

GRUP RICON 2007, S.L.

CONCURSO ABREVIADO 760/2014

JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 2 DE PALMA DE MALLORCA

C/Patronato Obrero, nº 21, 3ªA

07.006-Palma de Mallorca



Antonio Caballero Otaolaurruchi

ADMINISTRADOR CONCURSAL

grupricon@articulo27.es

05/03/2015

C/ Carlos Cañal, 7
41001 Sevilla
Teléfono: 954.29.66.17
Fax: 954.29.67.26

INDICE

I.- <u>NOTAS INTRODUCTORIAS</u>	8
1.- Introducción.....	9
2.- Objeto y alcance del presente informe.....	10
II.- <u>CONTENIDO DEL INFORME. APARTADO PRIMERO DEL ARTÍCULO 75.1 LC</u>	13
1.- PRIMERO 1º.- ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR EXPRESADOS EN LA MEMORIA (art. 75.1.1º LC)	14
1.- INTRODUCCIÓN.....	14
1.- HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO.....	16
1.1.- Datos incluidos en la historia jurídica del deudor.....	16
A) Constitución.....	16
B) Modificaciones.....	19
1.2.- Circunstancias Actuales.....	20
1.3.- Verificación en el Registro Mercantil.....	21
1.4.- Grupo de empresas.....	27
1.5.- Negocios jurídicos.....	28
1.6.- Procedimientos judiciales y otros.....	30
2.- HISTORIA ECONÓMICA.....	31
2.1.- Principales causas de la situación actual de la concursada.....	31

2.2.- Análisis Económico-Financiero.....	39
2.3.- Principales Causas de la situación actual de la concursada.....	61
2.4.- Conclusiones.....	62
2.5.-Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años. Establecimientos de los que es titular.....	64
2.6.- Auditoría de cuentas.....	65
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).....	65
1.- Introducción.....	65
2.- Del estado de la contabilidad de la concursada.....	68
Aplicación de los principios contables.....	69
Libro diario.....	72
Libro inventario y cuentas anuales.....	74
Otros libros y registros.....	74
Libro de actas.....	74
Libro de registros de socios.....	75
3.- Cuentas Anuales, estados financieros, informes y memoria	75
4.- Memoria sobre los cambios significativos operados en el patrimonio con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas y depositadas	77
5.- Estados financieros intermedios elaborados con posterioridad a las últimas cuentas anuales presentadas.....	78

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.....	78
7.- Supuesto previsto en el art. 142.1. Primero.....	79
8.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la presentación del concurso.....	79
3.- PRIMERO 3º MEMORIA DE ACTUACIONES Y DECISIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL (art. 75.1.3º LC).....	80

III.- DOCUMENTOS A UNIR AL INFORME CONCURSAL. APARTADO SEGUNDO DEL ART. 75 LC.....83

A. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA.....	84
B. INVENTARIO DE LA MASA PASIVA.....	106
C. EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO ANTICIPADA PROPUESTA.....	109
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.....	109

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.....112

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	18
Gráfico 4.- Evolución de la construcción de viviendas según su calificación.....	32
Gráfico 5.- Evolución de las tasas	34
Gráfico 6.- Evolución de las hipotecas urbanas registradas. Periodo 2003-2013.....	35
Gráfico 7.- Evolución del Índice de Precios de Vivienda. Base 2007. Periodo 2007-2014.....	36
Gráfico 8.- Evolución de otros ingresos de explotación. Periodo 2011-2014.....	39
Gráfico 9.- Evolución de otros gastos de explotación. Periodo 2011-2014.....	40
Gráfico 10.- Evolución del resultado financiero. Periodo 2011-2014.....	41
Gráfico 11.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2011-2014.....	42
Gráfico 12.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2014.....	46
Gráfico 13.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2014.....	47
Gráfico 14.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2014.....	48
Gráfico 15.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2014.....	49
Gráfico 16.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2011-2014.....	50
Gráfico 17.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2011-2014.....	50
Gráfico 18.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2011-2014.....	52
Gráfico 19.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Periodo 2011-2014.....	55
Gráfico 20.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Periodo 2011-2014.....	56

Gráfico 21.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2011-2014.....	58
---	----

B.- Tablas

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2010-2013.....	38
Tabla 2.- Balances de Situación. Periodo 2010-2013.....	44
Tabla 3.- Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2013.....	45
Tabla 4.- Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2013.....	45
Tabla 5.- Ratios Financieros. Periodo 2010-2013.....	53
Tabla 6.- Ratios Operativos. Periodo 2010-2013.....	56
Tabla 7.- Ratios de Rentabilidad. Periodo 2010-2013.....	57
Tabla 8.- Evolución de condiciones de causas de disolución. Periodo 2010-2013.....	62

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 10 de octubre de 2014 la procuradora Doña María Garau Montané, tras la presentación de la comunicación prevista en art. 5. Bis en fecha 12 de junio, en nombre de la entidad GRUP RICON 2007, S.L., presentó escrito formulando Solicitud de Concurso Voluntario.

La citada solicitud se turnó al Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Palma de Mallorca que fue registrada con número de autos 760/2014, dictándose, en fecha 12 de diciembre de 2014, Auto declarando el Concurso Voluntario de la mercantil recogándose, entre otros, los siguientes pronunciamientos:

- El carácter **abreviado** del mismo.
- El nombramiento como Administrador Concursal Único a Antonio Caballero Otaolauruchi, 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 26 de enero de 2015 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 15 de enero del corriente, dado que a tal fecha no había sido publicado en el BOE el auto de declaración del concurso, por lo que a la fecha de presentación del informe computando el referido plazo a partir de un mes desde la aceptación al cargo de quien suscribe, no iba a ser posible incluir todas las comunicaciones recibidas en plazo y forma según lo establecido en el artículo 85 LC, siendo concedida dicha prórroga por Auto de 19 de enero de 2.015.

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:

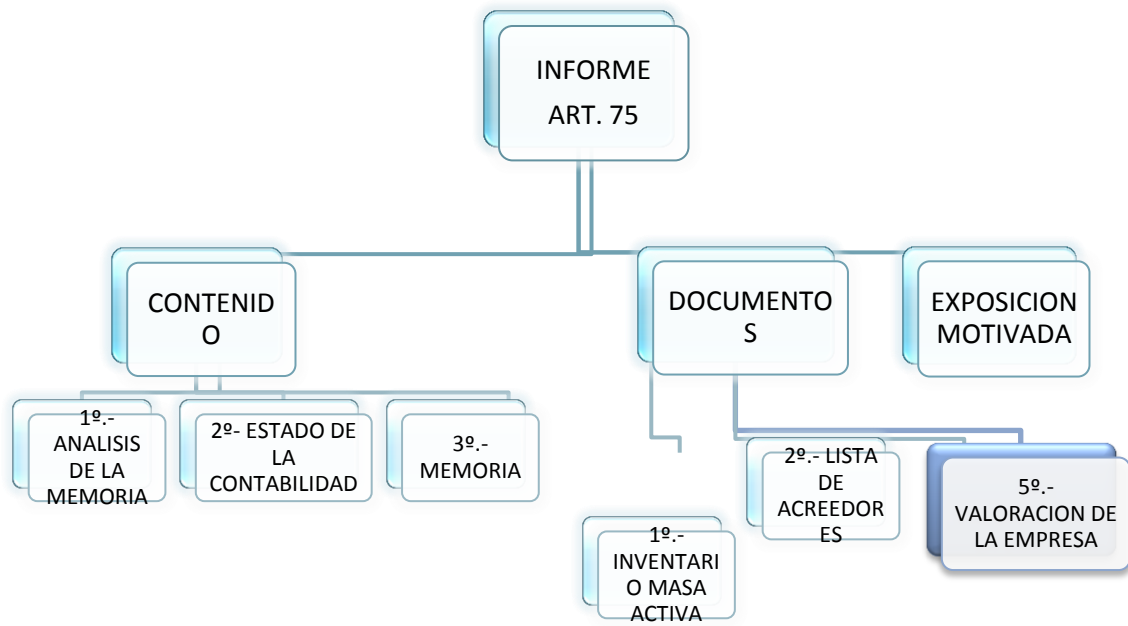


Gráfico 1.- Estructura del Informe.

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 (ART. 75.1.1º LC) | LA MEMORIA |
| 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, GRUP RINCON 2007, S.L. presentó, como documento nº 1, 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 Palma, Don José A. Carbonell Crespí, el día 18 de diciembre de 2.006, con el número 3317 de su protocolo, se constituyó la entidad GRUP RINCON 2007, S.L., con nacionalidad española, provista de C.I.F. B-57.464.372, e inscrita en el Registro Mercantil de Mallorca, Sección 8ª, folio 199, tomo 2252, hoja núm. OM57036

En la referida escritura, se recoge:

a.- Objeto social (artículo 2º de los Estatutos sociales): *“La sociedad tiene por objeto: La adquisición de cualquier título, urbanización, ordenación, compra y venta, promoción, mediación, construcción, parcelación, explotación y arrendamiento de fincas urbanas, rusticas, viviendas, locales de negocios, solares y propiedades inmobiliarias de toda clase y los derechos sobre los mismos, incluso por el sistema de Multipropiedad; mantenimiento de obras y edificaciones de toda índole, incluso de reforma, restauración y rehabilitación,*

por cuenta propia o ajena, y en general cuanto se refiera al tráfico inmobiliario y la construcción; el estudio y realización de cualquier tipo de inversiones y promociones inmobiliarias, proyecto y ejecución de obras públicas y privadas. Comercio al por mayor y menor de materiales para la construcción. El desarrollo, en su sentido más amplio de las actividades de edificación y obras públicas, consolidación y preparación de terrenos, demoliciones, perforación para alumbramiento de aguas, cimentaciones, pavimentaciones y obras de jardinería, preparación y montaje de estructuras y cubiertas, postes y torres metálicas, carriles, compuertas y grúas, instalaciones y montajes de todo tipo, acabado de obras, servicios auxiliares de la construcción y dragados, así como la ejecución completa de obras por su cuenta propia y de terceros.

Las actividades integrantes del objeto social pueden ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo”

b.- Domicilio social (artículo 6º de los Estatutos Sociales): *“El domicilio de la sociedad se establece en Calle C´an valero nº 18 (07001) Palma de Mallorca”.*

c.- Capital social: (artículo 7º de los Estatutos Sociales): *“El capital social es de TREINTA MIL EUROS (30.000,00 €) dividido en TRECIENTOS (300) participaciones sociales, números UNO (1) al TRESCIENTOS (300) inclusive, de CIEN (100) de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado”.*

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

DON JUAN JOSÉ CONCEJO DURÁN, asume CIENTO CINCUENTA (150) participaciones sociales, números 1 a la 150, ambos incluidos, por un valor nominal total de QUINCE MIL EUROS (15.000,00 €)

DON TOMAS RIPOLL TORRES, asume CIENTO CINCUENTA (150) participaciones sociales, números 151 a la 300, ambos incluidos, por un valor nominal total de QUINCE MIL EUROS (15.000,00 €)

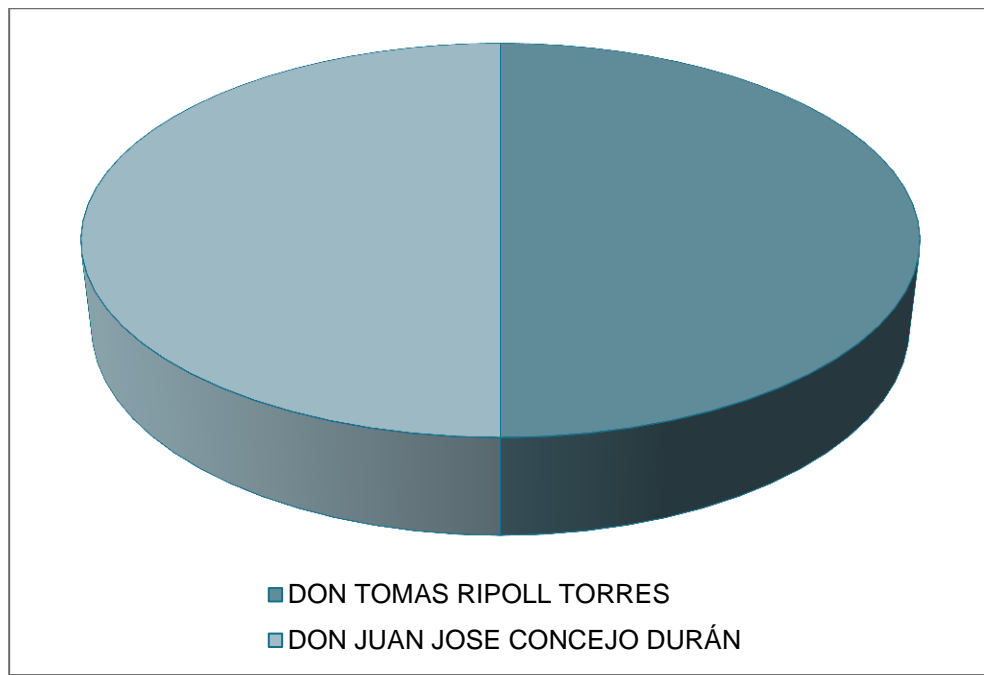


Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.

d.- Administradores Solidarios: Se acuerda designar a la fecha de constitución de la concursada como administradores solidarios a los siguientes:

- Don Tomás Ripoll Torres
- Don Juan José Concejo Durán

B.- Modificaciones

a) Capital social.- Mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante el Notario de Palma, Don José Luis Gómez Díez, el día 17 de febrero de 2011, con el número 299 de su protocolo se eleva a documento público los acuerdos adoptados por Junta General de Socios de fecha 16 de febrero de 2011 por los que se acuerda, entre otras cuestiones, la declaración de unipersonalidad de GRUP RINCON 2007, S.L., con motivo de la compraventa de participaciones efectuadas según la referida escritura por la que el socio Don Juan Jose Concejo Durán transmite sus 150 participaciones sociales números 1 a 150, ambos inclusive, al ya socio Don Tomás Francisco Ripoll Torres.

