

# LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L.

CONCURSO ABREVIADO 186/2014

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 4 Y DE LO  
MERCANTIL DE CIUDAD REAL



AFRICA GOTOR SANJAUME

ADMINISTRADOR CONCURSAL

lasarenasdedaimiel@articulo27.es

c/ Carlos Cañal nº 7  
41001-Sevilla  
Pasaje de Lanzarote, nº 4,  
Portal 2, 1º B  
13.001-Ciudad Real

05/03/2015

Tel: 954.29.66.17

Fax: 954.29.67.26

**INDICE**

<b>I.- NOTAS INTRODUCTORIAS.....</b>	<b>6</b>
1.- Introducción.....	7
2.- Objeto y alcance del presente informe.....	7
<b>II.- CONTENIDO DEL INFORME. APARTADO PRIMERO DEL ARTÍCULO 75.1 LC.....</b>	<b>10</b>
<b>1.- PRIMERO 1º.- ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR EXPRESADOS EN LA MEMORIA (art. 75.1.1º LC).....</b>	<b>11</b>
1.- INTRODUCCIÓN.....	11
1.- HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO.....	12
1.1.- Datos incluidos en la historia jurídica del deudor.....	12
A) Constitución.....	12
B) Modificaciones.....	14
1.2.- Circunstancias Actuales.....	15
1.3.- Verificación en el Registro Mercantil.....	15
1.4.- Grupo de empresas.....	23
1.5.- Negocios jurídicos.....	24
1.6.- Procedimientos judiciales y otros.....	26
2.- HISTORIA ECONÓMICA.....	29

2.1.- Principales causas de la situación actual de la concursada.....	47
2.2.- Conclusiones.....	48
2.3.- Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años. Establecimientos de los que es titular.....	50
2.4.- Auditoría de cuentas.....	51
<b>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).....</b>	<b>52</b>
1.- Introducción.....	52
2.- Del estado de la contabilidad de la concursada.....	53
Aplicación de los principios contables.....	54
Libro diario.....	56
Libro inventario y cuentas anuales.....	57
Otros libros y registros.....	57
Libro de actas.....	58
Libro de registros de socios.....	58
3.- Cuentas Anuales, estados financieros, informes y memoria .....	58
4.- Memoria sobre los cambios significativos operados en el patrimonio con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas y depositadas .....	60
5.- Estados financieros intermedios elaborados con posterioridad a las últimas cuentas anuales presentadas.....	60
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.....	60

7.- Supuesto previsto en el art. 142.1. Primero.....61

8.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la presentación del concurso.....61

**3.- PRIMERO 3º MEMORIA DE ACTUACIONES Y DECISIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL (art. 75.1.3º LC).....62**

**III.- DOCUMENTOS A UNIR AL INFORME CONCURSAL. APARTADO SEGUNDO DEL ART. 75 LC.....64**

A. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA.....65

B. INVENTARIO DE LA MASA PASIVA.....104

C. EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO ANTICIPADA PROPUESTA.....107

D. PLAN DE LIQUIDACION.....107

E. 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.....107

**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.....109**

**ANEXO I. ACTA DE INTERVENCION**

**ANEXO II. FICHA DE ACREEDORES**

**ANEXO III. INVENTARIO MASA ACTIVA**

## ÍNDICE DE GRAFICOS Y CUADROS

### **A.- Gráficos**

Gráfico 1.- Estructura del informe.....	9
Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.....	14
Gráfico 3.- Evolución de la cifra de negocio Periodo 2011-2014.....	30
Gráfico 4.- Evolución de aprovisionamientos. Periodo 2011-2014.....	31
Gráfico 5.- Evolución de gastos de personal. Periodo 2011-2014.....	31
Gráfico 6.- Evolución de otros gastos de explotación. Periodo 2011-2014.....	32
Gráfico 7.- Evolución de la dotación para amortizaciones. Periodo 2011-2014.....	33
Gráfico 8.- Evolución del resultado financiero. Periodo 2011-2014.....	33
Gráfico 9.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2011-2014.....	34
Gráfico 10.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2014.....	36
Gráfico 11.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2014.....	38
Gráfico 12.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2014.....	38
Gráfico 13.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2014.....	39
Gráfico 14.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2011-2014.....	40
Gráfico 15.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2011-2014.....	40
Gráfico 16.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2011-2014.....	41
Gráfico 17.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Periodo 2011-2014.....	44
Gráfico 18.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Periodo 2011-2014.....	44
Gráfico 19.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2011-2014.....	46
Gráfico 20.- Evolución de los Ratios de Rentabilidad de las Ventas. Periodo 2011-2014.....	47

**C.- Tablas**

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2011-2014.....	29
Tabla 2.- Balances de Situación. Periodo 2011-2014.....	35
Tabla 3.- Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2014.....	36
Tabla 4.- Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2014.....	36
Tabla 5.- Ratios Financieros. Periodo 2011-2014.....	42
Tabla 6.- Ratios Operativos. Periodo 2011-2014.....	44
Tabla 7.- Ratios de Rentabilidad. Periodo 2011-2014.....	45
Tabla 8.- Evolución de condiciones de causas de disolución. Periodo 2011-2014.....	50
Tabla 9.- Condiciones para presentación del modelo de CCAA para PYMES. Periodo 2011-2013.....	58

# 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 02 de abril de 2014 la procuradora Doña Mar Mohino Roldan, tras la presentación de la comunicación prevista en art. 5. Bis en fecha 14 de marzo de 2013, en nombre de la entidad LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L., presentó escrito formulando Solicitud de Concurso Voluntario.

La citada solicitud se turnó al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 y de lo Mercantil nº 4 de Ciudad Real que fue registrada con número de autos 186/2014, dictándose, tras haberse sustanciado por la concursada el requerimiento efectuado por el Juzgado y aportada la documentación requerida, en fecha 29 de enero de 2015, Auto declarando el Concurso Voluntario de la mercantil reconociéndose, entre otros, los siguientes pronunciamientos:

- El carácter **abreviado** del mismo.
- El nombramiento como Administrador Concursal Único a Africa Gotor Sanjaume, en su condición de letrada.
- Se acordó igualmente la apertura de la liquidación la suspensión de las facultadas de administración y disposición de la concursada sobre su patrimonio, pasando a ostentar dichas facultades la administración concursal designada.
- Se declaró expresamente la afección y sujeción de todos los bienes y derechos de la concursada a la actividad de la misma y a las necesidades del procedimiento.

Con fecha 05 de febrero de 2015 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la declaración de concurso.

En el plazo de un mes desde la aceptación del cargo y desde la publicación en el BOE quien suscribe y, una vez transcurrido el plazo concedido por el Juzgado al que tengo el honor de dirigirme, damos cumplimiento a lo dispuesto en el art. 75 de la Ley Concursal presentando informe provisional.

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

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

**Primero-** El informe contendrá:

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

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

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

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

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

1º.- Inventario de la masa activa.

2º.- Lista de acreedores.

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

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

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

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

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

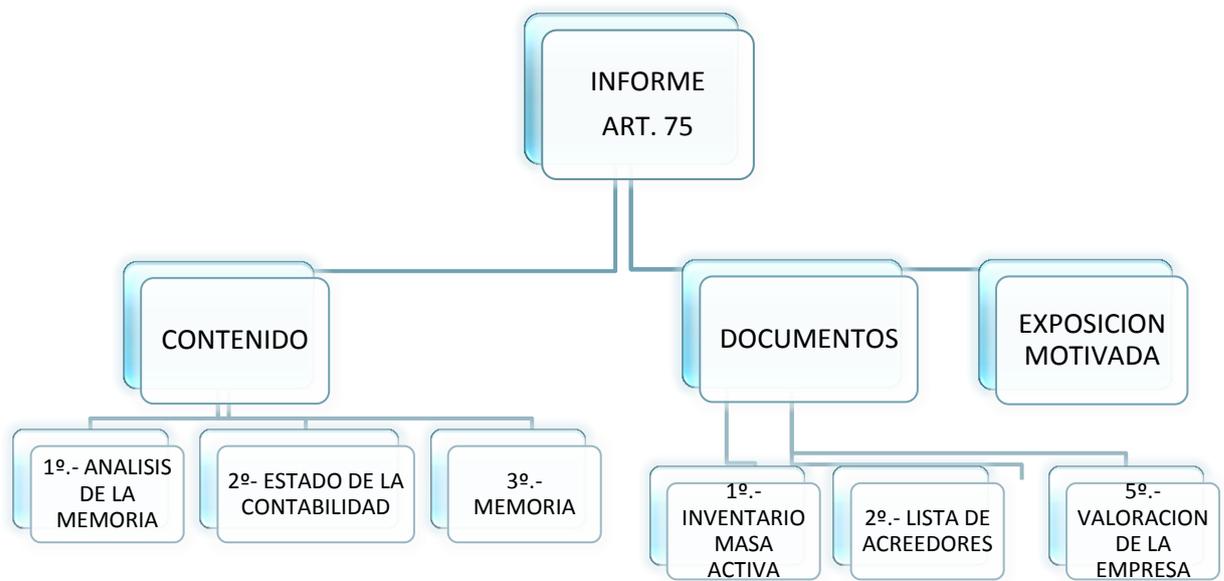


Gráfico 1.- Estructura del Informe.

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

### INDICE

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

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

### 1.- INTRODUCCION

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

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

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

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

#### 1.-HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO

##### 1.1.- Datos incluidos en la historia jurídica del deudor

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

##### 1.2.- Verificación en el Registro Mercantil

##### 1.3.- Grupo de empresas

- 1.4.- Negocios jurídicos
- 1.5.- Procedimientos judiciales y otros

## 2.- HISTORIA ECONÓMICA

- 2.1.- Introducción
- 2.2.- Principales causas de la situación actual de la concursada
- 2.3.- Conclusiones y comparativa con lo acontecido en el ejercicio 2014.
- 2.4.- Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años. Establecimientos de los que es titular
- 2.5.- Auditoría de cuentas

## 1.- HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO

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

Junto a la solicitud de declaración de concurso, LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L. presentó, como documento nº 3, 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 Madrid, Don Angel Almoguera Gómez, el día 07 de enero de 2005, con el número 7 de su protocolo, se constituyó la entidad LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L., con nacionalidad española, provista de C.I.F. B-13.402.680, e inscrita en el Registro Mercantil de Ciudad Real, Sección 8ª, hoja núm. 14.612.

En la referida escritura, se recoge:

a.- Objeto social (artículo 2º de los Estatutos sociales): *“Constituye el objeto de la sociedad la promoción inmobiliaria en general; la adquisición, enajenación y explotación de toda clase de fincas e inmuebles; la construcción de edificios, viviendas, locales, plazas de aparcamiento y cualquiera otros elementos independientes, libres o incluso de protección oficial o subvenciones de cualquier modo; la realización de toda clase de estudios y proyectos urbanísticos y obras, tales como las de urbanización y construcción, así como*

*la parcelación de terrenos, para su ulterior explotación en forma de venta, arriendo o de cualquier forma.*

*El asesoramiento sobre actividades de promoción inmobiliaria, así como la realización de estudios y proyectos urbanísticos e inmobiliarios y la prestación de todo tipo de servicios en relación con dichas actividades, tanto por cuenta propia, como por cuenta de terceros.*

*La realización de análisis y estudios de mercado, de situación y depuración jurídica de bienes inmuebles, así como la realización de informes urbanísticos, servicios de publicidad o marketing en materia inmobiliaria.*

*La conservación, administración, modernización y mantenimiento integral de todo tipo de edificios, construcción y complejos inmobiliarios. La prestación de servicios logísticos necesarios para la operatividad de los mismos.*

*La prestación de servicios de administración patrimonial y la gestión de arrendamientos y otros derechos sobre toda clase de bienes inmuebles.*

*La compraventa de títulos-valores, participaciones, acciones y activos financieros por cuantía propia.”*

b.- Domicilio social (artículo 4º de los Estatutos Sociales): “*El domicilio social se fija en Daimiel, c/ Arenas nº 33*”.

c.- Capital social: El capital social se fija, a la fecha de constitución, en NOVECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (950.000,00€), representado por NOVECIENTAS CINCUENTA participaciones sociales de MIL EUROS de valor nominal cada una de ellas, suscritas de la siguiente forma:

**DOÑA ESTRELLA GONZALEZ CARRATO**, suscribe CUATROCIENTAS SETENTA Y CINCO participaciones, por un valor nominal conjunto de CUATROCIENTAS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (475.000,00€).

**DOÑA DAVINIA GONZALEZ CARRATO**, suscribe CUATROCIENTAS SETENTA Y CINCO participaciones, por un valor nominal conjunto de CUATROCIENTAS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (475.000,00€).

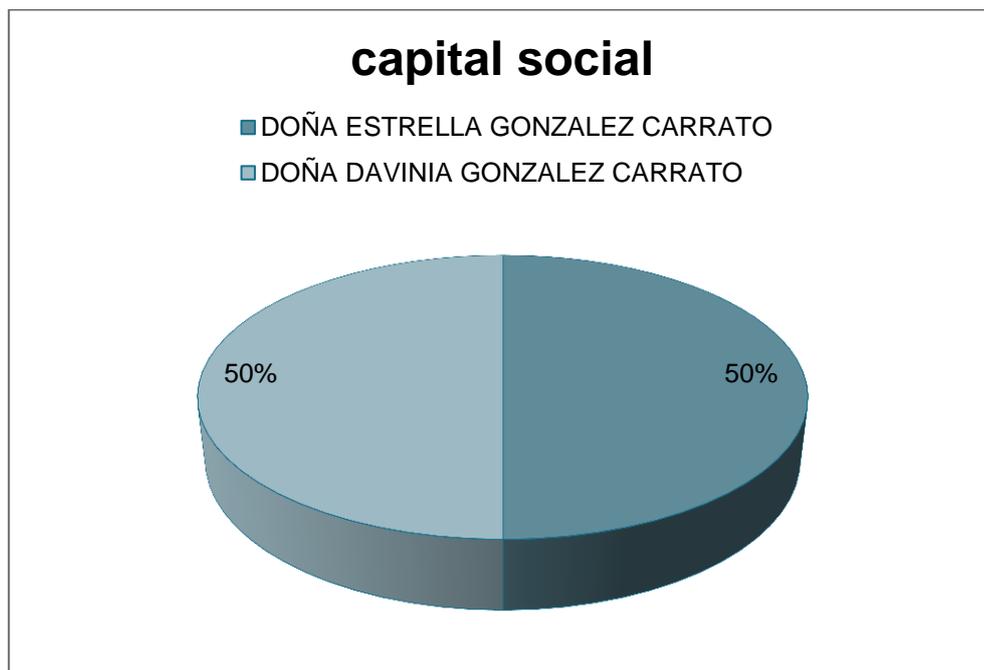


Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.

d.- Órgano de Administración: Se acuerda designar como administradoras solidarias de la concursada a Doña Estrella Gonzalez Carrato y a Doña Davinia Gonzalez Carrato.

## **B.- Modificaciones**

**a) Domicilio social**, Según la solicitud de concurso y las averiguaciones llevadas a cabo por esta administración, ya que la concursada no ha facilitado a quien suscribe documentación alguna al respecto, al margen de la aportada junto a la solicitud de concurso, a pesar de los requerimientos efectuados en este sentido por esta administración concursal, hemos de poner de manifiesto que en el Registro Mercantil consta inscrito en fecha 27 de abril de 2009 un cambio de domicilio social, que pasa a ubicarse en **Daimiel, c/ Arenas nº 25, 1º-C.**

**b) Órgano de Administración.-** Mediante escritura pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Castilla-La Mancha, Doña Pilar Cuerpo Rey, de fecha 07 de abril de 2010, se eleva a público la modificación del cambio del órgano de administración que pasa de estar compuesto por dos

administradores solidarios a un **administrador único**, nombrándose para el desempeño del cargo a **Don Marcelino González-Carrato Sánchez-Camacho**.

