

# GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, S.L.

CONCURSO ABREVIADO 25/2015

JUZGADO DE LO MERCANTIL DE HUELVA



**CABALLERO ABOGADOS, S.L.**

ADMINISTRADOR CONCURSAL

[gescons@articulo27.es](mailto:gescons@articulo27.es)

08/06/2015

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

<b>INDICE</b>
---------------

<b>I.- <u>NOTAS INTRODUCTORIAS</u></b> .....	<b>6</b>
1.- Introducción.....	7
2.- Objeto y alcance del presente informe.....	8
<b>II.- <u>CONTENIDO DEL INFORME. APARTADO PRIMERO DEL ARTÍCULO 75.1 LC</u></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.....	15
1.2.- Circunstancias Actuales.....	16
1.3.- Verificación en el Registro Mercantil.....	16
1.4.- Grupo de empresas.....	23
1.5.- Negocios jurídicos.....	25
1.6.- Procedimientos judiciales y otros.....	29
2.- HISTORIA ECONÓMICA.....	32

2.1.- Introducción.....	33
2.2.- Análisis Económico-Financiero.....	39
2.3.- Principales Causas de la situación actual de la concursada.....	66
2.4.- Conclusiones.....	69
2.5.-Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años. Establecimientos de los que es titular.....	71
2.6.- Auditoría de cuentas.....	72
<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>73</b>
1.- Introducción.....	73
2.- Del estado de la contabilidad de la concursada.....	75
Aplicación de los principios contables.....	77
Libro diario.....	79
Libro inventario y cuentas anuales.....	81
Otros libros y registros.....	82
Libro de actas.....	82
Libro de registros de socios.....	82
3.- Cuentas Anuales, estados financieros, informes y memoria .....	83
4.- Memoria sobre los cambios significativos operados en el patrimonio con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas y depositadas .....	85

5.- Estados financieros intermedios elaborados con posterioridad a las últimas cuentas anuales presentadas.....	85
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.....	86
7.- Supuesto previsto en el art. 142.1. Primero.....	86
8.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la presentación del concurso.....	86

**3.- PRIMERO 3º MEMORIA DE ACTUACIONES Y DECISIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL (art. 75.1.3º LC).....87**

**III.- DOCUMENTOS A UNIR AL INFORME CONCURSAL. APARTADO SEGUNDO DEL ART. 75 LC.....90**

A. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA.....	91
B. INVENTARIO DE LA MASA PASIVA.....	184
C. EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO ANTICIPADA PROPUESTA.....	188
D. VALORACIÓN DE LA EMPRESA EN SU CONJUNTO Y DE LAS UNIDADES PRODUCTIVAS QUE LA INTEGRAN BAJO LA HIPÓTESIS DE CONTINUIDAD DE LAS OPERACIONES Y LIQUIDACIÓN.....	189

**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.....190**

**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.....	15
Gráfico 3.- Evolución de la construcción de viviendas según su calificación.....	35
Gráfico 4.- Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de viviendas.....	37
Gráfico 5.- Evolución de las hipotecas urbanas registradas. Periodo 2003-2013.....	38
Gráfico 6.- Evolución del Índice de Precios de Vivienda. Base 2007. Periodo 2007- 2014.....	39
Gráfico 7.- Evolución de la cifra de negocio. Periodo 2011-2015.....	41
Gráfico 8.- Evolución de la variación de existencias. Periodo 2011-2015.....	42
Gráfico 9.- Evolución de aprovisionamientos globales. Periodo 2011-2015.....	43
Gráfico 10.- Evolución de gastos de personal. Periodo 2011-2015.....	44
Gráfico 11.- Evolución de otros gastos de explotación. Periodo 2011-2015.....	45
Gráfico 12.- Evolución de la dotación para amortizaciones. Periodo 2011-2015.....	45
Gráfico 13.- Evolución de deterioros y resultados por enajenación de inmovilizado. Periodo 2011-2015.....	46
Gráfico 14.- Evolución del resultado financiero. Periodo 2011-2015.....	47
Gráfico 15.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2011-2015.....	48
Gráfico 16.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2015.....	52
Gráfico 17.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2015.....	54
Gráfico 18.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2015.....	55
Gráfico 19.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2015.....	56

Gráfico 20.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2011-2015.....	57
Gráfico 21.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2011-2015.....	57
Gráfico 22.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2011-2015.....	59
Gráfico 23.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Periodo 2011-2015.....	62
Gráfico 24.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Periodo 2011-2015.....	62
Gráfico 25.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2011-2015.....	65
Gráfico 26.- Evolución de los Ratios de Rentabilidad de las Ventas. Periodo 2011-2015.....	66

#### **B.- Tablas**

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2011-2015.....	40
Tabla 2.- Balances de Situación. Periodo 2011-2015.....	50
Tabla 3.- Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2015.....	51
Tabla 4.- Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2015.....	51
Tabla 5.- Ratios Financieros. Periodo 2011-2015.....	60
Tabla 6.- Ratios Operativos. Periodo 2011-2015.....	63
Tabla 7.- Ratios de Rentabilidad. Periodo 2011-2015.....	63
Tabla 8.- Evolución de condiciones de causas de disolución. Periodo 2011-2015.....	71
Tabla 9.- Condiciones para presentación del modelo de CCAA para PYMES. Periodo 2011-2014.....	83

## 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 28 de octubre de 2014 el procurador Don Fernando Gonzalez Lancha, en nombre de la entidad GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, S.L., presentó escrito formulando Solicitud de Concurso Voluntario.

La citada solicitud se turnó al Juzgado de lo Mercantil de Huelva que fue registrada con número de autos 25/2015, dictándose, en fecha 06 de febrero de 2015, Auto declarando el Concurso Voluntario de la mercantil recogándose, entre otros, los siguientes pronunciamientos:

- El carácter **abreviado** del mismo.
- El nombramiento como Administrador Concursal Único a Caballero Abogados, S.L., quien designó a Antonio Caballero Otaolaurruchi como persona física que la representara.
- Se acordó igualmente que el deudor conserva las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de estas facultades a la **intervención** del administrador concursal mediante autorización o conformidad.

Con fecha 09 de mayo de 2.015 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la declaración de concurso. El presente informe se presenta en el plazo de un mes concedido en el auto de declaración del concurso, comenzando el cómputo del plazo a contar desde la publicación en el BOE, a fin de evitar que trascurra antes el plazo de presentación del informe que el de comunicación de créditos de los acreedores.



## **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:

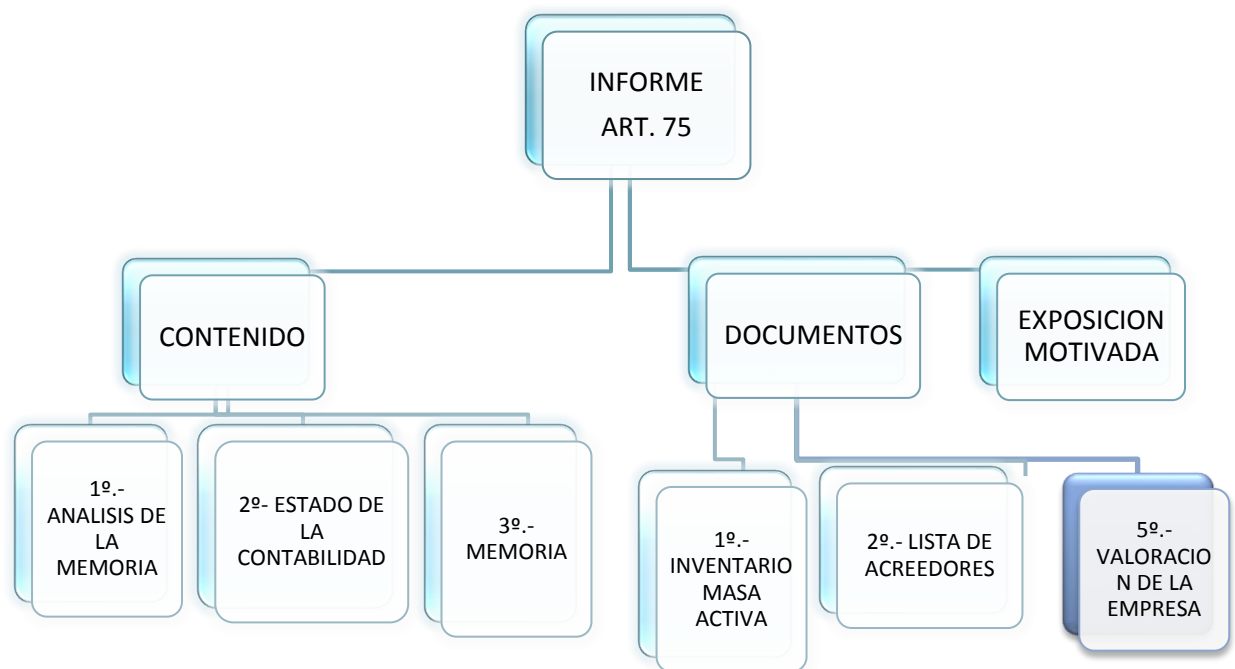


Gráfico 1.- Estructura del Informe.

## 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.- 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, GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, S.L. presentó, como documento nº 4, memoria en la que se resaltan los principales hitos jurídicos y económicos de su historia, entre ellos, los que a continuación se relacionan.

#### **A. Constitución**

Como consta en escritura otorgada ante el Notario de Sevilla, Don José Antonio Rey Jiménez, el día 12 de marzo de 2.004, con el número 426 de su protocolo, se constituyó la entidad GESTION DE LA CONSTRUCCION DE

ARACENA, S.L.L., con nacionalidad española, provista de C.I.F. B-21.371.992, e inscrita en el Registro Mercantil de Huelva, folio 69, tomo 725, hoja núm. H-12594/H.

En la referida escritura, se recoge:

a.- Objeto social (artículo 3º de los Estatutos sociales): “Esta sociedad se constituye con el objeto social de:

1. *La urbanización de terrenos*
2. *La construcción, rehabilitación, conservación, reparación, reforma, promoción, compraventa, arrendamiento y explotación turística de viviendas, locales de negocio, y toda clase de bienes inmuebles en general, sea por cuenta propia o ajena.*
3. *La realización, por cuenta propia o ajena, de proyectos y estudios arquitectónicos y técnicos en general, prospecciones de mercado y asesoramientos relativos o relacionados con todas las actividades contenidas en los apartados 1) y 2) precedentes.*

*La Sociedad podrá realizar las mencionadas actividades total o parcialmente también de modo indirecto, a través de su participación en el capital de otras sociedades con idéntico o análogo objeto”.*

b.- Domicilio social (artículo 5º de los Estatutos Sociales): “*El domicilio de esta Sociedad se fija en Aracena (Huelva), calle Blas Infante número 36-1º*”.

c.- Capital social: (artículo 7º de los Estatutos Sociales): “*El capital social de esta Entidad se fija en la cantidad de TRES MIL SEIS EUROS (3.006€) totalmente desembolsado, dividido en NOVENTA participaciones sociales de TREINTA Y TRES EUROS CON CUARENTA CENTIMOS (33,40€) de valor nominal cada una de ellas y numeradas de la 1 (UNO) a la 90 (NOVENTA), ambas inclusive, distribuidas del siguiente modo:*

- *De la clase laboral las números 1 a 60, ambas inclusive.*
- *De la clase general las números 61 a 90 ambas inclusive.*

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

- **DON SIMON GUERRA RODRIGUEZ**, asume TREINTA participaciones sociales, números 1 a la 30, ambos incluidos, por un valor nominal total de MIL DOS EUROS (1.002,00 €). Todas las participaciones son de la Clase Laboral.
- **DOÑA MARIA DEL MAR FERNANDEZ DURAN**, asume TREINTA participaciones sociales, números 31 a la 60, ambos incluidos, por un valor nominal total de MIL DOS EUROS (1.002,00 €). Todas las participaciones son de la Clase Laboral.
- **DOÑA ANGELES RODRIGUEZ BERNAL**, asume TREINTA participaciones sociales, números 61 a la 90, ambos incluidos, por un valor nominal total de MIL DOS EUROS (1.002,00 €). Todas las participaciones son de la Clase General.

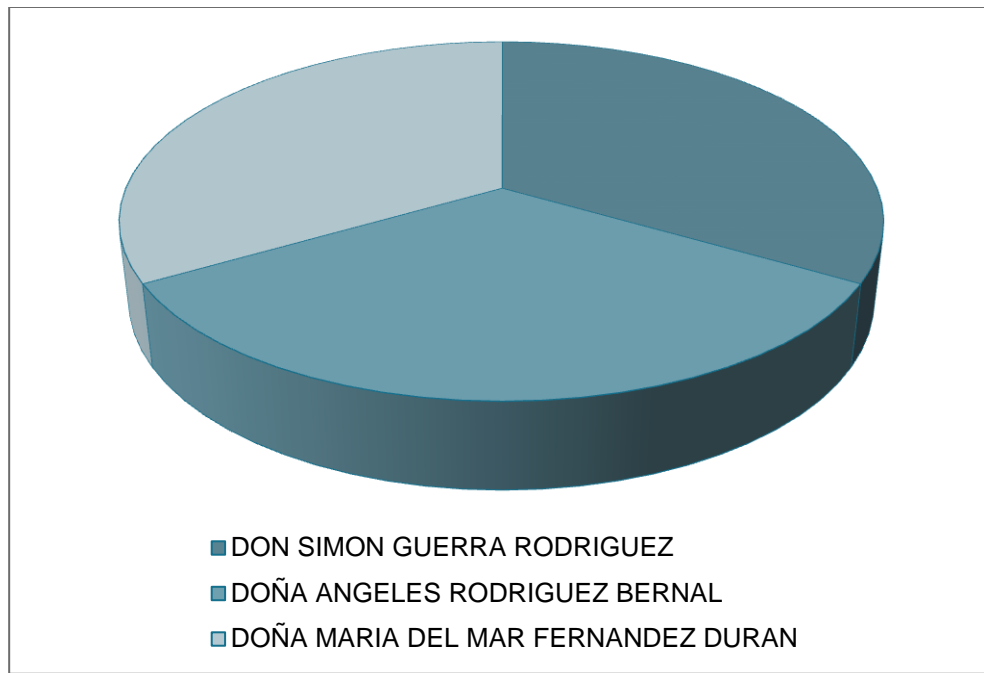


Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.

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

- Don Simón Guerra Rodríguez
- Doña María del Mar Fernández Durán

### **B.- Modificaciones**

Mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Andalucía, Don José Antonio Rey Jimenez, el día 11 de marzo de 2011, con el número 350 de su protocolo se eleva a público el acuerdo adoptado por Junta General de Socios de fecha 07 de marzo de 2011 por el que se acuerda convertir la sociedad en Sociedad Limitada, con eliminación de su condición de laboral, de



tal forma que en lo sucesivo la denominación social será la de GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, S.L.

### **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.



Tabla de Contenidos

<a href="#">1. Datos identificativos</a>	3
<a href="#">2. Órganos Sociales</a>	4
<a href="#">3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil</a>	4
<a href="#">4. Depósitos de cuentas</a>	7

## 1. Datos identificativos

**Denominación Social:** GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SL

NIF: B21371992

Estado: CONCURSO

Forma jurídica: SOCIEDAD LIMITADA

Fecha de Constitución: 12/03/2004

Datos Registrales: Registro HUELVA. Sección 8. Hoja 12594.

Última Publicación BORME: 26/07/2011 (Otros Conceptos)

Capital suscrito: 3.006,00 €

Capital desembolsado: 3.006,00 €

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

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

**Localización**

Domicilio Social: C/ BLAS INFANTE, 36 1. , 21200 , ARACENA (HUELVA)

Domicilio Comercial: CALLE BLAS INFANTE 36 , 21200 ARACENA (HUELVA)

[Ver en mapa](#)

Tel: 959126312

**Actividad:** Construcción de edificios

CNAE: 412 - Construcción de edificios

CNAE declarado (BALANCE): 4121 - Construcción de edificios residenciales

Objeto social: URBANIZACION DE TERRENOS. CONSTRUCCION, REHABILITACION, CONSERVACION, REPARACION, REFORMA, PROMOCION, COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACION TURISTICA DE VIVIENDAS, LOCALES DE NEGOCIO Y TODA CLASE DE BIENES INMUEBLES EN GENERAL, SEA POR CUENTA PROPIA O AJENA. LA REALIZACION, POR CUENTA PROPIA O AJENA

Fecha de publicación: 22/04/2004

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

Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

**2014**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2012, 2013)**2013**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2011)**2012**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2010)**2011**[Modificaciones Estatutarias](#) (1) **R**[Otros Conceptos / Actos](#) (1)[Transformación de Sociedad](#) (1) **MR****2010**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2009)**2009**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2008)**2008**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2007)**2007**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2006)**2006**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2005)**2005**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2004)**2004**[Constitución](#) (1)[Nombramientos / Reecciones](#) (1)**Principales cambios históricos**

GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SL  
INFORMACIÓN MERCANTIL - 08/06/2015

Concepto	Publicación	Acto	Fecha
Denominaciones Anteriores	GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SLL	<a href="#">Transformación de sociedad</a>	<a href="#">12/07/2011</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: 2

Cargo Publicado	Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Fecha Acto	Cargos totales
ADMINISTRADOR SOLIDARIO:	<a href="#">SIMON GUERRA RODRIGUEZ</a>	1	<a href="#">22/04/2004</a>	2
	Versiones publicadas: GUERRA RODRIGUEZ SIMON.			
	<a href="#">MARIA MAR FERNANDEZ DURAN</a>	1	<a href="#">22/04/2004</a>	2
	Versiones publicadas: MARIA DEL MAR FERNANDEZ DURAN.			