DON TOMAS RIPOLL TORRES, resulta ser titular de 300 participaciones.

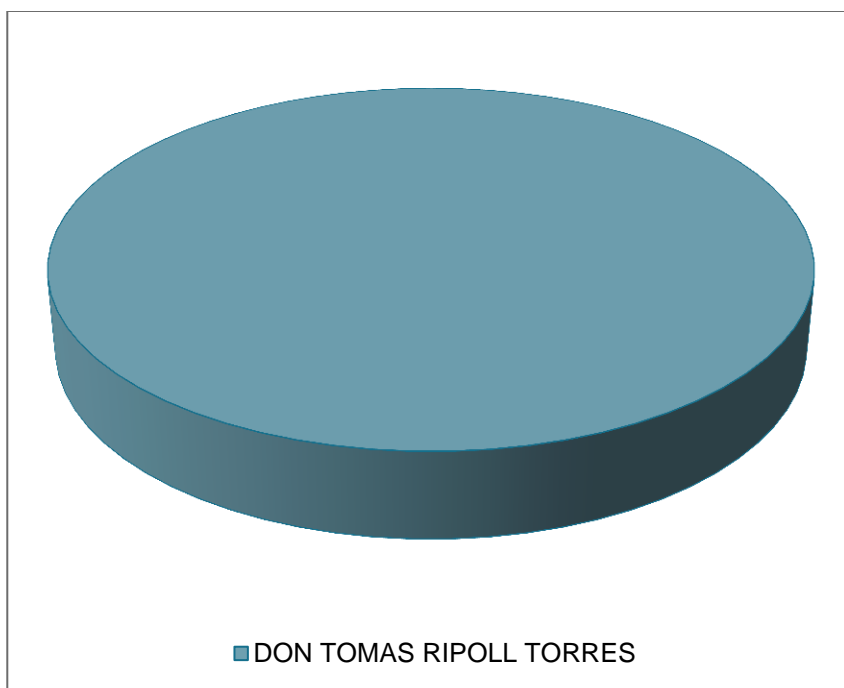


Gráfico 3.- Distribución del capital social a la fecha del presente informe.

b) Órgano de Administración.- Mediante la referida escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante el Notario de Palma, Don Jose Luis Gomez Diez, el día 17 de febrero de 2011, con el número 299 de su protocolo se eleva a documento público los acuerdos adoptados por Junta General de Socios de fecha 16 de febrero de 2011 por los que se acuerda entre otras cuestiones el cese de los administradores solidarios Don Juan José Concejo Durán y Don Tomás Francisco Ripoll Torres, nombrándose a este último como administrador único de la entidad

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.



Información Mercantil

GRUP RICON 2007 SL
Fecha: 02/03/2015

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

Tabla de Contenidos

1. Datos Identificativos	3
2. Organos Sociales	3
3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil	4
4. Depósitos de cuentas	6

1. Datos identificativos**Denominación Social:** GRUP RICON 2007 SL

NIF: B57464372

Estado: CONCURSO

Forma jurídica: SOCIEDAD LIMITADA

Fecha de Constitución: 01/01/2007

Datos Registrales: Registro PALMA DE MALLORCA. Sección 8. Hoja 57036.

Última Publicación BORME: 30/04/2014 (Modificaciones estatutarias)

Capital suscrito: 30.000,00 €

Capital desembolsado: 30.000,00 €

Último depósito de cuentas presentado: 2013 (presentado en Abril de 2014)

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

Localización

Domicilio Social: C/ CAN VALERO, 18. , 07011 , PALMA DE MALLORCA (BALEARES)

Domicilio Comercial: C/ CAN VALERO, 18. , 07011 PALMA DE MALLORCA (BALEARES)

[Ver en mapa](#)**Actividad: Agentes de la propiedad inmobiliaria**

CNAE: 6831 - Agentes de la propiedad inmobiliaria

CNAE declarado (BALANCE): 4110 - Promoción inmobiliaria

Objeto social: LA ADQUISICION POR CUALQUIER TITULO, URBANIZACION, ORDENACION, COMPRA Y VENTA, PROMOCION, MEDIACION, CONSTRUCCION, PARCELACION, EXPLOTACION Y ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS, RUSTICAS, VIVIENDAS, LOCALES DE NEGOCIOS, SOLARES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS DE TODA CLASE Y LOS DERECHOS SOBRE LOS MISMOS,

Fecha de publicación: 15/01/2007

Resumen cronológico de Actos Mercantiles

MR: Muy Relevante R: Relevante

Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

2014[Cesces / Dimisiones / Revocaciones](#) (1)[Declaración de Unipersonalidad](#) (1) R[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2011, 2012, 2013)[Modificaciones Estatutarias](#) (1) R[Nombramientos / Reelecciones](#) (1)**2007**[Constitución](#) (1)[Nombramientos / Reelecciones](#) (1)**2010**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2008, 2009)**2008**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2007)**2. Órganos Sociales**

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

Órganos Sociales Activos - Total: 1

GRUP RICON 2007 SL
INFORMACIÓN MERCANTIL - 02/03/2015

Cargo Publicado	Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Fecha Acto	Cargos totales
SOCIO UNICO:	TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES	2	23/04/2014	3
Versiones publicadas:				
TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES, RIPOLL TORRES TOMAS FRANCISCO.				
ADMINISTRADOR UNICO:	TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES	2	23/04/2014	3
Versiones publicadas:				
TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES, RIPOLL TORRES TOMAS FRANCISCO.				

Órganos Sociales Históricas - Total: 2

Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Cargo Publicado	Fecha Baja	Cargos totales
JUAN JOSE CONCEJO DURAN	1	ADMINISTRADOR SOLIDARIO	23/04/2014	1
Versiones publicadas:				
CONCEJO DURAN JUAN JOSE.				
TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES	2	ADMINISTRADOR SOLIDARIO	23/04/2014	3
Versiones publicadas:				
TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES, RIPOLL TORRES TOMAS FRANCISCO.				

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: [23/04/2014](#)

Publicado por: GRUP RICON 2007 SL

Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2014

Año de ejercicio: 2011

Año de ejercicio: 2012

Año de ejercicio: 2013

Mes de depósito: Abril

Fecha: [23/04/2014](#)

Sección: Actos inscritos

Publicado por: GRUP RICON 2007 SL

Datos Registrales: Inscrita el 23/04/2014. Tomo: 2252, Folio: 200, Sección: 8, Hoja: 57036, Inscripción: 2

Datos Publicación: Publicada el 30/04/2014 en PALMA DE MALLORCA. Boletín: 82, Referencia: 185098

DECLARACIÓN DE UNIPERSONALIDAD

SOCIO UNICO: [TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES](#) (Publicado como RIPOLL TORRES TOMAS FRANCISCO)

MODIFICACIONES ESTATUTARIAS

4 de 6

GRUP RICON 2007 SL
INFORMACIÓN MERCANTIL - 02/03/2015

CAMBIO DEL ORGANISMO DE ADMINISTRACION: ADMINISTRADORES SOLIDARIOS A ADMINISTRADOR UNICO

CESES/DIMISIONES

ADMINISTRADOR SOLIDARIO: [JUAN JOSE CONCEJO DURAN](#) (Publicado como CONCEJO DURAN JUAN JOSE)

ADMINISTRADOR SOLIDARIO: [TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES](#) (Publicado como RIPOLL TORRES TOMAS FRANCISCO)

NOMBRAMIENTOS

ADMINISTRADOR UNICO: [TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES](#) (Publicado como RIPOLL TORRES TOMAS FRANCISCO)

Ejercicio 2010

Fecha: 02/09/2010

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: GRUP RICON 2007 SL

Datos Publicación: Publicada el 02/09/2010 en PALMA DE MALLORCA. Boletín: 169, Referencia: 432130

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2009

Año de depósito: 2010

Mes de depósito: Agosto

Fecha: 05/01/2010

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: GRUP RICON 2007 SL

Datos Publicación: Publicada el 05/01/2010 en PALMA DE MALLORCA. Boletín: 2, Referencia: 3485

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2008

Año de depósito: 2009

Mes de depósito: Diciembre

Ejercicio 2008

Fecha: 20/11/2008

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: GRUP RICON 2007 SL

Datos Publicación: Publicada el 20/11/2008 en PALMA DE MALLORCA. Boletín: 223, Referencia: 1108886

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2007

Año de depósito: 2008

Mes de depósito: Noviembre

Ejercicio 2007

Fecha: 15/01/2007

5 de 6

GRUP RICON 2007 SL
INFORMACIÓN MERCANTIL - 02/03/2015**Sección: Actos inscritos**

Publicado por: GRUP RICON 2007 SL

Datos Registrales: Inscrita el 15/01/2007. Tomo: 2252. Folio: 199, Sección: 8, Hoja: 57036, Inscripción: 1

Datos Publicación: Publicada el 01/02/2007 en PALMA DE MALLORCA. Boletín: 23, Referencia: 59638

CONSTITUCIÓN

Comienzo de operaciones: 01/01/2007

Duración: INDEF

Objeto social: LA ADQUISICION POR CUALQUIER TITULO, URBANIZACION, ORDENACION, COMPRA Y VENTA, PROMOCION, MEDIACION, CONSTRUCCION, PARCELACION, EXPLOTACION Y ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS, RUSTICAS, VIVIENDAS, LOCALES DE NEGOCIOS, SOLARES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS DE TODA CLASE Y LOS DERECHOS SOBRE LOS MISMOS.

Domicilio: C/ CAN VALERO, 18. (PALMA DE MALLORCA)

Capital Suscrito: 30000 EUROS

Capital desembolsado: 30000 EUROS

NOMBRAMIENTOSADMINISTRADOR SOLIDARIO: [TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES](#) (Publicado como RIPOLL TORRES TOMAS FRANCISCO)ADMINISTRADOR SOLIDARIO: [JUAN JOSE CONCEJO DURAN](#) (Publicado como CONCEJO DURAN JUAN 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
2013	Individuales		Abril 2014	
2012	Individuales		Abril 2014	
2011	Individuales		Abril 2014	
2009	Individuales	Pyme07	Agosto 2010	31/12/2009
2008	Individuales	Pyme07	Diciembre 2009	31/12/2008
2007	Individuales		Noviembre 2008	

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 02/03/2015 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/html/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, s/ Graham Bell s/n Edif. Axesor, 18100 Armilla (Granada), o a través del correo electrónico bucom@articulo27.es, acreditando debidamente su identidad mediante copia de su Documento Nacional de Identidad y justificación sobre la rectificación que considere necesaria.Darnos su opinión sobre este producto: informacion@axesor.es

© 2015 AXESOR CONOCER PARA DECIDIR S.A. N.I.F. A19.413.302. Todos los derechos reservados.

6 de 6

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 GRUP RICON 2007, S.L. no forma parte de un grupo de sociedades ni forma parte del órgano de administración de ninguna otra entidad, asimismo, hemos de poner de manifiesto que su administrador único, DON TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES sí consta como administrador único de otra entidad, según se desprende de la información obtenida a través del Registro Mercantil, la cual transcribimos a continuación:

REGISTRO MERCANTIL DE PALMA DE MALLORCA

TOMAS FRANCISCO RIPOLL TORRES (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: 2

DENOMINACIÓN SOCIAL

CIF

<input checked="" type="radio"/>	INDIRAQ SERVEIS SL	B07993868
<input type="radio"/>	GRUP RICON 2007 SL	B57464372

1.5 NEGOCIOS JURÍDICOS

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

- Préstamos con garantía hipotecaria
- Pólizas de préstamo
- Cuentas corrientes

Préstamos con garantía hipotecaria

a.- Préstamo nº 13.400.440/12 elevado a público en fecha 26 de enero de 2007, ante el Notario Don José Antonio Carbonell Crespi, con número de protocolo 266, suscrito con la actual **BANKIA-SAREB** por un principal de SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000,00€). El referido préstamo tiene fecha de vencimiento prevista para el 26 de enero de 2009.

Quedó garantizado por hipoteca sobre la finca propiedad de GRUP RICON 2007, S.L., número 64.485 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Palma de Mallorca.

En fecha 4 de abril de 2008, ante el Notario Don José Luis Gómez Díez, con numero de protocolo 698, se elevó a público escritura de ampliación, división horizontal y modificación del anterior préstamo hipotecario suscrito entre la concursada y la actual **BANKIA-SAREB**, resultando un importe de UN MILLON TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (1.364.500,00 €) con garantía hipotecaria sobre las fincas resultantes de la obra nueva y división de la finca 64.485 del Registro de la Propiedad nº 2 de Palma de Mallorca, con fecha de vencimiento 04 de abril de 2048, quedando el anterior importe garantizado sobre las fincas 140, 141, 134, 136, 137, 138, y 139 del Registro de la Propiedad nº 11 de Palma de Mallorca.

A la fecha de presentación de este informe el importe adeudado asciende, según comunicación recibida, a 526.389,89 €.

Pólizas de préstamo

a.- Póliza de préstamo nº 13.161.245/34 con número de cuenta 2038-6582-34-3000162195 suscrito en fecha 18 de abril de 2011, con la actual **BANKIA-SAREB** con un capital inicial de VEINTE MIL EUROS (20.000,00 €) obligándose la prestataria a devolver el capital del préstamo el 25 de abril de 2.018.

A la fecha de presentación de este informe el importe adeudado asciende, según comunicación recibida, a 19.294,18 €.

Cuentas Corrientes

a.- Contrato de Cuenta Corriente nº 2038-6582-34-3000162195, suscrito entre la concursada y **BANKIA**.

A fecha de cierre de este informe la referida cuenta mantiene un saldo que asciende a 0,00€.

b.- Contrato de Cuenta Corriente nº 2038-6582-34-60000394, suscrito entre la concursada y **BANKIA**.

A fecha de cierre de este informe la referida cuenta mantiene un saldo que asciende a 0,00€.