**c) Apoderamientos.-** A la fecha constan en el Registro Mercantil vigente el apoderamiento otorgado por la concursada:

- En fecha 02 de marzo de 2007 a favor de Don Marcelino González-Carrato Sánchez-Camacho.
- En fecha 03 de mayo de 2010 a favor de Doña Estrella Gonzalez Carrato y a Doña Davinia Gonzalez Carrato.

## **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.

## 1. Datos identificativos

**Denominación Social:** LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

NIF: B13402680

Estado: CONCURSO

Forma jurídica: SOCIEDAD LIMITADA

Fecha de Constitución: 07/01/2005

Datos Registrales: Registro CIUDAD REAL. Sección 8. Hoja 14612.

Última Publicación BORME: 10/07/2014 (Otros Conceptos)

Capital suscrito: 950.000,00 €

Capital desembolsado: 950.000,00 €

Último depósito de cuentas presentado: [2013 \(presentado en Mayo de 2014\)](#)

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

**Localización**

Domicilio Social: C/ ARENAS, 25 1º C. , 13250 , DAIMIEL (CIUDAD REAL)

Domicilio Comercial: C/ ARENAS, 25 1º C. , 13250 DAIMIEL (CIUDAD REAL)

[Ver en mapa](#)

Tel: 916977743

**Actividad:** Agentes de la propiedad inmobiliaria

CNAE: 6831 - Agentes de la propiedad inmobiliaria

CNAE declarado (BALANCE): 4110 - Promoción inmobiliaria

Objeto social: LA PROMOCION INMOBILIARIA EN GENERAL; LA ADQUISICION, ENAJENACION Y EXPLOTACION DE TODA CLASE DE TINCAS E INMUEBLES: LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS, VIVIENDAS, LOCALES, PLAZAS DE APARCAMIENTO Y CUALESQUIERA OTROS ELEMENTOS INDEPENDIENTES, LIBRES O INCLUSO DE PROTECCION OFICIAL O SUBVENCIONADOS DE

Fecha de publicación: 19/02/2005

**Resumen cronológico de Actos Mercantiles****MR** Muy Relevante **R** Relevante

Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

**2014**[Declaración de Insolvencia](#) (2) **MR**  
[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2012, 2013)  
[Otros Conceptos / Actos](#) (2)**2010**[Ceses / Dimisiones / Revocaciones](#) (1)  
[Modificaciones Estatutarias](#) (1) **R**  
[Nombramientos / Reelectiones](#) (2)**2007**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2006)  
[Nombramientos / Reelectiones](#) (1)**2013**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2011)**2009**[Cambio en Domicilio Social](#) (1) **R**  
[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2008)**2006**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2005)**2011**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2009, 2010)**2008**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2007)**2005**[Constitución](#) (1)  
[Nombramientos / Reelectiones](#) (1)**Principales cambios históricos**

LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA  
INFORMACIÓN MERCANTIL - 02/03/2015

Concepto	Publicación	Acto	Fecha
Domicilios Sociales Anteriores	C/ ARENAS, 33. , 13250 DAIMIEL (CIUDAD REAL)	<a href="#">Constitución</a>	<a href="#">19/02/2005</a>

## 2. Órganos Sociales

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

### Órganos Sociales Activos - Total: 3

Cargo Publicado	Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Fecha Acto	Cargos totales
ADMINISTRADOR UNICO:	<a href="#">MARCELINO GONZALEZ CARRATO SANCHEZ CAMACHO</a>	2	<a href="#">03/05/2010</a>	<a href="#">8</a>
Versiones publicadas: GONZALEZ CARRATO SANCHEZ CAMACHO MARCELINO, GONZALEZ-CARRATO SANCHEZ-CAMACHO MARCELINO.				
APODERADO SOLIDARIO:	<a href="#">ESTRELLA GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID</a>	2	<a href="#">03/05/2010</a>	<a href="#">3</a>
Versiones publicadas: GONZALEZ CARRATO Y GARCIA MADRID ESTELA, GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID ESTELA.				
	<a href="#">DAVINIA GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID</a>	2	<a href="#">03/05/2010</a>	<a href="#">3</a>
Versiones publicadas: GONZALEZ CARRATO Y GARCIA MADRID DAVINIA, GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID DAVINIA.				
APODERADO:	<a href="#">MARCELINO GONZALEZ CARRATO SANCHEZ CAMACHO</a>	2	<a href="#">02/03/2007</a>	<a href="#">8</a>
Versiones publicadas: GONZALEZ CARRATO SANCHEZ CAMACHO MARCELINO, GONZALEZ-CARRATO SANCHEZ-CAMACHO MARCELINO.				

### Órganos Sociales Históricos - Total: 2

Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Cargo Publicado	Fecha Baja	Cargos totales
<a href="#">DAVINIA GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID</a>	2	ADMINISTRADOR SOLIDARIO	<a href="#">03/05/2010</a>	<a href="#">2</a>
Versiones publicadas: GONZALEZ CARRATO Y GARCIA MADRID DAVINIA, GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID DAVINIA.				
<a href="#">ESTRELLA GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID</a>	2	ADMINISTRADOR SOLIDARIO	<a href="#">03/05/2010</a>	<a href="#">2</a>
Versiones publicadas: GONZALEZ CARRATO Y GARCIA MADRID ESTELA, GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID ESTELA.				

## 3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil

4 de 9

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

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

#### Ejercicio 2014

Fecha: 30/06/2014

##### Sección: Actos inscritos

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Registrales: Inscrita el 30/06/2014. Tomo: 440 , Folio: 93, Sección: 8, Hoja: 14612 , Inscripción: 7

Datos Publicación: Publicada el 10/07/2014 en CIUDAD REAL. Boletín: 129, Referencia: 284317

##### **MR** JUZGADOS DE LO SOCIAL. INSOLVENCIA

###### OTROS CONCEPTOS

JUZGADO DE LO SOCIAL N.9 DE MADRID. DECRETO DE 19/05/2014, DICTADO POR D. RAFAEL LOZANO TERRAZAS, SECRET. JUDICIAL DE DICHO JUZGAD. -DECLARAR AL EJECUTADO -JUNTO CON TRES SOCIEDADES MAS- EN SITUACION DE INSOLVENCIA PROVISIONAL TOTAL POR IMPORTE DE 22.709

Fecha: 28/05/2014

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

##### Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2014

Año de ejercicio: 2013

Mes de depósito: Mayo

Fecha: 25/04/2014

##### Sección: Actos inscritos

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Registrales: Inscrita el 25/04/2014. Tomo: 440 , Folio: 92, Sección: 8, Hoja: 14612 , Inscripción: 6

Datos Publicación: Publicada el 08/05/2014 en CIUDAD REAL. Boletín: 86, Referencia: 192792

##### **MR** JUZGADOS DE LO SOCIAL. INSOLVENCIA

###### OTROS CONCEPTOS

JUZGADO SOCIAL 34 DE MADRID. AUTOSN°. DESPIDOS/CESES EN GENERAL 120/2012. EJECUCION N.º: 160/2012. A LOS EFECTOS DE LAS PRESENTES ACUTACIONES; Y PARA EL PAGO DE 46.239,33 EUROS DE PRINCIPAL, 2.774,36 EUROS DE INTERESES Y 4.623,96 DE COSTAS, SE DECLARA L

Fecha: 23/04/2014

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

##### Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2014

Año de ejercicio: 2012

Mes de depósito: Abril

#### Ejercicio 2013

LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA  
INFORMACIÓN MERCANTIL - 02/03/2015**Fecha: 25/04/2013**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

**Depósito de cuentas anuales**

Año de depósito: 2013

Año de ejercicio: 2011

Mes de depósito: Abril

Ejercicio 2011

**Fecha: 14/12/2011****Sección: Otros actos publicados**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Publicación: Publicada el 14/12/2011 en CIUDAD REAL. Boletín: 235, Referencia: 981291

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2010

Año de depósito: 2011

Mes de depósito: Noviembre

**Fecha: 20/01/2011****Sección: Otros actos publicados**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Publicación: Publicada el 20/01/2011 en CIUDAD REAL. Boletín: 13, Referencia: 42406

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2009

Año de depósito: 2010

Mes de depósito: Diciembre

Ejercicio 2010

**Fecha: 03/05/2010****Sección: Actos inscritos**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Registrales: Inscrita el 03/05/2010. Tomo: 377, Folio: 182, Sección: 8, Hoja: 14612, Inscripción: 4

Datos Publicación: Publicada el 20/05/2010 en CIUDAD REAL. Boletín: 95, Referencia: 201850

**MODIFICACIONES ESTATUTARIAS**

CAMBIO DEL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN: ADMINISTRADORES SOLIDARIOS A ADMINISTRADOR ÚNICO

**CESES/DIMISIONES**ADMINISTRADOR SOLIDARIO: [ESTRELLA GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID](#) (Publicado como GONZALEZ CARRATO Y GARCIA MADRID ESTELA)ADMINISTRADOR SOLIDARIO: [DAVINIA GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID](#) (Publicado como GONZALEZ CARRATO Y GARCIA MADRID DAVINIA)

6 de 9

LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA  
INFORMACIÓN MERCANTIL - 02/03/2015**NOMBRAMIENTOS**ADMINISTRADOR UNICO: [MARCELINO GONZALEZ CARRATO SANCHEZ CAMACHO](#) (Publicado como GONZALEZ CARRATO SANCHEZ CAMACHO MARCELINO)**Fecha: 03/05/2010****Sección: Actos inscritos**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Registrales: Inscrita el 03/05/2010. Tomo: 377 , Folio: 182, Sección: 8, Hoja: 14612 , Inscripción: 5

Datos Publicación: Publicada el 20/05/2010 en CIUDAD REAL. Boletín: 95, Referencia: 201851

**NOMBRAMIENTOS**APODERADO SOLIDARIO: [DAVINIA GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID](#) (Publicado como GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID DAVINIA)APODERADO SOLIDARIO: [ESTRELLA GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID](#) (Publicado como GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID ESTELA)**Ejercicio 2009****Fecha: 30/09/2009****Sección: Otros actos publicados**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Publicación: Publicada el 30/09/2009 en CIUDAD REAL. Boletín: 187, Referencia: 560258

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2008

Año de depósito: 2009

Mes de depósito: Agosto

**Fecha: 27/04/2009****Sección: Actos inscritos**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Registrales: Inscrita el 27/04/2009. Tomo: 377 , Folio: 182, Sección: 8, Hoja: 14612 , Inscripción: 3

Datos Publicación: Publicada el 08/05/2009 en CIUDAD REAL. Boletín: 86, Referencia: 214939

** CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL**

Nuevo domicilio social: C/ ARENAS, 25 1º C. (DAIMIEL)

**Ejercicio 2008****Fecha: 05/12/2008****Sección: Otros actos publicados**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Publicación: Publicada el 05/12/2008 en CIUDAD REAL. Boletín: 234, Referencia: 1176022

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2007

LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA  
INFORMACIÓN MERCANTIL - 02/03/2015

Año de depósito: 2008

Mes de depósito: Octubre

Ejercicio 2007

Fecha: 16/11/2007

**Sección: Otros actos publicados**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Publicación: Publicada el 16/11/2007 en CIUDAD REAL. Boletín: 220, Referencia: 1032163

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2006

Año de depósito: 2007

Mes de depósito: Septiembre

Fecha: 02/03/2007

**Sección: Actos inscritos**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Registrales: Inscrita el 02/03/2007. Tomo: 377, Folio: 181, Sección: 8, Hoja: 14612, Inscripción: 2

Datos Publicación: Publicada el 20/03/2007 en CIUDAD REAL. Boletín: 56, Referencia: 161591

**NOMBRAMIENTOS**APODERADO: [MARCELINO GONZALEZ CARRATO SANCHEZ CAMACHO](#) (Publicado como GONZALEZ CARRATO SANCHEZ CAMACHO MARCELINO)

Ejercicio 2006

Fecha: 31/10/2006

**Sección: Otros actos publicados**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Publicación: Publicada el 31/10/2006 en CIUDAD REAL. Boletín: 208, Referencia: 829196

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2005

Año de depósito: 2006

Mes de depósito: Octubre

Ejercicio 2005

Fecha: 19/02/2005

**Sección: Actos inscritos**

Publicado por: LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA

Datos Registrales: Inscrita el 19/02/2005. Tomo: 377, Folio: 178, Sección: 8, Hoja: 14612, Inscripción: 1

Datos Publicación: Publicada el 04/03/2005 en CIUDAD REAL. Boletín: 44, Referencia: 102664

8 de 9

LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SOCIEDAD LIMITADA  
INFORMACIÓN MERCANTIL - 02/03/2015**CONSTITUCIÓN**

Comienzo de operaciones: 07/01/2005

Duración: INDEF

Objeto social: LA PROMOCION INMOBILIARIA EN GENERAL; LA ADQUISICION, ENAJENACION Y EXPLOTACION DE TODA CLASE DE TINCAS E INMUEBLES; LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS, VIVIENDAS, LOCALES, PLAZAS DE APARCAMIENTO Y CUALESQUIERA OTROS ELEMENTOS INDEPENDIENTES, LIBRES O INCLUSO DE PROTECCION OFICIAL O SUBVENCIONADOS DE

Domicilio: C/ ARENAS, 33. (DAIMIEL)

Capital Suscrito: 950000 EUROS

Capital desembolsado: 950000 EUROS

**NOMBRAMIENTOS**ADMINISTRADOR SOLIDARIO: [ESTRELLA GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID](#) (Publicado como GONZALEZ CARRATO Y GARCIA MADRID ESTELA)ADMINISTRADOR SOLIDARIO: [DAVINIA GONZALEZ CARRATO GARCIA MADRID](#) (Publicado como GONZALEZ CARRATO Y GARCIA MADRID DAVINIA)**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		Mayo 2014	
2012	Individuales		Abril 2014	
2011	Individuales		Abril 2013	
2010	Individuales		<a href="#">Noviembre 2011</a>	
2009	Individuales	Abreviado07	<a href="#">Diciembre 2010</a>	31/12/2009
2008	Individuales	Abreviado07	<a href="#">Agosto 2009</a>	31/12/2008
2007	Individuales		<a href="#">Octubre 2008</a>	
2006	Individuales	Abreviado90	<a href="#">Septiembre 2007</a>	31/12/2006
2005	Individuales	Abreviado90	<a href="#">Octubre 2006</a>	31/12/2005

a 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).

a 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 restan 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.

a información contenida en el presente Informe se suministra al cliente en base a una Licencia de Uso otorgada por axesor y regulada por unas Condiciones Generales de Contratación, publicadas en nuestra página web: <http://www.axesor.es/xml2pdf/condiciones.pdf> El presente Informe es para uso exclusivamente interno y personal, no comercial, del cliente, y no podrá ser reproducido, publicado o redistribuido, parcial ni totalmente, sin la expresa autorización de axesor. El cliente será el único responsable de las consecuencias que se pudieran derivar de tales acciones, así como de la salvaguarda de la Información suministrada.