## 3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil

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

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

### Ejercicio 2014

Fecha: 14/11/2014

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SL

#### Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2014

Año de ejercicio: 2013

Mes de depósito: Noviembre

Fecha: 28/01/2014

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SL

#### Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2014

Año de ejercicio: 2012

Mes de depósito: Enero

### Ejercicio 2013

Fecha: 17/01/2013

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SL

**Depósito de cuentas anuales**

Año de depósito: 2013

Año de ejercicio: 2011

Mes de depósito: Enero

**Ejercicio 2012**

Fecha: 10/02/2012

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SL

**Depósito de cuentas anuales**

Año de depósito: 2012

Año de ejercicio: 2010

Mes de depósito: Febrero

**Ejercicio 2011**

Fecha: 12/07/2011

**Sección: Actos inscritos**

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SLL

Datos Registrales: Inscrita el 12/07/2011. Tomo: 725 , Folio: 71, Sección: 8, Hoja: 12594 , Inscripción: 2

Datos Publicación: Publicada el 26/07/2011 en HUELVA. Boletín: 141, Referencia: 309608

**MR TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD**

Denominación y forma adoptada: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SL

**R MODIFICACIONES ESTATUTARIAS**

LA SOCIEDAD GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SLL PIERDE EL CARÁCTER LABORAL PASÁNDOSE A DENOMINAR GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SL

**OTROS CONCEPTOS**

COMO CONSECUENCIA DE LA PÉRDIDA DEL CARÁCTER LABORAL, SE DEROGAN LOS ESTATUTOS SOCIALES Y SE APRUEBAN UNOS NUEVOS

**Ejercicio 2010**

Fecha: 06/08/2010

**Sección: Otros actos publicados**

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SLL

Datos Publicación: Publicada el 06/08/2010 en HUELVA. Boletín: 150, Referencia: 284513

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2009

Año de depósito: 2010

Mes de depósito: Julio

**Ejercicio 2009**

Fecha: 06/11/2009

**Sección: Otros actos publicados**

---

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SLL

Datos Publicación: Publicada el 06/11/2009 en HUELVA. Boletín: 213, Referencia: 812752

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2008

Año de depósito: 2009

Mes de depósito: Agosto

**Ejercicio 2008**

---

Fecha: 09/12/2008

**Sección: Otros actos publicados**

---

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SLL

Datos Publicación: Publicada el 09/12/2008 en HUELVA. Boletín: 235, Referencia: 1181397

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2007

Año de depósito: 2008

Mes de depósito: Octubre

**Ejercicio 2007**

---

Fecha: 07/09/2007

**Sección: Otros actos publicados**

---

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SLL

Datos Publicación: Publicada el 07/09/2007 en HUELVA. Boletín: 173, Referencia: 398952

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2006

Año de depósito: 2007

Mes de depósito: Julio

**Ejercicio 2006**

---

Fecha: 12/12/2006

**Sección: Otros actos publicados**

---

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SLL

Datos Publicación: Publicada el 12/12/2006 en HUELVA. Boletín: 234, Referencia: 1007003

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2005

Año de depósito: 2006

Mes de depósito: Agosto

**Ejercicio 2005**

Fecha: 08/11/2005

**Sección: Otros actos publicados**

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SLL

Datos Publicación: Publicada el 08/11/2005 en HUELVA. Boletín: 212, Referencia: 885874

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2004

Año de depósito: 2005

Mes de depósito: Agosto

**Ejercicio 2004**

Fecha: 22/04/2004

**Sección: Actos inscritos**

Publicado por: GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SLL

Datos Registrales: Inscrita el 22/04/2004. Tomo: 725 , Folio: 69, Sección: 8, Hoja: 12594 , Inscripción: 1

Datos Publicación: Publicada el 12/05/2004 en HUELVA. Boletín: 90, Referencia: 222659

**CONSTITUCIÓN**

Comienzo de operaciones: 12/03/2004

Duración: INDEF

Objeto social: URBANIZACION DE TERRENOS. CONSTRUCCION, REHABILITACION, CONSERVACION, REPARACION, REFORMA, PROMOCION, COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACION TURISTICA DE VIVIENDAS, LOCALES DE NEGOCIO Y TODA CLASE DE BIENES INMUEBLES EN GENERAL, SEA POR CUENTA PROPIA O AJENA. LA REALIZACION, POR CUENTA PROPIA O AJE

Domicilio: C/ BLAS INFANTE, 36 1. (ARACENA)

Capital Suscrito: 3006 EUROS

Capital desembolsado: 3006 EUROS

**NOMBRAMIENTOS**ADMINISTRADOR SOLIDARIO: [SIMON GUERRA RODRIGUEZ](#) (Publicado como GUERRA RODRIGUEZ SIMON)ADMINISTRADOR SOLIDARIO: [MARIA MAR FERNANDEZ DURAN](#) (Publicado como MARIA DEL MAR FERNANDEZ DURAN)**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**

GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SL  
INFORMACIÓN MERCANTIL - 08/06/2015

Ejercicio	Tipo de cuentas anuales	Modelo	Mes y año	Fecha de cierre
2013	Individuales		Noviembre 2014	
2012	Individuales		Enero 2014	
2011	Individuales		Enero 2013	
2010	Individuales	Pyme07	Febrero 2012	31/12/2010
2009	Individuales	Pyme07	<a href="#">Julio 2010</a>	31/12/2009
2008	Individuales	Pyme07	<a href="#">Agosto 2009</a>	31/12/2008
2007	Individuales	Abreviado90	<a href="#">Octubre 2008</a>	31/12/2007
2006	Individuales	Abreviado90	<a href="#">Julio 2007</a>	31/12/2006
2005	Individuales	Abreviado90	<a href="#">Agosto 2006</a>	31/12/2005
2004	Individuales	Abreviado90	<a href="#">Agosto 2005</a>	31/12/2004

La Sociedad quedará en vigilancia con el servicio "Alertas Activas" de forma gratuita, las novedades le serán enviadas por e-mail.  
Informe realizado el día 08/06/2015 con los datos publicados en BORME desde su primer día de publicación (02/01/1990).  
La información referente a personas físicas únicamente hace referencia a su actividad empresarial o profesional y debe ser usada de modo exclusivo en el marco de la empresa a la que representan o prestan sus servicios.  
El cliente está de acuerdo en que la información suministrada por axesor tiene carácter orientativo y podrá ser un elemento más a tener en cuenta en la adopción de sus decisiones empresariales, pero no podrá tomar las mismas exclusivamente en base a ella y, de hacerlo, libera a axesor de toda la responsabilidad por la falta de adecuación.  
La información contenida en el presente Informe se suministra al cliente en base a una Licencia de Uso otorgada por axesor y regulada por unas Condiciones Generales de Contratación, publicadas en nuestra página web: <http://www.axesor.es/xml/2pdf/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 salvaguardia de la Información suministrada.  
Los datos publicados en el presente Informe se corresponden con la excepción establecida en el artículo 2.3. del Real Decreto 1720/2007, no obstante, en caso de que los mismos sean inexactos o no estén actualizados, el afectado podrá ejercitar sus derechos de rectificación, y cancelación mediante el envío de una comunicación a AXESOR CONOCER PARA DECIDIR S.A., con domicilio en Parque Empresarial San Isidro, c/ Graham Bell s/n Edif. Axesor. 18100 Armilla (Granada), o a través del correo electrónico [buzondcliente@axesor.es](mailto:buzondcliente@axesor.es), acreditando debidamente su identidad mediante copia de su Documento Nacional de Identidad y justificación sobre la rectificación que considere necesaria.  
Denos su opinión sobre este producto: [informacionempresas@axesor.es](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 la concursada no forma parte de un grupo de sociedades ni forma parte del órgano de administración de ninguna otra entidad, asimismo, hemos de poner de manifiesto que sus administradores solidarios, DON SIMON GUERRA RODRIGUEZ y DOÑA MARÍA DEL MAR FERNANDEZ DURÁN sí constan



como administradores de otra entidad, según se desprende de la información obtenida a través del Registro Mercantil, la cual transcribimos a continuación:

### SIMON GUERRA RODRIGUEZ (Administrador-Cargo)

#### REGISTRO MERCANTIL DE HUELVA

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 - 2

Total Sociedades: 2

	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
<input type="radio"/>	GUERRA FERNANDEZ-ADAME HNOS, S.L.	B21512843
<input type="radio"/>	GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SL	B21371992

### MARIA DEL MAR FERNANDEZ DURAN (Administrador-Cargo)

#### REGISTRO MERCANTIL DE HUELVA

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 - 2

Total Sociedades: 2

	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
<input type="radio"/>	GESTION DE LA CONSTRUCCION S. DE ARACENA SL	B21371992
<input type="radio"/>	GUERRA FERNANDEZ-ADAME HNOS, S.L.	B21512843

## **1.5 NEGOCIOS JURÍDICOS**

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

- Préstamos con garantía hipotecaria

### **Préstamos con garantía hipotecaria**

**a.-** Préstamo hipotecario elevado a público en fecha 13 de enero de 2009, ante el Notario Don Miguel Navarro Tarraga, con número de protocolo 24, suscrito con la actual **BANKINTER** por un principal de CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL EUROS (152.000,00€).

Quedó garantizado por hipoteca sobre la finca propiedad de la concursada número 16.960 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Huelva.

A la fecha de presentación de este informe la entidad bancaria no ha efectuado comunicación de crédito, si bien se ha despachado ejecución, por impago.

**b.-** Préstamo hipotecario elevado a público en fecha 6 de marzo de 2008, ante el Notario Don Jose Angel Sainz Rubio, con número de protocolo 1362, suscrito con la actual **BANCO SANTANDER** por un principal de UN MILLON OCHENTA Y NUEVE MIL TRES EUROS (1.089.003,00€).

Quedó garantizado por hipoteca sobre las fincas propiedad de la concursada números 12.372, 12.373, 12.374, 12.375, 12.376, 12.377, 12.378,

12.379, 12.380 y 12.381, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Huelva.

A la fecha de presentación de este informe la entidad bancaria no ha efectuado comunicación de crédito, si bien se ha despachado ejecución, por impago.

**c.-** Préstamo hipotecario elevado a público en fecha 22 de julio de 2005, ante el Notario Don Jose Antonio Rey Jimenez, con número de protocolo 1254, suscrito con la actual **BANCO POPULAR** por un principal de SETENTA Y DOS MIL EUROS (72.000,00€).

Quedó garantizado por hipoteca sobre la finca propiedad de la concursada número 10.697, inscrita en el Registro de la Propiedad de Aracena.

A la fecha de presentación de este informe la entidad bancaria no ha efectuado comunicación de crédito, si bien se ha despachado ejecución, por impago.

**d.-** Préstamo hipotecario elevado a público en fecha 21 de febrero de 2006, ante el Notario Don Jose Antonio Rey Jimenez, con número de protocolo 281, suscrito con la actual **BANCO POPULAR** por un principal de CIENTO VEINTE MIL EUROS (120.000,00€).

Quedó garantizado por hipoteca sobre las fincas propiedad de la concursada números 1547, inscrita en el Registro de la Propiedad de Aracena, y número 1861, inscrita en el Registro de la Propiedad de Aracena.

A la fecha de presentación de este informe la entidad bancaria no ha efectuado comunicación de crédito, si bien se ha despachado ejecución, por impago.

**e.-** Préstamo hipotecario 0479002427 elevado a público en fecha 19 de octubre de 2008, ante el Notario Don Jose Antonio Rey Jimenez, con número de protocolo 1855, suscrito con la actual **BANCO POPULAR** por un principal de SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHENTA EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS (618.080,84,00€).

Quedó garantizado por hipoteca sobre las fincas propiedad de la concursada números 1529, 1530, 1531, 1532, 1533 Y 1534, inscrita en el Registro de la Propiedad de Aracena.

A la fecha de presentación de este informe la entidad bancaria no ha efectuado comunicación de crédito ni nos consta que la misma haya instado el despacho de ejecución.

**f.-** Préstamo hipotecario 0479002732 elevado a público en fecha 25 de julio de 2007, ante el Notario Don Luis Gutiérrez Díez, con número de protocolo 1855, suscrito con la actual **BANCO POPULAR** por un principal de CIENTO SETENTA Y CINCO TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS (175.334,46 €).

Quedó garantizado por hipoteca sobre las fincas propiedad de la concursada números 1583, 1584, 1585, 1586 y 1587, inscrita en el Registro de la Propiedad de Aracena.

A la fecha de presentación de este informe la entidad bancaria no ha efectuado comunicación de crédito ni nos consta que la misma haya instado el despacho de ejecución.

**g.-** Préstamo hipotecario 0474706171 elevado a público en fecha 25 de enero de 2007, ante el Notario Don Jose Antonio Rey Jimenez, con número de protocolo 128, suscrito con la actual **BANCO POPULAR** por un principal de CUARENTA Y OCHO MIL EUROS (48.000,00 €).

Quedó garantizado por hipoteca sobre la finca propiedad de la concursada número 2277, inscrita en el Registro de la Propiedad de Aracena.

A la fecha de presentación de este informe la entidad bancaria no ha efectuado comunicación de crédito ni nos consta que la misma haya instado el despacho de ejecución.

**h.-** Préstamo hipotecario elevado a público en fecha 28 de septiembre de 2010, ante el Notario Don Jose Antonio Rey Jimenez, con número de protocolo 1255, suscrito con la actual **BANCO POPULAR**.

Quedó garantizado por hipoteca sobre las fincas propiedad de la concursada números 10276, 10277, 10278, 10279, 10280, 10282, 10283, 10284, 10285, 10286, 10288, 10289, inscrita en el Registro de la Propiedad de Aracena.

A la fecha de presentación de este informe la entidad bancaria no ha efectuado comunicación de crédito ni nos consta que la misma haya instado el despacho de ejecución, igualmente tampoco se nos ha facilitado la escritura de

hipoteca por la concursada por lo que desconocemos el principal del préstamo concedido.

## **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.- Ejecuciones hipotecarias**

- 1) EJECUCION HIPOTECARIA 307/2012-JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 2 DE ARACENA.- BANCO SANTANDER.** Las fincas afectas a la ejecución hipotecarias son las Registrales nº 12.372; 12.373; 12.374; 12.375; 12.376; 12.377; 12.378; 12.379; 12.380 y 12.381.

Celebrada subasta a la fecha señalada, quedo pendiente de tasar las costas, no habiéndose dictado, hasta la fecha, Decreto de Adjudicación. Se ha acordado la suspensión del procedimiento por estar en concurso, tras haber presentado escrito esta administración comunicando la declaración de concurso e interesando la suspensión.

- 2) EJECUCION HIPOTECARIA 772/2012-JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 5 DE AYAMONTE.- BANKINTER:** La finca afecta a la ejecución hipotecaria es la Registral nº 16.960.

Celebrada subasta a la fecha señalada, quedo pendiente de tasar las costas, no habiéndose dictado, hasta la fecha, Decreto de Adjudicación. Se ha interesado por esta administración la suspensión del

procedimiento por estar en concurso, estando a la espera de que la Secretaria se pronuncie al respecto.

- 3) **EJECUCION HIPOTECARIA 21/2015.-JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE ARACENA.- BANCO POPULAR.-** Las fincas afectas a la ejecución hipotecarias son las Registrales nº 1.547 y 1.861. Auto despachando ejecución por 121.916,28 € de principal y 36.574,38 € presupuestados, se ha solicitado la suspensión del procedimiento, estando a la espera de que se pronuncie el Juzgado al respecto.
- 4) **EJECUCION HIPOTECARIA 19/2015.-JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 1 DE ARACENA.- BANCO POPULAR.-** Las fincas afectas a la ejecución hipotecarias son las Registrales nº 10.697. Auto despachando ejecución por 40.378,44 € de principal más 12.113,00 € presupuestados, se ha solicitado la suspensión del procedimiento, estando a la espera de que se pronuncie el Juzgado al respecto.
- 5) **EJECUCION HIPOTECARIA 340/2014.-JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE ARACENA.- BANCO POPULAR.-** Diligencia Ordenación señalando fecha subasta para septiembre de 2.015, hemos presentado escrito solicitando suspensión procedimiento, estando a la espera de que se provea al respecto.

Las fincas afectas a la ejecución son las Registrales nº 1.604 y 1.454, si bien las mismas no son propiedad de la concursada sino de Don Simón Guerra, administrador solidario de la concursada.

- 6) **EJECUCION TITULOS JUDICIALES 141/2013.- JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE ARACENA.- D. SIXTO SANCHEZ DURAN Y Mª MONTSERRAT DURAN GONZALEZ.-** Se ha

30

dictado Auto despachando ejecución por 54.000,00 € de principal más 12.660,41 € de intereses vencidos y 20.000,00 € presupuestados, habiéndose acordado el embargo de los bienes de la concursada. Se ha presentado escrito interesando la suspensión a resultas del concurso, estando a la espera de que se provea.

- 7) **EJECUCION TITULOS JUDICIALES 803/2014.- JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 5 DE AYAMONTE.- C.P. EL MIRADOR DE NUEVO PORTIL FASE C1 BLOQUE 3.** Auto despachando ejecución por 895,42 € de principal y 250 € presupuestados, habiéndose acordado el embargo de los bienes de la concursada. Se ha presentado escrito interesando la suspensión a resultas del concurso, estando a la espera de que se provea.
- 8) **EJECUCION TITULOS JUDICIALES 321/2014.- JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE ARACENS- GAM ESPAÑA SERVICIOS DE MAQUINARIA S.L.U.-** Auto despachando ejecución por 1.603,24 € de principal y 480,97 € presupuestados, habiéndose acordado el embargo de los bienes de la concursada. Se ha presentado escrito interesando la suspensión a resultas del concurso, estando a la espera de que se provea.
- 9) **EJECUCION TITULOS JUDICIALES 306/2014.- JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE ARACENS- EMILIO BANDA LOPEZ (Proviene de cuenta de abogado 313/2013)-** Auto despachando ejecución por 7.856,50 € de principal y 2.356,95 € presupuestados, habiéndose acordado el embargo de los bienes de la



concurzada. Se ha presentado escrito interesando la suspensión a resultas del concurso, estando a la espera de que se provea.

- 10) **JUICIO MONITORIO 57/2015.- JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE AYAMONTE.- C.P. EL MIRADOR DE NUEVO PORTIL FASE C1 BLOQUE 3.** Diligencia de Ordenación dándonos traslado de la Tasación Costas fijadas en 177,87 €. Se ha presentado escrito interesando la suspensión a resultas del concurso, estando a la espera de que se provea.
- 11) **JUICIO MONITORIO 06/2013.- JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE AYAMONTE.- C.P. EL MIRADOR DE NUEVO PORTIL FASE C1 BLOQUE 3.** Diligencia de Ordenación dándonos traslado de la Tasación Costas fijadas en 145,20 €. Se ha presentado escrito interesando la suspensión a resultas del concurso, estando a la espera de que se provea.
- 12) **JUICIO ORDINARIO 551/2012.- JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 1 DE ARACENA.- Dª AMPARO MARTI MARTIN.** Sentencia estimando parcialmente la demanda interpuesta, declarando resuelto el contrato de 22/04/2011 y condenando al pago de 8.608,65 € de principal más intereses legales.
- 13) **JUICIO ORDINARIO 122/2012.- JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 1 DE ARACENA.- D. SIXTO SANCHEZ DURAN Y Dª MONTSERRAT DURAN GONZALEZ.** Se dicta Sentencia acordando declarar resuelto el contrato de permuta y devolver la finca nº 1.066.