1.6 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y OTROS

Los procedimientos que la concursada mantiene abiertos a la fecha son los que a continuación se detallan:

6.1.- Procedimientos en los que la concursada es **demandada**:

- 1) **Ejecución de Títulos Judiciales nº 362/2012** seguida en el Juzgado de Primera Instancia nº 22 de Palma de Mallorca a instancias

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS JOAN MUNTANER Y BUJOSA, 4.

- Principal reclamado: 42.217,65 €
- Estado que nos consta a la fecha del cierre del informe: Por decreto de 22 de mayo de 2014 se acordó el embargo de los bienes de la concursada consistente en las rentas que perciba por el arrendamiento de las dos viviendas sitas en c/ Joan Muntaner i Bujosa nº 4 de Palma, así como el embargo preventivo de las fincas nº 128, 129, 130, 132 y 133 inscritas en el Registro de la Propiedad nº 11 de Palma de Mallorca.

No obstante, en fecha 02 de marzo de 2015 esta administración concursal presentó escrito en los referidos autos solicitando la suspensión del procedimiento así como el levantamiento de los embargos trabados en virtud de lo establecido en los artículos 55.2 LC.

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.

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):

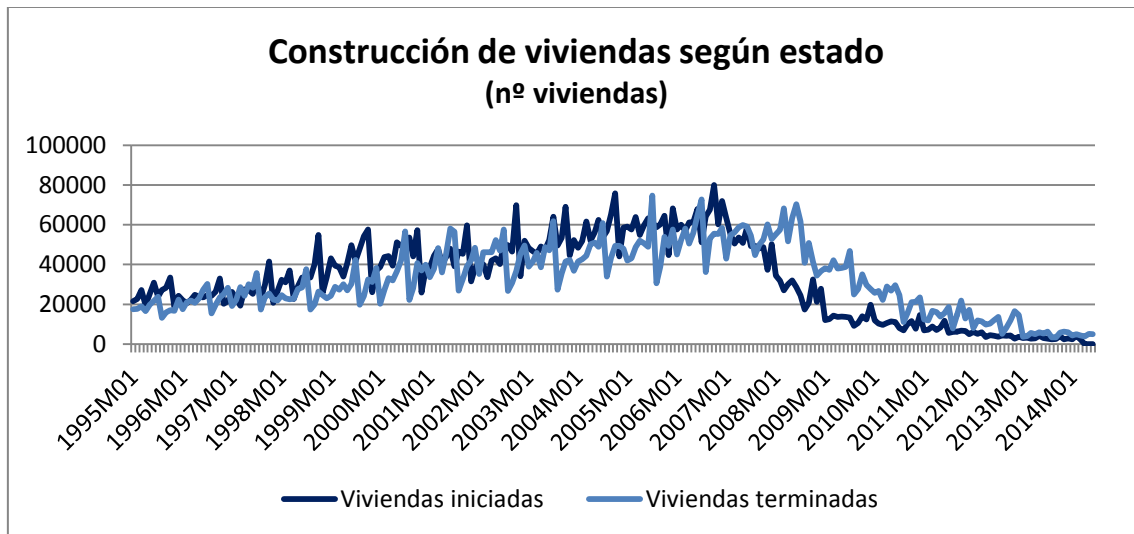


Gráfico 4.- Evolución de la construcción de viviendas según su calificación

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.

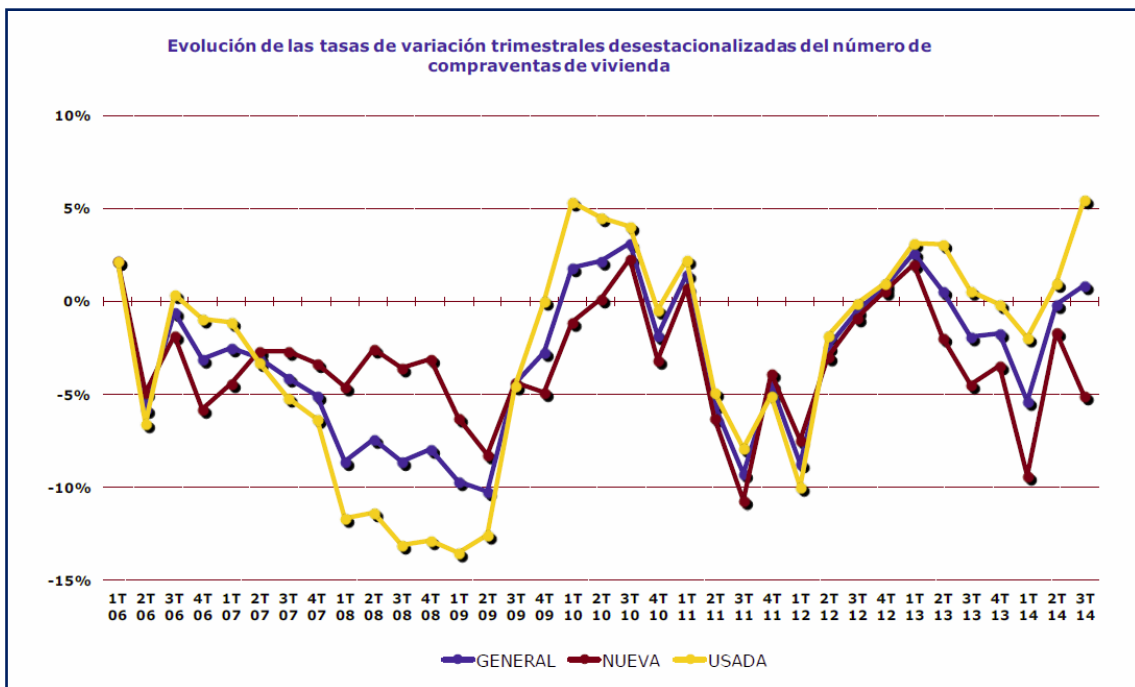


Gráfico 5.- Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de viviendas.

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.

Se ha podido comprobar cómo la vivienda usada 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:

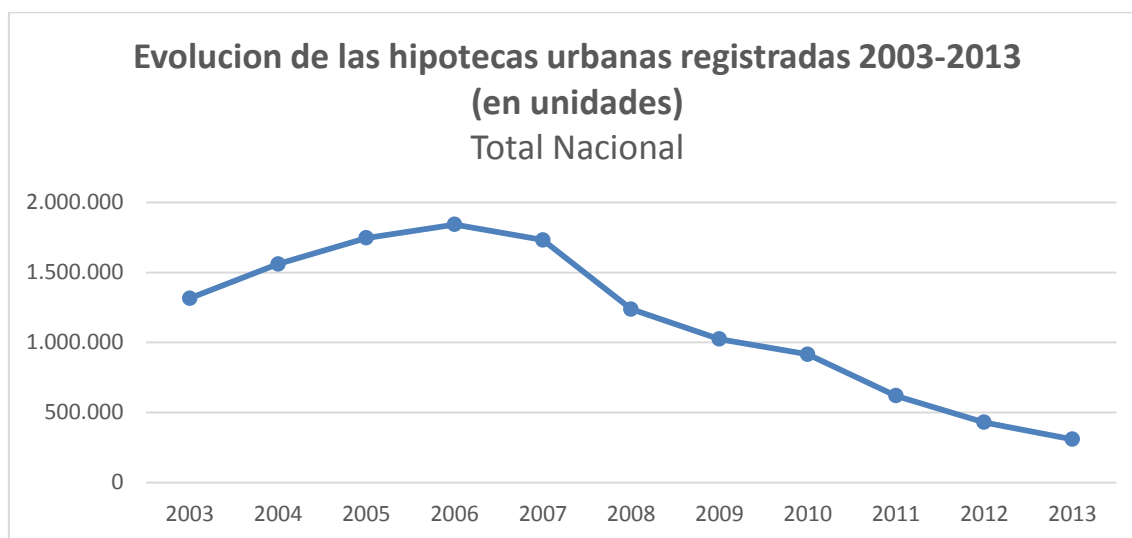


Gráfico 6.- Evolución de las hipotecas urbanas registradas. Periodo 2003-2013

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.

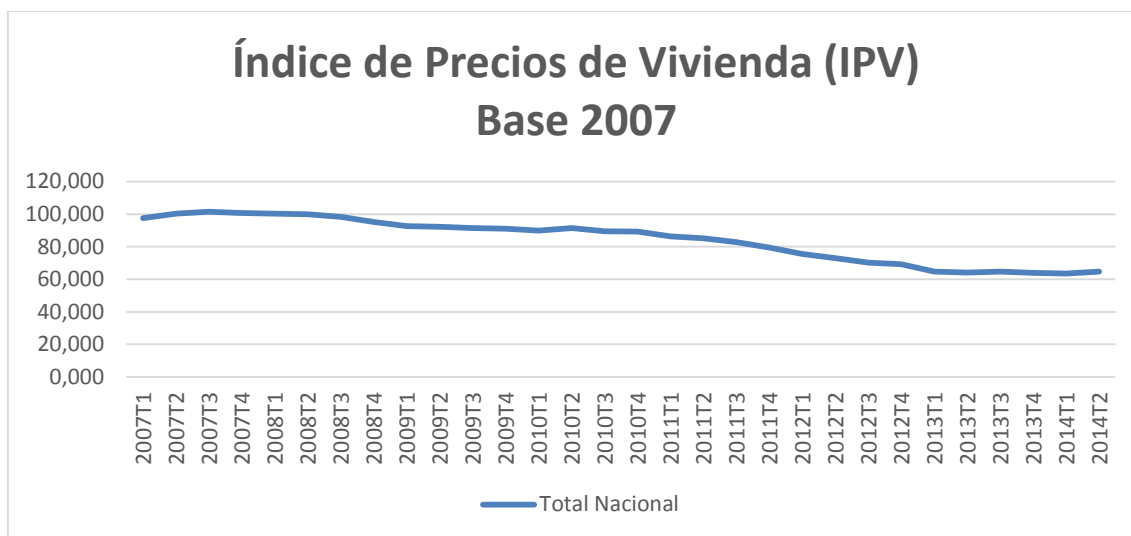


Gráfico 7.- Evolución del Índice de Precios de Vivienda. Base 2007. Periodo 2007-2014.

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

Del gráfico 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.

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

2.2.- ANALISIS ECONOMICO-FINANCIERO

En primer lugar, mostraremos las Cuentas Anuales presentadas por la mercantil en el Registro Mercantil correspondientes a los tres ejercicios anteriores al de presentación de la solicitud de concurso voluntario: 2011, 2012 y 2013, así como las operaciones registradas hasta marzo de 2014, según la información presentada en la solicitud del concurso.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES	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			4.958,64	
6 Gastos de personal				
7 Otros gastos de explotación	-3.095,70	-2.619,75	-1.783,69	-2.238,06
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	-472,04	-455,35	-151,34	
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	-3.567,74	-3.075,10	3.023,61	-2.238,06
13 Ingresos financieros	191,88	72,48	0,00	0,00
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero				
b) Otros ingresos financieros	191,88	72,48		
14 Gastos financieros	-14.769,56	-15.680,35	-11.831,65	-1.902,35
15 Variación de valor razonable en instrumentos financieros				
16 Diferencias de cambio				
17 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros				
18 Otros ingresos y gastos de carácter financiero	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros				
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores				
c) Resto de ingresos y gastos				
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	-14.577,68	-15.607,87	-11.831,65	-1.902,35
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	-18.145,42	-18.682,97	-8.808,04	-4.140,41
19 Impuestos sobre beneficios				
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	-18.145,42	-18.682,97	-8.808,04	-4.140,41

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2011-2014.

Al observar la primera magnitud referente sobre la cual pivota toda actividad empresarial como es la **cifra de negocios** podemos apreciar a simple vista la inactividad manifiesta en la mercantil a lo largo de los años, pues en ninguno de los ejercicios objeto de estudio, muestra valor alguno. Por tanto, la evolución de los ingresos operativos considerados en su globalidad refleja la inexistencia de beneficio en la actividad ordinaria de la mercantil en el periodo de estudio que imposibilita por tanto la posible generación de flujos de cobro futuros. Lo mismo ocurre con las **partidas de aprovisionamientos y gastos**

de personal, que tienen valores 0 en todos los ejercicios, como consecuencia de su inactividad.

En cuanto a la partida de **Otros ingresos de explotación** únicamente arroja cifras positivas en el ejercicio 2013 con escasa relevancia pues no llega a alcanzar los 5.000 euros, lo cual no supone ni el 50% de los elevados gastos financieros incurridos en el mismo ejercicio, no impidiendo, por tanto, la generación de pérdidas.



Gráfico 8.- Evolución de otros ingresos de explotación. Periodo 2011-2014

De igual forma que en el análisis de las partidas de gastos anteriores, podemos manifestar que la correspondiente a **Otros gastos de explotación** tiene una evolución muy parecida a las anteriores, puesto que los mayores niveles cuantitativos se producen en 2010 con cerca de 94.000€ y una participación del 16,78% sobre el total de ingresos, produciéndose a continuación un constante descenso, siendo más brusco entre 2011 y 2012 con

una bajada del 60,34%. En cuanto a su importancia respecto a las cifras de ingresos anuales, encontramos contradictoriamente a su descenso cuantitativo, un incremento en la participación hasta un 46,16%, que refleja la insuficiencia en la disminución de algunas partidas de gasto para suplir el nulo nivel de volumen de negocio, no pudiendo así evitar las pérdidas producidas desde el año 2011.