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

En su opinión sobre este producto: [informacionempresas@axesor.es](mailto:informacionempresas@axesor.es)

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

## **1.4 GRUPO DE EMPRESAS**

De acuerdo con el Código de Comercio, artículos 42 a 49, existe un grupo 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 LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L. forma parte de un grupo de sociedades como así lo recoge la propia concursada en la memoria adjuntada como documento número tres, si bien, es importante destacar que la concursada entiende que el grupo lo conforma con las mercantiles EL CAMPUS DE DAIMIEL PATRIMONIAL CONSULTING, S.L. y MAQUINARIA DE ENSERES PARA LA CONSTRUCCION, S.L., si bien de las averiguaciones llevadas a cabo por esta administración se desprende que el administrador societario de la concursada, al margen de formar parte del órgano de administración de las anteriores sociedades aparece como administrador de algunas otras entidades.

Trascribimos a los efectos información obtenida del Registro Mercantil.

### **REGISTRO MERCANTIL DE CIUDAD REAL**

**GONZALEZ-CARRATO SANCHEZ-CAMACHO MARCELINO (Administrador-Cargo)**

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

LISTADO DE SOCIEDADES EN LAS QUE FIGURA EL REPRESENTANTE SOCIAL

**Sociedades: 1 - 5      Total Sociedades: 5**

	<b>DENOMINACIÓN SOCIAL</b>	<b>CIF</b>
<input type="radio"/>	EL CAMPUS DE DAIMIEL PATRIMONIAL CONSULTING, SOCIEDAD LIMITADA	B13402698
<input type="radio"/>	CONSTRUCCIONES MIROCU SOCIEDAD LIMITADA	B13148440
<input type="radio"/>	MAQUINARIA Y ENSERES PARA LA CONSTRUCCION, SOCIEDAD LIMITADA	B13402672
<input type="radio"/>	MARAGLEZ CONSTRUCCIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA EN LIQUIDACION	A13361597

Para finalizar este punto debemos exponer que a la fecha la mercantil EL CAMPUS DE DAIMIEL PATRIMONIAL CONSULTING, S.L. ha presentado la comunicación amparada por el art. 5 bis de la Ley Concursal y MAQUINARIA DE ENSERES PARA LA CONSTRUCCION, S.L., ha presentado la solicitud de concurso que, a la fecha, está pendiente de ser proveída.

### **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
- Garantía hipotecaria unilateral
- Afianzamiento/Avales
- Cuentas corrientes

#### **Préstamos con garantía hipotecaria**

**a.-** Préstamo nº 14.071.434/58 elevado a público en fecha 08 de enero de 2010, ante el Notario, Doña Pilar Cuerpo Carrera, con número de protocolo 16, suscrito con **BANKIA-SAREB** por un principal de NOVECIENTOS MIL EUROS (900.000,00 €).

El referido préstamo quedó garantizado por hipoteca sobre la finca propiedad de la concursada, número 7253 inscrita en el Registro de la propiedad de Daimiel.

Este resultó objeto de ampliación por la cuantía de principal de CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (44.000,00 €) y de novación modificativa en virtud de la escritura elevada a público en fecha 5 de marzo de 2012, ante el Notario, Doña Pilar Cuerpo Carrera, con numero de protocolo 213.

Por último, indicar que el préstamo se encuentra garantizado mediante fianza solidaria de EL CAMPUS DE DAIMIEL PATRIMONIAL CONSULTING, S.L., Doña Maria del Rosario García-Madrid López y Don Marcelino González-Carrato Sanchez-Camacho.

A la fecha de presentación de este informe el importe adeudado asciende, según comunicación recibida, a 943.759,77€.

**b.-** Préstamo nº 14.116.345/87 elevado a público en fecha 05 de marzo de 2012, ante el Notario, Doña Pilar Cuerpo Carrera, con número de protocolo 214, suscrito con **BANKIA-SAREB** por un principal de DOS CIENTOS VEINTICUATRO MIL EUROS (224.000,00 €).

El referido préstamo quedó garantizado por hipoteca sobre la finca propiedad de la concursada, número 7253 inscrita en el Registro de la propiedad de Daimiel.

Por último, indicar que el préstamo se encuentra garantizado mediante fianza solidaria de EL CAMPUS DE DAIMIEL PATRIMONIAL CONSULTING, S.L., Doña Maria del Rosario García-Madrid López y Don Marcelino González-Carrato Sanchez-Camacho.

A la fecha de presentación de este informe el importe adeudado asciende, según comunicación recibida, a 261.312,96€.

#### Afianzamiento/Avales

**a.-** La concursada se constituye garante mediante hipoteca unilateral de máximo a favor de HACIENDA constituida sobre el pleno dominio de las fincas nº 40295, 40296, 40298, 40.301, 40.313, 40.314, 40.315, 40.316, 40.317, 40.318, 40.319, 40.320, 4.321, 40.322 y 40.323 inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad de Daimiel del pago aplazado de las deudas tributarias de la mercantil AZUER HORMIGONES Y FORJADOS, S.L. ascendentes a DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS (244.800,00 €) según escritura otorgada en Daimiel el 27 de julio de 2011 ante el Notario de la misma, Doña Pilar Cuerpo Carrera, con número de protocolo 840.

Del referido crédito resulta, según la escritura otorgada, deudora la mercantil AZUER HORMIGONES Y FORJADOS, S.L., constituyéndose como hipotecantes no deudores tanto la concursada como EL CAMPUS DE DAIMIEL PATRIMONIAL CONSULTING, S.L.

Es importante resaltar que la AEAT ha comunicado crédito en el que no se ha relacionado el crédito especial que pudiera corresponderle por la hipoteca constituida, por lo que, dado que la deudora es una entidad ajena a la concursada, no nos consta si el aplazamiento está siendo pagada o, por el

contrario, se ha desatendido, máxime si tenemos en cuenta que la AEAT no nos consta haya ejercido su derecho de ejecución sobre las fincas hipotecadas, por ello vamos a reconocer este crédito como contingente privilegiado especial.

**b.-** Afianzamiento de póliza de crédito con garantía personal en cobertura de riesgos suscrita en fecha 15 de mayo de 2006 por **AZUER HORMIGONES FORJADOS, S.L.** con **BANCO POPULAR**, con el número de cuenta ES52-0705-0417-7115-7000-3570, con un capital inicial de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 €) obligándose la prestataria a devolver el capital del préstamo el 15 de mayo de 2016.

El referido crédito se encuentra garantizado mediante fianza solidaria de Don Marcelino González-Carrato Sánchez-Camacho, Doña Maria del Rosario García-Madrid López, EL CAMPUS DE DAIMIEL PATRIMONIAL CONSULTING, S.L., LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L., Don Francisco García-Moreno González-Carrato y Doña Davinia González-Carrato García-Madrid.

Por la entidad bancaria se interpuso demanda ejecutiva frente a la prestataria y todos los fiadores por 20.488,44 € de principal más 6.146,53 € presupuestados para intereses y costas, tramitado en los Autos de Ejecución de Títulos Judiciales 532/2012 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Daimiel (en el punto 1.6 siguiente -procedimientos judiciales- detallaremos el estado en el que se encuentra el mismo).

A la fecha de presentación de este informe el importe adeudado asciende, según comunicación recibida, a 36.151,28 €

### Cuentas Corrientes

**a.-** Contrato de Cuenta Corriente nº 2038-3304-14-6000315423, suscrito entre la concursada y **BANKIA**.

A fecha de cierre de este informe la referida cuenta mantiene un saldo que asciende a - 213,77€.

## **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 Civiles en los que la concursada es **demandada**:

- 1) **Ejecución de Títulos no Judiciales nº 532/2012** seguida en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Daimiel a instancias del **BANCO POPULAR**.
  - Principal reclamado: 20.488,44€ de principal más 6.146,56 € presupuestado para costas e intereses.
  - Estado que nos consta a la fecha del cierre del informe: No nos consta el estado en que se encuentran las actuaciones a la fecha, toda vez que la concursada, a pesar de los requerimientos efectuados en este sentido, no nos ha facilitado información al respecto. No obstante, hemos de manifestar que se ha presentado, por esta administración, escrito pidiendo la suspensión por la declaración de concurso.

#### 6.2.- Procedimientos Sociales en los que la concursada es **demandada**:

- 1) **Ejecución de Ejecución nº 375/2012 (autos de despido nº 116/2012)** seguida en el Juzgado de lo social nº 9 de Madrid a instancias de **DON SECUNDINO TORROBA RAMOS**.
  - Principal reclamado: 34.817,19€ de principal.
  - Estado que nos consta a la fecha del cierre del informe: No nos consta el estado en que se encuentran las actuaciones a la fecha, toda vez que la concursada, a pesar de los requerimientos efectuados en este sentido, no nos ha facilitado información al respecto. No obstante, hemos de manifestar que se ha presentado, por esta administración, escrito pidiendo la suspensión por la declaración de concurso.
  
- 2) **Autos de despido nº 120/2012** seguidos en el Juzgado de lo social nº 34 de Madrid a instancias de **DON MANUEL SERENO MARTIN-SERRANO**.
  - Principal reclamado: 40.159,90€ de principal.
  - Estado que nos consta a la fecha del cierre del informe: No nos consta el estado en que se encuentran las actuaciones a la fecha,

toda vez que la concursada, a pesar de los requerimientos efectuados en este sentido, no nos ha facilitado información al respecto. No obstante, hemos de manifestar que se ha presentado, por esta administración, escrito pidiendo la suspensión por la declaración de concurso.

**3) Autos de despido nº 199/2012 seguidos en el Juzgado de lo social nº 32 de Madrid a instancias de DON JOSE VILLAVERDE GUTIERREZ.**

- Principal reclamado: 40.159,90€ de principal.
- Estado que nos consta a la fecha del cierre del informe: Según nos traslada el Juzgado tras haberse dictado Sentencia no se ha solicitado por el actor la ejecución de la misma.

## 2.- HISTORIA ECONÓMICA DEL CONCURSADO

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 en 2014, recogidas en un Balance de Situación y una cuenta de Pérdidas y Ganancias cerradas a 31/12/2014, que hasta la fecha no han sido presentadas puesto que a la fecha no hay obligación de ello.

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	3.367,63	327.404,23	0,00	0,00
2 Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación			0,00	0,00
3 Trabajos realizados por la empresa para su activo			0,00	0,00
4 Aprovisionamientos	-5.527,74	-1.116.884,49	0,00	0,00
5 Otros ingresos de explotación	0,00	0,00	0,00	0,00
6 Gastos de personal		-107,67	0,00	0,00
7 Otros gastos de explotación	-14.308,63	-93.781,76	0,00	0,00
8 Amortización del inmovilizado			0,00	0,00
9 Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			0,00	0,00
10 Excesos de provisiones			0,00	0,00
11 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-13.480,00	0,00	0,00
12 Otros resultados			0,00	0,00
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)</b>	<b>-16.468,74</b>	<b>-896.849,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
13 Ingresos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero			0,00	0,00
b) Otros ingresos financieros			0,00	0,00
14 Gastos financieros	-16.374,26	-45.362,77	0,00	0,00
15 Variación de valor razonable en instrumentos financieros			0,00	0,00
16 Diferencias de cambio			0,00	0,00
17 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0,00	0,00
18 Otros ingresos y gastos de carácter financiero	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros			0,00	0,00
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores			0,00	0,00
c) Resto de ingresos y gastos			0,00	0,00
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b>	<b>-16.374,26</b>	<b>-45.362,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>-32.843,00</b>	<b>-942.212,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
19 Impuestos sobre beneficios			0,00	0,00
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)</b>	<b>-32.843,00</b>	<b>-942.212,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

La primera magnitud sobre la que establecer opinión es la **cifra de negocios**, ya que es la cifra sobre la que vertebra toda la operativa empresarial y sirve de referencia para la comparativa. Así, podemos apreciar que 2012 es el ejercicio con mayor nivel de actividad en toda la serie, con un importe cercano a 327.000€, que contrasta con el resultado inmediatamente anterior, que superaba escasamente 3.000,00€. Sin embargo, se advierte su total inexistencia a partir de dicho año, puesto que los siguientes años las cifras se vuelven nulas. Por tanto, la evolución de los ingresos operativos considerados en su globalidad refleja una drástica minoración de la actividad ordinaria de la mercantil en el periodo de estudio, hasta el punto de reflejar una inactividad que dificultaría seriamente la generación de flujos de cobro futuros.

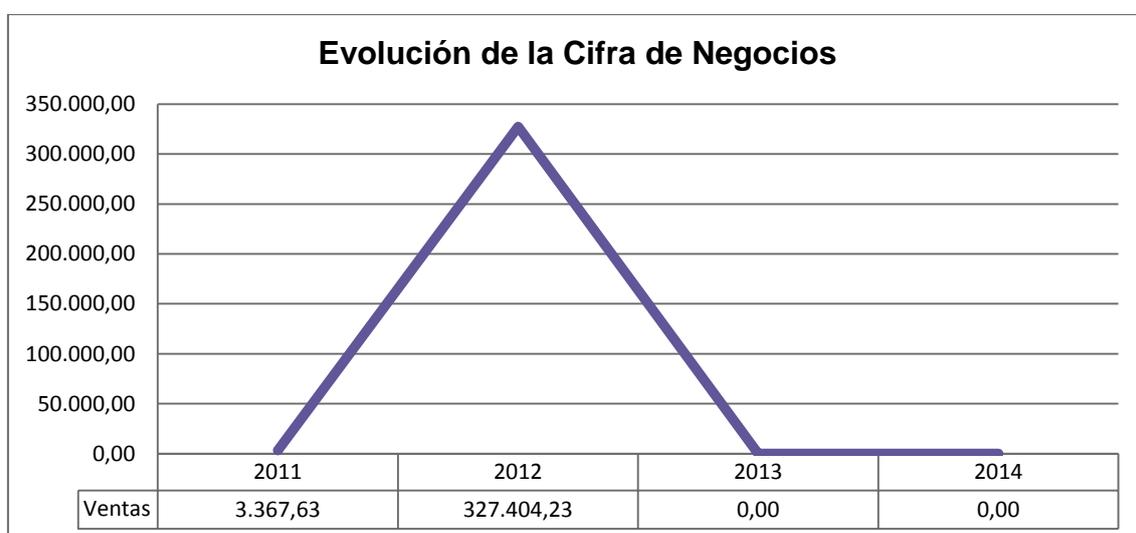


Gráfico 3.- Evolución de la cifra de negocio. Periodo 2011-2014.

Una de las partidas de gasto más importante como son los **Aprovisionamientos** presenta un comportamiento correlacionado al mostrado por los niveles anuales registrados en los ingresos primarios de la concursada. Así pues, en 2012 se devengan gastos de este tipo por importe total de más de un millón de euros, cifra que se muestra como la mayor de toda la serie de datos, y muy superior a la del ejercicio anterior. A su vez, se puede comprobar como en los dos siguientes años sus importes son nulos, adecuándose al estancamiento de los ingresos, que se explica por la inactividad en la mercantil. De este modo, la cifra de gastos incurridos en 2012 se aprecia muy excesiva en proporción al nivel de ingresos del mismo ejercicio, pues representan un -341% sobre estos, lo que ocasiona unas pérdidas difícilmente asumibles, generando una situación que podría explicar la actual insolvencia de la sociedad.



Gráfico 4.- Evolución de aprovisionamientos. Periodo 2011-2014.

Asimismo, en la partida de **Gastos de Personal** se observa una evolución similar a la descrita para las anteriores partidas, pues muestra su mayor y, en este caso, único registro en 2012, ejercicio a partir del cual los valores se vuelven nulos. Sin embargo, si analizamos su participación sobre la cifra de ventas, se presenta insignificante pues es de un 0,03%, reflejando así la inexistencia de coste de personal en la mercantil todo el periodo de estudio.