## 2.- HISTORIA ECONÓMICA DEL CONCURSADO

## 2.1.- INTRODUCCION

### **Análisis del Sector.**

#### **Evolución reciente de la economía española**

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

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

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

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

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

### **Evolución del sector de Promociones inmobiliarias.**

Debido a que la actividad principal manifestada por la concursada es la **venta y/o alquiler de edificaciones construidas por la sociedad**, podemos establecer que la misma se encuentra dentro del sector económico de "**Construcción de edificios**" (División 41 de la CNAE-2009), y, más concretamente, incluido en el siguiente subsector "**Promoción inmobiliaria**" (Clase 411, CNAE-2009).

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

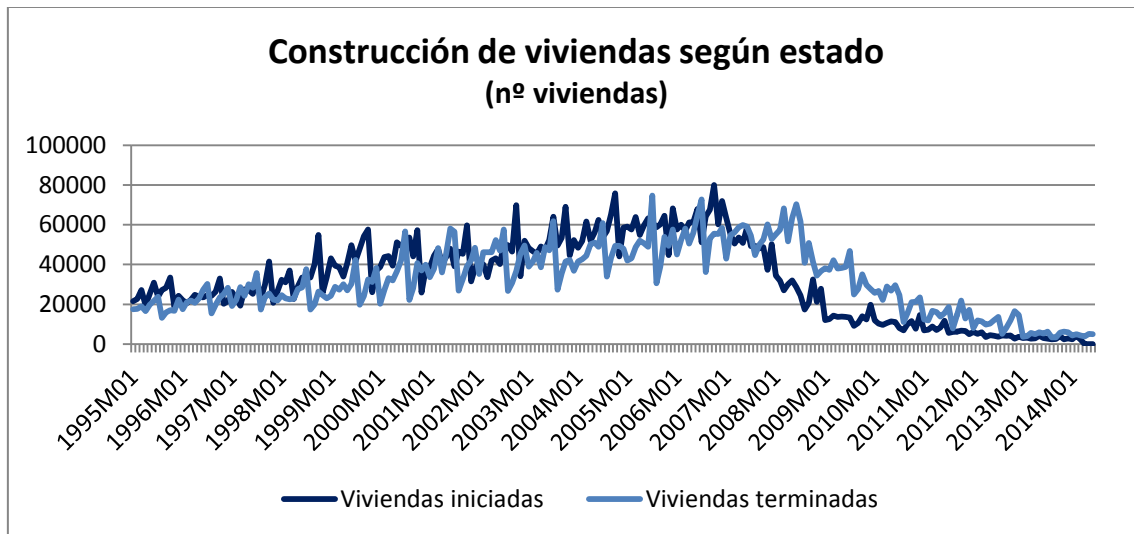


Gráfico 3.- Evolución de la construcción de viviendas según su calificación

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

Según se desprende de los datos expuestos:

- Las viviendas iniciadas pasaron de un máximo de 80.108 unidades en octubre de 2006 a un valor mínimo de 2.226 unidades en marzo de 2014 (fecha con los últimos valores en el INE), una caída del 97,22% para dicho periodo.
- En el caso de las viviendas terminadas, éstas pasaron de un máximo de 74.672 unidades en julio de 2005 a un valor mínimo de 3.417 unidades en septiembre de 2013, lo cual refleja una caída del 95,42%.
- Se observa que el descenso más acusado de viviendas iniciadas se produce en el periodo 2007-2009 de casi 70.000 unidades, año a partir del cual continúa el descenso pero de manera menos acusada.
- De igual forma se observa en la obra terminada que el descenso más acusado se produce en el periodo 2008-2010 con una disminución de muy similar cuantitativamente a la sufrida por la obra terminada.

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

Las compraventas de vivienda registradas también muestran una evolución favorable, alcanzando en el tercer trimestre las 79.561, con un incremento del 1,40% con respecto al segundo trimestre, distanciándose progresivamente del mínimo histórico (72.560), alcanzado en el cuarto trimestre de 2013. Las compraventas del tercer trimestre suponen el segundo mejor resultado de los seis últimos trimestres, únicamente superado por un excelente primer trimestre de 2014 con 83.022 compraventas.

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

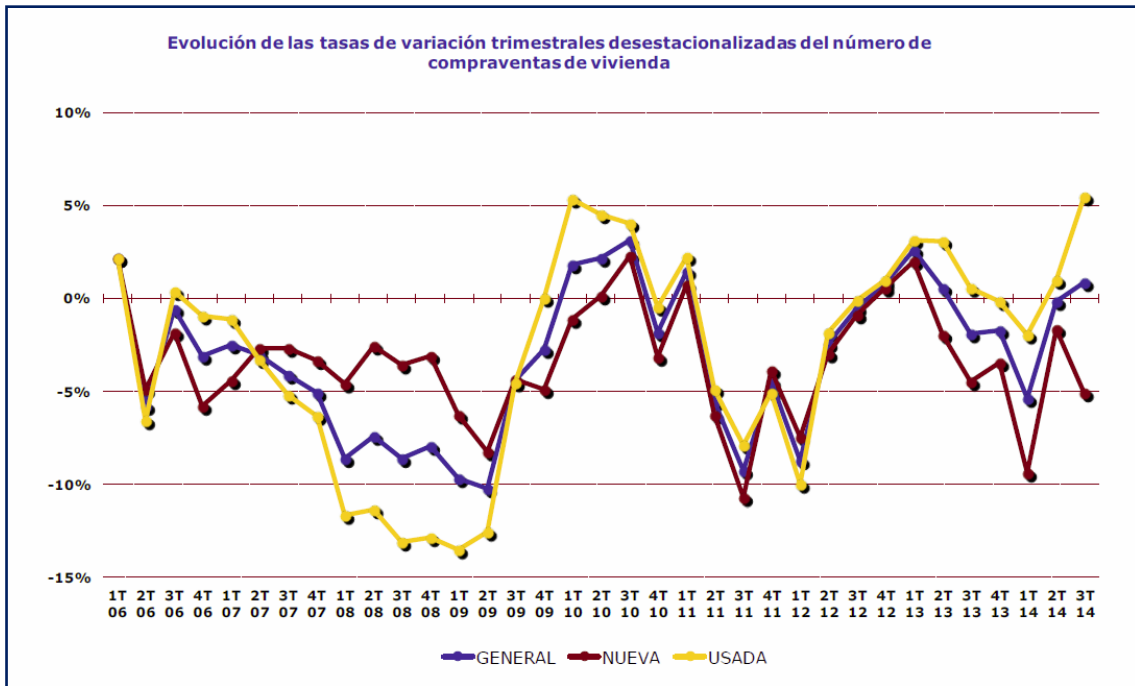


Gráfico 4.- Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de viviendas.

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

La evolución de resultados trimestrales e interanuales parecen mostrar claramente la consolidación de un cambio de tendencia, dejando atrás el largo periodo de constantes descensos del número de compraventas de vivienda, que alcanzaron sus mínimos a finales de 2013, dando paso a un año 2014 caracterizado por la progresiva recuperación de las compraventas de vivienda, todavía en cuantías no muy alejadas de los mínimos históricos, pero con una clara tendencia hacia la recuperación a través de los resultados obtenidos trimestre tras trimestre.

Se ha podido comprobar cómo la vivienda usada se ha convertido en el principal baluarte de la recuperación, con una constante y, en determinados periodos, intensa recuperación, alcanzando tasas de crecimiento destacadas,

siendo previsible una continuidad en este escenario, que irá acompañado de un constante descenso del número de compraventas de vivienda nueva.

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

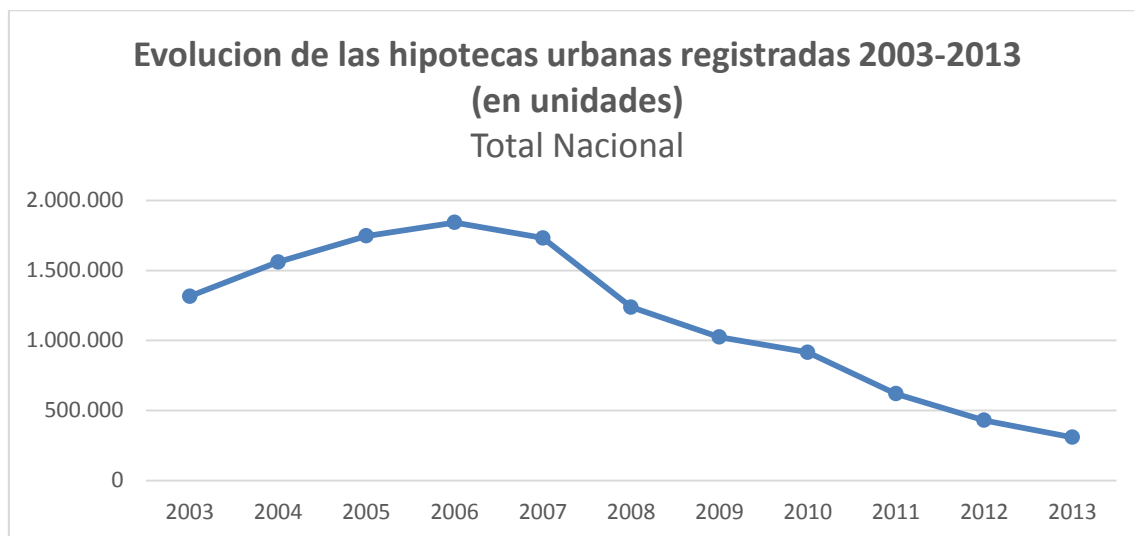


Gráfico 5.- Evolución de las hipotecas urbanas registradas. Periodo 2003-2013

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

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

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

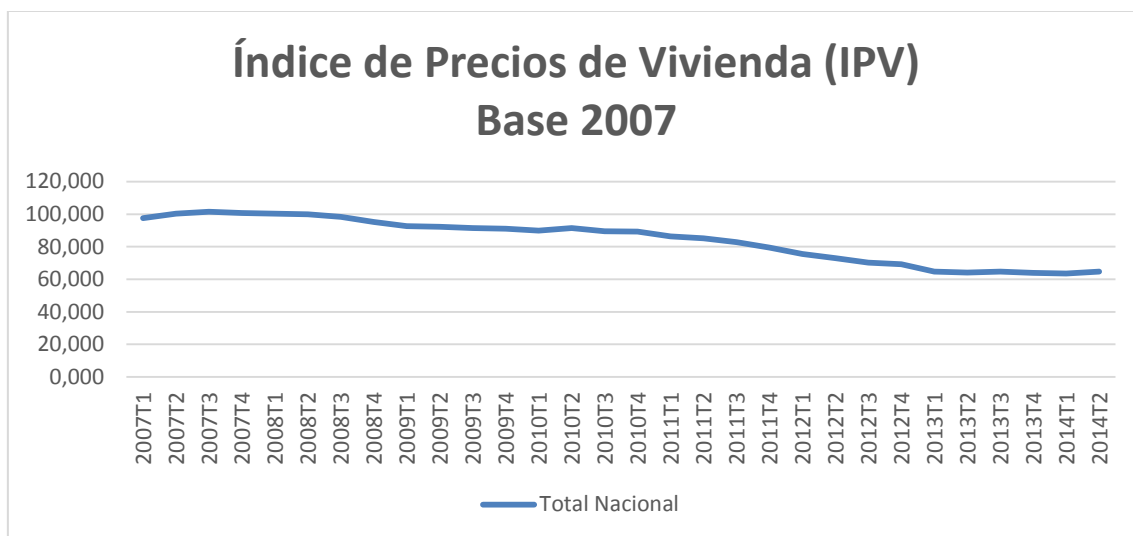


Gráfico 6.- Evolución del Índice de Precios de Vivienda. Base 2007. Periodo 2007-2014.

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

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

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

## 2.2.- ANALISIS ECONOMICO-FINANCIERO

En primer lugar, mostraremos las Cuentas Anuales presentadas por la mercantil en el Registro Mercantil correspondientes a los tres ejercicios



anteriores al de presentación de la solicitud de concurso voluntario: 2011, 2012 y 2013, así como las operaciones registradas en 2014 y hasta Mayo de 2015.

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	2.015
1 Importe neto de la cifra de negocios	28.144,92	20.569,12	18.620,00	17.069,68	-8.608,65
2 Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	15.654,00	23.952,00	41.117,00	0,00	0,00
3 Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 Aprovisionamientos	-24.318,44	-19.355,38	-23.038,84	-16.403,09	-25,72
5 Otros ingresos de explotación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 Gastos de personal	-3.050,52	-2.915,15	-256,72	-22.000,00	-4.400,00
7 Otros gastos de explotación	-21.545,44	-41.393,92	-85.124,64	-29.394,32	-87.850,30
8 Amortización del inmovilizado	-20.996,62	-19.160,22	-18.634,01	-17.583,70	0,00
9 Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10 Excesos de provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00	-7.237,26	168.410,21	3.167,14	0,00
12 Otros resultados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)</b>	<b>-26.112,10</b>	<b>-45.540,81</b>	<b>101.093,00</b>	<b>-65.144,29</b>	<b>-100.884,67</b>
13 Ingresos financieros	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros ingresos financieros	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
14 Gastos financieros	-90.063,64	-69.782,99	-32.992,81	-15.228,17	-164.091,11
15 Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16 Diferencias de cambio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
18 Otros ingresos y gastos de carácter financiero	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Incorporación al activo de gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
c) Resto de ingresos y gastos	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b>	<b>-90.063,63</b>	<b>-69.782,99</b>	<b>-32.992,81</b>	<b>-15.228,17</b>	<b>-164.091,11</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>-116.175,73</b>	<b>-115.323,80</b>	<b>68.100,19</b>	<b>-80.372,46</b>	<b>-264.975,78</b>
19 Impuestos sobre beneficios	19.041,60	7.750,74	-30.046,81	20.093,11	0,00
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)</b>	<b>-97.134,13</b>	<b>-107.573,06</b>	<b>38.053,38</b>	<b>-60.279,35</b>	<b>-264.975,78</b>

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2011-2015.

En primer lugar vamos a analizar la **cifra de negocio**, como magnitud básica sobre la que establecer posiciones relativas de otras partidas, la cual presenta un comportamiento evidentemente descendente a lo largo de todo es periodo de estudio, comenzando con unos ya exiguos 28.144,92€ en 2011 y

cayendo progresivamente a un valor de 17.069,68€ en 2014, incluso hasta cifras negativas en 2015 a causa de abonos de factura de periodos anteriores. Aunque la caída relativa inicial es del 26,92% en 2012 sobre los valores de 2011, la caída global teniendo en cuenta el periodo 2011-2014 es de 39,35%, lo que implica una rebaja sustancial en el nivel de ingresos, aparte el hecho de la insuficiencia manifiesta de estos para cubrir otro tipo de costes empresariales.

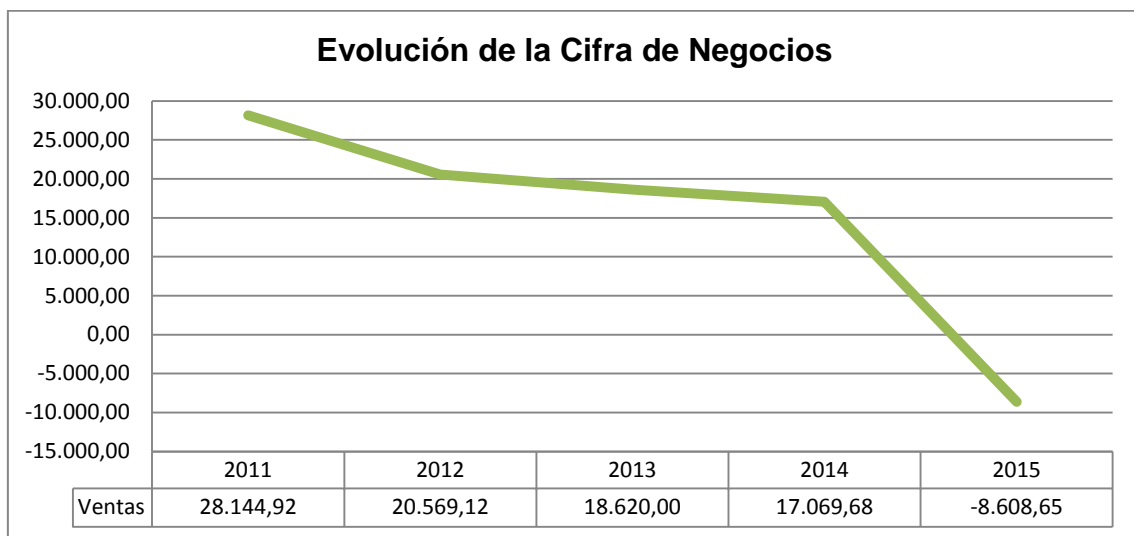


Gráfico 7.- Evolución de la cifra de negocio. Periodo 2011-2015.

En cuanto a la **variación de stock**, se aprecia unos aumentos durante el periodo 2011-2013 que nos pudieran indicar el incremento de nivel de ejecución de las obras en curso y, desde 2014, el nulo movimiento en el stock, lo que es reflejo de la paralización de dichas ejecuciones o la no consideración en balances de dichos movimientos en el stock. En cualquier caso, ninguna de las cifras mejora significativamente el estado del stock.



Gráfico 8.- Evolución de la variación de existencias. Periodo 2011-2015.

Al respecto de la partida de **Aprovisionamientos** se aprecia a simple vista que es uno de los gastos más importantes de la actividad empresarial, presentan una tendencia general decreciente a lo largo del periodo de estudio, aunque su importancia relativa sobre los ingresos ordinarios han sido siempre muy importantes, con valores tales como los siguientes: 86,40% en 2011; 94,10% en 2012; 123,73% en 2013; y 96,09% en 2014. Aunque presenta un repunte cuantitativo en 2013, el descenso global en el periodo 2011-2014 es del 32,55%, incluso en 2015 el nivel de dicho gastos es prácticamente inexistente. Estos datos mostrarían un descenso paulatino del nivel de actividad empresarial hasta la casi inactividad en el presente año.