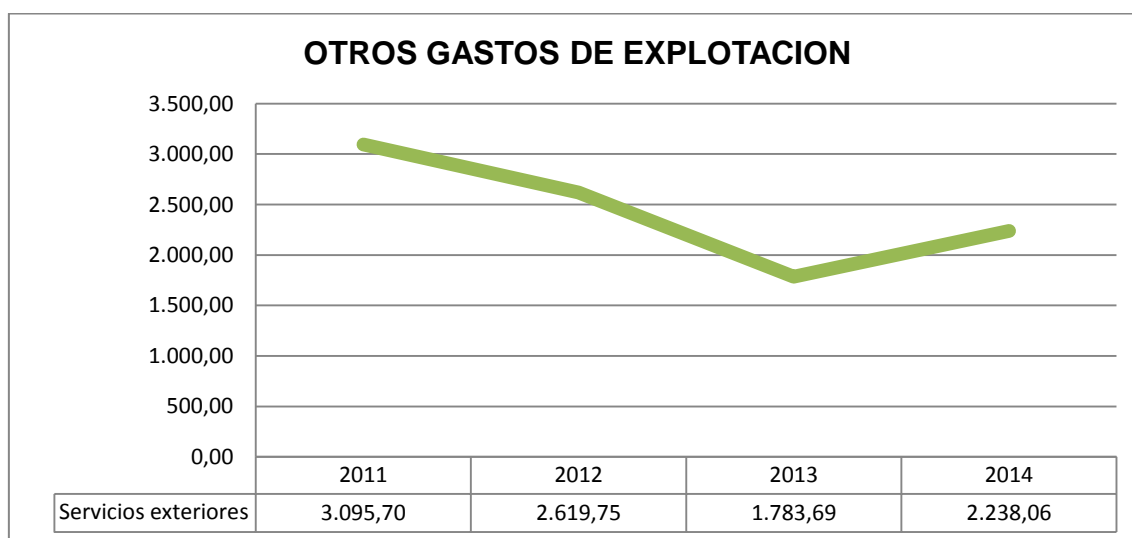


Gráfico 9.- Evolución de otros gastos de explotación. Periodo 2011-2014.

Una de las partidas de gasto que no comportan movimiento de efectivo son las **Amortizaciones**, las cuales son nulas en toda la serie, en consonancia con la carencia de inmovilizado que registra la sociedad.

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 poco relevantes pues su proporción respecto al volumen de negocio, arroja cifras poco significativas, pues su máximo en 2013 no llega a alcanzar el 6%. En cuanto a su nivel cuantitativo presenta su mayor cifra en el ejercicio 2011 de 4.820,21€. No obstante, tal como manifiesta la concursada en su memoria

existen elevados créditos concedidos por entidades financieras que, lógicamente, generan intereses que puede ser que no hayan sido registrados adecuadamente en las Cuentas Anuales.

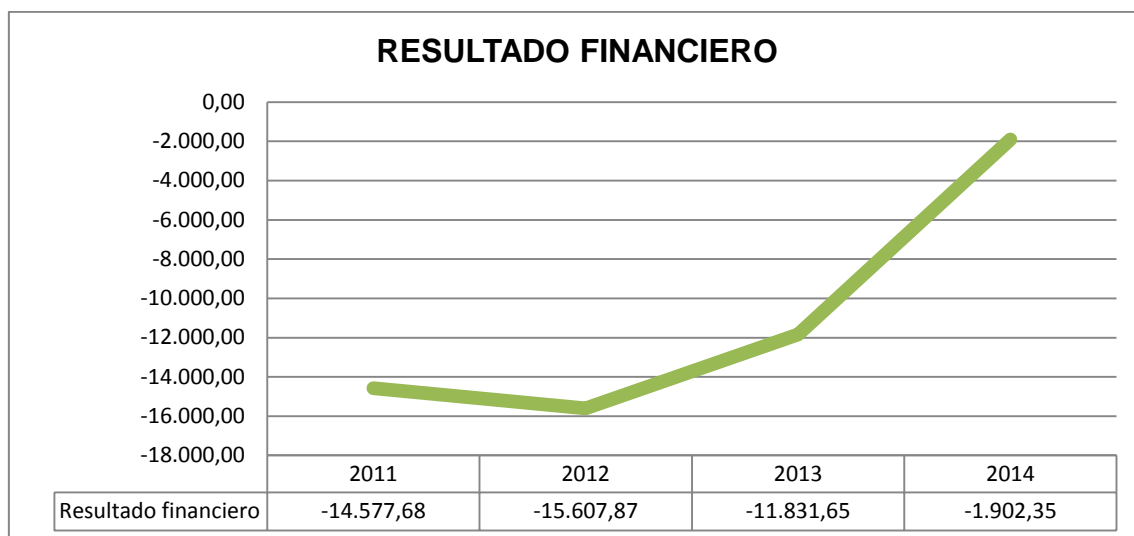


Gráfico 10.- Evolución del resultado financiero. Periodo 2011-2014.

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.

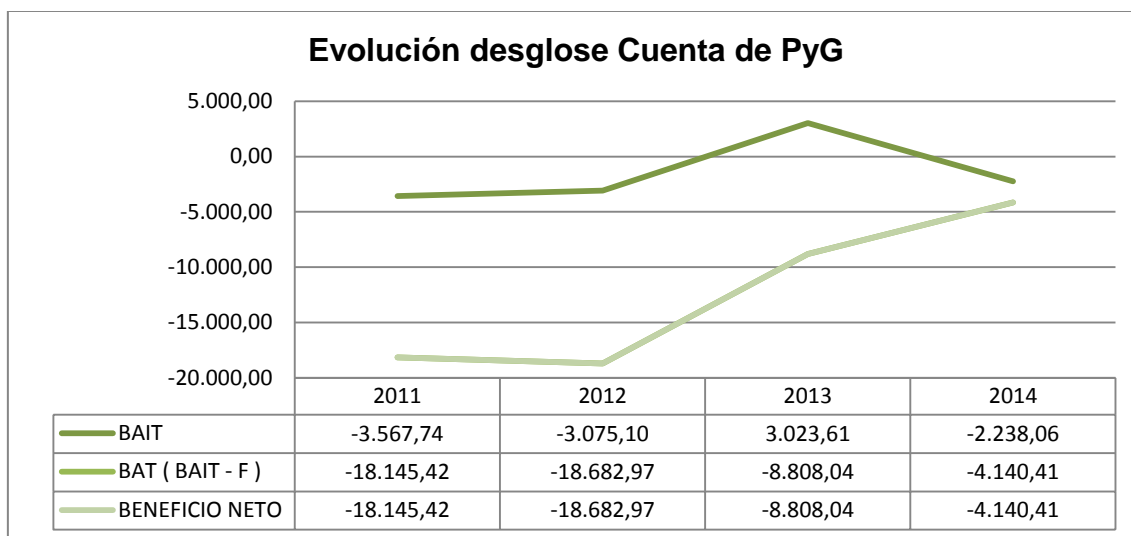


Gráfico 11.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2011-2014.

En dicho gráfico se puede verificar lo expuesto sobre los datos de resultados de los diferentes ejercicios, los denominados "bottom line". Los **BAIT** de todos los ejercicios se presentan negativos, a excepción del ejercicio 2013, a causa de la existencia en dicho periodo de otros ingresos de explotación. En dichos ejercicios los **BAT** son incluso menores que los BAIT, puesto que éstos últimos recogen los gastos financieros que marcan la cuantía del salto entre ambas líneas, y son muy elevados durante toda la serie, ocasionando cifras negativas muy elevadas incluso en el ejercicio 2013. Por último, el **Beneficio Neto** no tiene diferencia alguno sobre el BAIT, debido a la inexistencia del Impuesto sobre Sociedades devengado. La sociedad no ha considerado registrar crédito fiscal a favor de la compañía para la futura compensación fiscal de las bases imponibles negativas en la normativa del Impuesto sobre Sociedades, ya que la fiscalidad de dicho Impuesto permite compensar pérdidas con beneficios en un plazo máximo de 15 años.

Los **Resultados de Explotación** arrojan una cifra positiva en 2013, ocasionando una importante mejoría del 200% sobre el resultado del periodo anterior, pero en una cuantía que no repara apreciablemente la situación

financiera. En el resto del periodo, sin embargo presenta unas pérdidas significativas aunque irrelevantes, a causa de la situación de inactividad. No obstante, la acumulación de pérdidas ejercicio tras ejercicio detrae lógicamente las garantías registradas por la compañía en el Patrimonio Neto.

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

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

ACTIVO	2.011	2.012	2.013	2.014
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00	0,00	0,00
I Inmovilizado intangible				
II Inmovilizado material				
III Inversiones inmobiliarias				
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo				
V Inversiones financieras a largo plazo				
VI Activos por impuesto diferido				
VII Deudores comerciales no corrientes				
B) ACTIVO CORRIENTE	612.749,42	597.105,53	594.205,53	352.549,36
I Existencias	352.500,00	352.500,00	352.500,00	352.500,00
II Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	36,47	48,64	48,64	48,64
III Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
IV Inversiones financieras a corto plazo	249.550,00	244.556,17	241.656,17	0,00
V Periodificaciones a corto plazo				
VI Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.662,95	0,72	0,72	0,72
TOTAL ACTIVO (A + B)	612.749,42	597.105,53	594.205,53	352.549,36
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.011	2.012	2.013	2.014
A) PATRIMONIO NETO	14.489,11	-4.193,86	-13.001,90	-17.142,31
A-1 Fondos propios	14.489,11	-4.193,86	-13.001,90	-17.142,31
I Capital	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
II Prima de emisión				
III Reservas	3.883,66	3.883,66	3.883,66	3.883,66
IV (Acciones y participaciones en patrimonio propias)				
V Resultados de ejercicios anteriores	-1.249,13	-19.394,55	-38.077,52	-46.885,56
VI Otras aportaciones de socios				
VII Resultado del ejercicio	-18.145,42	-18.682,97	-8.808,04	-4.140,41
VII (Dividendo a cuenta)				
A-2 Ajustes en patrimonio neto				
A-3 Subvenciones, donaciones y legados recibidos				
B) PASIVO NO CORRIENTE	537.279,22	528.896,22	516.722,49	514.360,19
I Provisiones a largo plazo				
II Deudas a largo plazo	537.279,22	528.896,22	516.722,49	514.360,19
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	60.981,09	72.403,17	90.484,94	-144.668,52
I Provisiones a corto plazo				
II Deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	-241.156,17
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
IV Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	60.981,09	72.403,17	90.484,94	96.487,65
V Periodificaciones a corto plazo				
VI Deuda con características especiales a corto plazo				
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	612.749,42	597.105,53	594.205,53	352.549,36

Tabla 2.- Balances de Situación. Periodo 2011-2014.

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

	2011	2012	2013	2014
ACTIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIVO CORRIENTE	612.749,42	597.105,53	594.205,53	352.549,36
Existencias	352.500,00	352.500,00	352.500,00	352.500,00
Realizable	249.586,47	244.604,81	241.704,81	48,64
Disponible	10.662,95	0,72	0,72	0,72
TOTAL ACTIVO	612.749,42	597.105,53	594.205,53	352.549,36

Tabla 3.- Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2014.

	2011	2012	2013	2014
PATRIMONIO NETO	14.489,11	-4.193,86	-13.001,90	-17.142,31
PASIVO NO CORRIENTE	537.279,22	528.896,22	516.722,49	514.360,19
PASIVO CORRIENTE	60.981,09	72.403,17	90.484,94	-144.668,52
TOTAL PASIVO	612.749,42	597.105,53	594.205,53	352.549,36

Tabla 4.- Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2014.

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.

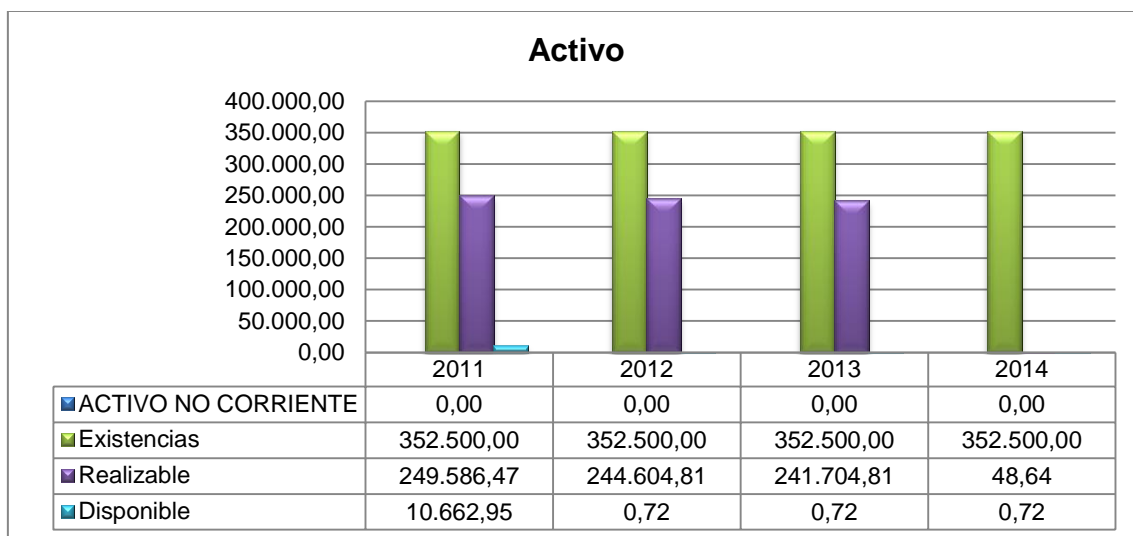


Gráfico 12.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2014.

El **Activo No Corriente o Activo Fijo**, inmovilizado que garantiza la actividad a largo plazo, presenta un ritmo totalmente constante, pues se mantiene con valores nulos durante toda la serie de estudio. La concursada no es propietaria de ningún inmovilizado y todas sus propiedades materiales figuran como stock de existencias.

Dentro del Activo Corriente, encontramos que la evolución de las **Existencias** es totalmente plana y constante con un valor invariable de 352.500, €. La participación de las mismas en el Activo total tiene unos niveles muy elevados, arrojando porcentajes entre el 57 y 59% de 2010 a 2013, pero en 2014 se incrementa hasta la casi totalidad del Activo con un 99,99€, dado que desaparecen en dicho ejercicio todas las demás partidas de Activo. Según explica la concursada, se realiza un ajuste para adaptar el Balance a la situación real. Al respecto de este extremo, daremos nuestra opinión en el apartado reservado al estado de la contabilidad de la concursada del presente informe.