Gráfico 5.- Evolución de gastos de personal. 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 similar a las anteriores, puesto que los mayores niveles cuantitativos se producen de nuevo en 2012 con unos importes cercanos a 94.000€ y una participación del 28,64% sobre el total de ingresos, volviéndose

los valores nulos a continuación. En cuanto a su importancia respecto a las cifras de ingresos anuales, encontramos una diferencia respecto al comportamiento de las partidas anteriores y es la elevada proporción de estos gastos en el ejercicio 2011 con un 424,89%, muy por encima de la comentada en 2012, aunque ambas se observan excesivas y acarrearán pérdidas elevadas en los dos ejercicios.

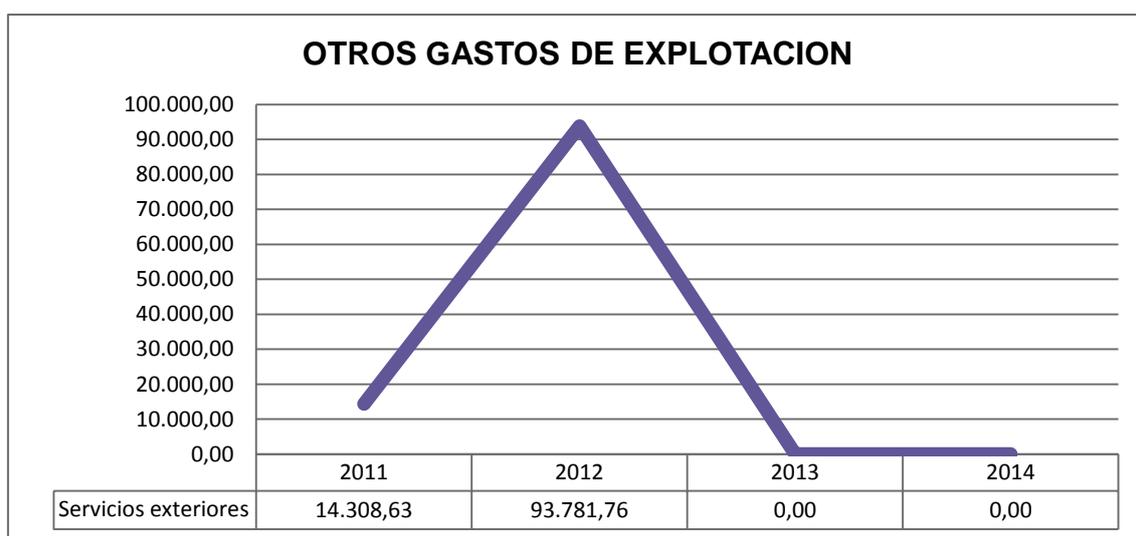


Gráfico 6.- Evolución de otros gastos de explotación. Periodo 2011-2014.

Una de las partidas de gasto que no comportan movimiento de efectivo son las **Amortizaciones**, las cuales se presentan inexistentes durante toda la serie de estudio, lo cual no concordaría con la existencia de Inmovilizado que hubiera obligado a la concursada a seguir algún de política de amortización. No obstante, la clasificación de la mayoría de su Inmovilizado dentro de la partida de Terrenos y bienes naturales, los cuales no son amortizables, explica la inexistencia de las amortizaciones.

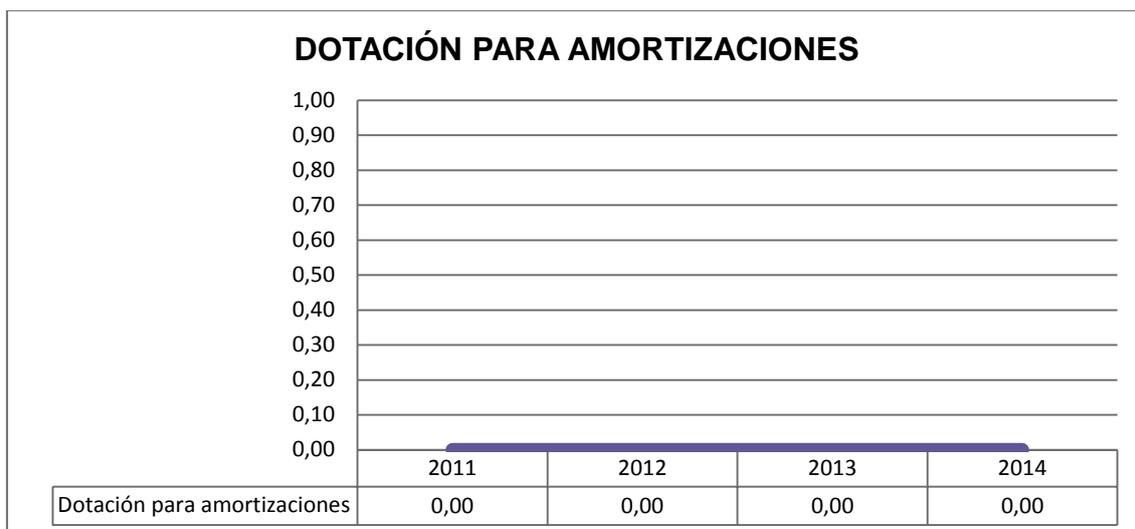


Gráfico 7.- Evolución de la dotación para amortizaciones. Periodo 2011-2014.

En cuanto a la partida de gastos financieros la podemos analizar dentro de la evolución del **Resultado financiero**, pues los mismos son nulos durante toda la serie. Al igual que el resto de las partidas de gastos, estos arrojan su máximo en 2012, superando los 45.000€, aunque su proporción sobre el volumen de actividad es más reducida, pues no llega a representar el 14%, a pesar de que en el ejercicio anterior la cifra era de 486%, lo que supone un elevado coste financiero sobre el total de ingresos.



Gráfico 8.- 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.

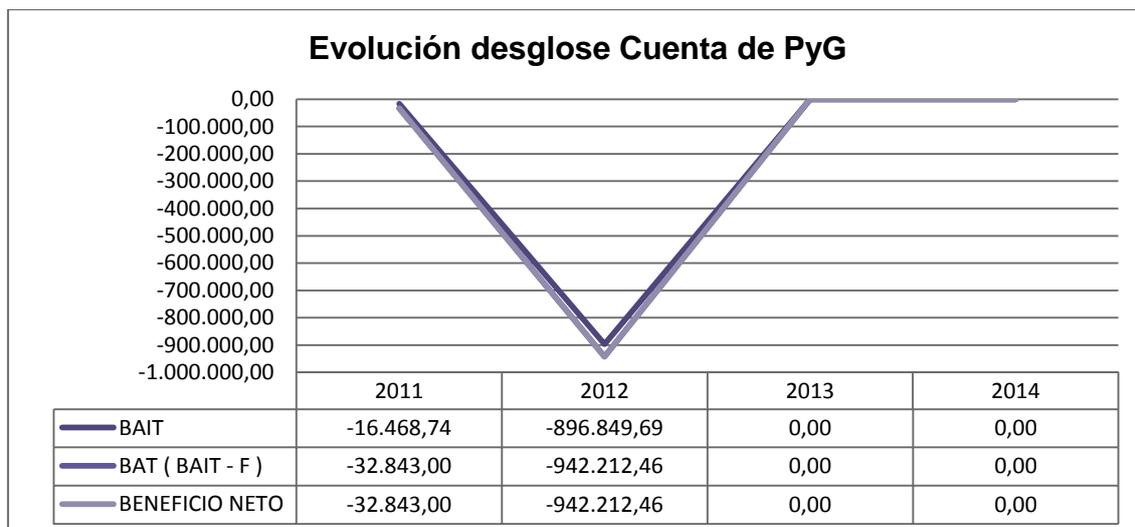


Gráfico 9.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2011-2014.

En dicho gráfico se puede verificar lo expuesto sobre los datos de resultados de los diferentes ejercicios, los denominados "bottom line". Los **BAIT** del primer ejercicio han sido negativos, aunque en comparación con el siguiente ejercicio presentan una cifra escasamente relevante, pues en el periodo de 2012 dichos resultados se vuelven totalmente excesivos rozando unas pérdidas de 900.000€. En dichos ejercicios los **BAT** son incluso menores que los BAIT, puesto que estos últimos recogen los gastos financieros que marcan la cuantía del salto entre ambas líneas, la cual es más significativa aún en 2011, pues los duplican. Por último, el **Beneficio Neto**, dado que no tiene diferencia alguna sobre el BAIT pues el impuesto de Sociedades devengado, es inexistente en todos los ejercicios. A su vez, la sociedad no ha estimado contabilizar el crédito a favor de la compañía por la futura compensación fiscal de las bases imponibles negativas en la normativa del Impuesto sobre Sociedades en los restantes ejercicios, ya que la fiscalidad de dicho Impuesto permite compensar pérdidas con beneficios en un plazo máximo de 15 años, lo cual habría mejorado esas cifras de Resultado del Ejercicio.

Los **Resultados de Explotación** son negativos o nulos durante toda la serie y en unas cantidades absolutamente desproporcionadas.

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

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

ACTIVO	2.011	2.012	2.013	2.014
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.377.378,29</b>	<b>1.358.898,29</b>	<b>1.358.898,29</b>	<b>1.358.898,29</b>
I Inmovilizado intangible				
II Inmovilizado material	1.377.793,49	1.356.913,49	1.356.913,49	1.356.913,49
III Inversiones inmobiliarias				
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo				
V Inversiones financieras a largo plazo	-2.400,00			
VI Activos por impuesto diferido	1.984,80	1.984,80	1.984,80	1.984,80
VII Deudores comerciales no corrientes				
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>861.580,59</b>	<b>184.315,84</b>	<b>184.315,84</b>	<b>184.315,84</b>
I Existencias	569.246,88			
II Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-62.952,09	7.498,35	7.498,35	7.498,35
III Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
IV Inversiones financieras a corto plazo	354.993,72	176.816,57	176.816,57	176.816,57
V Periodificaciones a corto plazo				
VI Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	292,08	0,92	0,92	0,92
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>2.238.958,88</b>	<b>1.543.214,13</b>	<b>1.543.214,13</b>	<b>1.543.214,13</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.011</b>	<b>2.012</b>	<b>2.013</b>	<b>2.014</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>820.570,22</b>	<b>-121.642,24</b>	<b>-121.642,24</b>	<b>-121.642,24</b>
A-1 Fondos propios	820.570,22	-121.642,24	-121.642,24	-121.642,24
I Capital	950.000,00	950.000,00	950.000,00	950.000,00
II Prima de emisión				
III Reservas	73.694,14			
IV (Acciones y participaciones en patrimonio propias)				
V Resultados de ejercicios anteriores	-170.280,92	-129.429,78	-1.071.642,24	-1.071.642,24
VI Otras aportaciones de socios				
VII Resultado del ejercicio	-32.843,00	-942.212,46		
VII (Dividendo a cuenta)				
A-2 Ajustes en patrimonio neto				
A-3 Subvenciones, donaciones y legados recibidos				
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>969.399,93</b>	<b>1.033.000,00</b>	<b>1.033.000,00</b>	<b>1.033.000,00</b>
I Provisiones a largo plazo				
II Deudas a largo plazo	969.399,93	1.033.000,00	1.033.000,00	1.033.000,00
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo				
IV Pasivos por impuesto diferido				
V Periodificaciones a largo plazo				
VI Acreedores comerciales no corrientes				
VII Deuda con características especiales a largo plazo				
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>448.988,73</b>	<b>631.856,37</b>	<b>631.856,37</b>	<b>631.856,37</b>
I Provisiones a corto plazo				
II Deudas a corto plazo	408.513,08	4.354,55	4.354,55	4.354,55
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
IV Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	40.475,65	627.501,82	627.501,82	627.501,82
V Periodificaciones a corto plazo				
VI Deuda con características especiales a corto plazo				
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>2.238.958,88</b>	<b>1.543.214,13</b>	<b>1.543.214,13</b>	<b>1.543.214,13</b>

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

En cuanto a los Balances de Situación, cualquier análisis que se haga de los mismos queda condicionado por la inactividad de la concursada desde el año 2012, resultando además que presenta en los ejercicios 2012, 2013 y 2014 exactamente el mismo balance de situación. No obstante, los podemos agrupar en las **masas patrimoniales** más habituales para su subsiguiente análisis de la siguiente forma.

	2011	2012	2013	2014
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	1.377.378,29	1.358.898,29	1.358.898,29	1.358.898,29
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	861.580,59	184.315,84	184.315,84	184.315,84
Existencias	569.246,88	0,00	0,00	0,00
Realizable	292.041,63	184.314,92	184.314,92	184.314,92
Disponible	292,08	0,92	0,92	0,92
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.238.958,88</b>	<b>1.543.214,13</b>	<b>1.543.214,13</b>	<b>1.543.214,13</b>

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

	2011	2012	2013	2014
<b>PATRIMONIO NETO</b>	820.570,22	-121.642,24	-121.642,24	-121.642,24
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	969.399,93	1.033.000,00	1.033.000,00	1.033.000,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	448.988,73	631.856,37	631.856,37	631.856,37
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.238.958,88</b>	<b>1.543.214,13</b>	<b>1.543.214,13</b>	<b>1.543.214,13</b>

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.

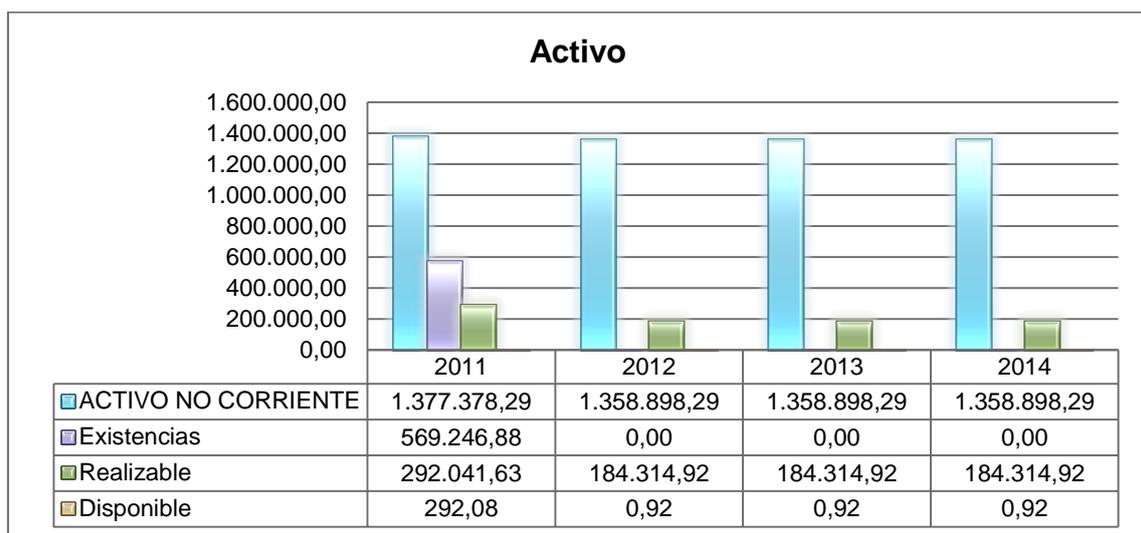


Gráfico 10.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2014.

El **Activo No Corriente o Activo Fijo**, inmovilizado que garantiza la actividad a largo plazo, presenta un ritmo constante durante toda la serie, pues la única variación que experimenta es en el periodo comprendido entre 2011 y 2012, con un leve ascenso del 1,3%, y a continuación permanece totalmente inalterable durante los tres años siguientes. En cuanto a su proporción sobre el activo total, es bastante elevada, pues representa un 61,5% en el primer periodo y un 88% en los restantes.