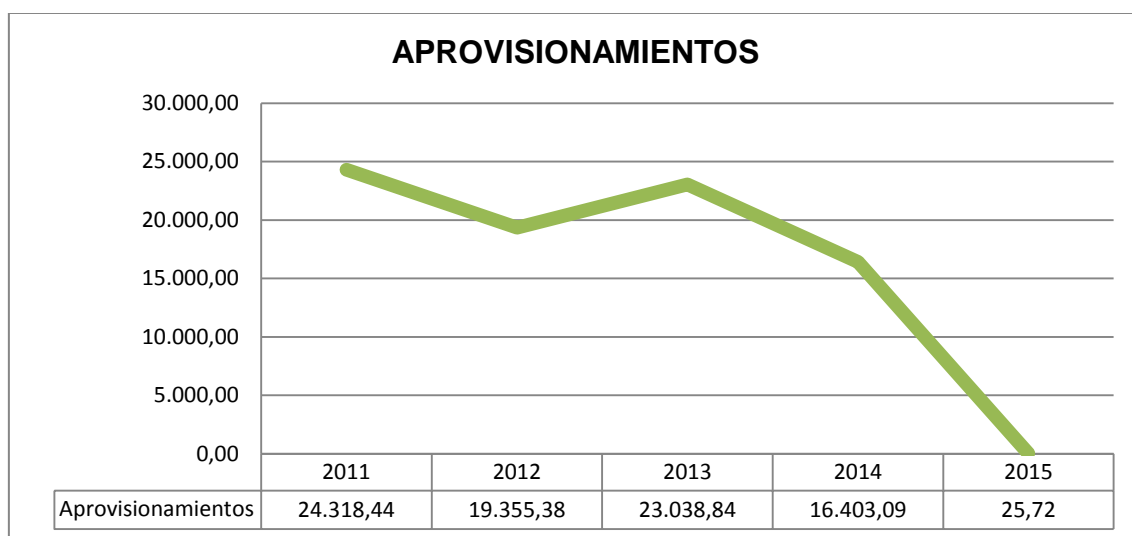


Gráfico 9.- Evolución de aprovisionamientos globales. Periodo 2011-2015.

Asimismo, la partida de **Gastos de Personal** tiene un comportamiento bastante extraño, puesto que presenta valores escasamente significativos en los tres primeros años de la serie, mientras que se inicia en 2014 una fuerte subida con nóminas mensuales precisamente en el año que se observa el menor nivel de ingresos (si exceptuamos el presente año) que permanecen hasta el mes de febrero de 2015. Es llamativo observar que mientras en los primeros ejercicios en los que existe mayor nivel de actividad no existen apenas gastos de personal, y en los ejercicios en los que se percibe la decadencia del nivel de ingresos se generen gastos salariales, lo cual no se adecua con una lógica reducción de costes que se adapte al volumen de ingresos.

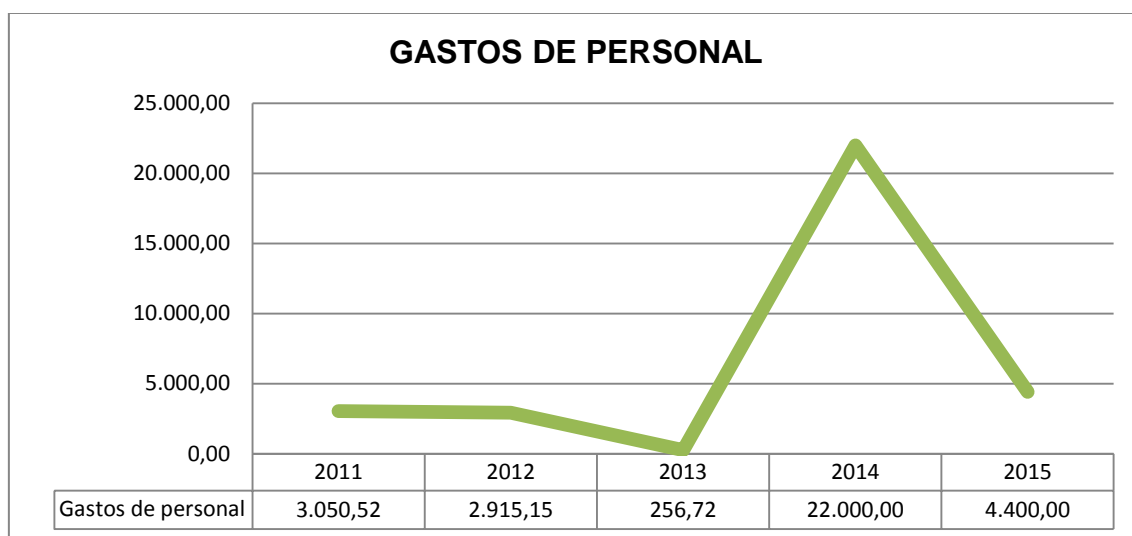


Gráfico 10.- Evolución de gastos de personal. Periodo 2011-2015.

La partida de **Otros gastos de explotación** tiene un comportamiento ascendente en líneas generales a lo largo de toda la serie de estudio, aunque en 2014 baja su nivel cuantitativo. La serie comienza en 2011 con un valor 21.545,44€, lo que se corresponde con una participación relativa del 76,55%, pasando en 2012 a un valor 41.393,92€ (casi el doble del anterior) correspondiente a una participación relativa 201,24%, lo cual indica la escasa adecuación del gasto al volumen de operaciones de la concursada. Pero es en 2013 cuando la falta de adaptación es todavía más palmaria, presentando unos niveles cuantitativos de 85.124,64€ para una participación relativa del 457,17%. Los datos de 2014, aunque menores cuantitativamente, presentan un elevado porcentaje en relación con el volumen de ingresos con un 172,20%. Totalmente ilógico es el comportamiento en 2015 con el valor más alto de la serie. La falta de adecuación de esta partida de gastos al nivel de actividad de la sociedad es evidente a lo largo de toda la serie de estudio.

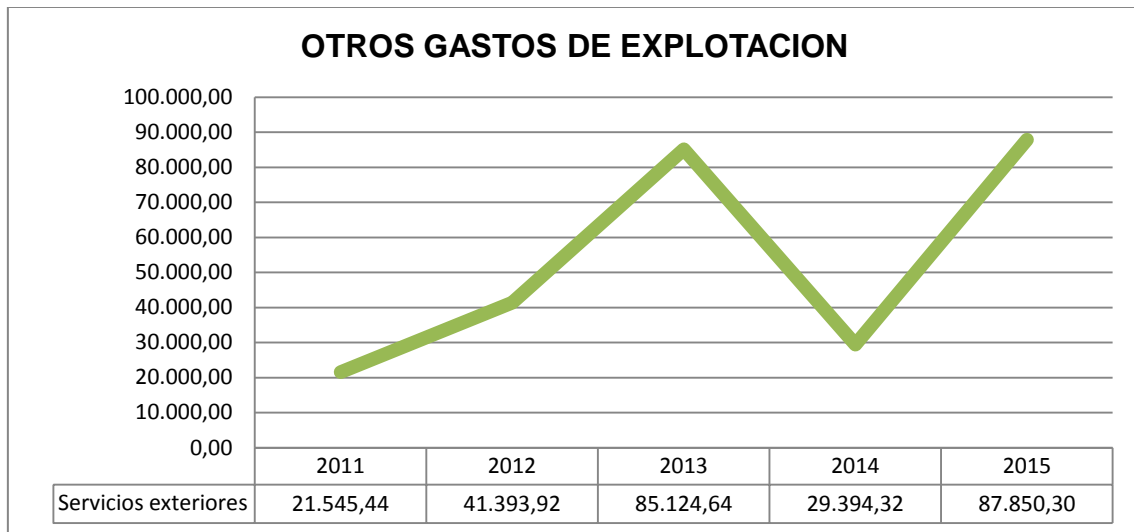


Gráfico 11.- Evolución de otros gastos de explotación. Periodo 2011-2015.

Una de las partidas de gasto que no comportan movimiento de efectivo son las **Amortizaciones**, las cuales se presentan un ligero descenso anual pero paulatino y casi constante, lo cual muestra un comportamiento más adecuado con la realidad empresarial. No obstante, la participación relativa aumenta con el paso del tiempo, pasando de un ya alto 74,60% en 2011 a un 103,01% en 2014.

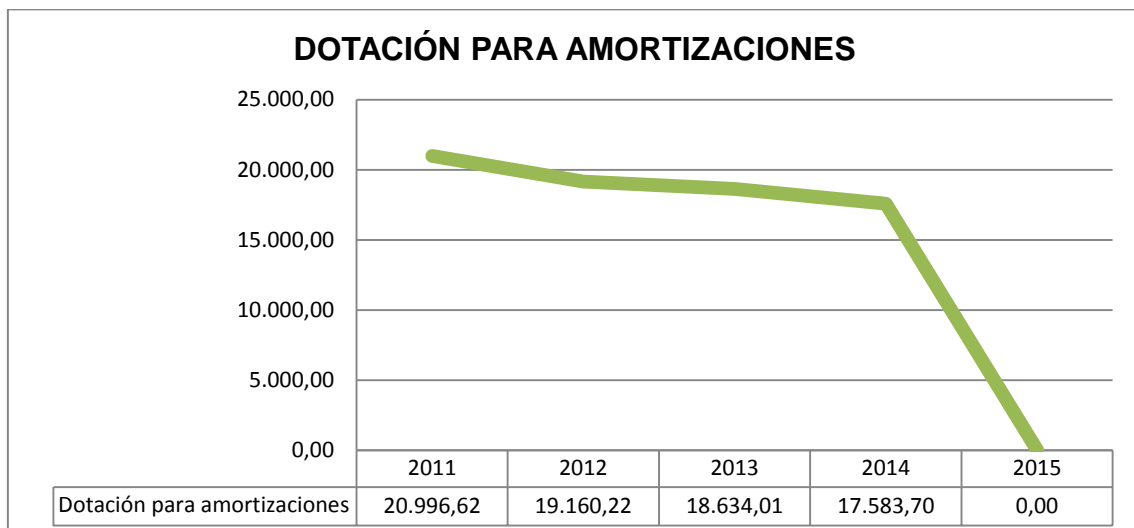


Gráfico 12.- Evolución de la dotación para amortizaciones. Periodo 2011-2015.

Existe una partida de gastos por **Deterioros y resultados generados por la enajenación de inmovilizado** que recoge las diferencias producidas en la operaciones de venta del inmovilizado propiedad de la sociedad. En el caso que nos ocupa, se han producido pérdidas por dicho motivo en el ejercicio 2012 por valor de 7.237,26€, mientras tanto se han generado beneficios por este tipo de operaciones en los ejercicios 2013 y 2014. La elevada cuantía del beneficio producido en 2013 (168.410,21€) produce que dicho ejercicio tenga beneficios, tanto en los resultados de explotación, como a nivel de ejercicio global y, de esta manera, se compense el elevado nivel de Otros gastos de explotación devengado en dicho ejercicio, mencionado más arriba.

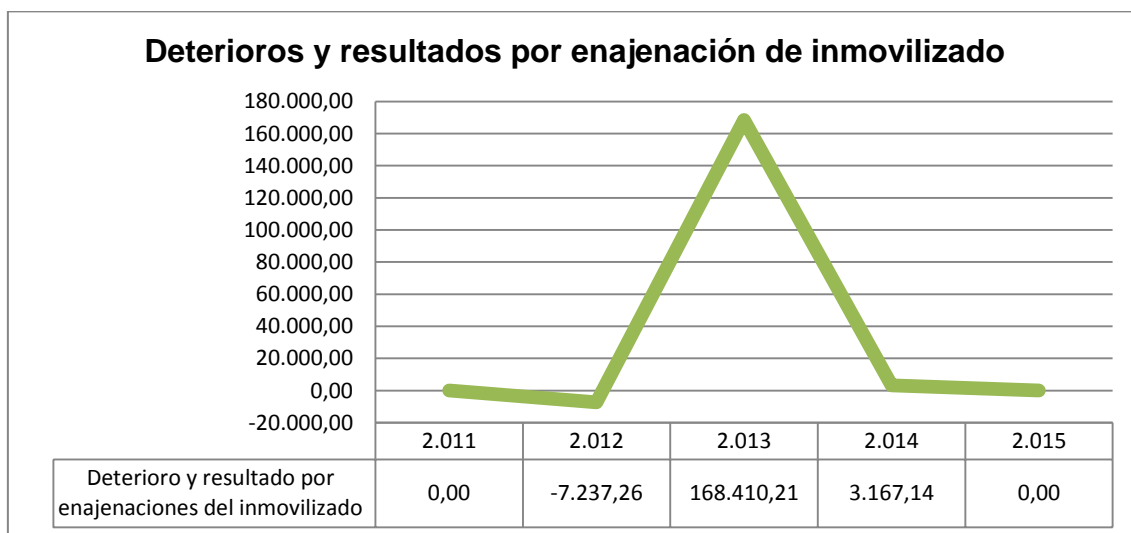


Gráfico 13.- Evolución de deterioros y resultados por enajenación de inmovilizado. Periodo 2011-2015.

En cuanto a la partida de gastos financieros la podemos analizar dentro de la evolución del **Resultado financiero**, pues los ingresos financieros son muy reducidos en comparación a los gastos durante toda la serie. Los gastos financieros asociados a la financiación societaria van disminuyendo con el paso del tiempo puesto que comienza la serie con 90.063,64€ en 2011 y va decreciendo al año siguiente hasta los 69.782,995€, alcanzando el menor valor

en 2014 con 15.228,17€. No obstante, en 2015 se produce un elevado repunte convirtiéndose en el mayor valor de toda la serie de estudio con 164.091,11€, ejercicio en el cual se reconoce un elevado importe por el devengo de intereses de entidades que financiaron algunas de las promociones. Estos gastos pueden revelar una de las principales causas de la insolvencia de la concursada que pudiera ser la falta de financiación o su elevado coste asociado.

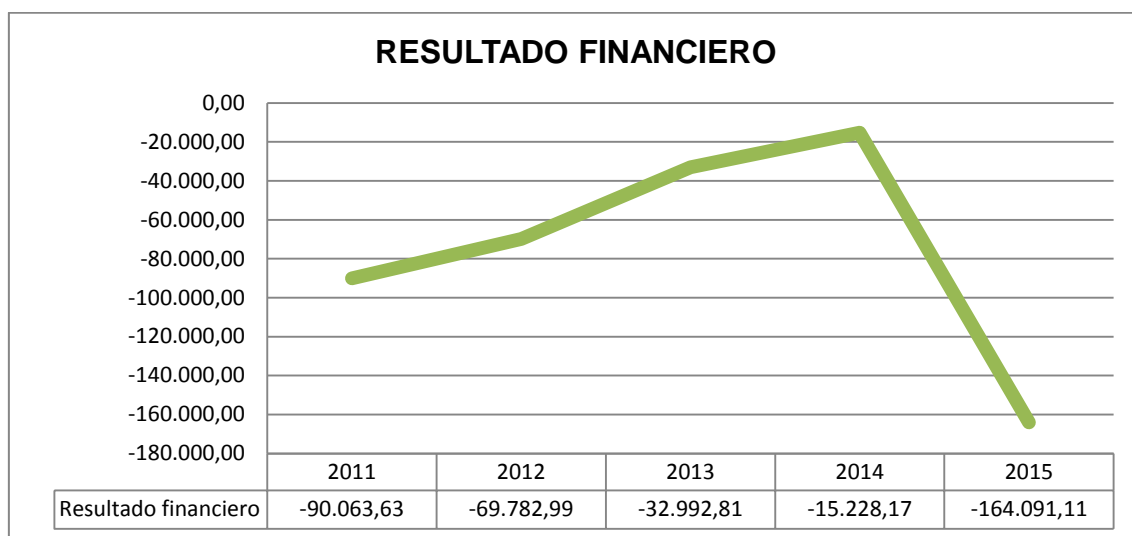


Gráfico 14.- Evolución del resultado financiero. Periodo 2011-2015.

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.



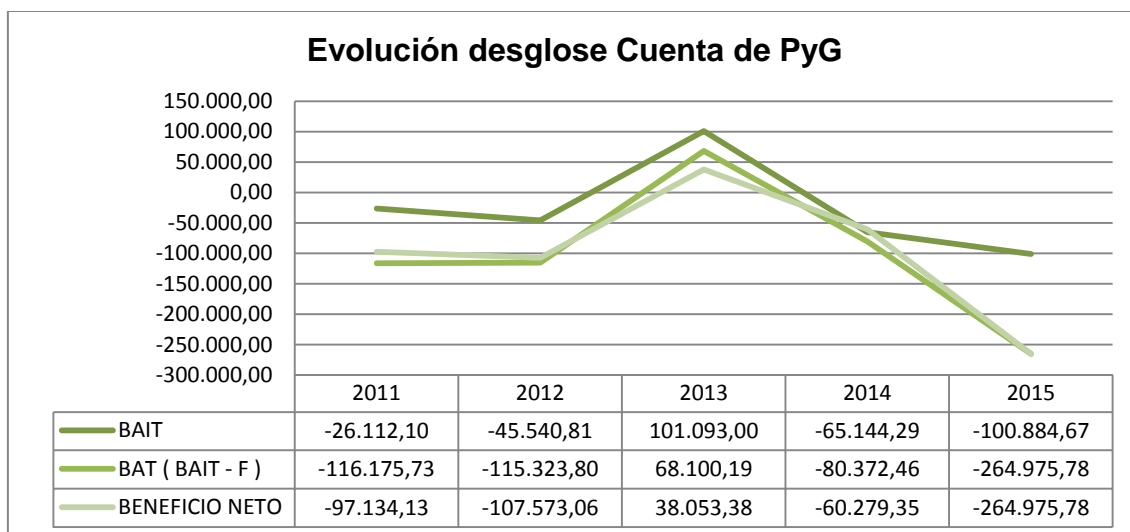


Gráfico 15.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2011-2015.