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 bastante constante durante los tres primeros ejercicios, hasta que llega el ejercicio 2014 en el que desaparece casi totalmente, siguiendo la misma explicación dada por la concursada en la partida anterior que comentaremos más adelante.

La evolución del **Disponible**, que es donde se encuentran recogidos los fondos líquidos para atender los compromisos de pago a corto plazo, se observa que experimenta un descenso muy brusco acercándose a cifras casi nulas en los tres últimos ejercicios de la serie de estudio. La participación es prácticamente irrelevante en todos los años.

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



Gráfico 13.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2014

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

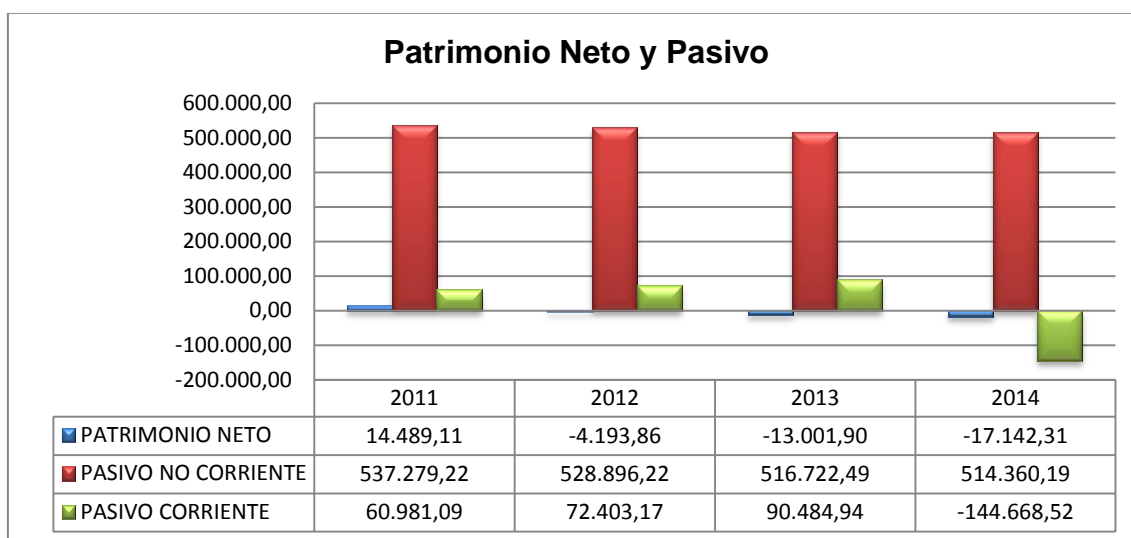


Gráfico 14.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2014.

De dicho gráfico, se puede apreciar a simple vista, que el pasivo no corriente se presenta como la partida más relevante significativamente. En cuanto al **Patrimonio Neto** podemos comprobar como presenta cifras ascendentemente negativas durante toda la serie, a excepción del primer ejercicio. De este modo, se pasa de superar los 14.000€ en 2010 hasta sobrepasar los -13.000€ negativos en 2013 y -17.000€ en 2014. Este hecho pone a la concursada en situación legal de disolución.

El **Pasivo No Corriente o Pasivo Fijo** se observa que tiene un comportamiento descendente, aunque cuasi constante, pues el cambio más brusco lo experimenta entre 2012 y 2013, minorándose tan sólo en un 2,3%. De este modo, podemos concluir que se presenta como la partida con una proporción más importante de manera muy significativa sobre el pasivo total.

Al respecto del **Pasivo Corriente o a Corto Plazo**, presenta una evolución en progresivo aumento en el periodo 2011-2013, con una proporción relativa dentro del intervalo 9%-15%. No obstante, las magnitudes del ejercicio 2014 son totalmente anormales, puesto que presentan cifras negativas y, además, en unas cantidades absolutamente desproporcionadas, incluyendo una proporción relativa mayor del 40%. Las explicaciones dadas por la concursada ante tal comportamiento han de ser objeto de un análisis en mayor profundidad.

Lo expuesto se puede observar en el siguiente gráfico.

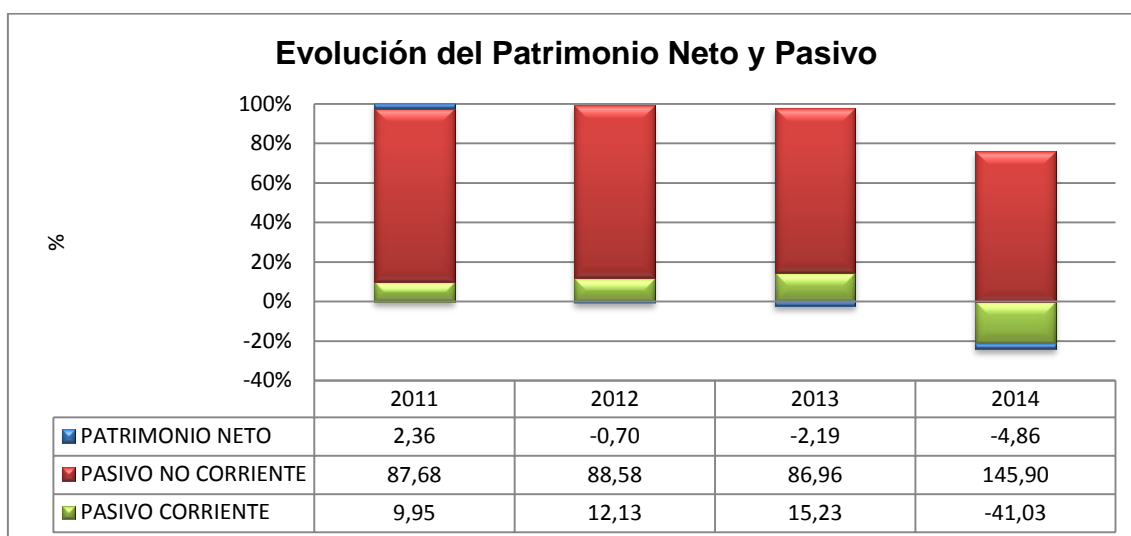


Gráfico 15.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Pasivo.
Periodo 2011-2014.

Por otro lado podemos reflejar la evolución de cada una de las anteriores magnitudes tomando como base el primer año de análisis (año 2011 = 100) con el objeto de observar la tendencia temporal de las masas patrimoniales.

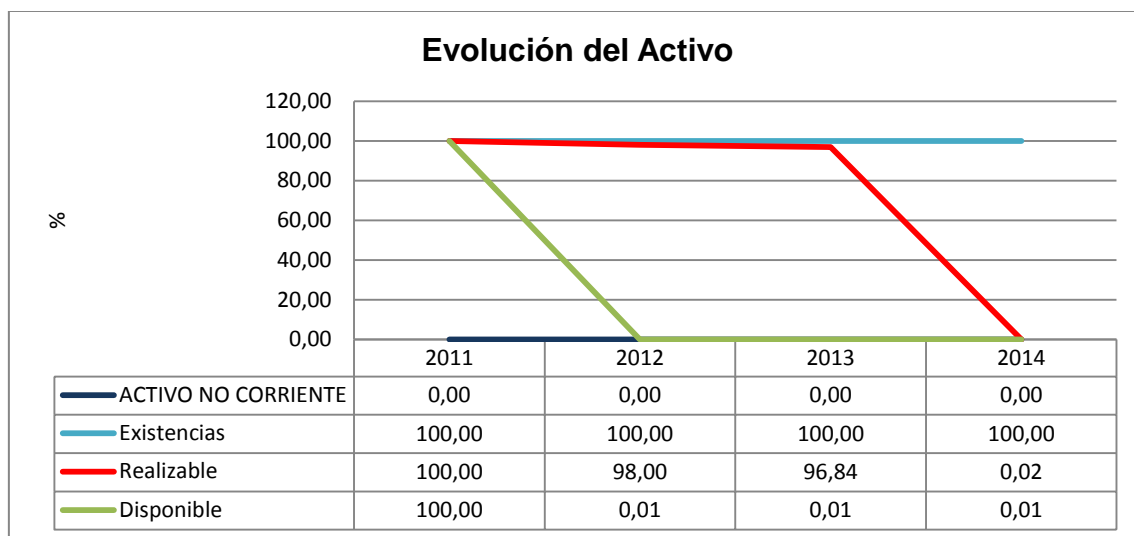


Gráfico 16.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2011-2014.

En el anterior gráfico se puede apreciar las variaciones anuales de las proporciones de las masas patrimoniales de Activo, cuyos comportamientos se observan muy variables y dispersos, a excepción del Activo No Corriente y de las Existencias que permanecen constantes.

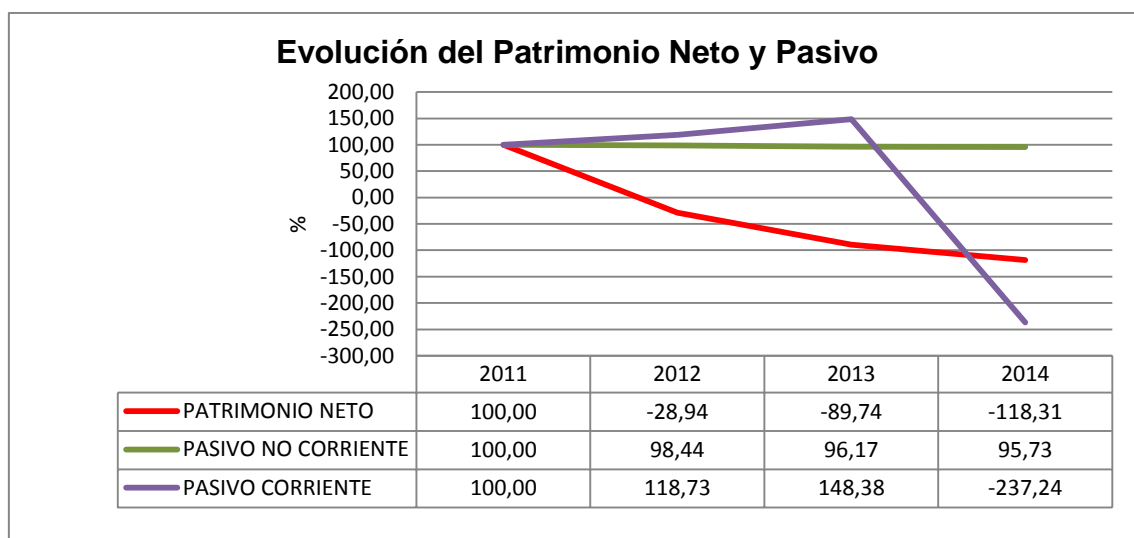


Gráfico 17.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2011-2014.

De la misma forma podemos advertir la evolución en la participación de los niveles de las diferentes masas patrimoniales del Pasivo. El Patrimonio Neto se observa que tiene una evolución descendente, mientras que el Pasivo Corriente tiene una evolución ligeramente ascendente en los tres primeros ejercicios, pero que cae profundamente en 2014. Mientras tanto, el Pasivo No Corriente permanece prácticamente constante.

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

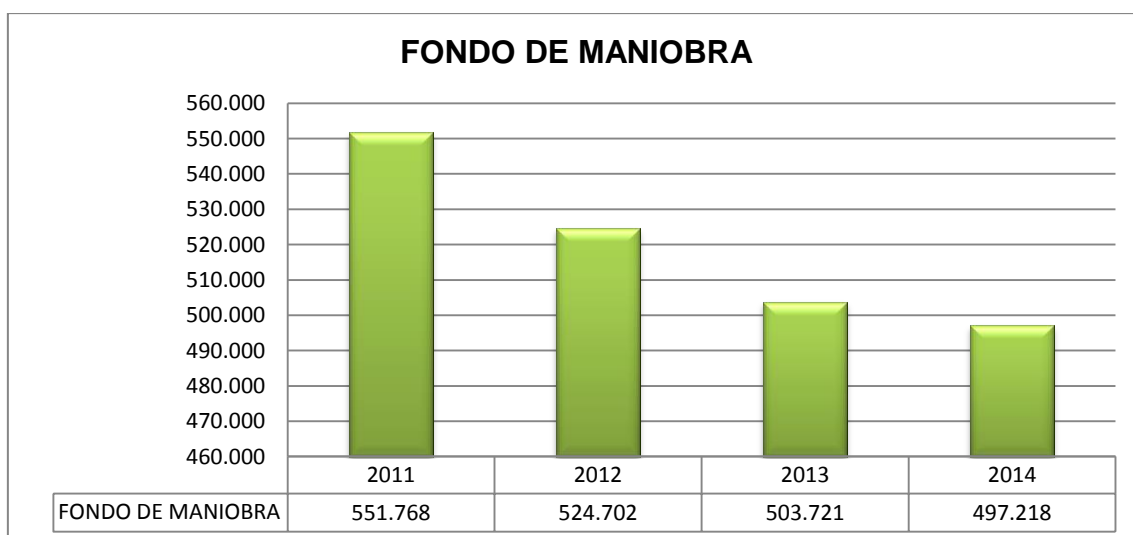


Gráfico 18.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2011-2014

En dicho cuadro se aprecia que las cifras del Fondo de Maniobra o Capital Circulante son positivas durante toda la serie, aunque se observa su parcial empeoramiento con el paso de los años, aunque siguen manteniendo cifras considerables al final del periodo. Esto refleja el leve deterioro paulatino del ciclo corto de producción de la empresa.

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	2011	2012	2013	2014
TESORERÍA	4,27	3,38	2,67	0,00
LIQUIDEZ (TEST ACIDO)	10,05	8,25	6,57	-2,44
PRUEBA DEFENSIVA	0,17	0,00	0,00	0,00
AUTONOMÍA	0,02	-0,01	-0,02	-0,05
ENDEUDAMIENTO	0,98	1,01	1,02	1,05
ESTABILIDAD	0,00	0,00	0,00	0,00
RATIO FONDO DE MANIOBRA	9,05	7,25	5,57	-3,44

Tabla 5.- Ratios Financieros. Periodo 2011-2014.