Dentro del Activo Corriente, encontramos que las **Existencias** únicamente presentan valores en el ejercicio 2011, volviéndose nulos en el resto del periodo, probablemente a causa de la inactividad manifiesta desde 2012. Respecto a su proporción sobre el activo total, se presenta como la segunda partida con mayor peso después del activo no corriente con un 25,4%, aunque como ya nos hemos referido esto solo ocurre en el único ejercicio en que presenta valores.

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 muy similar al activo no corriente aunque con valores mucho más reducidos, y en sentido contrario a este. De este modo, presenta una única variación, consistente en una pequeña disminución del 36,9% entre 2011 y 2012. Así, nos encontramos que su proporción respecto al total del activo es poco significativa, además de reducirse de un 13% a un 11,9%. Esto se debe principalmente al ascenso de la proporción relativa experimentada por el activo no corriente, disminuyendo significativamente la relevancia de los derechos de cobro a favor de la mercantil, así como de las existencias y del disponible que procedemos a analizar a continuación.

La evolución del **Disponible**, que es donde se encuentran recogidos los fondos líquidos para atender los compromisos de pago a corto plazo, es, junto con las existencias, la partida con la evolución más deteriorada, pues al igual que estas estas se ve prácticamente anulada a partir del año 2012, experimentando un descenso del 99,69%. A su vez, el único ejercicio que presentan valores, resulta igualmente escasamente relevante, pues representa un escaso 0,013% sobre el activo total, lo cual indica un bajo nivel de garantía frente a las operaciones mercantiles.

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



Gráfico 11.- 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 Patrimonio Neto** y para cada ejercicio del periodo de estudio.

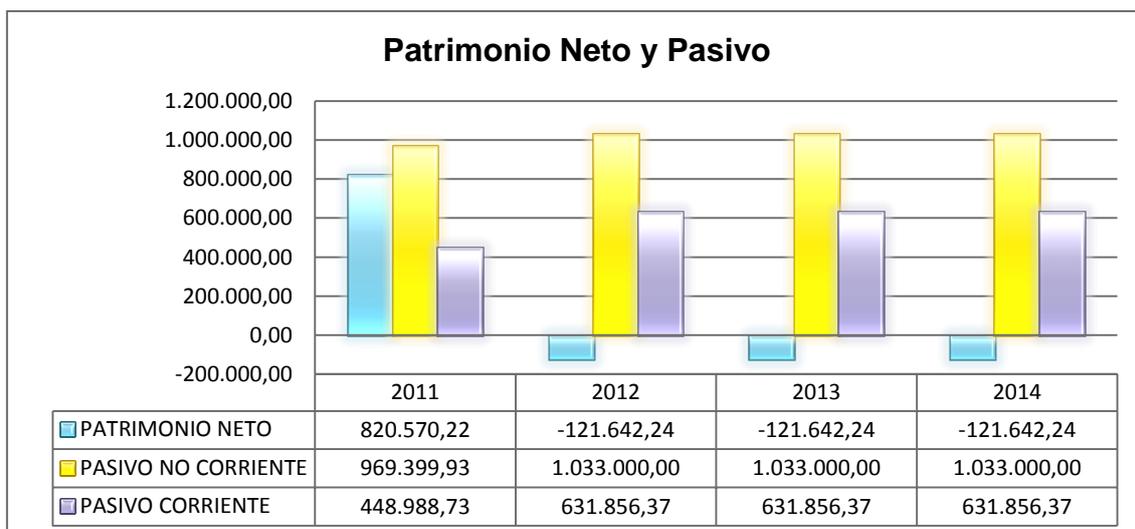


Gráfico 12.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2014.

De dicho gráfico, se puede apreciar a simple vista, la evolución tan diferente experimentada por cada una de las partidas del pasivo. En cuanto al **Patrimonio Neto** podemos comprobar cómo presenta cifras negativas durante todos los ejercicios estudiados, a excepción del año 2011, aunque en este caso sí que se advierte apreciablemente relevante, pues representa el 36,6% sobre el pasivo total, arrojando una cifra superior a los 820.000€, lo cual genera una

caída hacia los valores negativos extremadamente brusca, pues disminuye en un 114,8% entre 2011 y 2012, periodo a partir del cual los valores permanecen invariables, como en la mayoría de los análisis realizados del presente informe.

El **Pasivo No Corriente o Pasivo Fijo** presenta, sin embargo, una evolución prácticamente constante en el periodo de estudio, con valores alrededor del millón de euros, experimentando únicamente un leve incremento en 2012 respecto al 2011 del 6,6%. En cuanto a la proporción de dicha partida respecto al total del pasivo el salto es mayor, pues es tan grande la caída experimentada con el patrimonio neto, que trae consigo un incremento en la importancia relativa de esta partida desde un 43,3% en 2011 a un 66,9% en el periodo restante.

Al respecto del **Pasivo Corriente o a Corto Plazo**, se observa que tiene un comportamiento igualmente ascendente en primer lugar y constante a continuación, pero mucho más pronunciado que en el caso anterior, pues se incrementa en un 40,7%, en 2012. A su vez, al entrar a valorar su importancia respecto al pasivo total, ésta se duplica, a consecuencia del fuerte descenso comentado del patrimonio neto, que ocasiona el aumento de proporción de dicha partida, de un 20,1% a un 40,9%.

Lo expuesto se puede observar en el siguiente gráfico.



Gráfico 13.- 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.

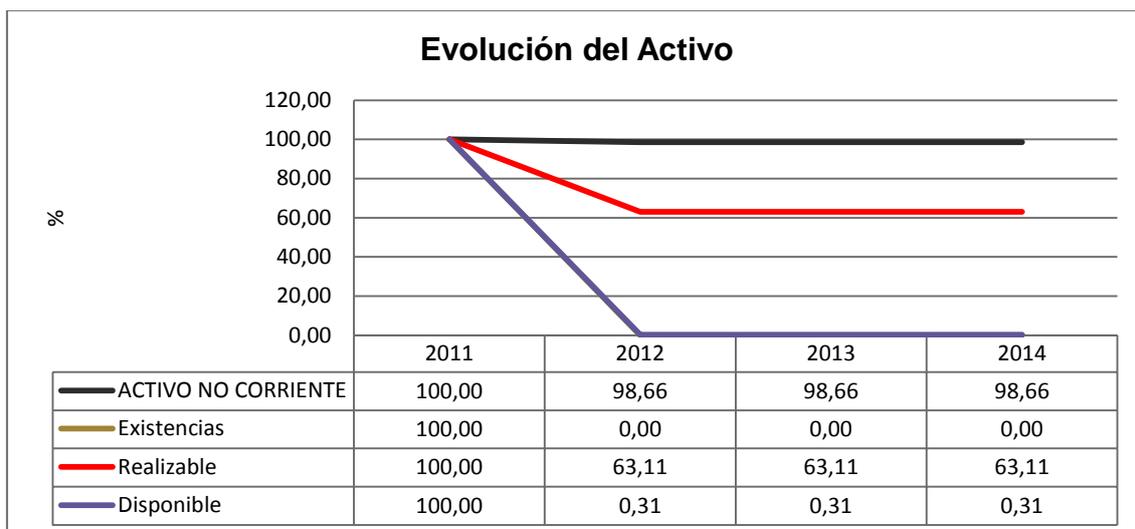


Gráfico 14.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2011-2014.

En el anterior gráfico se puede apreciar las variaciones anuales de las proporciones de las masas patrimoniales de Activo, cuyos comportamientos han sido descritos anteriormente. Asimismo, se puede percibir que en el periodo comprendido entre 2011 y 2012 todas las partidas muestran una caída generalizada, y a continuación permanecen totalmente invariables hasta el final de la serie de estudio.

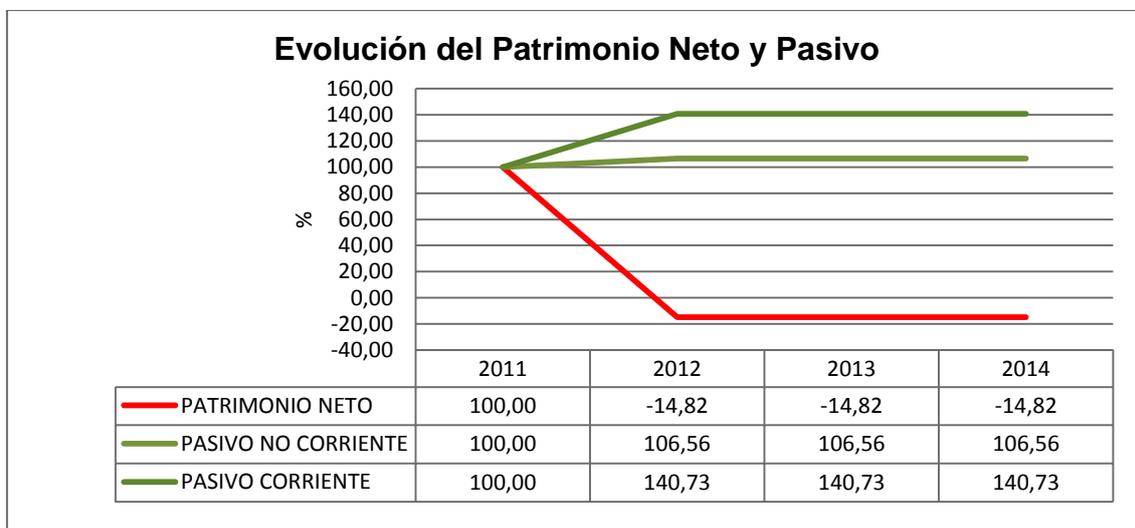


Gráfico 15.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2011-2014.

De la misma forma podemos advertir la evolución en la participación de los niveles de las diferentes masas patrimoniales del Pasivo. El Pasivo Corriente y No Corriente presentan evoluciones muy similares, tal como se ha

referido anteriormente, y el descenso tan brusco del Patrimonio Neto es evidente.

Una magnitud básica en el análisis patrimonial para contrastar el normal funcionamiento de una sociedad es el **Fondo de Maniobra**, ya que, al definirse como la parte del Activo Circulante que es financiado con financiación a largo plazo (Patrimonio Neto y Pasivo 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:

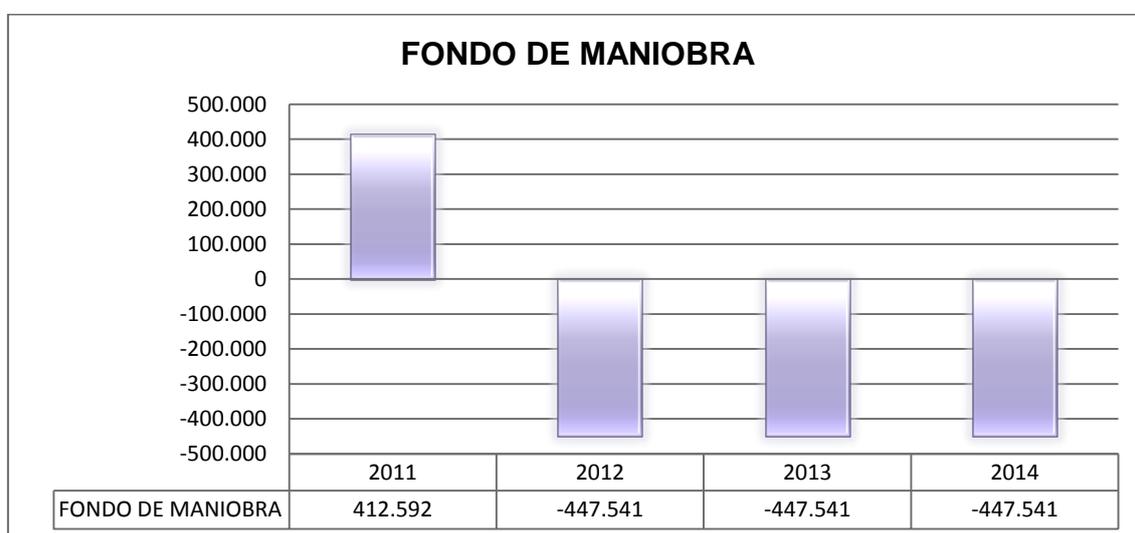


Gráfico 16.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2011-2014.

En dicho cuadro se aprecia que las cifras del Fondo de Maniobra o Capital Circulante son positivas únicamente en el primer ejercicio de estudio, aunque en una cantidad bastante importante, siguiendo el modelo de negocio de una promotora-constructora, pues supera los 412.000€. Sin embargo, a partir del año 2012, se tornan negativas, y en una cuantía excesiva de -447.000€, y mantenida durante todo el resto de la serie, lo que refleja el deterioro tan brusco sufrido por el ciclo corto de producción de la empresa, que, desde el punto de vista patrimonial, evidencia la situación absolutamente inadecuada a partir del ejercicio 2012.

## **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
<b>TESORERÍA</b>	0,65	0,29	0,29	0,29
<b>LIQUIDEZ (TEST ACIDO)</b>	1,92	0,29	0,29	0,29
<b>PRUEBA DEFENSIVA</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>AUTONOMÍA</b>	0,37	-0,08	-0,08	-0,08
<b>ENDEUDAMIENTO</b>	0,63	1,08	1,08	1,08
<b>ESTABILIDAD</b>	0,77	1,49	1,49	1,49
<b>RATIO FONDO DE MANIOBRA</b>	0,92	-0,71	-0,71	-0,71

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, que el único año que logra sobrepasarlo es en 2011, pero cae a partir de 2012, lo cual muestra ese tipo de incapacidad de atender sus compromisos de pago a corto plazo.

El **ratio de Liquidez o Test ácido** refleja la capacidad para hacer frente a las obligaciones a corto basándose en la realización del activo circulante y su valor de referencia es 1,5. Podemos manifestar de nuevo que únicamente se supera ese mínimo necesario para afrontar deudas inmediatamente exigibles en 2011, pero se desploma a continuación, 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 incluso peor que el de Tesorería, puesto que todos los valores de la serie son nulos, lo que deja de manifiesto la liquidez a muy corto plazo.

El **ratio de Autonomía** enseña la autonomía financiera que indica nivel de autofinanciación y debe tener valores superiores a 0,4. Este ratio presenta valores por debajo de los límites orientativos durante todo el periodo, siendo incluso negativos a partir del 2012. 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, y la diferencia aumenta a partir de 2012, lo que 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. El único ejercicio que se presenta por debajo de la unidad es el 2011, pero a continuación este se vuelve superior el resto del periodo, lo que supone una estructura de financiación del Inmovilizado poco equilibrada.

El **Ratio Fondo de Maniobra** muestra la proporción del Fondo de Maniobra sobre el Pasivo Circulante. Estos valores muestran valores aceptables únicamente en el primer periodo, y negativos constantemente a continuación, reflejando la ineficiencia en la utilización de los capitales propios y pasivos a largo, tal como vimos cuando analizamos la versión patrimonial del análisis cuantitativo del Fondo de Maniobra, y un deteriorado desequilibrio 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.