En dicho gráfico se puede verificar lo expuesto sobre los datos de resultados de los diferentes ejercicios, los denominados "bottom line". Los **BAIT** de todos los ejercicios han sido negativos, excepto el correspondiente al año 2013, debido fundamentalmente a los beneficios generados en dicho ejercicio por la venta de inmovilizado. Los niveles de pérdidas detectadas son progresivamente crecientes con el paso de los ejercicios, llegando a su nivel máximo en el año 2015. En dichos ejercicios los **BAT** son incluso menores que los BAIT, puesto que éstos últimos recogen los gastos financieros que marcan la cuantía del salto entre ambas líneas, y hacen que estos sean constantemente negativos durante todos los periodos analizados, excepto el mencionado ejercicio 2013. Por último, el **Beneficio Neto** tiene una diferencia vertical sobre el BAIT que refleja el importe del Impuesto sobre Sociedades devengado que, como podemos observar, existe en todos los ejercicios de la serie, excepto en 2015, hecho lógico puesto que no es todavía un ejercicio cerrado.

Los **Resultados de Explotación** solo son positivos en el año 2013, mientras que el resto de años muestran pérdidas.

En cuanto a los **Resultados de Ejercicios**, siguen un comportamiento muy similar a los Resultados de Explotación, aunque agravados en gran medida por la influencia de los Resultados Financieros en la determinación final de los resultados del ejercicio, que hace que estos sean negativos en los mismos ejercicios que los anteriores.

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	2.015
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>132.779,84</b>	<b>99.833,10</b>	<b>39.418,03</b>	<b>15.094,58</b>	<b>15.094,58</b>
I Inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II Inmovilizado material	133.566,37	92.868,89	62.500,63	18.084,07	18.084,07
III Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V Inversiones financieras a largo plazo	-108.182,17	-108.182,17	-108.182,17	-108.182,17	-108.182,17
VI Activos por impuesto diferido	107.395,64	115.146,38	85.099,57	105.192,68	105.192,68
VII Deudores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>825.350,06</b>	<b>696.542,95</b>	<b>654.110,52</b>	<b>950.763,43</b>	<b>1.117.127,73</b>
I Existencias	945.943,56	969.895,56	1.011.012,56	1.011.012,56	1.011.012,56
II Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.530,63	4.652,75	23.698,48	4.984,36	-6.067,69
III Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV Inversiones financieras a corto plazo	102.132,11	101.798,24	108.643,84	108.660,48	108.660,48
V Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VI Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-229.256,24	-379.803,60	-489.244,36	-173.893,97	3.522,38
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>958.129,90</b>	<b>796.376,05</b>	<b>693.528,55</b>	<b>965.858,01</b>	<b>1.132.222,31</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.011</b>	<b>2.012</b>	<b>2.013</b>	<b>2.014</b>	<b>2.015</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>-430.831,17</b>	<b>-538.404,23</b>	<b>-500.350,85</b>	<b>-560.630,20</b>	<b>-825.605,98</b>
A- Fondos propios	-430.831,17	-538.404,23	-500.350,85	-560.630,20	-825.605,98
I Capital	3.006,00	3.006,00	3.006,00	3.006,00	3.006,00
II Prima de emisión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III Reservas	-11.888,72	-11.888,72	-11.888,72	-11.888,72	-11.888,72
IV (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V Resultados de ejercicios anteriores	-324.814,32	-421.948,45	-529.521,51	-491.468,13	-551.747,48
VI Otras aportaciones de socios		0,00	0,00	0,00	0,00
VII Resultado del ejercicio	-97.134,13	-107.573,06	38.053,38	-60.279,35	-264.975,78
VII (Dividendo a cuenta)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A- Ajustes en patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.154.189,88</b>	<b>1.141.622,79</b>	<b>961.478,33</b>	<b>945.517,64</b>	<b>1.113.849,40</b>
I Provisiones a largo plazo					
II Deudas a largo plazo	1.154.189,88	1.141.622,79	961.478,33	945.517,64	1.113.849,40
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV Pasivos por impuesto diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V Periodificaciones a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VI Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VII Deuda con características especiales a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>234.771,19</b>	<b>193.157,49</b>	<b>232.401,07</b>	<b>580.970,57</b>	<b>843.978,89</b>
I Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	67.436,00	67.436,00	67.436,00
II Deudas a corto plazo	132.239,47	113.243,26	108.182,17	448.532,12	627.992,06
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	102.531,72	79.914,23	56.782,90	65.002,45	148.550,83
V Periodificaciones a corto plazo		0,00	0,00	0,00	0,00
VI Deuda con características especiales a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>958.129,90</b>	<b>796.376,05</b>	<b>693.528,55</b>	<b>965.858,01</b>	<b>1.132.222,31</b>

Tabla 2.- Balances de Situación. Periodo 2011-2015.

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

	2011	2012	2013	2014	2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	132.779,84	99.833,10	39.418,03	15.094,58	15.094,58
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	825.350,06	696.542,95	654.110,52	950.763,43	1.117.127,73
<b>Existencias</b>	945.943,56	969.895,56	1.011.012,56	1.011.012,56	1.011.012,56
<b>Realizable</b>	108.662,74	106.450,99	132.342,32	113.644,84	102.592,79
<b>Disponible</b>	-229.256,24	-379.803,60	-489.244,36	-173.893,97	3.522,38
<b>TOTAL ACTIVO</b>	958.129,90	796.376,05	693.528,55	965.858,01	1.132.222,31

Tabla 3.- Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2015.

	2011	2012	2013	2014	2015
<b>PATRIMONIO NETO</b>	-430.831,17	-538.404,23	-500.350,85	-560.630,20	-825.605,98
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	1.154.189,88	1.141.622,79	961.478,33	945.517,64	1.113.849,40
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	234.771,19	193.157,49	232.401,07	580.970,57	843.978,89
<b>TOTAL PASIVO</b>	958.129,90	796.376,05	693.528,55	965.858,01	1.132.222,31

Tabla 4.- Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2015.

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.

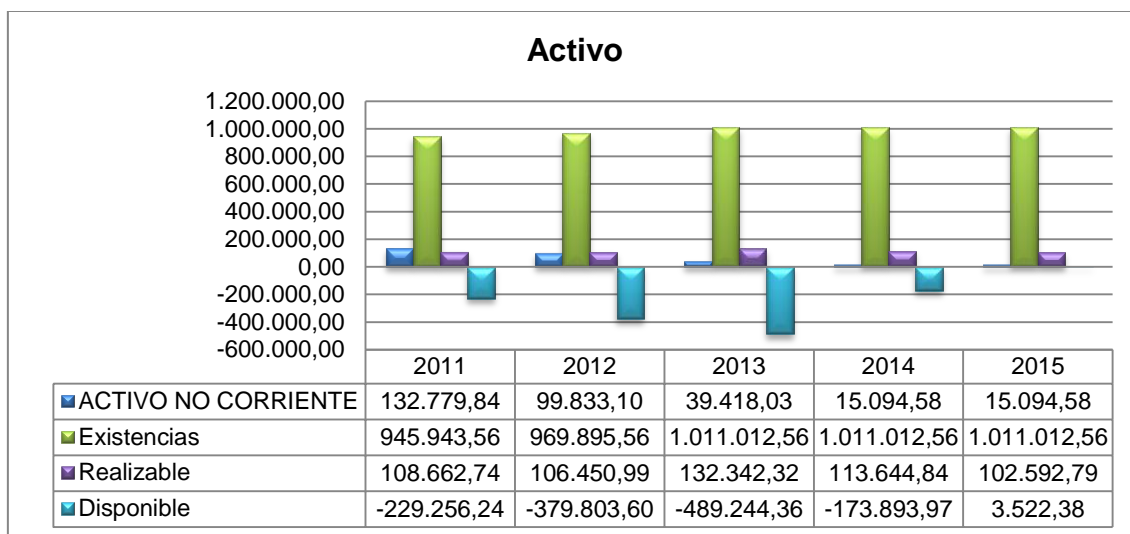


Gráfico 16.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2015.

El **Activo No Corriente o Activo Fijo**, inmovilizado que garantiza la actividad a largo plazo, presenta un ritmo progresivamente decreciente durante toda la serie de estudio, con cambios muy significativos en todos los ejercicios que afectan básicamente al Inmovilizado Material. Tras un examen más detallado, se observa que se recogen partidas como Terrenos y bienes naturales, los cuales no se pueden amortizar; sin embargo, hay dotadas amortizaciones que cubren dicho inmovilizado conjuntamente con partidas recogidas en Construcciones, de manera que, cuando se enajenan las Construcciones y solo quedan los Terrenos, aún permanecen las amortizaciones acumuladas, lo cual indica que no se cancelan todas las amortizaciones, provocando una disminución del Activo Fijo a nivel global, puesto que las amortizaciones van aumentando año a año. Todas las demás partidas de esta masa no sufren cambios significativos, por lo que podríamos concluir que la reducción acaecida se debe a las dotaciones de unas amortizaciones incompatibles con el régimen de los terrenos, los cuales permanecen constantes por su valor de adquisición, mientras que las amortizaciones que no se corresponden crecen anualmente.

Dentro del Activo Corriente, encontramos que la evolución de las **Existencias** presenta igualmente un ligero crecimiento al compás de los importes recogidos en las variaciones de stock comentadas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. El saldo de promociones en stock sin vender permanece prácticamente constante, ligeramente ascendente, en valores relativos a lo largo del periodo de estudio, lo cual apoyaría el argumento de la falta de salida de las viviendas construidas o semiconstruidas, sobre el cual gira la causa fundamental de la insolvencia.

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 decreciente en términos globales, aunque se percibe un salto ascendente en 2013, pero los valores finales son inferiores a los iniciales. A pesar de ello, las variaciones no son especialmente relevantes a nivel porcentual y la participación en el total del Activo se mantiene en un intervalo 9%-14%, excepto en 2013 en donde alcanza el 19%, por lo que los créditos a favor de la sociedad se mantienen constantes a lo largo del tiempo.

El **Disponible** es donde se encuentran recogidos los fondos líquidos para atender los compromisos de pago a corto plazo. Esta masa presenta un comportamiento, en principio, anómalo en relación con la correcta gestión empresarial, puesto que inicia la serie con unos valores extraordinariamente negativos de -229.256,24€ en 2011 y va empeorando sus niveles con el transcurso de los ejercicios, llegando a -489.244,36€ en 2013. Estos valores que reflejan descubiertos bancarios difícilmente soportables en la operativa normal de la sociedad y muestran verdaderos problemas de liquidez de la sociedad en dicho periodo de tiempo. Por el contrario, a partir de 2015 se produce una recuperación de la liquidez, abandonando los niveles negativos en

2015, probablemente debido al traspaso de dichos saldos de descubiertos en cuenta a deuda por créditos no atendidos. En todo caso, los niveles de liquidez mostrados en 2015 son manifiestamente insuficientes como para atender los compromisos de pago a corto plazo.

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



Gráfico 17.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2015.

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

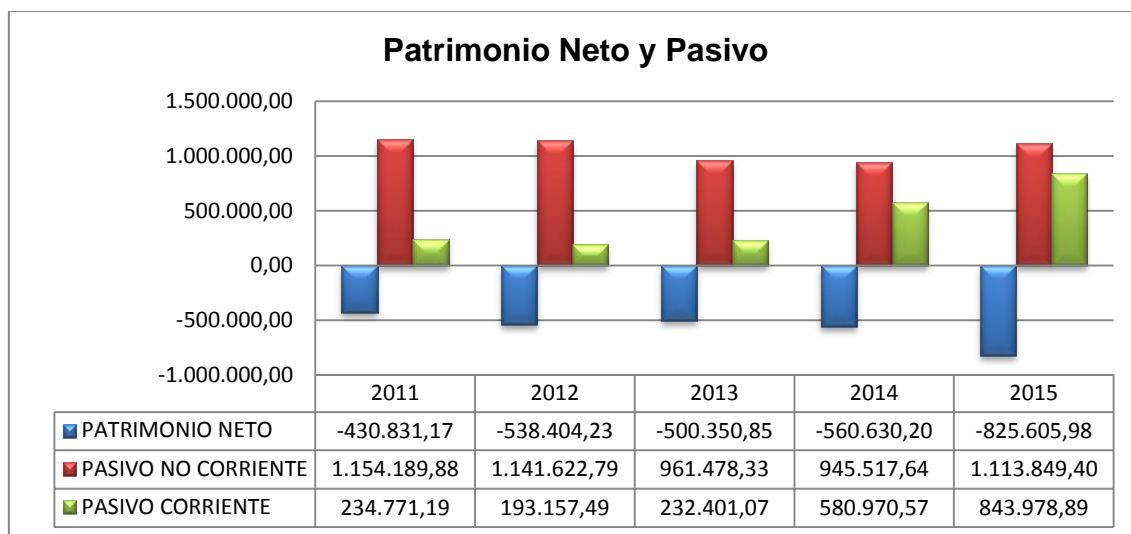


Gráfico 18.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2015.

De dicho gráfico, se puede apreciar a simple vista, la reducción cuantitativa de todas las masas de Pasivo paulatinamente, excepto el Pasivo Corriente. En cuanto al **Patrimonio Neto** podemos comprobar como presenta cifras negativas durante todos los ejercicios estudiados, incluso con clara tendencia al empeoramiento, a excepción de una ligera recuperación en 2013. La acumulación de pérdidas año tras año provoca el deterioro de los Fondos Propios de manera inexorable, lo cual pone a la sociedad en situación legal de disolución desde el principio de la serie de datos.

El **Pasivo No Corriente o Pasivo Fijo** presenta, sin embargo, una evolución prácticamente constante en el periodo de estudio, con valores alrededor del valor 1.000.000-1.100.000 euros, experimentando únicamente leves incrementos y decrementos sobre dichas referencias. No obstante, la participación de esta masa sobre el total del Pasivo disminuye en términos netos con el transcurso de los años. Así, en 2011 representa un 120,46%, en 2012 aumenta hasta un 143,35%, vuelve a bajar en 2013 hasta un 138,64% y disminuye hasta llegar al 97,89% en 2014. Esta disminución se debe



principalmente al aumento de la importancia del Pasivo a Corto Plazo, como veremos a continuación.

Al respecto del **Pasivo Corriente o a Corto Plazo**, se observa que tiene un comportamiento continuamente ascendente en cuanto a sus niveles cuantitativos, pasando de casi 235.000€ en 2011 a casi 844.000€ en 2015, lo cual supone más del triple del valor inicial. Así, también la participación relativo en el Pasivo Total aumenta en correlativamente, pasando de un 25,50% en 2011 a un 74,54% en 2015. Estos datos muestran que se transforma la exigibilidad de las deudas de la concursada a un plazo más corto.

Lo expuesto se puede observar en el siguiente gráfico.

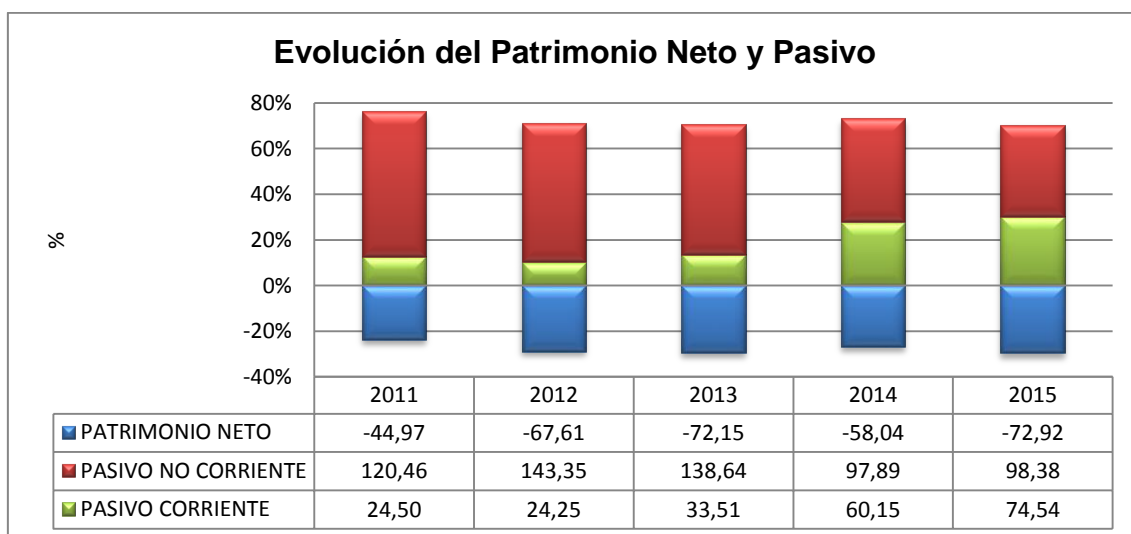


Gráfico 19.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2015.

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.

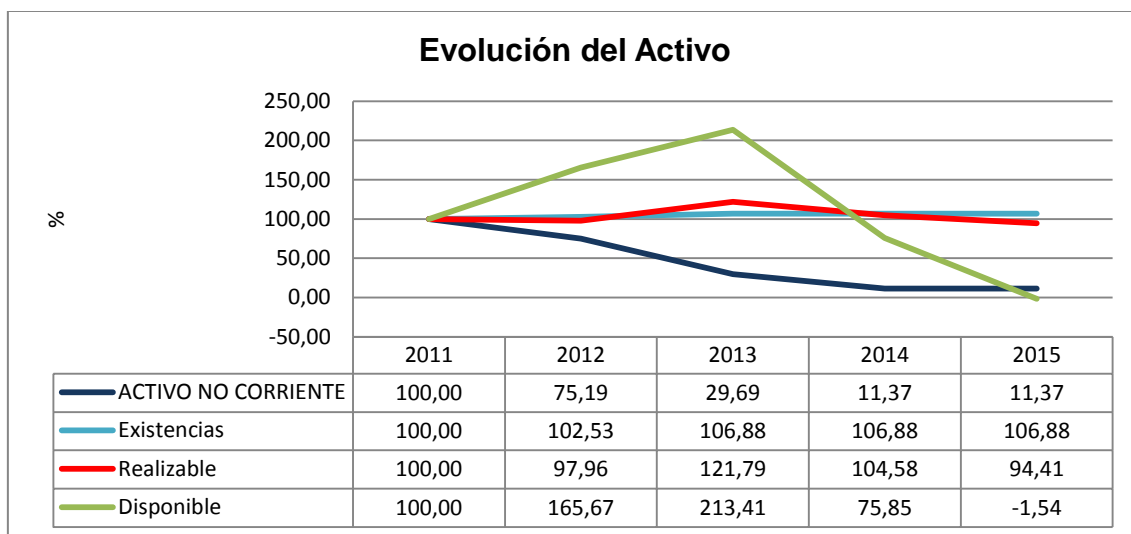


Gráfico 20.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2011-2015.