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, supera dicho valor ampliamente durante los tres primeros ejercicios, aunque va disminuyendo progresivamente, desembocando en el año 2014 en un valor nulo, lo cual muestra que existe

algún tipo de incapacidad de atender sus compromisos de pago a corto plazo en el último periodo.

El **ratio de Liquidez o Test ácido** refleja la capacidad para hacer frente a las obligaciones a corto basándose en la realización del activo circulante y su valor de referencia es 1,5. Podemos manifestar que todos los ejercicios supera ese mínimo necesario con holgura para afrontar deudas inmediatamente exigibles, aunque se va reduciendo cada vez más con el paso de los años hasta hacerse negativo en 2014, lo cual refleja el deterioro de la 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. Este ratio tiene un comportamiento claro que refleja la incapacidad de atender sus compromisos de pago a muy corto plazo, puesto que todos los valores de la serie son prácticamente nulos, lo cual manifiesta un comportamiento la liquidez a muy corto plazo insuficiente.

El **ratio de Autonomía** enseña la autonomía financiera que indica nivel de autofinanciación y debe tener valores superiores a 0,4. Este ratio presenta valores muy por debajo de los límites orientativos, siendo incluso negativos a partir del 2011. Dichas cifras ponen de manifiesto síntomas inequívocos de graves problemas financieros.

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

El **ratio de Estabilidad** nos indica el equilibrio de la estructura de financiación del Inmovilizado y debe tener valores inferiores a la unidad. Todos los valores se presentan nulos, lo cual refleja una estructura de financiación del Inmovilizado evidentemente desequilibrada.

El **Ratio Fondo de Maniobra** muestra la proporción del Fondo de Maniobra sobre el sobre el Pasivo Circulante. Estos valores muestran valores positivos durante toda la serie, reflejando la eficiencia 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. Sin embargo, los valores empeoran progresivamente, incluso con valores negativos en 2014 debido a la existencia de un Pasivo Circulante negativo, poniendo de manifiesto por tanto un paulatino deterioro del equilibrio patrimonio-financiero.

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

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

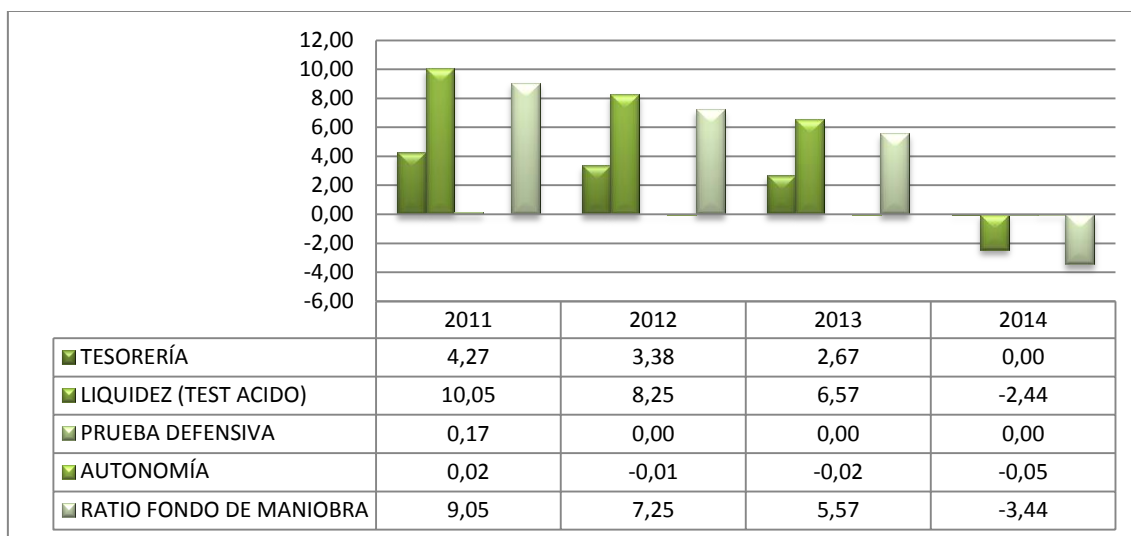


Gráfico 19.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Periodo 2011-2014.

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.

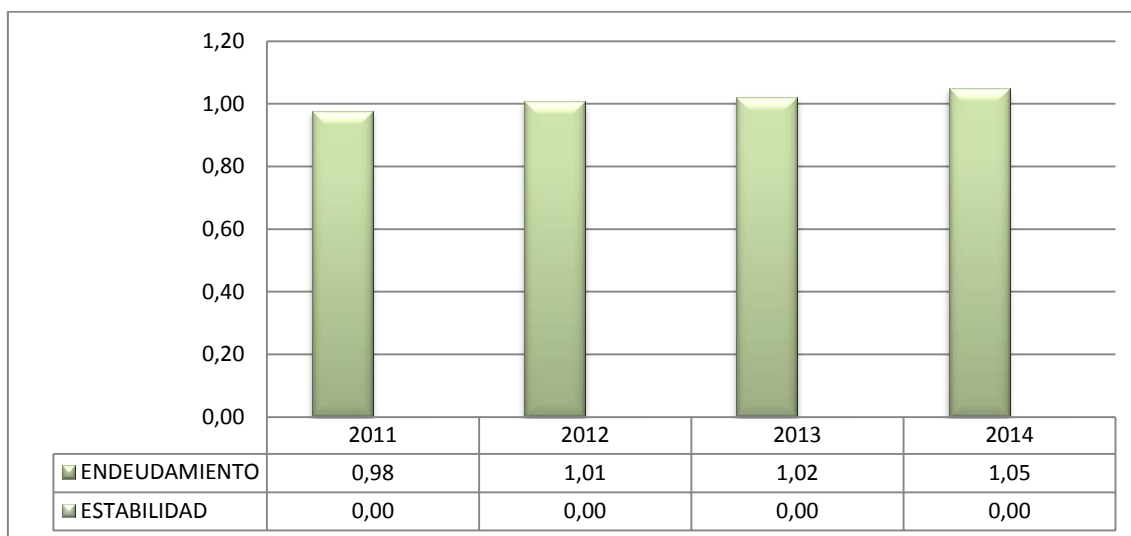


Gráfico 20.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Periodo 2011-2014.

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

RATIOS	2.011	2.012	2.013	2.014
ROTACIÓN DE TESORERÍA	0,00	0,00	0,00	0,00
PRODUCTIVIDAD	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabla 6.- Ratios Operativos. Periodo 2011-2014.

El **ratio de Rotación de tesorería** nos muestra los días de compra cubiertos con el saldo disponible. Su nivel es un cero constante, a causa de la inactividad ya varias veces manifiesta, lo cual resulta de niveles de aprovisionamientos casi nulos en todos los periodos.

El **ratio de Productividad** manifiesta la relación entre el resultado de la gestión y los gastos de personal. Los datos muestran una serie con valores continuamente nulos, poniendo de manifiesto una Productividad de los gastos de personal insostenible, dado el nivel de actividad de la concursada. Por tanto, esos valores nos muestran, una vez más, déficits en la gestión operativa del modelo de negocio.

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

	2011	2012	2013	2014
FINANCIERA	-5,34%	-5,74%	-3,47%	-1,71%
RECURSOS PROPIOS	-125,23%	445,48%	67,74%	24,15%
GLOBAL	-2,96%	-3,13%	-1,48%	-1,17%
DEL CAPITAL	-60,48%	-62,28%	-29,36%	-13,80%
RENT. VENTAS	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
MARGEN SOBRE VENTAS	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Tabla 7.- Ratios de Rentabilidad. Periodo 2011-2014.

La **Rentabilidad Financiera** nos indica la rentabilidad financiera de todos los recursos empleados por la sociedad. Todos los datos de la serie

presentan rentabilidades negativas por un bajo nivel, lo cual muestra las dificultades de mantener una actividad con rentabilidades negativas sostenidas a lo largo de tan largo periodo de tiempo.

La **Rentabilidad de los Recursos Propios** (en inglés, **ROE o Return On Equity**) muestra la rentabilidad de los recursos propios únicamente. La magnitud reflejada en 2010 muestra un deteriorado valor para el mantenimiento del modelo de negocio con valores negativos y en una elevada cuantía. En los años siguientes, las cuantías mejoran significativamente, a pesar de que el resultado es completamente engañoso, pues tanto numerador como denominador arrojan cifras negativas, con lo que por pura matemática el resultado del ratio se torna positivo, con lo que se comprueba la pérdida de rentabilidad en dichos ejercicios. Dichas cifras continuadas, negativas y absolutamente desproporcionadas, muestran claramente la inviabilidad de la posible continuidad de las operaciones, aunque se aprecie cierta mejoría en el último periodo de la serie de estudio.

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.

Tanto la **Rentabilidad de las Ventas**, como el **Margen** que se obtiene sobre estas ponen de nuevo de manifiesto la inactividad de la mercantil con sus persistentes valores nulos durante todo el periodo.

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

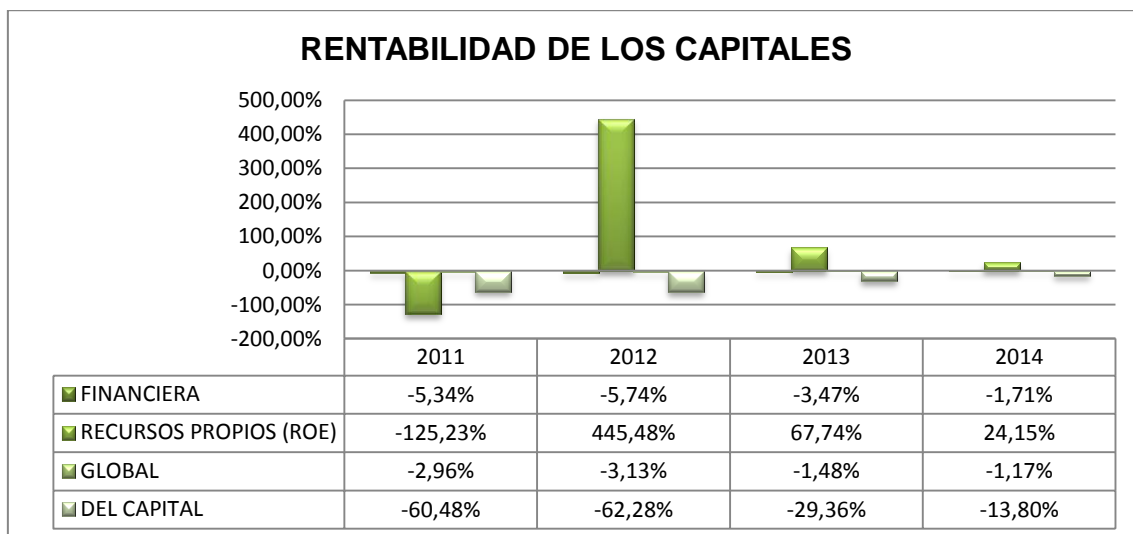


Gráfico 21.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2011-2014.

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:

- Nulo volumen de negocio durante toda la serie de estudio que pone de manifiesto la inexistencia de actividad ordinaria en la mercantil y la improbabilidad de generación de flujos de cobro futuros, por la inactividad manifiesta.

- Del mismo modo se observa cifras nulas tanto de aprovisionamientos como de gastos de personal, en consonancia con la inactividad observada en el periodo de estudio.
- Resultados de los ejercicios negativos permanentemente, perjudicados en gran medida por los gastos financieros. Aunque en 2013 las pérdidas se suavizan levemente a causa del resultado arrojado por otros ingresos de explotación, no consiguen eliminar las pérdidas a causa de los mantenidos gastos financieros, que ocasionan una situación deteriorada.
- La unión de los factores anteriores provocan por tanto unas pérdidas acumuladas considerables, lo cual genera, al mismo tiempo, una progresiva reducción de los Fondos Propios hasta magnitudes negativas, lo cual pone a la concursada en situación legal de disolución.
- Liquidez insuficiente, manifestada por Ratio de Tesorería, Liquidez y Prueba Defensiva por debajo de los límites en toda la serie de estudio; incluyendo unos escasos saldos de Tesorería, acrecentado en su faceta operativa mediante un Ratio de Rotación de Tesorería nulo.
- Una estructura de financiación del Inmovilizado deficiente, tal como lo indica el Ratio de Endeudamiento por encima de los valores de referencia.
- Rentabilidades negativas o nulas en todos los periodos, dificultando seriamente la posible viabilidad de la mercantil.

2.4 CONCLUSIONES

La actividad principal de la mercantil consiste en la adquisición de cualquier título, urbanización, ordenación, compra y venta, promoción, mediación, construcción, parcelación, explotación y arrendamiento de inmuebles, con lo que la ubicación de la concursada se encuentra en uno de los sectores más castigados por la actual crisis financiera y económica, pues ha tenido una muy importante recesión, con caídas en los indicadores básicos de su situación, tal como se ha visto en el análisis del sector.

A pesar de ello, la actividad que integra su objeto social, proporcionó a la mercantil un inicial periodo de normalidad económica dedicada fundamentalmente a la única promoción de 16 viviendas, parkings y trasteros en la calle Joan Montaner i Bujosa de San Cotonet (Palma de Mallorca) terminados en 2009, pero la crisis económica, especialmente virulenta en el sector inmobiliario, trae consigo el estancamiento de las ventas, quedando varias viviendas pendientes de venta y costes financieros asociado a estas muy elevados, que difícilmente han podido ser afrontados a causa de la ausencia de demanda.

En esta línea, los últimos años de actividad de la concursada se han visto marcados por una drástica reducción de las inversiones inmobiliarias en su sector, que han llevado a la sociedad a graves dificultades para dar salida a las viviendas ya construidas, por la pésima situación del mercado inmobiliario así como por la agresiva respuesta por parte de las entidades financieras, endureciendo el coste financiero a lo largo de los años, haciendo muy difícil las escasas posibilidades de refinanciación efectiva de las deudas.

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

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

Los fondos propios de la sociedad, materializados en la partida de Patrimonio Neto son negativos desde el ejercicio 2012, por lo que 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, lo cual añade a la insolvencia actual el agravante de que esta circunstancia pone a la sociedad en situación de causa de disolución legal.