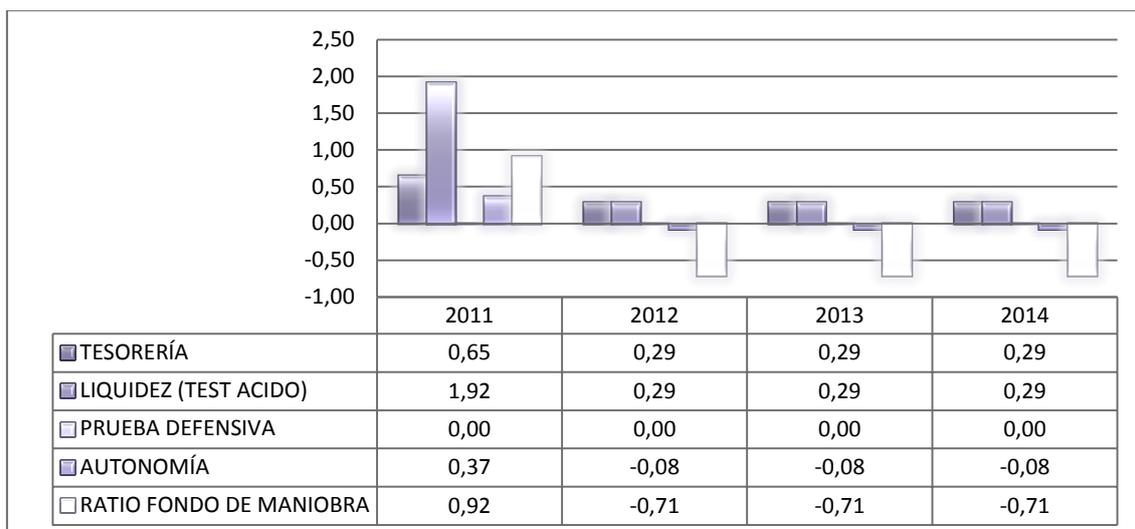


Gráfico 17.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Período 2011-2014.

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.

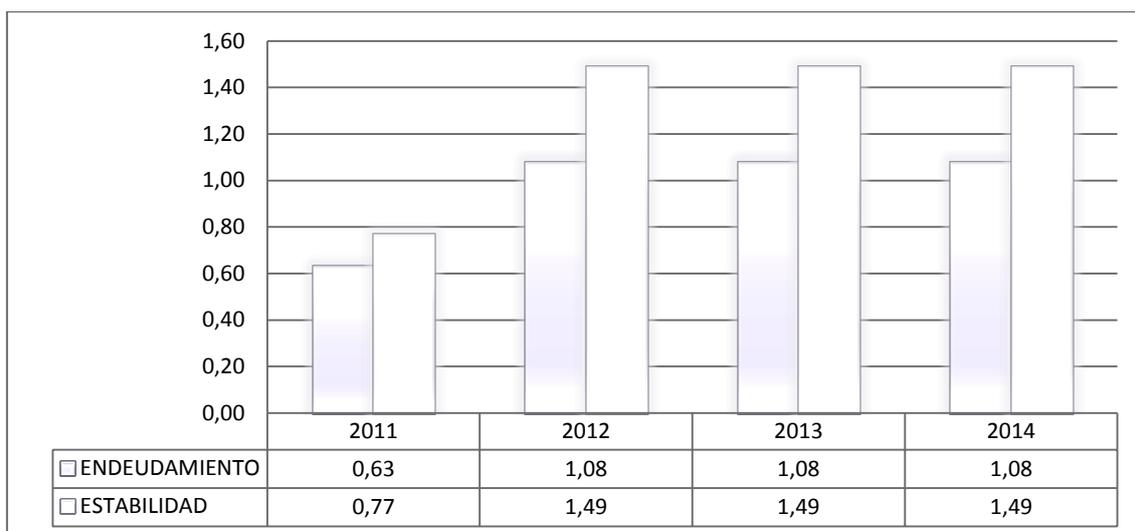


Gráfico 18.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Período 2011-2014.

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	19,29	0,00	0,00	0,00
PRODUCTIVIDAD	0,00	-8.329,62	0,00	0,00

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

El **ratio de Rotación de tesorería** nos muestra los días de compra cubiertos con el saldo disponible. De nuevo, el único ejercicio que presenta valores aceptables, respecto a los fondos líquidos disponibles es en 2011, puesto que acto seguido se vuelven nulos. Ante tal perspectiva de ratios mostrados en el periodo de estudio, podríamos concluir que, en términos generales, la mercantil no ha dispuesto de una tesorería suficiente para atender razonablemente sus compromisos de pago.

El **ratio de Productividad** manifiesta la relación entre el resultado de la gestión y los gastos de personal. Los datos muestran una serie negativa, por lo que se pone de manifiesto una Productividad de los gastos de personal o muy baja o insostenible, dado el nivel de actividad de la concursada. Por tanto, esos valores nos muestran también déficits en la gestión operativa del modelo de negocio.

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

	2011	2012	2013	2014
<b>FINANCIERA</b>	-2,20%	-63,99%	0,00%	0,00%
<b>RECURSOS PROPIOS</b>	-4,00%	774,58%	0,00%	0,00%
<b>GLOBAL</b>	-1,47%	-61,06%	0,00%	0,00%
<b>DEL CAPITAL</b>	-3,46%	-99,18%	0,00%	0,00%
<b>RENT. VENTAS</b>	-975,26%	-287,78%	0,00%	0,00%
<b>MARGEN SOBRE VENTAS</b>	-64,14%	-241,13%	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 en el periodo 2011-2012, e incrementándose y nulas a continuación, lo cual muestra las dificultades de mantener una actividad con rentabilidades negativas sostenidas y tan elevadas.

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 2011 se muestra una cifra negativa, aunque no muy elevada. En el año siguiente, sin embargo la cuantía se incrementa significativamente, a pesar de que el resultado es completamente engañoso, pues tanto numerador como denominador arrojan cifras negativas, con lo que se comprueba la total pérdida de rentabilidad. Dichas cifras continuadas, negativas y absolutamente desproporcionadas, podrían mostrar la inviabilidad de la posible continuidad de las operaciones.

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

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

La **Rentabilidad de las Ventas** revela la rentabilidad de las mismas, es decir, el porcentaje que representa el Beneficio Neto sobre las Ventas. Todos los resultados se perciben inadecuados, pues se presentan negativos en cuantías muy elevadas o nulas. De este modo, la mala situación se mantiene a lo largo de los años, percibiéndose como insoportable.

El **Margen sobre las Ventas** indica el porcentaje sobre el margen bruto que la sociedad obtiene en sus ventas. Merece el mismo comentario que la rentabilidad de las ventas, mostrando la delicada situación puesta de manifiesto por la inactividad persistente.

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



Gráfico 19.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2011-2014.

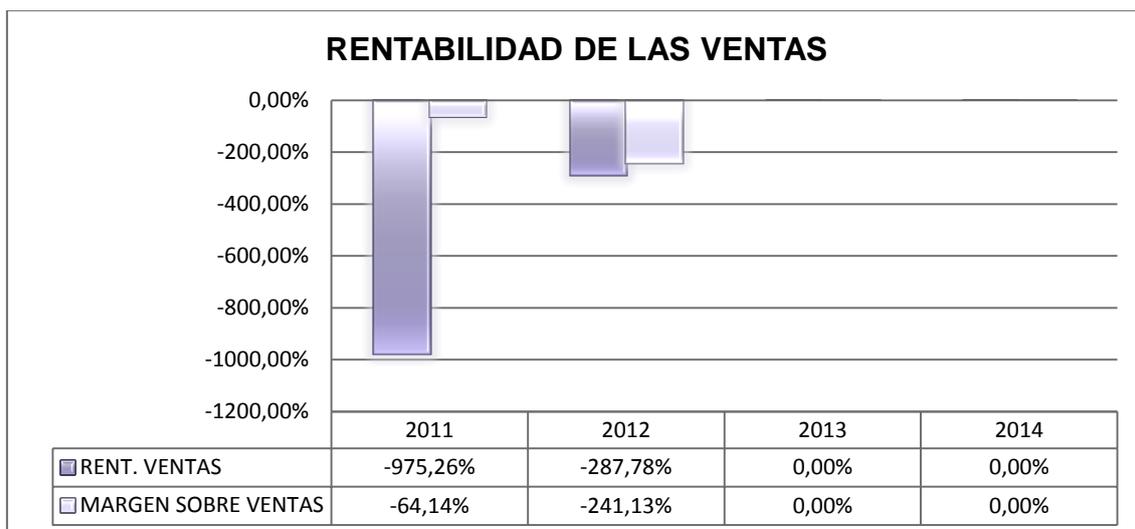


Gráfico 20.- Evolución de los Ratios de Rentabilidad de las Ventas. Periodo 2011-2014.

## 2.1 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:

- **Abrupta caída del volumen de negocios** a partir de 2012, hasta valores nulos que pone de manifiesto la decisiva minoración de la actividad ordinaria que dificulta seriamente la generación de flujos de cobro futuros, poniéndose de manifiesto la inactividad de la mercantil en los últimos ejercicios.
- **Excesiva participación de todas las partidas de gasto sobre el nivel de actividad de la mercantil.** La alta participación de los aprovisionamientos sobre el nivel de ventas en el ejercicio 2012, ocasiona importantes pérdidas, lo cual refleja la falta de adecuación a la fuerte disminución sufrida por el volumen de negocio. La situación paralela en otros gastos de explotación genera un incremento aún más las pérdidas. Del mismo modo, se observa un fallido intento de la mercantil de disminución del gasto de personal, aunque su proporción es prácticamente irrelevante, reflejando así la inexistencia de coste de personal en la mercantil todo el periodo de estudio. A resultas de lo anterior, se generan resultados de los ejercicios negativos o

nulos todos los ejercicios, perjudicados en gran medida por los gastos financieros.

- La unión de los factores anteriores provocan por tanto unas **pérdidas muy elevadas en 2011 y 2012**, lo cual genera, al mismo tiempo, una **reducción drástica de los Fondos Propios** hasta magnitudes negativas extremas, poniendo a la concursada en situación legal de disolución desde el ejercicio 2012.

- **Fondo de Maniobra negativo**, a partir del año 2012 y una cuantía bastante relevante que pone de manifiesto graves problemas patrimoniales en la financiación del Circulante.

- **Liquidez insuficiente**, manifestada por Ratio de Tesorería, Liquidez y Prueba Defensiva por debajo de los límites a partir del ejercicio 2012; incluyendo unos escasos saldos de Tesorería, acrecentado en su faceta operativa mediante un Ratio de Rotación de Tesorería deficiente.

- Una **estructura de financiación del Inmovilizado deficiente**, tal como lo indica el Ratio de Endeudamiento por encima de los valores de referencia.

- **Productividad de gastos de personal muy baja o insostenible.**

- **Rentabilidades negativas o nulas en todos los periodos**, volviéndose totalmente insoportables por su mala situación mantenida a lo largo de los años.

- El cese de la actividad en 2012.

- Como se ha dicho en el apartado de negocios jurídicos la concursada ha venido garantizando a la mercantil AZUER HORMIGONES Y FORJADOS, S.L., lo que ha supuesto la constitución de hipotecas sobre sus bienes a favor de la AEAT así como el despacho de ejecución sobre los bienes de la concursada por BANCO POPULAR.

## 2.2 CONCLUSIONES

La actividad principal de la mercantil consiste la promoción inmobiliaria en general, así como el asesoramiento sobre esta, la realización de análisis y estudios de mercado, la conservación, administración, modernización y

mantenimiento, y la prestación de servicios de administración patrimonial y arrendamientos, además de la compraventa de títulos-valores, participaciones, acciones y activos financieros por cuantía propia.

De este modo, se aprecia la ubicación de la concursada 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 pequeño periodo inicial de auge económico, pero la crisis inmobiliaria iniciada en 2008 afectó de manera severa a la sociedad, lo cual se derivó en un total estancamiento a partir de 2012, coincidiendo con el auge de la crisis económica y siendo especialmente virulenta en el sector de la construcción, que desemboca en su total inactividad, unida a un coste financiero muy elevado, y difícilmente afrontable a causa de la dificultad de reanudar la actividad.

Todo los hechos anteriores, junto con la persistencia de la crisis económica que actualmente nos afecta, de un radical descenso del consumo que deteriora gravemente las inversiones inmobiliarias, trae consigo una situación muy delicada en el año 2012, con una radical merma de actividad e ingresos y unos gastos fijos excesivos que acarrearán importantes pérdidas y la total inactividad para periodos subsiguientes, constatándose la necesidad de cesar en la actividad para detener el proceso de incremento de 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 muy deficientes, dibuja un escenario de insolvencia claro que incapacita a la concursada para reanudar la actividad.

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.	475.000,00 €	475.000,00 €	475.000,00 €	475.000,00 €
Patrimonio Neto	820.570,22 €	-121.642,24 €	-121.642,24 €	-121.642,24 €
Causa de disolución	NO	SI	SI	SI

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

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

Junto con la solicitud de Concurso Voluntario, LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, 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 2005, año de su constitución. Observamos según la solicitud de concurso, que el domicilio social es C/ Arenas nº 25, 1º C, Daimiel (Ciudad Real), que coincide con el domicilio que aparece en las Cuentas Anuales.

La actividad de la concursada, según ha podido comprobar esta administración concursal en visita efectuada a las instalaciones, desde su constitución, se ha limitado a la que se reseña en su memoria. Esta es la actividad de "A. *La promoción Inmobiliaria en general; la adquisición, enajenación y explotación de toda clase de fincas e inmuebles; la construcción de edificios, viviendas, locales, plazas de aparcamiento y cualquiera otros elementos independientes, libres o incluso de protección oficial o subvenciones de cualquier modo; la realización de toda clase de estudios y proyectos urbanísticos y obras, tales como las de urbanización y construcción, así como la parcelación de terrenos, para su ulterior explotación en forma de venta, arriendo o de cualquier forma.*

*B. El asesoramiento sobre actividades de promoción inmobiliaria, así como la realización de estudios y proyectos urbanísticos e inmobiliarios y la prestación de todo tipo de servicios en relación con dichas actividades, tanto por cuenta propia, como por cuenta de terceros.*

*C. La realización de análisis y estudios de mercado, de situación y depuración jurídica de bienes inmuebles, así como la realización de informes urbanísticos, servicios de publicidad u marketing en materia inmobiliaria.*

*D. La conservación, administración, modernización y mantenimiento integral de todo tipo de edificios, construcción y complejos inmobiliarios. La*

*prestación de servicios logísticos necesarios para la operatividad de los mismos.*

*E. La prestación de servicios de administración patrimonial y la gestión de arrendamientos y otros derechos sobre toda clase de bienes inmuebles.*

*F. La compraventa de títulos-valores, participaciones, acciones y activos financieros por cuantía propia.”*

La actividad a la que la concursada ha dedicado sus recursos ha sido a la promoción inmobiliaria en general, así como el asesoramiento sobre esta, la realización de análisis y estudios de mercado, la conservación, administración, modernización y mantenimiento, y la prestación de servicios de administración patrimonial y arrendamientos, si bien desde el ejercicio 2012 la concursada carece de actividad.

## 2.4.- 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, no ha entregado copias de los Libros de Diario, de Mayor o extractos de cuentas auxiliares de ninguno de los ejercicios solicitados, aduciendo problemas de licencia del software, a pesar de las peticiones a la concursada para completar y justificar los movimientos económicos de dicho periodo.** Por otra parte, 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 **no ha entregado los Libros de Diario de ninguno de los ejercicios solicitados,** aduciendo problemas de licencia del software, a pesar de las peticiones a la concursada para completar y justificar los movimientos económicos de dicho periodo

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

Ejercicio 2013:	Fecha de legalización:	no consta
Ejercicio 2012:	Fecha de legalización:	no consta
Ejercicio 2011:	Fecha de legalización:	no consta
Ejercicio 2010:	Fecha de legalización:	no consta
Ejercicio 2009:	Fecha de legalización:	no consta
Ejercicio 2008:	Fecha de legalización:	30/04/2009
Ejercicio 2007:	Fecha de legalización:	28/04/2008
Ejercicio 2006:	Fecha de legalización:	25/04/2007
Ejercicio 2005:	Fecha de legalización:	11/05/2006
Ejercicio VARIABLE:	Fecha de legalización:	18/03/2005

La concursada ha legalizado dentro del plazo legal establecido por la legislación mercantil los Libros de Diario desde el ejercicio 2006 a 2008, pero los correspondientes a 2005 fuero legalizados fuera del plazo establecido y los correspondientes a los ejercicios 2009 y siguientes no constan como legalizados en el Registro Mercantil.