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. Se comprueba que las masas de Existencias y Realizable prácticamente permanecen constantes a lo largo del tiempo, mientras que el Activo no Corriente discurre en permanente descenso, al igual que el Disponible, aunque este último tiene una etapa previa de crecimiento.

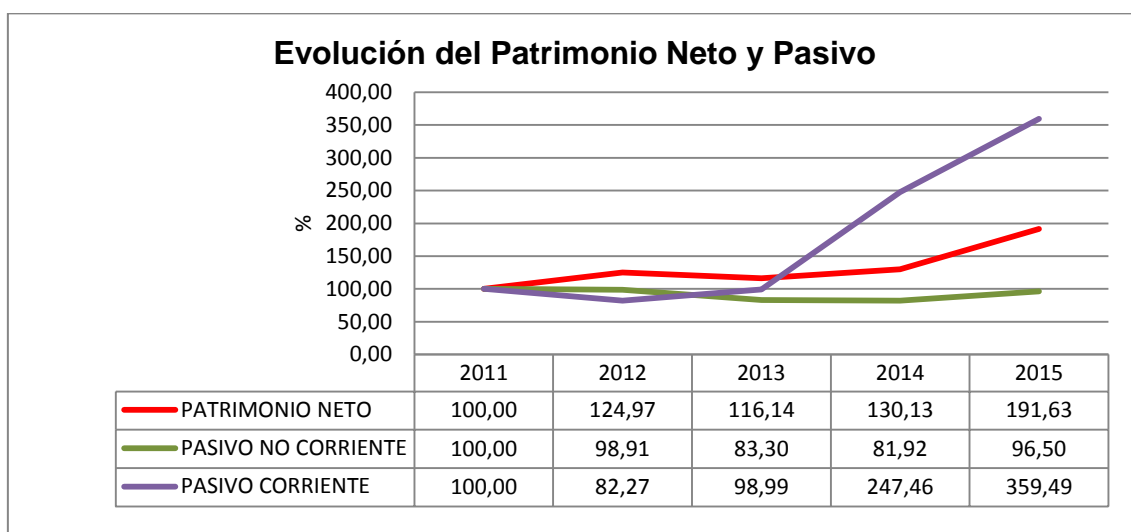


Gráfico 21.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2011-2015.

De la misma forma podemos advertir la evolución en la participación de los niveles de las diferentes masas patrimoniales del Pasivo. El Pasivo no Corriente o a largo plazo presenta un comportamiento casi estable durante el periodo de estudio. El Pasivo Corriente presente un comportamiento continuamente ascendente, especialmente acentuado en los dos últimos años. Mientras tanto, el Patrimonio Neto asciende pero a un nivel más sostenido.

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:

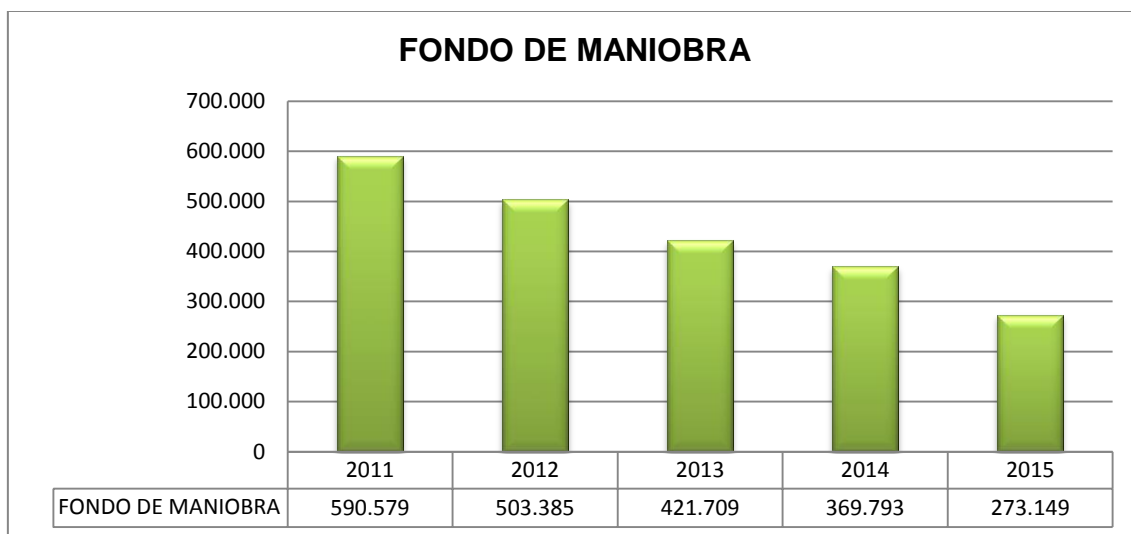


Gráfico 22.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2011-2015.

En dicho cuadro se aprecia que las cifras del Fondo de Maniobra o Capital Circulante son positivas durante toda la serie de estudio, aunque decrecen año a año, ocasionando una caída en sus niveles cuantitativos del 53,75%. Esto refleja el deterioro paulatino del ciclo de producción de la empresa, que, desde el punto de vista patrimonial, pone de manifiesto ciertas dificultades de financiación y de operatividad de la actividad productiva en el ciclo corto.

### **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	2015
<b>TESORERÍA</b>	-0,51	-1,42	-1,54	-0,10	0,13
<b>LIQUIDEZ (TEST ACIDO)</b>	3,52	3,61	2,81	1,64	1,32
<b>PRUEBA DEFENSIVA</b>	-0,98	-1,97	-2,11	-0,30	0,00
<b>AUTONOMÍA</b>	-0,45	-0,68	-0,72	-0,58	-0,73
<b>ENDEUDAMIENTO</b>	1,45	1,68	1,72	1,58	1,73
<b>ESTABILIDAD</b>	0,18	0,17	0,09	0,04	0,05
<b>RATIO FONDO DE MANIOBRA</b>	2,52	2,61	1,81	0,64	0,32

Tabla 5.- Ratios Financieros. Periodo 2011-2015.

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 nunca supera ese mínimo para afrontar las deudas inmediatamente exigibles, dado que sus niveles son negativos durante los cuatro primeros ejercicios y el último año, aunque positivo, insuficiente para 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. Tal como se puede observar dicho umbral se supera en los primeros cuatro años, pero de manera progresivamente descendente, y ya el último año se encuentra por debajo del nivel de referencia, 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 negativos, excepto el último que es cero, lo cual manifiesta un comportamiento la liquidez a muy corto plazo manifiestamente insuficiente.

El **ratio de Autonomía** enseña la autonomía financiera que indica nivel de autofinanciación y debe tener valores superiores a 0,4. En todos los ejercicios sus valores son negativos, con lo que se podría sostener que se ponen de manifiesto síntomas inequívocos de graves problemas de capacidad de autofinanciación.

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

El **ratio de Estabilidad** nos indica el equilibrio de la estructura de financiación del Inmovilizado y debe tener valores inferiores a la unidad. Todos los valores de la serie arrojan niveles apropiados, lo cual refleja una estructura de financiación del Inmovilizado equilibrada.

El **Ratio Fondo de Maniobra** muestra la proporción del Fondo de Maniobra sobre el sobre el Pasivo Circulante. Estos valores muestran valores apropiados aunque se observan en paulatino descenso, tal como vimos cuando analizamos la versión patrimonial del análisis cuantitativo del Fondo de Maniobra.

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.

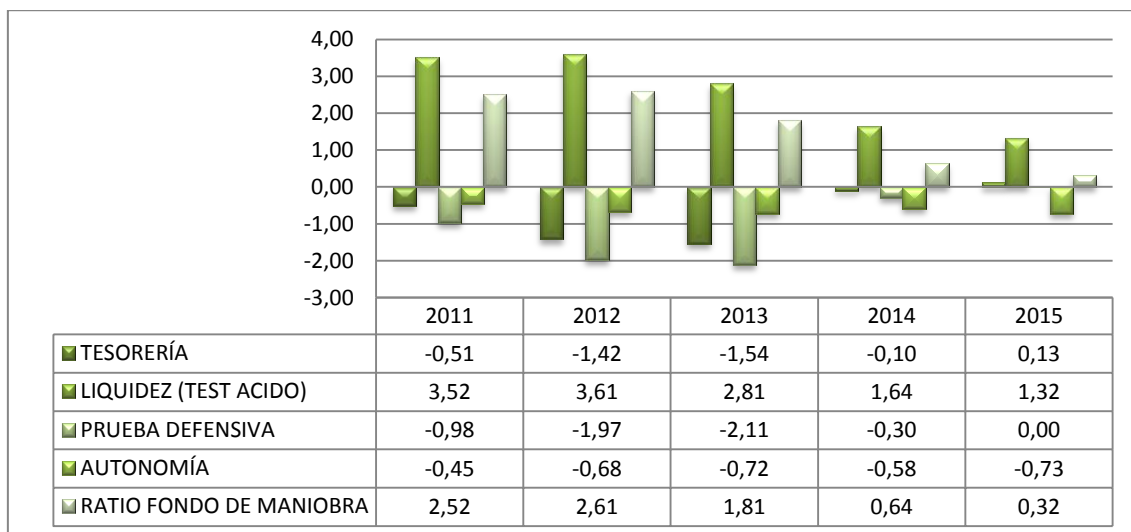


Gráfico 23.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Periodo 2011-2015.

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.

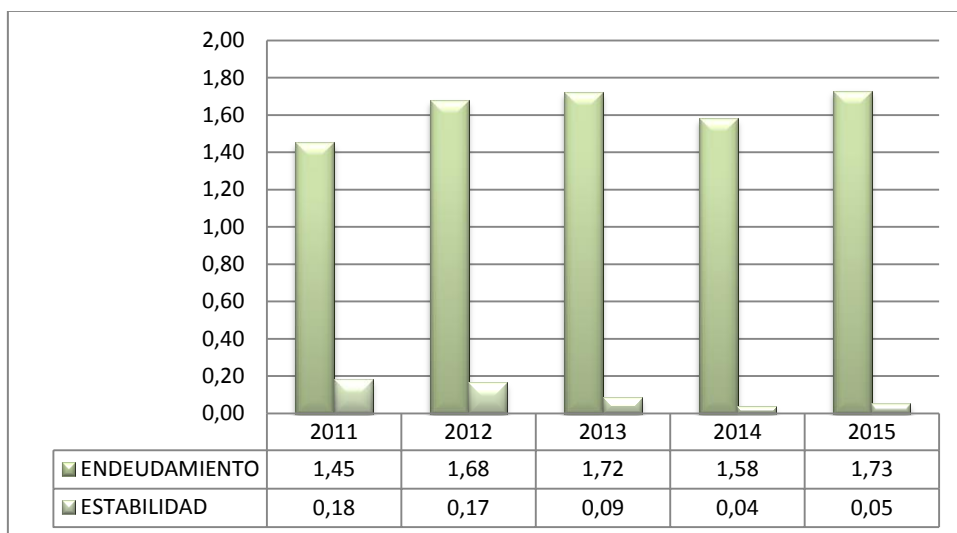


Gráfico 24.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Periodo 2011-2015.

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

RATIOS	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015
<b>EXISTENCIAS EN DIAS DE COMPRA</b>	39.849,01	-77.015,69	-20.412,45	22.496,96	14.347.573,27
<b>PRODUCTIVIDAD</b>	-1,68	-9,05	466,37	-2,16	-22,93

Tabla 6.- Ratios Operativos. Periodo 2011-2015.

El ratio **Existencias en días de compra** indica el número de días que tarda en vaciarse el saldo de inventarios (en este caso, promociones inmobiliarias). Se puede observar el elevadísimo nivel que muestra este indicador, ya que el stock de existencias apenas varía y además es muy elevado frente a los consumos que decrecen anualmente y terminan en valores realmente pequeños. Este comportamiento nos muestra la imposibilidad de la concursada en darle salida a los inmuebles que ejecuta para su venta.

El **ratio de Productividad** manifiesta la relación entre el resultado de la gestión y los gastos de personal. Los datos muestran una serie con valores negativos (excepto para 2013, único año en el que se produce beneficios). La serie expone una Productividad de los gastos de personal 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	2015
<b>FINANCIERA</b>	-19,54%	-22,27%	0,73%	-7,82%	-37,90%
<b>RECURSOS PROPIOS</b>	22,55%	19,98%	-7,61%	10,75%	32,09%
<b>GLOBAL</b>	-10,14%	-13,51%	5,49%	-6,24%	-23,40%
<b>DEL CAPITAL</b>	-3231,34%	-3578,61%	1265,91%	-2005,30%	-8814,90%
<b>RENT. VENTAS</b>	-345,12%	-522,98%	204,37%	-353,14%	3078,02%
<b>MARGEN SOBRE VENTAS</b>	69,21%	122,35%	197,09%	3,91%	100,30%



Tabla 7.- Ratios de Rentabilidad. Periodo 2011-2015.

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, excepto en el ejercicio 2013 (el único que presenta beneficios), y además en unos valores muy elevados, lo cual manifiesta las elevadas dificultades para mantener una actividad con rentabilidades negativas sostenidas en el tiempo.

La **Rentabilidad de los Recursos Propios** (en inglés, **ROE o Return On Equity**) muestra la rentabilidad de los recursos propios únicamente. A contrario del ratio anterior, el comportamiento de este presenta valores positivos en los periodos en donde el anterior presenta valores negativos y viceversa. No obstante, los resultados son engañosos, pues tanto numerador como denominador arrojan cifras negativas, dando un resultado positivo por pura matemática pero no por excelente resultado del mismo, con lo que se comprueba la pérdida de rentabilidad en dicho periodo. Dichas cifras continuadas mostrarían 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. La serie muestra unos datos más deteriorados aún de lo expuesto en la rentabilidad financiera.

La **Rentabilidad de las Ventas** revela la rentabilidad de las mismas, es decir, el porcentaje que representa el Beneficio Neto sobre las Ventas. Toda la

serie de datos muestra valores negativos, excepto en 2013 (único ejercicio con beneficios) y en el último ejercicio, aunque este último valor es engañoso puesto que tanto numerador como denominador son negativos, con lo que el resultado es positivo por aplicación de simples reglas matemáticas. De este modo la situación empeora paulatinamente a lo largo de los años y se percibe como insostenible al final del periodo.

El **Margen sobre las Ventas** indica el porcentaje sobre el margen bruto que la sociedad obtiene en sus ventas. Todos los ejercicios presentan valores positivos, pero se explican por el simple juego de los signos matemáticos de una fracción, por lo que realmente estos índices reflejan una situación totalmente antagónica, es decir, evidencian una operativa de la mercantil con un margen comercial negativo y muy elevado en casi todos los ejercicios, excepto en 2014.

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

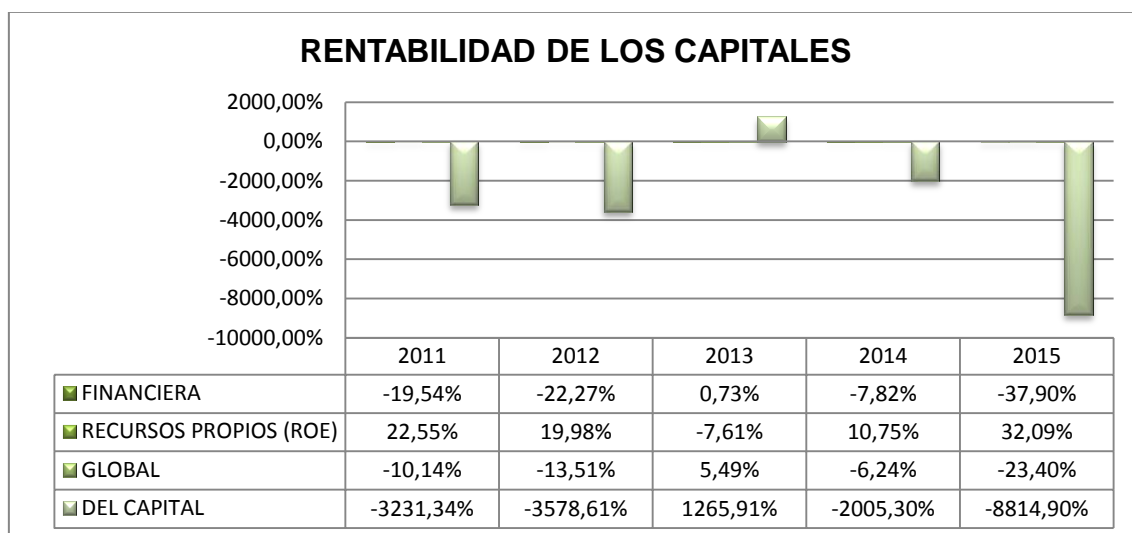


Gráfico 25.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2011-2015.

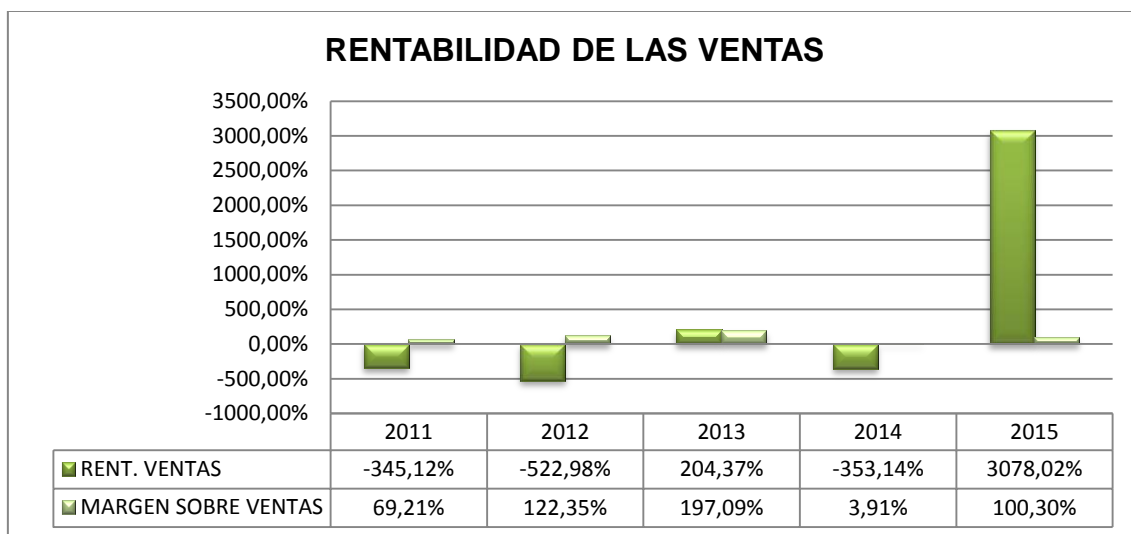


Gráfico 26.- Evolución de los Ratios de Rentabilidad de las Ventas. Periodo 2011-2015.