	2011	2012	2013	2014
Lím Art. 104.1.e) LSRL: 50% C.S.	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
Patrimonio Neto	14.489,11 €	-4.193,86 €	-13.001,90 €	-37.134,92 €
Causa de disolución	SI	SI	SI	SI

Tabla 8.- Evolución de condiciones de causas de disolución. Periodo 2011-2014.

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

Junto con la solicitud de Concurso Voluntario, GRUP RICON

2007, 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 2006, año de su constitución. Observamos según la solicitud de concurso, que el domicilio social es c/ Can Valero 18 – Palma de Mallorca, 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 *"adquisición de cualquier título, urbanización, ordenación, compra y venta, promoción, mediación, construcción, parcelación, explotación y arrendamiento de inmuebles."*

La actividad a la que la concursada ha dedicado sus recursos ha sido a la promoción de viviendas y venta y/o arrendamiento en caso de falta de venta de las viviendas promocionadas.

2.6.- AUDITORIA DE CUENTAS

La sociedad no ha sometido a auditoría externa las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 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 2011, 2012 y 2013, así como lo acontecido hasta Marzo de 2014, fecha en la que se procede a comunicar el cese de actividad a la Agencia

Tributaria. Asimismo, entregó las Cuentas Anuales de los ejercicios 2011, 2012 y 2013.

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 2011, 2012 y 2013, así como lo acontecido hasta Marzo de 2014, fecha en la que se procede a comunicar el cese de actividad a la Agencia Tributaria, tal como hemos dicho anteriormente.

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:	09/04/2014
Ejercicio 2012:	Fecha de legalización:	09/04/2014
Ejercicio 2011:	Fecha de legalización:	09/04/2014
Ejercicio 2010:	Fecha de legalización:	09/04/2014
Ejercicio 2009:	Fecha de legalización:	20/05/2010

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

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

- En la solicitud de concurso se presentan unos estados financieros correspondientes al ejercicio 2014 que son posteriormente corregidos por la concursada, aunque pertenecen al mismo periodo (Enero-Marzo), con unos datos que prácticamente cancelan la totalidad de las partidas de Activo (excepto las Existencias como conjunto que recoge el stock de vivienda sin vender), realizando una serie de operaciones que, a simple vista, compensan dichos ajustes con las partidas del Pasivo Circulante, dejando la misma con valores negativos. Este hecho puede desvirtuar la imagen fiel del patrimonio de la sociedad puesto que es difícilmente explicable que toda una masa patrimonial, como es la que representa las deudas a un plazo más corto que el año, presente un signo negativo. En un examen más detenido se observa que el principal componente que explica dicho saldo es la cuenta de Mayor 552 Cuenta corriente con otras personas y entidades vinculadas. Esta Administración Concursal ha solicitado explicación al respecto del comportamiento de esta cuenta y la respuesta fue que se realizaron una serie de apuntes porque lo reflejado no coincidía con la realidad.
- Se realizan los pagos derivados de los créditos bancarios directamente a través de las cuentas de préstamos a largo plazo (Mayor 170) y no mediante las cuentas de deudas a corto plazo (Mayor 520), de tal manera que podría resultar distorsionada la imagen fiel de la sociedad, al no

reflejar todas las deudas con entidades de crédito con vencimiento menor del año.

- Existe una cuenta 55200002 - RIPOLL TORRES, TOMAS con movimientos a analizar con mayor detenimiento tras recibir las explicaciones solicitadas a la concursada, debido a un alto saldo a favor del concurso, cuya explicación es el reiterado ajuste de saldos a la realidad, realizado mediante un asiento de fecha 01/01/2010.

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.

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 habrían de ser recogidos en escritura pública si se hubieran tratado 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

GRUP RICON 2007, 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 2011, 2012 y 2013.

PYME: Requisitos		Ejercicios			Cumplimiento		
	Límite	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Activo	2.850.000 €	612.749,42 €	597.105,53 €	594.205,53 €	SI	SI	SI
Cifra Negocio Anual	5.700.000 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	SI	SI	SI
Trabajadores	50	0	0	0	SI	SI	SI

Tabla xx.- Condiciones para presentación del modelo de CCAA para PYMES. Periodo 2011-2013.

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, 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

concurzada a someter sus cuentas a auditoría y a la realización de informe de gestión.

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

Ejercicio 2013	: Fecha de depósito	: 22/04/2014	Fecha de cierre	: 31/12/2013
Ejercicio 2012	: Fecha de depósito	: 22/04/2014	Fecha de cierre	: 31/12/2012
Ejercicio 2011	: Fecha de depósito	: 22/04/2014	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 ninguna de las cuentas anuales de los tres ejercicios anteriores a la presentación de la solicitud de concurso.

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 GRUP RICON 2007, 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 en el plazo legalmente establecido.

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

Tras ser designado por Auto de fecha 12 de diciembre de 2014 administrador concursal de la entidad GRUP RICON 2007, 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 GRUP RICON 2007, 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 un contacto fluido con la concursada, muestra de ello es la reunión celebrada con la concursada en fecha 07 de enero de 2015, en la que se facilitó a la misma un documento informativo con las normas básicas de actuación a seguir durante la tramitación del concurso, al tiempo que se solventaba cualquier duda o cuestión surgida en relación a la nueva situación de la concursada.

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

3.- Se ha remitido comunicación a cada uno de los bancos con los que trabaja la concursada, para proceder a la intervención de las cuentas, así como para que nos remita extracto de cuenta de los últimos dos años.

4.- 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.

5.- Para terminar, y 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 **GRUP RICON 2007, S.L.** se resume en la siguiente tabla:

ACTIVO	VALOR CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
A. ACTIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00	0,00
I. Inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00
II. Inmovilizado material	0,00	0,00	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	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	612.000,00	-205.344,20	406.655,80
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0,00	0,00	0,00
II. Existencias	612.000,00	-205.344,20	406.655,80
1. Comerciales.	612.000,00	-205.344,20	406.655,80
30. Comerciales	612.000,00	-205.344,20	406.655,80
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00	0,00
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)	612.000,00	-205.344,20	406.655,80

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 c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner (Palma de Mallorca)**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
Trastero nº 2 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner en PALMA DE MALLORCA	129	SI	NO	NO	NO	4.000,00
Trastero nº 3 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner en PALMA DE MALLORCA	130	SI	NO	NO	NO	4.000,00
Trastero nº 5 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner en PALMA DE MALLORCA	132	SI	NO	NO	NO	4.500,00
Trastero nº 6 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner en PALMA DE MALLORCA	133	SI	NO	NO	NO	5.000,00

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
Aparcamiento nº 1 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner en PALMA DE MALLORCA	134	SI	NO	NO	NO	18.000,00
Aparcamiento nº 3 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner en PALMA DE MALLORCA	136	SI	NO	NO	NO	18.000,00
Aparcamiento nº 5 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner en PALMA DE MALLORCA	138	SI	NO	NO	NO	18.000,00
Aparcamiento nº 6 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner en PALMA DE MALLORCA	139	SI	NO	NO	NO	18.000,00
Local (Vivienda) en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner en PALMA DE MALLORCA	140	SI	NO	SI	NO	107.111,10

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
Vivienda nº 1 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner en PALMA DE MALLORCA	141	SI	NO	SI	NO	210.044,70

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

a) **Trastero**

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Trastero nº 2 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner
LOCALIDAD	PALMA DE MALLORCA
RGTRO. PROP.	PALMA Nº 11
FINCA Nº	129
TOMO	5964
LIBRO	2
FOLIO	207
% TITUL.	100,00%
Valor de Mercado	4.000,00

CARGAS:

- Sin cargas anotadas en el Registro de la Propiedad.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse provisionalmente al precio de venta estipulado por la sociedad, 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) **Trastero**

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Trastero nº 3 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner
LOCALIDAD	PALMA DE MALLORCA
RGTRO. PROP.	PALMA Nº 11
FINCA Nº	130
TOMO	5964
LIBRO	2
FOLIO	210
% TITUL.	100,00%
Valor de Mercado	4.000,00

CARGAS:

- Sin cargas anotadas en el Registro de la Propiedad.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse provisionalmente al precio de venta estipulado por la sociedad, 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.

c) **Trastero**

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Trastero nº 5 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner
LOCALIDAD	PALMA DE MALLORCA
RGTRO. PROP.	PALMA Nº 11
FINCA Nº	132
TOMO	5964
LIBRO	2
FOLIO	216
% TITUL.	100,00%
Valor de Mercado	4.500,00

CARGAS:

- Sin cargas anotadas en el Registro de la Propiedad.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse provisionalmente al precio de venta estipulado por la sociedad, 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.

d) **Trastero**

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Trastero nº 6 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner
LOCALIDAD	PALMA DE MALLORCA
RGTRO. PROP.	PALMA Nº 11
FINCA Nº	133
TOMO	5964
LIBRO	2
FOLIO	219
% TITUL.	100,00%
Valor de Mercado	5.000,00

CARGAS:

- Sin cargas anotadas en el Registro de la Propiedad.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse provisionalmente al precio de venta estipulado por la sociedad, 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.

e) **Aparcamiento**

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Aparcamiento nº 1 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner
LOCALIDAD	PALMA DE MALLORCA
RGTRO. PROP.	PALMA Nº 11
FINCA Nº	134
TOMO	5964
LIBRO	2
FOLIO	222
% TITUL.	100,00%
Valor de Mercado	21.000,00

CARGAS:

- HIPOTECA a favor de la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA, hoy "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA", en garantía de un préstamo por un importe global de 1.364.500 euros, correspondiendo a esta finca 31.750,57 euros de principal; intereses ordinarios del 5,5% anual, por un total de 3.241,26 euros; intereses de demora por un total de 10.576,99 euros; unas costas y gastos judiciales de 1.587,53 euros y otra cantidad en concepto de Otros Gastos por un total de 635,01 euros, con fecha de vencimiento del cuatro de Abril del año dos mil cuarenta y ocho; con un valor de subasta de 42.142 euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON JOSÉ ANTONIO CARBONELL CRESPI de PALMA DE MALLORCA, el día veintiséis de Enero del año dos mil siete, según la inscripción 3ª, de la finca matriz. DISTRIBUIDA por la inscripción 2ª de fecha veintitrés de Mayo del año dos mil ocho. AMPLIADA por la

inscripción 3ª de fecha cuatro de Junio del año dos mil ocho, según escritura de cuatro de Abril del año dos mil ocho ante el Notario de Palma don José Luis Gómez Díez. CEDIDA a la SAREB, por la inscripción 4ª, mediante escritura autorizada el día 21 de diciembre de 2012 por el Notario de Madrid don Alfonso Madrideo Fernández y acta autorizada por el Notario de Barcelona don Juan Enrique García Jiménez el diecisiete de Diciembre del año dos mil trece.

- A la fecha, según comunicación de la entidad de crédito se adeuda la cantidad de: 25.765,63 €.

VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 18.000,00€, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario, a la espera de recibir informe sobre valor razonable por parte de sociedad de tasación homologada y registrada en el Banco de España (art. 94.5.b LC).

PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el privilegio especial al que queda afecto la finca son los nueve décimos del valor razonable anteriormente expresado y que asciende a 16.200,00€.

f) **Aparcamiento**

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Aparcamiento nº 3 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner
LOCALIDAD	PALMA DE MALLORCA
RGTRO. PROP.	PALMA Nº 11
FINCA Nº	136
TOMO	5965
LIBRO	3
FOLIO	4
% TITUL.	100,00%
Valor de Mercado	21.000,00

CARGAS:

- HIPOTECA a favor de la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA, hoy "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA", en garantía de un préstamo por un importe global de 1.364.500 euros, correspondiendo a esta finca 31.750,57 euros de principal; intereses ordinarios del 5,5% anual, por un total de 3.241,26 euros; intereses de demora por un total de 10.576,99 euros; unas costas y gastos judiciales de 1.587,53 euros y otra cantidad en concepto de Otros Gastos por un total de 635,01 euros, con fecha de vencimiento del cuatro de Abril del año dos mil cuarenta y ocho; con un valor de subasta de 42.142 euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON JOSÉ ANTONIO CARBONELL CRESPI de PALMA DE MALLORCA, el día veintiséis de Enero del año dos mil siete, según la inscripción 3ª, de la finca matriz. DISTRIBUIDA por la inscripción 2ª de fecha veintitrés de Mayo del año dos mil ocho. AMPLIADA por la

inscripción 3ª de fecha cuatro de Junio del año dos mil ocho, según escritura de cuatro de Abril del año dos mil ocho ante el Notario de Palma don José Luis Gómez Díez. CEDIDA a la SAREB, por la inscripción 4ª, mediante escritura autorizada el día 21 de diciembre de 2012 por el Notario de Madrid don Alfonso Madrideo Fernández y acta autorizada por el Notario de Barcelona don Juan Enrique García Jiménez el diecisiete de Diciembre del año dos mil trece.

- A la fecha, según comunicación de la entidad de crédito se adeuda la cantidad de: 25.765,63 €.

VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 18.000,00€, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario, a la espera de recibir informe sobre valor razonable por parte de sociedad de tasación homologada y registrada en el Banco de España (art. 94.5.b LC).

PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el privilegio especial al que queda afecto la finca son los nueve décimos del valor razonable anteriormente expresado y que asciende a 16.200,00€.

g) **Aparcamiento**

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Aparcamiento nº 5 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner
LOCALIDAD	PALMA DE MALLORCA
RGTRO. PROP.	PALMA Nº 11
FINCA Nº	138
TOMO	5965
LIBRO	3
FOLIO	10
% TITUL.	100,00%
Valor de Mercado	21.000,00

CARGAS:

- HIPOTECA a favor de la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA, hoy "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA", en garantía de un préstamo por un importe global de 1.364.500 euros, correspondiendo a esta finca 31.750,57 euros de principal; intereses ordinarios del 5,5% anual, por un total de 3.241,26 euros; intereses de demora por un total de 10.576,99 euros; unas costas y gastos judiciales de 1.587,53 euros y otra cantidad en concepto de Otros Gastos por un total de 635,01 euros, con fecha de vencimiento del cuatro de Abril del año dos mil cuarenta y ocho; con un valor de subasta de 42.142 euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON JOSÉ ANTONIO CARBONELL CRESPI de PALMA DE MALLORCA, el día veintiséis de Enero del año dos mil siete, según la inscripción 3ª, de la finca matriz. DISTRIBUIDA por la inscripción 2ª de fecha veintitrés de Mayo del año dos mil ocho. AMPLIADA por la

inscripción 3ª de fecha cuatro de Junio del año dos mil ocho, según escritura de cuatro de Abril del año dos mil ocho ante el Notario de Palma don José Luis Gómez Díez. CEDIDA a la SAREB, por la inscripción 4ª, mediante escritura autorizada el día 21 de diciembre de 2012 por el Notario de Madrid don Alfonso Madrideo Fernández y acta autorizada por el Notario de Barcelona don Juan Enrique García Jiménez el diecisiete de Diciembre del año dos mil trece.

- A la fecha, según comunicación de la entidad de crédito se adeuda la cantidad de: 25.765,63 €.

VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 18.000,00€, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario, a la espera de recibir informe sobre valor razonable por parte de sociedad de tasación homologada y registrada en el Banco de España (art. 94.5.b LC).

PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el privilegio especial al que queda afecto la finca son los nueve décimos del valor razonable anteriormente expresado y que asciende a 16.200,00€.

h) **Aparcamiento**

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Aparcamiento nº 6 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner
LOCALIDAD	PALMA DE MALLORCA
RGTRO. PROP.	PALMA Nº 11
FINCA Nº	139
TOMO	5965
LIBRO	3
FOLIO	13
% TITUL.	100,00%
Valor de Mercado	30.000,00

CARGAS:

- HIPOTECA a favor de la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA, hoy "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA", en garantía de un préstamo por un importe global de 1.364.500 euros, correspondiendo a esta finca 31.750,57 euros de principal; intereses ordinarios del 5,5% anual, por un total de 3.241,26 euros; intereses de demora por un total de 10.576,99 euros; unas costas y gastos judiciales de 1.587,53 euros y otra cantidad en concepto de Otros Gastos por un total de 635,01 euros, con fecha de vencimiento del cuatro de Abril del año dos mil cuarenta y ocho; con un valor de subasta de 42.142 euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON JOSÉ ANTONIO CARBONELL CRESPI de PALMA DE MALLORCA, el día veintiséis de Enero del año dos mil siete, según la inscripción 3ª, de la finca matriz. DISTRIBUIDA por la inscripción 2ª de fecha veintitrés de Mayo del año dos mil ocho. AMPLIADA por la

inscripción 3ª de fecha cuatro de Junio del año dos mil ocho, según escritura de cuatro de Abril del año dos mil ocho ante el Notario de Palma don José Luis Gómez Díez. CEDIDA a la SAREB, por la inscripción 4ª, mediante escritura autorizada el día 21 de diciembre de 2012 por el Notario de Madrid don Alfonso Madrideo Fernández y acta autorizada por el Notario de Barcelona don Juan Enrique García Jiménez el diecisiete de Diciembre del año dos mil trece.

- A la fecha, según comunicación de la entidad de crédito se adeuda la cantidad de: 25.765,63 €.

VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 18.000,00€, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario, a la espera de recibir informe sobre valor razonable por parte de sociedad de tasación homologada y registrada en el Banco de España (art. 94.5.b LC).

PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el privilegio especial al que queda afecto la finca son los nueve décimos del valor razonable anteriormente expresado y que asciende a 16.200,00€.

i) **Local (vivienda)**

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Local (Vivienda) en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner
LOCALIDAD	PALMA DE MALLORCA
RGTRO. PROP.	PALMA Nº 11
FINCA Nº	140
TOMO	5965
LIBRO	3
FOLIO	16
% TITUL.	100,00%
Valor de Mercado	107.111,10

CARGAS:

- HIPOTECA a favor de la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA, hoy "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA", en garantía de un préstamo por un importe global de 1.364.500 euros correspondiendo a esta finca 127.284,8 euros de principal; intereses ordinarios del 5,5% anual, por un total de 12.993,87 euros; intereses de demora por un total de 42.402,07 euros; unas costas y gastos judiciales de 6.364,24 euros y otra cantidad en concepto de Otros Gastos por un total de 2.545,7 euros, con fecha de vencimiento del cuatro de Abril del año dos mil cuarenta y ocho; con un valor de subasta de 168.943 euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON JOSÉ ANTONIO CARBONELL CRESPI de PALMA DE MALLORCA, el día veintiséis de Enero del año dos mil siete, según la inscripción 3ª, de la finca matriz. DISTRIBUIDA por la inscripción 2ª de fecha veintitrés de Mayo del año dos mil ocho. AMPLIADA por la

inscripción 3ª de fecha cuatro de Junio del año dos mil ocho, según escritura de cuatro de Abril del año dos mil ocho ante el Notario de Palma don José Luis Gómez Díez. CEDIDA a la SAREB, por la inscripción 4ª, mediante escritura autorizada el día 21 de diciembre de 2012 por el Notario de Madrid don Alfonso Madrideo Fernández y acta autorizada por el Notario de Barcelona don Juan Enrique García Jiménez el diecisiete de Diciembre del año dos mil trece.

- A la fecha, según comunicación de la entidad de crédito se adeuda la cantidad de: 103.291,77 €.

VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 107.111,10€, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario, a la espera de recibir informe sobre valor razonable por parte de sociedad de tasación homologada y registrada en el Banco de España (art. 94.5.b LC).

PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el privilegio especial al que queda afecto la finca son los nueve décimos del valor razonable anteriormente expresado y que asciende a 96.399,99€.

ARRENDAMIENTO

Sobre este inmueble la concursada mantiene contrato de arrendamiento con una renta mensual de 400,00€, aunque dicha renta obra embargada por

procedimiento ETJ 362/2012, Juzgado de 1º instancia nº 22 de Palma, a favor de la CP Calle Joan Montaner i Bujosa nº 4 de Palma, según consta en la solicitud de concurso.

j) **Local (vivienda)**

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Vivienda nº 1 en Edificio c/ Joan Montaner i Bujosa, nº 4, Son Cotoner
LOCALIDAD	PALMA DE MALLORCA
RGTRO. PROP.	PALMA Nº 11
FINCA Nº	141
TOMO	5965
LIBRO	3
FOLIO	19
% TITUL.	100,00%
Valor de Mercado	210.044,70

CARGAS:

- HIPOTECA a favor de la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA, hoy "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA", en garantía de un préstamo por un importe global de 1.364.500 euros correspondiendo a esta finca 362.624,18 euros de principal; intereses ordinarios del 5,5% anual, por un total de 37.018,5 euros; intereses de demora por un total de 120.800,09 euros; unas costas y gastos judiciales de 18.131,21 euros y otra cantidad en concepto de Otros Gastos por un total de 7.252,48 euros, con fecha de vencimiento del cuatro de Abril del año dos mil cuarenta y ocho; con un valor de subasta de 481.305 euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON JOSÉ ANTONIO CARBONELL CRESPI de PALMA

DE MALLORCA, el día veintiséis de Enero del año dos mil siete, según la inscripción 3ª, de la finca matriz. DISTRIBUIDA por la inscripción 2ª de fecha veintitrés de Mayo del año dos mil ocho. AMPLIADA por la inscripción 3ª de fecha cuatro de Junio del año dos mil ocho, según escritura de cuatro de Abril del año dos mil ocho ante el Notario de Palma don José Luis Gómez Díez. CEDIDA a la SAREB, por la inscripción 4ª, mediante escritura autorizada el día 21 de diciembre de 2012 por el Notario de Madrid don Alfonso Madrideo Fernández y acta autorizada por el Notario de Barcelona don Juan Enrique García Jiménez el diecisiete de Diciembre del año dos mil trece.

- A la fecha, según comunicación de la entidad de crédito se adeuda la cantidad de: 294.269,97 €.

VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 210.044,70€, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario, a la espera de recibir informe sobre valor razonable por parte de sociedad de tasación homologada y registrada en el Banco de España (art. 94.5.b LC).

PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el privilegio especial al que queda afecto la finca son los nueve décimos del valor razonable anteriormente expresado y que asciende a 189.040,23€.

ARRENDAMIENTO

Sobre este inmueble la concursada mantiene contrato de arrendamiento con una renta mensual de 650,00€ según consta en la solicitud de concurso.

En relación a las fincas descritas hemos de hacer las siguientes manifestaciones:

- El que suscribe ha de advertir que ni la concursada ni la entidad financiera, a pesar de los requerimientos realizados a ambos, han aportado el preceptivo informe de tasación de entidad homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España, según lo establecido en el art. 94.5. de la Ley Concursal.

Todo el inmovilizado material reseñado anteriormente se encuentra radicado en el domicilio indicado en sus correspondientes fichas.

2.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES ABIERTOS Y ACCIONES DE REINTEGRACION

a) Procedimientos judiciales abiertos.

Ver Punto II.1.2.5.- Procedimiento Judiciales y otros. (Pág. 30 y ss)

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, que a la fecha están pendientes de ser fijados por el Juzgado, y de los profesionales instantes del concurso, cuyos honorarios entendemos han de ser cuantificados y equiparados en función de la retribución que se fije a la administración concursal, únicamente consta a raíz de la comunicación efectuada como crédito contra la masa el crédito que ostenta C.P. Edificio Calle Joan Muntaner i Bujosa, 4 por importe de 383,00 € y vencimiento el 03/03/2015, no existiendo más créditos contra la masa pendientes de pago, pues, a pesar de los requerimientos efectuados, la concursada no ha facilitado los datos al respecto.

B) Créditos Concursales

LISTADO DE ACREDORES DE GRUP RICON 2007 S.L.

Nº	ACREDEDOR	ORIGEN	CONTABILIDAD	SOLICITUD CONCURSO	COMUNICADO ACREDEDOR	RECONOCIDO AC	CLASIFICACION
1	AGENCIA TRIBUTARIA	INTERESES MULTAS Y SANCIONES PECUNIARIAS	34.394,23 €	16.280,89 €	2.49 € 225,00 €	2,49 € 225,00 € 227,49 €	SUBORDINADO ART.92.3 LC SUBORDINADO ART.92.4 LC
	TOTAL						
2	AGENCIA TRIBUTARIA ILLES BALEARS (Ayuntamiento de Palma de Mallorca)	TRIBUTOS		1.053,46 €	2.276,95 € 4.826,88 € 4.826,88 € 3.730,96 €	2.276,95 € 4.826,88 € 4.826,88 € 3.730,96 € 15.661,67 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART.90.1.1 LC (PUBLICO) PRIVILEGIO GENERAL ART.91.4 LC (PÚBLICO) ORDINARIO ART.89.3 LC SUBORDINADO ART.92.3 Y 92.4 LC
	TOTAL						
3	BANBIA, S.A.	CUENTA CORRIENTE PRÉSTAMO HIPOTECARIO 13400440/12 PRÉSTAMO 13161245/34 INTERESES PTMO 131.612.45/34	489.127,26 €	99,54 € 526.710,15 € 18.958,41 € 19.424,38 €	526.389,28 € 19.005,48 € 288,60 €	99,54 € 366.440,22 € 159.949,66 € 19.005,45 € 288,60 € 545.783,47 €	ORDINARIO ART.89.3 LC PRIVILEGIO ESPECIAL ART.90.1.1 LC (FINANCIERO) ORDINARIO ART.89.3 LC ORDINARIO ART.89.3 LC SUBORDINADO ART.92.3 LC
	TOTAL						
4	CP ED CALLE JOAN MUNTANER I BUJOSA, 4	PROCEDIMIENTO JUDICIAL INTERESES CUOTAS Y DERRAMAS COMUNIDAD	1.725,48 €		40.927,40 € 12.000,00 €	36.767,65 € 12.000,00 € 3.793,74 € 52.561,39 €	ORDINARIO ART.89.3 LC SUBORDINADO ART.92 LC ORDINARIO ART.89.3 LC
	TOTAL						
5	CUBIC ESTUDI TECNIC, S.L.P.	FACTURAS			800,00 €	800,00 € 800,00 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
	TOTAL						
6	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SL	FACTURAS			69,60 €	69,60 € 69,60 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
	TOTAL						
7	ENDESA ENERGÍA XXI, S.L.	FACTURAS		674,79 €	106,26 €	106,26 € 106,26 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
	TOTAL						

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) FINANCIERO	368.717,17€
CREDITOS CON PRIVILEGIO GENERAL (ART.91.4) PUBLICOS	4.826,88€
CREDITOS ORDINARIOS (ART. 89.3)	255.418,78€
CREDITOS SUBORDINADOS (ART.92)	16.247,05€
TOTAL	615.209,88€

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 GRUP RINCON 2007, S.L., viene provocada por **la dificultad de hacer frente regularmente, por la falta de actividad y por las demás causas que se han relacionado a lo largo de este informe, a sus obligaciones corrientes de pago.**

PRIMERO.- Al margen de lo expuesto, es digno de mención, la existencia de un déficit entre el activo y el pasivo de la concursada por importe de -238.323,94€, lo que refuerza la procedencia de la solicitud de concurso presentada por GRUP RINCON 2007, S.L.

ACTIVO	
TOTAL	406.655,80€

PASIVO	
TOTAL	615.209,88€

DEFICIT	
TOTAL	-208.554,08€

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 intereso 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 Número 2 de Palma de Mallorca y de todos los interesados, que ha sido formulado de conformidad con los datos obrantes en la documentación facilitada; haciendo constar expresamente la salvedad de posibles errores numéricos, de apreciación o técnicos, que pudieran conllevar modificaciones.

LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL

Palma de Mallorca, a 06 de marzo de 2.015.