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

**Por tanto, dado que esta Administración Concursal no ha dispuesto de la documentación necesaria para la verificación del estado de la contabilidad, no ha podido emitir opinión al respecto, a pesar de las reiteradas peticiones a la concursada para la entrega de la documentación pertinente, por lo que reiteramos las limitaciones al alcance de nuestra evaluación. No obstante, se le reiterarán a la concursada solicitud para la entrega de la documentación necesaria.**

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

### **Libro de Inventarios y Cuentas Anuales**

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

No podemos emitir opinión si la suspensa, cumple pues, lo que al efecto establece el art. 28.1 del Código de Comercio "... Al menos trimestralmente se transcribirán con sumas y saldo y los balances de comprobación...", al no el balance de sumas y saldos por operaciones acumuladas desde el principio de cada ejercicio hasta la fecha de corte en la que se emita el balance.

### **Otros Libros y Registros**

Si bien el artículo 75-2º de la Ley solamente nos hace referencia a la contabilidad, estados financieros, informes y memoria a que se refiere el apartado 3 del artículo 6; el artículo 45 determina los libros y documentos que el deudor debe poner a disposición de la administración concursal,

concretamente “los libros de llevanza obligatoria y cualesquiera otros libros, documentos y registros relativos a los aspectos patrimoniales de su actividad profesional o empresarial”.

### **Libro de Actas**

La sociedad no ha aportado el Libro de Actas. Algunos de los acuerdos tomados por los órganos de la misma habrán sido 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**

LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRORA, 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	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Activo	2.850.000 €	3.038.389,70 €	2.963.558,65 €	2.995.821,42 €	SI	SI	SI
Cifra Negocio Anual	5.700.000 €	2.113.000,00 €	4.423,22 €	4.690,00 €	NO	NO	NO
Trabajadores	50	1	1	0	NO	NO	NO

Tabla 9.- 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 concursada a someter sus cuentas a auditoría y a la realización de informe de gestión.

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

Ejercicio 2013	:	Fecha de depósito	:	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	:	11/10/2012	Fecha de cierre	:	31/12/2011

De conformidad con lo dispuesto en el art. 329 del Reglamento del Registro Mercantil, la concursada no ha depositado en el Registro las cuentas anuales dentro del plazo legal establecido de ninguna de las correspondientes a los tres ejercicios cerrados 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 LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, 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 las otras empresas del grupo.

## 7.- SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTICULO 142.1

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

## 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 pero fuera del plazo legal establecido en la legislación mercantil.

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

Tras ser designado por Auto de fecha 29 de enero de 2015 administrador concursal de la entidad LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, 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 LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, 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](http://www.articulo27.es), la declaración de concurso, así como los principales hitos del mismo, para que cualquier acreedor o interesado tenga conocimiento de la tramitación del procedimiento.

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

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

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

2.-Esta administración, asimismo, ha mantenido un contacto fluido con la concursada, muestra de ello es la reunión celebrada con la misma en fecha 04 de febrero 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.

No obstante haber intervenido las cuentas de la concursada, se ha abierto cuenta corriente en la entidad BANKINTER a fin de tener un control total de todos los movimientos económicos de la concursada.

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, junto al presente informe se adjunta plan de liquidación dando así cumplimiento al requerimiento efectuado en el auto por el que se despachó ejecución.

## 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 Inventario de Bienes y derechos de la masa activa de **LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, SL** se resume en la siguiente tabla:

ACTIVO	VALOR CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR DE MERCADO
A) Inmuebles	0,00	1.181.299,62	1.181.299,62
<b>TOTAL INVENTARIO</b>	<b>0,00</b>	<b>1.181.299,62</b>	<b>1.181.299,62</b>

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

## A) INMUEBLES

### I. FINCA URBANA/SOLAR EN CALLE NUEVA Nº 60 (DAIMIEL).

#### a) Parcela urbana

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Finca Urbana/Solar en Daimiel y su Calle Nueva número SESENTA
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA Nº</b>	7253
<b>TOMO</b>	1338
<b>LIBRO</b>	739
<b>FOLIO</b>	139
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	1.092.749,62 €

#### CARGAS:

- HIPOTECA a favor de la mercantil “SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA”, -SAREB- por título transmisión de activos derivada del cumplimiento de una obligación legal, constituida inicialmente a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, por la que por la inscripción 9ª se subrogó BANKIA, S.A., y además por la que se amplió y modificó quedando respondiendo después de tal ampliación de: Responsabilidad por principal: NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS. Responsabilidad por intereses ordinarios: veinticuatro mensualidades a un tipo del cinco coma ocho por ciento, salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del quince por ciento. Responsabilidad por intereses de

demora: treinta y seis mensualidades al tipo pactado en la Escritura de Préstamo Hipotecario y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del quince por ciento. Responsabilidad por costas y gastos: CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS EUROS. 5- Valor a efectos de subasta: UN MILLÓN NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS. La duración total del préstamo será de ciento veintiséis meses a partir del día cinco de Marzo de dos mil doce. Formalizada en escritura autorizada por el/la Notario de Daimiel, Doña Pilar Cuerpo Carrera, el día 8 de Enero de 2.010. Constituida en la inscripción 8ª al folio 170 del libro 682, tomo 1.244, con fecha 8 de Febrero de 2.010.

- HIPOTECA a favor de la mercantil "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA", -SAREB- por título transmisión de activos derivada del cumplimiento de una obligación legal, constituida inicialmente por la entidad BANKIA, S.A. respondiendo de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL EUROS de principal, de veinticuatro mensualidades de intereses remuneratorios al tipo cinco coma ocho por ciento, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato, de treinta y seis mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación Octava de esta Escritura, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite máximo del quince por ciento establecido a efectos hipotecarios y de la cantidad de CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, que se estipulan para costas y gastos. Con un plazo de duración de CIENTO VEINTISÉIS meses, con fecha de inicio del CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DOCE. Valor de subasta de UN MILLÓN NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS. Formalizada en escritura autorizada por el/la Notario de Daimiel, Doña Pilar Cuerpo Carrera, el día 5 de Marzo de 2012. Constituida en la inscripción 10ª al folio 135 del libro 739, tomo 1.338, con fecha 23 de Marzo de 2012.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca, a favor de DON SECUNDINO TORROBA RAMOS, decretada en autos con el número de 116/12 hoy de Ejecución número 127/2012, seguidos en el Juzgado de lo social nº 9 de Madrid contra "LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L", en reclamación por DESPIDO para responder de un principal de TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS CON OCHENTA Y SIETE céntimos más tres mil cuatrocientos ochenta y un euros de intereses provisionales y tres mil ochocientos cuarenta y un euros de costas provisionales. Resulta de un

mandamiento expedido en Madrid, el uno de octubre de dos mil doce, por don Rafael Lozano Terrazas, Secretario del Juzgado de lo Social nº 9 de Madrid, que ha sido presentado el ocho de octubre de dos mil doce y anotado el once de Octubre de dos mil doce, causando la anotación letra "A".

- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "B" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación de Ciudad Real, de la Agencia Tributaria, contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONSTR SL, por débitos que ascienden a la cantidad total de trescientos ochenta y dos mil cuatrocientos cinco euros con cincuenta y seis céntimos más diecinueve mil seiscientos diecinueve euros con cuarenta y nueve céntimos de intereses y mil euros de costas, que hacen un total de CUATROCIENTOS TRES MIL VEINTICINCO EUROS CON CINCO CÉNTIMOS. Resulta de un mandamiento expedido en Ciudad Real el veintitrés de abril de dos mil trece, firmado electrónicamente por doña Raquel Muñoz del Real, Técnica de la Delegación de Ciudad Real, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación BZJ32EPQN834EA4E, que ha sido debidamente cotejada, presentado telemáticamente el veintitrés de abril de dos mil trece y anotado el treinta de Abril de dos mil trece, causando la anotación letra "B".
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "C" que grava el pleno dominio de esta finca a favor del AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL decretada en expediente administrativo de apremio, seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva, Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real, contra LAS ARENAS DE DAIMIEL, PROMOTORA Y CONSTRUCTURA, S.L., con C.I.F. B-13402680, con domicilio en calle Arenas, número veinticinco, primero C de Daimiel, por los débitos del concepto de LIQUI IBI URBANA E IBI URBANA, PLUS VALIAS, I.V.T.M. Y TASAS MUNICIPALES ETC, ejercicios dos mil doce y dos mil trece, por un importe total de treinta y dos trescientos nueve euros con un céntimos, correspondiendo por principal la cantidad de veintiocho mil cuatrocientos cuatro euros con veinte céntimos, por recargo de apremio tres mil trescientos dieciocho euros con diecisiete céntimos y por costas e intereses de demora generados al día de la fecha, quinientos ochenta y seis euros con sesenta y cuatro céntimos. Resulta de un mandamiento expedido por el Jefe de la Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real Don José Carlos Garrido Menchero, el siete de Julio de dos mil catorce, que fue presentado el día dieciséis de Julio de dos mil catorce y anotado con

fecha de hoy, según la anotación letra "C" de la finca 7.253 al folio 140 del libro 739, Tomo 1.338.

- La entidad financiera ha comunicado crédito por importe de 1.205.072,73€.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor de subasta establecido en la escritura de hipoteca que, provisionalmente, se establece según lo manifestado por la concursada en la solicitud de concurso en 1.092.749,62€. Y ello toda vez que ni SAREB ni la concursada han presentado tasación realizada por una entidad homologada, y dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

#### **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 983.474,66 €.

**II. 15 TRASTEROS EN LA PLANTA SÓTANO DE EDIFICIO EN CALLE ARENAS 23 (DAIMIEL).**

<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>FICHA</b>	<b>NOTA SIMPLE</b>	<b>TASACIÓN</b>	<b>VALOR DE MERCADO</b>
FINCA URBANA N° SETENTA Y TRES.-TRASTERO N° UNO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40295	SÍ	SÍ	6.600,00 €
FINCA URBANA N° SETENTA Y CUATRO, TRASTERO N° DOS, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40296	SÍ	SÍ	5.500,00 €
FINCA URBANA No SETENTA Y SEIS.-TRASTERO N° CUATRO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40298	SÍ	SÍ	6.050,00 €
FINCA URBANA N° SETENTA Y NUEVE.-TRASTERO N° SIETE, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40301	SÍ	SÍ	7.150,00 €
FINCA URBANA N° NOVENTA Y UNO.-TRASTERO N° DIECINUEVE, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40313	SÍ	SÍ	5.500,00 €
FINCA URBANA N° NOVENTA Y DOS.-TRASTERO N° VEINTE, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40314	SÍ	SÍ	6.050,00 €
FINCA URBANA N° NOVENTA Y TRES.- TRASTERO N° VEINTIUNO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40315	SÍ	SÍ	5.500,00 €

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	VALOR DE MERCADO
FINCA URBANA N° NOVENTA Y CUATRO.-TRASTERO N° VEINTIDOS, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40316	SÍ	SÍ	5.500,00 €
FINCA URBANA N° NOVENTA Y CINCO.-TRASTERO N° VEINTITRES, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40317	SÍ	SÍ	6.050,00 €
FINCA URBANA N° NOVENTA Y SEIS.-TRASTERO N° VEINTICUATRO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40318	SÍ	SÍ	6.050,00 €
FINCA URBANA N° NOVENTA Y SIETE.-TRASTERO N° VEINTICINCO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40319	SÍ	SÍ	6.050,00 €
FINCA URBANA N° NOVENTA Y OCHO.-TRASTERO N° VEINTISEIS, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40320	SÍ	SÍ	5.500,00 €
FINCA URBANA N° NOVENTA Y NUEVE, TRASTERO N° VEINTISIETE, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40321	SÍ	SÍ	6.050,00 €
FINCA URBANA N° CIEN, TRASTERO N° VEINTIOCHO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40322	SÍ	SÍ	5.500,00 €

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	VALOR DE MERCADO
FINCA URBANA N° CIENTO UNO, TRASTERO N° VEINTINUEVE, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés. en DAIMIEL	40323	SÍ	SÍ	5.500,00 €

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

a) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° SETENTA Y TRES.-TRASTERO N° UNO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40295
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	145
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	6.600,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres

céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.

- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de

Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "B" que grava el pleno dominio de esta finca a favor del AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL decretada en expediente administrativo de apremio, seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva, Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real, contra LAS ARENAS DE DAIMIEL, PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L., con C.I.F. B-13402680, con domicilio en calle Arenas, número veinticinco, primero C de Daimiel, por los débitos del concepto de LIQUI IBI URBANA E IBI URBANA, PLUS VALIAS, I.V.T.M. Y TASAS MUNICIPALES ETC, ejercicios dos mil doce y dos mil trece, por un importe total de treinta y dos trescientos nueve euros con un céntimos, correspondiendo por principal la cantidad de veintiocho mil cuatrocientos cuatro euros con veinte céntimos, por recargo de apremio tres mil trescientos dieciocho euros con diecisiete céntimos y por costas e intereses de demora generados al día de la fecha, quinientos ochenta y seis euros con sesenta y cuatro céntimos. Resulta de un mandamiento expedido por el Jefe de la Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real Don José Carlos Garrido Menchero, el siete de Julio de dos mil catorce, que fue presentado el día dieciséis de Julio de dos mil catorce y anotado con fecha de hoy, según la anotación letra "B" de la finca 40.295 al folio 145 del libro 671, Tomo 1.226.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 6.600,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

#### **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 5.940,00 €.

b) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° SETENTA Y CUATRO, TRASTERO N° DOS, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40296
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	147
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	5.500,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas,

que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "B" que grava el pleno dominio de esta finca a favor del AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL decretada en expediente administrativo de apremio, seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva, Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real, contra LAS ARENAS DE DAIMIEL, PROMOTORA Y CONSTRUCTURA, S.L., con C.I.F. B-13402680, con domicilio en calle Arenas, número veinticinco, primero C de Daimiel, por los débitos del concepto de LIQUI IBI URBANA E IBI URBANA, PLUS VALIAS, I.V.T.M. Y TASAS MUNICIPALES ETC, ejercicios dos mil doce y dos mil trece, por un importe total de treinta y dos trescientos nueve euros con un céntimos, correspondiendo por principal la cantidad de veintiocho mil cuatrocientos cuatro euros con veinte céntimos, por recargo de apremio tres mil trescientos dieciocho euros con diecisiete céntimos y por costas e intereses de demora generados al día de la fecha, quinientos ochenta y seis euros con sesenta y cuatro céntimos. Resulta de un mandamiento expedido por el Jefe de la Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real Don José Carlos Garrido Menchero, el siete de Julio de dos mil catorce, que fue presentado el día dieciséis de Julio de dos mil catorce y anotado con fecha de hoy, según la anotación letra "B" de la finca 40.296 al folio 147 del libro 671, Tomo 1.226.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 5.500,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

**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 4.950,00 €.

c) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA No SETENTA Y SEIS.-TRASTERO N° CUATRO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40298
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	151
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	6.050,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del

ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 6.050,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