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

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

- **Paralización del sector inmobiliario nacional**, endurecimiento de las condiciones que las entidades financieras solicitan para la renovación y obtención del crédito por las condiciones impuestas por el mercado y todo acompañado por la reducción de los valores de sus activos, inviabilidad de los proyectos en ejecución que se han reflejados en continuos ejercicios con pérdidas que han ido disminuyendo los recursos de la compañía.

- **Manifiesta insuficiencia de los ingresos derivados de la actividad ordinaria** de la mercantil en el periodo de estudio, incluso en claro descenso en sus niveles cuantitativos, hasta niveles negativos en el último año, que dificulta seriamente la generación de flujos de cobro futuros. Ni tan siquiera los ingresos derivados del reconocimiento de la variación de stock anuales alcanzan los niveles necesarios para colaborar en el sostenimiento de los gastos de la actividad ordinaria. Habría que destacar que solo el gasto de aprovisionamiento ordinario consume la mayor parte de estos exiguos ingresos, con lo que difícilmente se puede sostener la actividad con tales niveles de ingresos.
- **Elevados niveles de otras partidas de gasto**, tales como el de personal, y otros gastos de explotación, que reflejan el fallido intento de la mercantil en el recorte de los gastos para evitar el afloramiento de pérdidas, pero resulta insuficiente en relación al fuerte deterioro del volumen de negocio sufrido. Es de destacar la aparición de gastos de personal en 2014, cuando en ejercicios anteriores no existía, coincidiendo con el seguro conocimiento de la preocupante situación de la concursada.
- Resultados financieros muy negativos, a consecuencia de los **elevados gastos financieros** derivados de la costosa financiación de la actividad, que lastran la gestión operativa del negocio.
- **Resultados negativos de casi todos los ejercicios**, excepto en 2013, a causa de operaciones de enajenación de inmovilizado que genera beneficios que paliar el nivel de pérdidas. Destacan las pérdidas generadas en 2015, tras reconocer unos muy elevados gastos financieros.

- La unión de los factores anteriores genera, al mismo tiempo, la **continuación del ahondamiento en unas cifras aún más negativas de los Fondos Propios**, que ya, con anterioridad a 2011, presentaba cifras negativas, con lo que la concursada se encontraba incurso en causa de disolución, como mínimo, desde 2010.
- Se produce un **incremento de la relevancia de las deudas a corto plazo** a lo largo de los años estudios, haciéndose más del triple que al inicio de dicho periodo en 2011, con lo que el plazo de exigibilidad de las deudas se reduce y se traspasan a un periodo menor al año y con ello se aumenta la presión por parte de los acreedores, cuyos créditos no pueden ser atendidos.
- **Fondo de Maniobra en continuo descenso** que pone de manifiesto las progresivas dificultades patrimoniales en la financiación del Circulante que atraviesa la mercantil.
- **Liquidez insuficiente** en todos los periodos analizados, manifestada por Ratio de Tesorería, Liquidez y Prueba Defensiva por debajo de los límites; incluyendo unos saldos de Tesorería negativos.
- Una **estructura de financiación del Inmovilizado deficiente**, tal como lo indica el Ratio de Endeudamiento por encima de los valores de referencia, unido a unas **rentabilidades negativas o insuficientes** en todos los periodos.

## 2.4 CONCLUSIONES

La actividad principal de la mercantil consiste en la urbanización de terrenos, así como la construcción, rehabilitación, conservación, reparación, reforma, promoción, compraventa, arrendamiento y explotación turística de viviendas, locales de negocio y toda clase de bienes inmuebles en general, sea por cuenta propia o ajena y también la realización, por cuenta propia o ajena, de proyectos y estudios arquitectónicos y técnicos en general, prospecciones de mercado y asesoramiento relativos o relacionados con todas las actividades contenidas en los apartados precedentes. Estas actividades se han desarrollado en el ámbito territorial de la Sierra de Huelva.

En el inicio de las actividades anteriores, se ejecutó con éxito una promoción de seis viviendas unifamiliares, lo cual impulsó a la sociedad a afrontar otros proyectos constructivos esperando similares resultados. Así, la sociedad se embarcó en la compra de terrenos para urbanizar y construir, en la creencia de que su posicionamiento era correcto, acudiendo a la financiación de entidades financieras. Las operaciones de compra de los terrenos habitualmente se realizaron mediante la permuta de la propiedad de los terrenos por viviendas terminadas de las promociones a construir.

Con el estallido del boom inmobiliario, y consecuentemente con la aparición de restricciones y encarecimiento de la financiación escasamente disponible, y ante la falta de compradores de viviendas “sobre plano”, comenzaron los problemas de la sociedad para atender sus compromisos de pago. Como resultado, y debido a la falta de anticipos a cuenta de viviendas por falta de clientes, comenzó a fallar en los pagos de devolución de la financiación obtenida. Así, pues se ha llegado a una situación en la que hay

una promoción casi terminada, aunque no totalmente, y existen otras promociones con escaso nivel de ejecución de obras, con lo que los clientes que firmaron sus contratos y realizaron sus entregas a cuenta comenzaron a reclamar el reintegro de sus anticipos ante la no finalización de obras.

Así pues, se ha llegado a la situación de reclamaciones de reintegro de anticipos, junto con las reclamaciones de los propietarios de los terrenos que, ante la falta de finalización de sus viviendas que eran la base de las permutas, reclaman las oportunas indemnizaciones que les son otorgadas judicialmente. Esto deriva en una situación de imposibilidad de devolución de la financiación a las entidades bancarias que se convierten en los principales acreedores de la mercantil, que tienen iniciados diversos procedimientos de ejecución hipotecaria.

Finalmente, la insuficiente demanda, la imposibilidad de refinanciación y las indemnizaciones judiciales que ha de afrontar, 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. Los créditos hipotecarios pendientes de pago superan con creces las posibilidades de hacerles frente en los plazos convenidos, lo cual empeora y refleja de manera manifiesta la imposibilidad de atender a sus deudas y, por tanto, la insolvencia de la concursada.

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

Los fondos propios de la sociedad, materializados en la partida de Patrimonio Neto son negativos en todos los ejercicios incluidos en el análisis, 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 desde 2011.

	2011	2012	2013	2014
Lím Art. 104.1.e) LSRL: 50% C.S.	1.503,00 €	1.503,00 €	1.503,00 €	1.503,00 €
Patrimonio Neto	-430.831,17 €	-538.404,23 €	-500.350,85 €	-560.630,20 €
Causa de disolución	SI	SI	SI	SI

Tabla 8.- Evolución de condiciones de causas de disolución. Periodo 2011-2015.

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

Junto con la solicitud de Concurso Voluntario, GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, 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 2004, año de su constitución. Observamos según la solicitud de concurso, que el domicilio social es c/ Blas Infante, 36-1º - Aracena (Huelva), que coincide con el domicilio que aparece en las Cuentas Anuales.

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



*"Urbanización de terrenos.*

*Construcción, rehabilitación, conservación, reparación, reforma, promoción, compraventa, arrendamiento y explotación turística de viviendas, locales de negocio y toda clase de bienes inmuebles en general, sea por cuenta propia o ajena.*

*La realización, por cuenta propia o ajena, de proyectos y estudios arquitectónicos y técnicos en general, prospecciones de mercado y asesoramiento relativos o relacionados con todas las actividades contenidas en los apartados precedentes."*

La actividad a la que la concursada ha dedicado sus recursos fundamentalmente ha sido a la promoción y construcción de viviendas en la Sierra de Huelva.

## 2.6.- AUDITORIA DE CUENTAS

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

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

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

78

2015. No obstante, no entregó las Cuentas Anuales de los ejercicios 2011, 2012 y 2013, aunque el que suscribe ha solicitado las correspondientes copias al Registro Mercantil.

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

### **Libro de Diario**

La solicitante ha entregado los Libros de Diario correspondientes a los ejercicios 2011, 2012, 2013, 2014 y lo acontecido hasta el mes de Mayo de 2015.

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

Ejercicio 2013:	Fecha de legalización:	30/04/2014
Ejercicio 2012:	Fecha de legalización:	29/04/2013
Ejercicio 2011:	Fecha de legalización:	02/05/2012
Ejercicio 2010:	Fecha de legalización:	29/04/2011
Ejercicio 2009:	Fecha de legalización:	30/04/2010
Ejercicio 2008:	Fecha de legalización:	30/04/2009
Ejercicio 2007:	Fecha de legalización:	20/05/2008
Ejercicio 2006:	Fecha de legalización:	27/04/2007
Ejercicio 2005:	Fecha de legalización:	27/04/2006
Ejercicio 2004:	Fecha de legalización:	29/04/2005
Ejercicio VARIABLE:	Fecha de legalización:	24/09/2004



La concursada ha legalizado en el plazo legal establecido por la legislación mercantil todos los Libros de Diario, excepto los correspondientes a los ejercicios 2007 y 2011.

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

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

- Existen cuentas del grupo 210 que recogen los Terrenos y bienes naturales, los cuales no se pueden amortizar; sin embargo, hay dotadas amortizaciones que cubren dicho inmovilizado conjuntamente con partidas recogidas en Construcciones, de manera que, cuando se enajenan las Construcciones y solo quedan los Terrenos, aún permanecen las amortizaciones acumuladas, lo cual indica que no se cancelan todas las amortizaciones, provocando una disminución del Activo Fijo a nivel global, puesto que las amortizaciones van aumentando año a año. Todas las demás partidas de esta masa no sufren cambios significativos, por lo que podríamos concluir que la reducción acaecida se debe a las dotaciones de unas amortizaciones incompatibles con el régimen de los terrenos, los cuales permanecen constantes por su valor de adquisición, mientras que las amortizaciones que no se corresponden crecen anualmente.
- Existe una cuenta en balance 56500003 AVAL SIXTO SANCHEZ DURAN, que aparece en el activo. Sin embargo, según indica la representación de

la concursada, este aval lo tiene este señor en garantía del cumplimiento de un contrato de permuta por la compra-venta de unos terrenos. La naturaleza de este instrumento financiero es de deuda de la sociedad, es decir, de pasivo, puesto que la ejecución del mismo generaría el pago a dicha persona por importe de 108.182,17€, lo cual no está correlacionado con su encuadramiento contable. Se ha solicitado mayor aclaración a la concursada al respecto y, a la emisión del presente informe, el que suscribe no ha recibido explicaciones suficientes.

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

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

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

No podemos emitir opinión si la suspenso, cumple pues, lo que al efecto establece el art. 28.1 del Código de Comercio "... Al menos trimestralmente se transcribirán con sumas y saldo y los balances de comprobación...", al recibir los balances de sumas y saldos por operaciones netas mensuales y no, tal como la legalidad contable exige, el balance de

sumas y saldos por operaciones acumuladas desde el principio de cada ejercicio hasta la fecha de corte en la que se emita el balance.

### **Otros Libros y Registros**

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

### **Libro de Actas**

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

### **Libro de Registro de Socios**

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

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

GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, 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, 2013 y 2014.

PYME: Requisitos		Ejercicios				Cumplimiento			
	Límite	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014
Activo	2.850.000 €	958.129,90 €	796.376,05 €	693.528,55 €	965.858,01 €	NO	NO	NO	NO
Cifra Negocio Anual	5.700.000 €	28.144,92 €	20.569,12 €	18.620,00 €	17.069,68 €	NO	NO	NO	NO
Trabajadores	50	no consta	no consta	no consta	no consta	N/S	N/S	N/S	N/S

Tabla 9.- Condiciones para presentación del modelo de CCAA para PYMES. Periodo 2011-2014.

#### **A.-CUENTAS ANUALES Y MEMORIA.**

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

Las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios, 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	:	08/08/2014	Fecha de cierre	:	31/12/2013
Ejercicio 2012	:	Fecha de depósito	:	19/09/2013	Fecha de cierre	:	31/12/2012
Ejercicio 2011	:	Fecha de depósito	:	26/10/2012	Fecha de cierre	:	31/12/2011

De conformidad con lo dispuesto en el art. 329 del Reglamento del Registro Mercantil, la concursada ha depositado en el Registro las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2011, 2012 y 2013 fuera del plazo legal establecido.

## **B.- INFORME DE AUDITORIA / INFORME DE GESTION**

Esta administración ha de dejar expuesto que la concursada no tiene obligación legal de someter su contabilidad a auditoría, 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 GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, SL no ha emitido acciones admitidas a negociación, no tiene

obligación legal de presentar los estados financieros intermedios, por lo que esta administración no puede realizar comentario alguno al respecto.

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

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

## 7.- SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTICULO 142.1

La concursada no ha solicitado la apertura de la fase liquidación con su solicitud de concurso al amparo del art. 142.1. de la Ley Concursal.

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

La concursada ha presentado las cuentas anuales del ejercicio 2.013 si bien lo hizo fuera del plazo correspondiente.

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

Tras ser designado por Auto de fecha 06 de febrero de 2015 administrador concursal de la entidad GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, SL 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 GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, SL, 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 concursada en fecha 23 de marzo 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.

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.

Igualmente se ha abierto cuenta corriente a nombre de la concursada en la entidad BANKINTER, S.A.

4.- Se ha remitido escrito a todos los juzgados en los que la concursada mantiene procedimientos en su contra, comunicando la declaración de concurso e interesando, en su caso, la suspensión de las ejecuciones que contra la misma se tramitan.

5.- 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.

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

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

### **INDICE**

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

## A.- INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA

### 1.- INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA

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

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

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

A la fecha de cierre del inventario de bienes y derechos de la masa activa de **GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE ARACENA, S.L.** se resume en la

siguiente tabla:

ACTIVO	VALOR CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
<b>A. ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>18.084,07</b>	<b>-16.084,07</b>	<b>2.000,00</b>
I. Inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>18.084,07</b>	<b>-16.084,07</b>	<b>2.000,00</b>
1. Terrenos y construcciones	19.592,59	-19.592,59	0,00
210. Terrenos y bienes naturales	110.702,15	-110.702,15	0,00
2811. Amortización acumulada de Construcciones	-91.109,56	91109,56	0,00
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-1.508,52	3.508,52	2.000,00
213. Maquinaria	33.292,32	-33.292,32	0,00
214. Utillaje	9.571,14	-9.571,14	0,00
215. Otras Instalaciones técnicas	448,00	-448,00	0,00
216. Mobiliario	1.891,66	-1.891,66	0,00
217. Equipos para procesos de información	306,93	-306,93	0,00
218. Elementos de transporte	27.034,48	-25.034,48	2.000,00
2812. Amortización acumulada de instalaciones técnicas	0,26	-0,26	0,00
2813. Amortización acumulada de maquinaria	-36.430,08	36.430,08	0,00
2814. Amortización acumulada de utillaje	-9.318,29	9.318,29	0,00
2815. Amortización acumulada de otras instalaciones	-2.167,19	2.167,19	0,00
2816. Amortización acumulada de mobiliario	-1.731,64	1.731,64	0,00
2817. Amortización acumulada de equipos para procesos de información	-3.134,37	3.134,37	0,00
2818. Amortización acumulada de elementos de transporte	-21.271,74	21.271,74	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	0,00	0,00	0,00
VI. Activos por impuesto diferido.	0,00	0,00	0,00
VII. Deudas comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00
<b>B. ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.123.434,75</b>	<b>412.883,37</b>	<b>1.536.318,12</b>
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0,00	0,00	0,00
II. Existencias	1.011.012,56	416.645,08	1.427.657,64
1. Comerciales.	1.011.012,56	416.645,08	1.427.657,64
30. Comerciales	1.011.012,56	416.645,08	1.427.657,64
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	108.660,48	0,00	108.660,48
5. Otros activos financieros	108.660,48	0,00	108.660,48
565. Fianzas constituidas a corto plazo	108.660,48	0,00	108.660,48
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	0,00
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	3.761,71	-3.761,71	0,00
1. Tesorería	3.761,71	-3.761,71	0,00
570. Caja, euros	3.761,71	-3.761,71	0,00
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>1.141.518,82</b>	<b>396.799,30</b>	<b>1.538.318,12</b>

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

**A) INMUEBLES**

Dado que la concursada tiene como objeto social principal la promoción y construcción de inmuebles, se ha procedido a clasificar a las fincas de propiedad dentro de la partida de Existencias, según se corresponde con los criterios contables establecidos en la legislación mercantil.

**I. Terreno no edificado al sitio Capellanía, término de Corteconcepción**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
Terreno no edificado al sitio Capellanía, término de Corteconcepción	872	SÍ	NO	NO	NO	200.823,00 €

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

**a) Solar urbano**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Terreno no edificado al sitio Capellanía, término de Corteconcepción
<b>LOCALIDAD</b>	CORTECONCEPCION
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	872
<b>TOMO</b>	1933
<b>LIBRO</b>	197
<b>FOLIO</b>	164
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	200.823,00 €

**CARGAS:**

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

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 200.823,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

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

Sobre esta finca aduce la concursada que no es de su propiedad y estamos a la espera de recibir escrituras públicas para confirmar tal extremo.

**II. Solar urbano Calle Barrio Alto, 1 (Aldea de Valdezufre)**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
URBANA: SOLAR CALLE BARRIO ALTO (ALDEA DE VALDEZUFRE) , 1	1066	SÍ	NO	NO	NO	31.994,13 €

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

a) **Solar urbano**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	SOLAR URBANO CALLE BARRIO ALTO (ALDEA DE VALDEZUFRE) , 1
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1066
<b>TOMO</b>	1483
<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	66
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	31.994,13 €

**CARGAS:**

- ANOTACIÓN: demanda de nulidad o cancelación. Anotación a favor de: SIXTO SANCHEZ DURAN. Participación: totalidad. Fecha de juicio: 30 de mayo de 2012. Principal: 0 €. Observaciones: procedimiento pieza de medidas cautelares 122.01/2012. Neg. 2. Demanda sobre acción de resolución de contrato por incumplimiento, que se dirige contra la entidad mercantil GESTION DE LA CONSTRUCCION SIERRA DE ARACENA S.L.L. Autoridad: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 1 de Aracena. Procedimiento: con número de protocolo 122.01/2012 de fecha: 30/05/12. ANOTACION LETRA: A TOMO: 1.248 LIBRO: 14 FOLIO: 66 FECHA: 19/02/13
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.