**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 5.445,00 €.

d) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° SETENTA Y NUEVE.-TRASTERO N° SIETE, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40301
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	157
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	7.150,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de

intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "B" que grava el pleno dominio de esta finca a favor del AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL decretada en expediente administrativo de apremio, seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva, Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real, contra LAS ARENAS DE DAIMIEL, PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L., con C.I.F. B-13402680, con domicilio en calle Arenas, número veinticinco, primero C de Daimiel, por los débitos del concepto de LIQUI IBI URBANA E IBI URBANA, PLUS VALIAS, I.V.T.M. Y TASAS MUNICIPALES ETC, ejercicios dos mil doce y dos mil trece, por un importe total de treinta y dos trescientos nueve euros con un céntimos, correspondiendo por principal la cantidad de veintiocho mil cuatrocientos cuatro euros con veinte céntimos, por recargo de apremio tres mil trescientos dieciocho euros con diecisiete céntimos y por costas e intereses de demora generados al día de la fecha, quinientos ochenta y seis euros con sesenta y cuatro céntimos. Resulta de un mandamiento expedido por el Jefe de la Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real Don José Carlos Garrido Menchero, el siete de Julio de dos mil catorce, que fue presentado el día dieciséis de Julio de dos mil catorce y anotado con fecha de hoy, según la anotación letra "B" de la finca 40.301 al folio 157 del libro 671, Tomo 1.226.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 7.150,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

**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 6.435,00 €.

e) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° NOVENTA Y UNO.-TRASTERO N° DIECINUEVE, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40313
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	181
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	5.500,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del

ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 5.500,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

**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 4.950,00 €.

f) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° NOVENTA Y DOS.-TRASTERO N° VEINTE, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40314
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	183
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	6.050,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos

más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 6.050,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

**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 5.445,00 €.

g) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA Nº NOVENTA Y TRES.- TRASTERO Nº VEINTIUNO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA Nº</b>	40315
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	185
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	5.500,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos

más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "B" que grava el pleno dominio de esta finca a favor del AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL decretada en expediente administrativo de apremio, seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva, Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real, contra LAS ARENAS DE DAIMIEL, PROMOTORA Y CONSTRUCTURA, S.L., con C.I.F. B-13402680, con domicilio en calle Arenas, número veinticinco, primero C de Daimiel, por los débitos del concepto de LIQUI IBI URBANA E IBI URBANA, PLUS VALIAS, I.V.T.M. Y TASAS MUNICIPALES ETC, ejercicios dos mil doce y dos mil trece, por un importe total de treinta y dos trescientos nueve euros con un céntimos, correspondiendo por principal la cantidad de veintiocho mil cuatrocientos cuatro euros con veinte céntimos, por recargo de apremio tres mil trescientos dieciocho euros con diecisiete céntimos y por costas e intereses de demora generados al día de la fecha, quinientos ochenta y seis euros con sesenta y cuatro céntimos. Resulta de un mandamiento expedido por el Jefe de la Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real Don José Carlos Garrido Menchero, el siete de Julio de dos mil catorce, que fue presentado el día dieciséis de Julio de dos mil catorce y anotado con fecha de hoy, según la anotación letra "B" de la finca 40.315 al folio 185 del libro 671, Tomo 1.226.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 5.500,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta

administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

### 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 4.950,00 €.

#### h) Trastero

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° NOVENTA Y CUATRO.-TRASTERO N° VEINTIDOS, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40316
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	187
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	5.500,00 €

### CARGAS:

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de

Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.

- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 5.500,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

#### **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 4.950,00 €.

i) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° NOVENTA Y CINCO.-TRASTERO N° VEINTITRES, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40317
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	189
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	6.050,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MAXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos

más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 6.050,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

**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 5.445,00 €.

j) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° NOVENTA Y SEIS.-TRASTERO N° VEINTICUATRO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40318
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	191
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	6.050,00 €

**CARGAS:**

- Cargas: HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos

más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "B" que grava el pleno dominio de esta finca a favor del AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL decretada en expediente administrativo de apremio, seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva, Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real, contra LAS ARENAS DE DAIMIEL, PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L., con C.I.F. B-13402680, con domicilio en calle Arenas, número veinticinco, primero C de Daimiel, por los débitos del concepto de LIQUI IBI URBANA E IBI URBANA, PLUS VALIAS, I.V.T.M. Y TASAS MUNICIPALES ETC, ejercicios dos mil doce y dos mil trece, por un importe total de treinta y dos trescientos nueve euros con un céntimos, correspondiendo por principal la cantidad de veintiocho mil cuatrocientos cuatro euros con veinte céntimos, por recargo de apremio tres mil trescientos dieciocho euros con diecisiete céntimos y por costas e intereses de demora generados al día de la fecha, quinientos ochenta y seis euros con sesenta y cuatro céntimos. Resulta de un mandamiento expedido por el Jefe de la Oficina de Daimiel del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Ciudad Real Don José Carlos Garrido Menchero, el siete de Julio de dos mil catorce, que fue presentado el día dieciséis de Julio de dos mil catorce y anotado con fecha de hoy, según la anotación letra "B" de la finca 40.318 al folio 191 del libro 671, Tomo 1.226.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 6.050,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta

administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

### **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 5.445,00 €.

#### k) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° NOVENTA Y SIETE.-TRASTERO N° VEINTICINCO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40319
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	193
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	6.050,00 €

### **CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de

Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.

- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 6.050,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

#### **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 5.445,00 €.

l) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° NOVENTA Y OCHO.-TRASTERO N° VEINTISEIS, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40320
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	195
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	5.500,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos

más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 5.500,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

**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 4.950,00 €.

m) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA Nº NOVENTA Y NUEVE, TRASTERO Nº VEINTISIETE, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA Nº</b>	40321
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	197
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	6.050,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos

más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 6.050,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

**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 5.445,00 €.

n) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° CIEN, TRASTERO N° VEINTIOCHO, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40322
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	199
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	5.500,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MÁXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO

OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 5.500,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

**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 4.950,00 €.

o) **Trastero**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA URBANA N° CIENTO UNO, TRASTERO N° VEINTINUEVE, situado en la planta sótano del edificio de Daimiel, y su calle Arenas, numero veintitrés.
<b>LOCALIDAD</b>	DAIMIEL
<b>RGTRO. PROP.</b>	DAIMIEL
<b>FINCA N°</b>	40323
<b>TOMO</b>	1226
<b>LIBRO</b>	671
<b>FOLIO</b>	201
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	5.500,00 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA UNILATERAL DE MAXIMO a favor del ESTADO, pendiente de aceptación, constituida sobre el pleno dominio de esta finca, y de otras más, con el pacto de vencimiento anticipado, en caso de falta de pago de algunos de los plazos a que se refiere el art. 692.2 de la LEC, en garantía del pago aplazado de las deudas tributarias por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS, siendo la dispensa de sesenta y tres mil novecientos veintidós euros con setenta y ocho con sesenta y tres céntimos, RESPONDIENDO CONCRETAMENTE esta finca por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS, de principal, y doscientos setenta y ocho euros con sesenta y tres céntimos de intereses de demora, más la cantidad del veinticinco por ciento que previene el art. 48.2 del Reglamento General de Recaudación, que corresponde a mil cuatrocientos setenta y cinco euros con ochenta y cuatro céntimos.
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA "A" que grava la totalidad del pleno dominio de la finca y de otras más, a favor del ESTADO, decretada en procedimiento administrativo de apremio contra LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA CONST SL, seguido en la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, por débitos que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO céntimos

más veinticinco mil ochocientos tres euros con veinte céntimos de intereses y trescientos veintisiete euros con setenta céntimos de costas, que hacen un total de SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.- Resulta de un mandamiento expedido en Toledo, el once de Noviembre de dos mil trece, firmado electrónicamente por Consuelo Pozo Martín, Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, de la Agencia Tributaria, con autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación UEWSBRKDTC8T8TF7, presentado telemáticamente el catorce de Noviembre de dos mil trece y anotado el veintiséis de Noviembre de dos mil trece, causando la anotación preventiva de embargo letra "A" de la finca.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: la concursada no ha aportado la contabilidad.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al valor razonable fijado en la cantidad de 5.500,00 €, según tasación realizada por Julia Moreno Crespo, en fecha 28/11/2011, Arquitecta colegiada nº 4970 COAM, pues dado que no existe efectivo alguno en el concurso con el que abonar una tasación encargada por esta administración hemos evitado generar créditos contra la masa que no vamos a poder atender.

**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 4.950,00 €.

## **2.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES ABIERTOS Y ACCIONES DE REINTEGRACION**

### a) Procedimientos judiciales abiertos.

Ver Punto II.1.2.5.- Procedimiento Judiciales y otros. (Pág. 26 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.

Nos ha resultado imposible analizar la posible existencia de acciones de reintegración, toda vez que, como venimos exponiendo, la concursada no ha facilitado la contabilidad correspondiente a los ejercicios 2013 y 2014, lo que ha dificultado y limitado considerablemente nuestra labor.

## 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, no existen créditos contra la masa pendientes de pago.

**B) Créditos Concursales**

Nº	ACREEDOR	ORIGEN	CONTABILIDAD	SOLICITUD CONCURSO	COMUNICADO ACREEDOR	RECONOCIDO AC	CLASIFICACIÓN
1	AGENCIA TRIBUTARIA	TRIBUTOS/ SANCIONES		668.699,15 €		138.056,00 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC (PÚBLICO)
						138.056,02 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
						542.758,66 €	SUBORDINADO ART 92 LC
							CONTINGENTE - PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90 LC
	<b>Total</b>					<b>818.870,68 €</b>	
2	AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL	IBI I.V.T.M. Y OTROS INGRESOS DE DERECHO PÚBLICO RECARGOS DE APELAMIENTO E INTERESES DE DEMORA				3.704,45 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90 LC (PÚBLICO)
						14.609,25 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC (PÚBLICO)
						14.609,24 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
						3.773,88 €	SUBORDINADO ART 92.3 LC
						789,90 €	SUBORDINADO ART 92.3 LC
	<b>Total</b>				<b>37.486,72 €</b>		
3	BANCA, S.A-SARBI	PRESTAMO HIPOTECARIO 14.071.434/54 PRESTAMO HIPOTECARIO 14.116.345/87		819.921,50 € 227.024,00 €	943.759,77 € 261.312,96 €	943.759,77 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC (FINANCIERO)
						39.714,89 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC (FINANCIERO)
						221.598,07 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	<b>Total</b>				<b>1.205.072,79 €</b>		
4	BANCO POPULAR, S.A.	POLDA DE CREDITO INTERESES COSTAS		20.488,44 € 6.146,53 €	20.488,44 € 15.662,84 €	20.488,44 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
						15.662,84 €	SUBORDINADO ART 92 LC
							CONTINGENTE ORDINARIO ART. 87.3 LC
	<b>Total</b>				<b>36.151,28 €</b>		
5	INSTALACIONES Y MANTENIMIENTOS FONCAR, S.L.	FACTURAS COMERCIALES		28.414,10 €	20.584,90 €	20.584,90 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	<b>Total</b>				<b>20.584,90 €</b>		
6	VILLAVIRDE GUTIERREZ, JOSE	INDENIZACION SALARIOS		29.742,02 € 4.778,82 €		27.424,27 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.1 LC (LABORAL)
						2.317,75 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
						4.778,82 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.1 LC (LABORAL)
	<b>Total</b>				<b>34.520,84 €</b>		
7	RUIZ VALDEPEÑAS, RAMON	INDENIZACION		20.319,94 €		20.319,94 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.1 LC (LABORAL)
	<b>Total</b>				<b>20.319,94 €</b>		
8	TORROBA RAMOS, SECUNDINO	INDENIZACION SALARIOS		25.773,00 € 9.044,19 €		25.773,00 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.1 LC (LABORAL)
						9.016,20 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.1 LC (LABORAL)
						27,99 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	<b>Total</b>				<b>34.817,19 €</b>		
9	SERENO MARTÍN-SERRANO, MANUEL	INDENIZACION SALARIOS		32.125,50 € 8.034,40 €		27.424,27 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.1 LC (LABORAL)
						4.701,23 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
						8.034,40 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.1 LC (LABORAL)
	<b>Total</b>				<b>40.159,90 €</b>		

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) PUBLICOS	3.704,45€
CREDITO CON PRIVILEGIO ESPECIAL (ART.90) FINANCIEROS	983.474,66€
CREDITOS CON PRIVILEGIO GENERAL (ART.91.1) LABORALES	122.770,90€
CREDITOS CON PRIVILEGIO GENERAL (ART.91.4) PUBLICOS	152.665,25€
CREDITOS ORDINARIOS (ART. 89.3)	422.386,64€
CREDITOS SUBORDINADOS (ART.92)	562.985,28€
<b>TOTAL</b>	<b>2.247.984,18€</b>

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

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

## **D.- PLAN DE LIQUIDACION**

Al tiempo que se presenta el informe provisional esta administración presenta ante el Juzgado al que tengo el honor de dirigirme plan de liquidación, atendiendo, de esta forma, el requerimiento efectuado en el auto de declaración del concurso.

## **E.- 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 y ha procedido, con anterioridad a la declaración de concurso, al cierre de las instalaciones y al abandono del negocio, por lo que, 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 LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L., viene provocada por **la dificultad de hacer frente regularmente, por el cese de su actividad en 2012 y por el resto de 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 -2.815.740,99€, lo que refuerza la procedencia de la solicitud de concurso presentada por LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L.

ACTIVO	
<b>TOTAL</b>	<b>1.181.299,62€</b>

PASIVO	
<b>TOTAL</b>	<b>2.247.984,18€</b>

DEFICIT	
<b>TOTAL</b>	<b>-1.066.684,56€</b>

**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 a instancias de la concursada se ha abierto la **FASE DE LIQUIDACIÓN**, aportándose, por esta administración, al tiempo de presentación de este informe el correspondiente plan de liquidación.

**TERCERO.-** Asimismo, es importante resaltar que la concursada no ha facilitado la información, fundamentalmente contable, requerida, atendiendo nuestras solicitudes al respecto.

Al margen de la documentación básica solicitada, que no han aportado, hemos de exponer que se requirió a la concursada, en la primera reunión mantenida, nos remitiera los dos contratos de compraventa de solares suscritos en su día con diferentes compradores para estudiar la posibilidad de resolución de los mismos, ya que entre la documentación facilitada no constaba, y entendemos podrían resultar relevantes para el concurso, pues, según nos traslada la concursada, se han entregado cantidades a cuenta que si procediera la resolución de los contratos podrían pasar a la masa activa del concurso, siendo fundamental para ello tener los contratos suscritos y estudiar los efectos de la resolución.

**CUARTO.-** Al margen de lo expuesto, y por ser especialmente relevante, hemos de dejar aquí reseñado que la concursada ha venido garantizando a la mercantil AZUER HORMIGONES Y FORJADOS, S.L., mercantil que no forma parte del grupo de empresa de la concursada, según escrito de solicitud, si bien pertenece al ámbito familiar, pues es el sobrino del administrador de la concursada quien titula la referida entidad, lo que ha conllevado:

- a) La constitución de hipotecas sobre los bienes de la concursada a favor de la AEAT, a la que se le ha reconocido un crédito contingente privilegiado especial, a espera de que se nos traslade si el aplazamiento concedido a AZUER HORMIGONES Y FORJADOS, S.L. y que es lo que garantiza la hipoteca constituida, está siendo cumplido.
- b) Se ha despachado ejecución a instancias del BANCO POPULAR, que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Daimiel con número de autos 532/2012, frente a la concursada, por su condición de avalista de AZUER HORMIGONES Y FORJADOS, S.L., habiéndose interesado el embargo de los bienes de LAS ARENAS DE DAIMIEL PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L.

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

Ciudad Real, a 04 de marzo de 2015