**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 31.994,13 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

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

**III. Viviendas unifamiliares en construcción. Calle Olivo, 22. Los Marines.**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 1.- EN CONSTRUCCION	1529	SÍ	NO	NO	NO	97.516,69 €
Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 2. - EN CONSTRUCCION	1530	SÍ	NO	NO	NO	103.188,17 €
Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 3. - EN CONSTRUCCION	1531	SÍ	NO	NO	NO	103.188,17 €
Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 4. - EN CONSTRUCCION	1532	SÍ	NO	NO	NO	103.188,17 €

Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 5. - EN CONSTRUCCION	1533	SÍ	NO	NO	NO	103.188,17 €
Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 6. - EN CONSTRUCCION	1534	SÍ	NO	NO	NO	108.868,76 €

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

a) **Vivienda unifamiliar en construcción**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 1. - EN CONSTRUCCION
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1529
<b>TOMO</b>	1483
<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	166
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	97.516,69 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO ANDALUCIA S.A.  
Participación: Totalidad. Capital principal: 84.269,41 €. Intereses ordinarios anual: 14.957,82 € Tipo: 4,5% Máximo: 8,875% meses: 24.

Intereses de demora anual: 21.699,37 € Tipo: 12,875% Máximo: 12,875% meses: 24. Costas y gastos: 16.853,882 €. Valor de subasta: 84.269,41 € respondiendo por: 137.780,482 € con un plazo de amortización de 240 meses desde: 19 de Octubre de 2008. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1855 de fecha: 19/10/06

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 11.927,81 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

b) **Vivienda unifamiliar en construcción**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 2. - EN CONSTRUCCION
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1530
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	29
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	103.188,17 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA a favor de: BANCO ANDALUCIA S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 108.903,39 €. Intereses ordinarios anual: 19.330,35 € Tipo: 4,5% Máximo: 8,875% meses: 24. Intereses de demora anual: 28.042,62 € Tipo: 12,875% Máximo: 12,875% meses: 24. Costas y gastos: 21.780,678 €. Valor de subasta: 108.903,39 € respondiendo por: 178.057,038 € con un plazo de amortización de 240 meses desde: 19 de Octubre de 2008. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1855 de fecha: 19/10/06
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.

- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 103.188,17 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

### PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

#### c) Vivienda unifamiliar en construcción

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 3. - EN CONSTRUCCION
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1531
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	31
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	103.188,17 €

### CARGAS:

- HIPOTECA: Hipoteca a favor de: BANCO ANDALUCIA S.A.  
Participación: Totalidad. Capital principal: 108.903,39 €. Intereses

ordinarios anual: 19.330,35 € Tipo: 4,5% Máximo: 8,875% meses: 24.  
Intereses de demora anual: 28.042,62 € Tipo: 12,875% Máximo:  
12,875% meses: 24 Costas y gastos: 21.780,678 €. Valor de subasta:  
108.903,39 € respondiendo por: 178.057,038 € con un plazo de  
amortización de 240 meses desde: 19 de Octubre de 2008. Autorizante:  
D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1855 de fecha:  
19/10/06

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 103.188,17 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

d) **Vivienda unifamiliar en construcción**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 4. - EN CONSTRUCCION
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTR. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1532
<b>TOMO</b>	1483
<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	198
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	103.188,17 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO ANDALUCIA S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 108.903,39 €. Intereses ordinarios anual: 19.330,35 € Tipo: 4,5% Máximo: 8,875% meses: 24. Intereses de demora anual: 28.042,62 € Tipo: 12,875% Máximo: 12,875% meses: 24. Costas y gastos: 21.780,678 €. Valor de subasta: 108.903,39 € respondiendo por: 178.057,038 € con un plazo de amortización de 240 meses desde: 19 de Octubre de 2008. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1855 de fecha: 19/10/06
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.

- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 103.188,17 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

### PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

#### e) Vivienda unifamiliar en construcción

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 5. - EN CONSTRUCCION
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1533
<b>TOMO</b>	1483
<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	196
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	103.188,17 €

### CARGAS:

- HIPOTECA: Hipoteca a favor de: BANCO ANDALUCIA S.A.  
Participación: Totalidad. Capital principal: 108.903,39 €. Intereses



ordinarios anual: 19.330,35 € Tipo: 4,5% Máximo: 8,875% meses: 24. Intereses de demora anual: 28.042,62 € Tipo: 12,875% Máximo: 12,875% meses: 24. Costas y gastos: 21.780,678 €. Valor de subasta: 108.903,39 € respondiendo por: 178.057,038 € con un plazo de amortización de 240 meses desde: 19 de Octubre de 2008. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1855 de fecha: 19/10/06

- HIPOTECA: Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 50.500 €. Intereses ordinarios anual: 11.615 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 15.655 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y gastos: 7.575 €. Valor de subasta: 50.500 € respondiendo por: 85.345 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 103.188,17 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable.

Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

f) **Vivienda unifamiliar en construcción**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE OLIVO, 22. 6. - EN CONSTRUCCION
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1534
<b>TOMO</b>	1248
<b>LIBRO</b>	14
<b>FOLIO</b>	66
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	108.868,76 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO ANDALUCIA S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 98.197,87 €. Intereses ordinarios anual: 17.430,12 € Tipo: 4,5% Máximo: 8,875% meses: 24. Intereses de demora anual: 25.285,95 € Tipo: 12,875% Máximo: 12,875% meses: 24. Costas y gastos: 19.639,574 €. Valor de subasta: 98.197,87 € respondiendo por: 160.553,514 € con un plazo de amortización de 240 meses desde: 19 de Octubre de 2008. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1855 de fecha: 19/10/06
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 108.868,76 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

**IV. Solar urbano con olivos al sitio de Vizcaíno o Cercado Chico. Corteconcepción**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
URBANA.- Olivos al sitio de Vizcaíno o Cercado Chico, término de Corteconcepción	1547	SÍ	NO	NO	NO	98.491,04 €

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

a) **Solar urbano**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA.- Olivos al sitio de Vizcaíno o Cercado Chico, término de Corteconcepción
<b>LOCALIDAD</b>	CORTECONCEPCION
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1547
<b>TOMO</b>	1526
<b>LIBRO</b>	187
<b>FOLIO</b>	223
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	98.491,04 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO DE ANDALUCIA SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 100.000 €. Intereses ordinarios anual: 15.250 € Tipo: 3,5% Máximo: 7,625% meses: 24. Intereses de demora anual: 23.250 € Tipo: 11,625% Máximo: 11,625% meses: 24. Costas y gastos: 15.000 €. Valor de subasta: 100.000 € respondiendo por: 153.500 € con un plazo de amortización de 36 meses. Vencimiento: 21 de Febrero de 2009. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 281 de fecha: 21/02/06
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se ha despachado ejecución del crédito hipotecario que consta inscrito a favor del Banco Popular.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 98.491,04 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

**V. Finca rústica de olivos de secano, al sitio Barranca. Los Marines.**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
RUSTICA: OLIVOS DE SECANO, al sitio BARRANCA	1576	SÍ	NO	NO	NO	1.916,00 €

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

a) **Solar rústico**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	RUSTICA: OLIVOS DE SECANO, al sitio BARRANCA
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1576
<b>TOMO</b>	1408
<b>LIBRO</b>	39
<b>FOLIO</b>	224
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	1.916,00 €

**CARGAS:**

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

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 1.916,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

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

**VI. Viviendas unifamiliares en construcción. Calle Barrio Alto, 1. Los Marines**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
Vivienda unifamiliar. CALLE BARRIO ALTO, 1. 1 - EN CONSTRUCCION	1583	SÍ	NO	NO	NO	4.172,58 €
Vivienda unifamiliar. CALLE BARRIO ALTO, 1. 2 - EN CONSTRUCCION	1584	SÍ	NO	NO	NO	3.965,57 €
Vivienda unifamiliar. CALLE BARRIO ALTO, 1. 3 - EN CONSTRUCCION	1585	SÍ	NO	NO	NO	3.965,57 €
Vivienda unifamiliar. CALLE BARRIO ALTO, 1. 4 - EN CONSTRUCCION	1586	SÍ	NO	NO	NO	3.991,70 €
Vivienda unifamiliar. CALLE BARRIO ALTO, 1. 5 - EN CONSTRUCCION	1587	SÍ	NO	NO	NO	7.583,82 €

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



a) **Vivienda unifamiliar en construcción**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE BARRIO ALTO, 1. 1 - EN CONSTRUCCION
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1583
<b>TOMO</b>	1526
<b>LIBRO</b>	187
<b>FOLIO</b>	221
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	4.172,58 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO DE ANDALUCIA SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 108.903,39 €. Intereses ordinarios anual: 20.691,64 € Tipo: 4,5% Máximo: 9,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 29.403,92 € Tipo: 13,75% Máximo: 13,75% meses: 24. Costas y gastos: 16.335,51 €. Valor de subasta: 108.903,39 € respondiendo por: 175.334,46 € con un plazo de amortización de 244 meses. Vencimiento: 25 de Julio de 2029. Autorizante: D. Luis Gutiérrez Díez, Huelva. Nº Protocolo: 2114 de fecha: 25/07/07
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 4.172,58 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

b) **Vivienda unifamiliar en construcción**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE BARRIO ALTO, 1. 2 - EN CONSTRUCCION
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1584
<b>TOMO</b>	1526
<b>LIBRO</b>	187
<b>FOLIO</b>	219
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	3.965,57 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO DE ANDALUCIA SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 120.202,42 €. Intereses ordinarios anual: 22.838,46 € Tipo: 4,5% Máximo: 9,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 32.454,65 € Tipo: 13,75% Máximo: 13,75% meses: 24. Costas y gastos: 18.030,36 €. Valor de subasta: 120.202,42 € respondiendo por: 193.525,89 € con un plazo de amortización de 244 meses Vencimiento: 25 de Julio de 2029. Autorizante: D. Luis Gutiérrez Díez, Huelva. Nº Protocolo: 2114 de fecha: 25/07/07
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 3.965,57 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

c) **Vivienda unifamiliar en construcción**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE BARRIO ALTO, 1. 3 - EN CONSTRUCCION
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1585
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	55
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	3.965,57 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO DE ANDALUCIA SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 120.202,42 €. Intereses ordinarios anual: 22.838,46 € Tipo: 4,5% Máximo: 9,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 32.454,65 € Tipo: 13,75% Máximo: 13,75% meses: 24. Costas y gastos: 18.030,36 €. Valor de subasta: 120.202,42 € respondiendo por: 193.525,89 € con un plazo de amortización de 244 meses. Vencimiento: 25 de Julio de 2029. Autorizante: D. Luis Gutiérrez Díez, Huelva. Nº Protocolo: 2114 de fecha: 25/07/07
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 3.965,57 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

d) **Vivienda unifamiliar en construcción**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE BARRIO ALTO, 1. 4 - EN CONSTRUCCION
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1586
<b>TOMO</b>	1134
<b>LIBRO</b>	26
<b>FOLIO</b>	117
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	3.991,70 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO DE ANDALUCIA SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 120.202,42 €. Intereses ordinarios anual: 22.838,46 € Tipo: 4,5% Máximo: 9,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 32.454,65 € Tipo: 13,75% Máximo: 13,75% meses: 24. Costas y gastos: 18.030,36 €. Valor de subasta: 120.202,42 € respondiendo por: 193.525,89 € con un plazo de amortización de 244 meses. Vencimiento: 25 de Julio de 2029. Autorizante: D. Luis Gutiérrez Díez, Huelva. Nº Protocolo: 2114 de fecha: 25/07/07
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 3.991,70 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.



e) **Vivienda unifamiliar en construcción**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE BARRIO ALTO, 1. 5 - EN CONSTRUCCION
<b>LOCALIDAD</b>	LOS MARINES
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1587
<b>TOMO</b>	1134
<b>LIBRO</b>	26
<b>FOLIO</b>	24
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	7.583,82 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** hipoteca a favor de: BANCO DE ANDALUCIA SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 120.202,41 €. Intereses ordinarios anual: 22.838,46 € Tipo: 4,5% Máximo: 9,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 32.454,65 € Tipo: 13,75% Máximo: 13,75% meses: 24. Costas y gastos: 18.030,36 €. Valor de subasta: 120.202,41 € respondiendo por: 193.525,88 € con un plazo de amortización de 244 meses. Vencimiento: 25 de Julio de 2029. Autorizante: D. Luis Gutiérrez Díez, Huelva. Nº Protocolo: 2114 de fecha: 25/07/07
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 7.583,82 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

**CONSIDERACIONES COMUNES A LAS FINCAS 1583 A 1587**

- Existe Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 1 de Aracena con número de autos 122/2012, en fecha 30 de mayo de 2013 estimando parcialmente la demanda sobre acción de resolución de contrato por incumplimiento formulada por DON SIXTO SANCHEZ DURAN, acordando declarar resuelto el contrato de permuta formalizado el 25 de julio de 2007 condenando a la concursada a devolver a los demandantes las fincas anteriormente descritas.

**VII. Solar urbano en Avenida de Juan Ramón Jiménez.  
Corteconcepción.**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
URBANA. Solar en Avenida de Juan Ramón Jiménez	1861	SÍ	NO	NO	NO	21.265,23 €

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

a) **Vivienda unifamiliar en construcción**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA. Solar en Avenida de Juan Ramón Jiménez
<b>LOCALIDAD</b>	CORTECONCEPCION
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	1861
<b>TOMO</b>	1439
<b>LIBRO</b>	31
<b>FOLIO</b>	161
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	21.265,23 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO DE ANDALUCIA SA.  
Participación: Totalidad. Capital principal: 20.000 €. Intereses ordinarios

anual: 3.050 € Tipo: 3,5% Máximo: 7,625% meses: 24. Intereses de demora anual: 4.650 € Tipo: 11,625% Máximo: 11,625% meses: 24. Costas y gastos: 3.000 €. Valor de subasta: 20.000 € respondiendo por: 30.700 € con un plazo de amortización de 36 meses. Vencimiento: 21 de Febrero de 2009. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 281 de fecha: 21/02/06

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien hemos de decir que ha instado por el Banco Popular ejecución hipotecaria que se tramita con numero de autos 21/2015 ante el Juzgado de Instancia nº 1 de Aracena.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 21.265,23 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

**VIII. Finca de castaños, pinos y alcornoques, a los Sitios de La Casilla, Monte Alto y Valleburro. Fuenteheridos.**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
FINCA DE CASTAÑOS, PINOS Y ALCORNOQUES, a los Sitios de LA CASILLA, MONTE ALTO y VALLEBURRO	2277	SÍ	NO	NO	NO	51.184,00 €

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

a) **Vivienda unifamiliar en construcción**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	FINCA DE CASTAÑOS,PINOS Y ALCORNOQUES, a los Sitios de LA CASILLA, MONTE ALTO y VALLEBURRO
<b>LOCALIDAD</b>	FUENTEHERIDOS
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	2277
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	45
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	51.184,00 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 48.000 €. Intereses ordinarios anual: 8.640 € Tipo: 4,5% Máximo: 9% meses: 24. Intereses de demora anual: 12.480 € Tipo: 13% Máximo: 13% meses: 24. Costas y gastos: 7.200 €. Valor de subasta: 48.000 € respondiendo por: 76.320 € con un plazo de amortización de 144 meses. Vencimiento: 4 de Febrero de 2019. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 128 de fecha: 25/01/07
- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 25.600 €. Intereses ordinarios anual: 3.840 € Tipo: 7,5% Máximo: 7,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 14.080 € Tipo: 27,5% Máximo: 27,5% meses: 24. Costas y gastos: 3.840 €. Valor de subasta: 25.600 € respondiendo por: 47.360

€ con un plazo de amortización de 120 meses desde: 25 de Junio de 2012. Vencimiento: 25 de Junio de 2022. Autorizante: D. Miguel Ferré Molto, Huelva. Nº Protocolo: 574 de fecha: 25/06/12

- HIPOTECA: Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 15.000 €. Intereses ordinarios anual: 3.450 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 4.650 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24 Costas y gastos: 2.250 €. Valor de subasta: 15.000 € respondiendo por: 25.350 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 51.184,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

**IX. Parcelas urbanas no edificadas en Calle Nueva Formación.  
Aracena.**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA UNO	10276	SÍ	NO	NO	NO	13.506,10 €
URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA DOS	10277	SÍ	NO	NO	NO	9.825,00 €
URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA TRES	10278	SÍ	NO	NO	NO	9.825,00 €
URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA CUATRO	10279	SÍ	NO	NO	NO	9.825,00 €
URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA CINCO	10280	SÍ	NO	NO	NO	9.825,00 €
URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA SIETE	10282	SÍ	NO	NO	NO	9.825,00 €
URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA OCHO	10283	SÍ	NO	NO	NO	9.825,00 €



URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA NUEVE	10284	SÍ	NO	NO	NO	9.825,00 €
URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA DIEZ	10285	SÍ	NO	NO	NO	9.825,00 €
URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA ONCE	10286	SÍ	NO	NO	NO	9.825,00 €
URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA TRECE	10288	SÍ	NO	NO	NO	13.110,48 €
URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN , FINCA SEGREGADA CATORCE	10289	SÍ	NO	NO	NO	13.110,48 €

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

a) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA UNO
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10276
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	43
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	13.506,10 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 22.391,52 €. Intereses ordinarios anual: 2.798,94 € Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 13.860,35088 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 3.358,728 €. Valor de subasta: 22.391,52 € respondiendo por: 42.409,53888 € con un plazo de amortización de 60 meses. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10. INSCRIPCION: 2ª FECHA: 28/01/11
- **HIPOTECA:** hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 7.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.610 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 2.170 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y gastos: 1.050 €. Valor de subasta: 7.000 € respondiendo por: 11.830 €

con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

### VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 13.506,10 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

### PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

#### b) Solar no edificado

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA DOS
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10277
<b>TOMO</b>	1483

<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	68
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	9.825,00 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 17.469,17 €. Intereses ordinarios anual: 2.183,64625 € Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 10.813,41623 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 2.620,3755 €. Valor de subasta: 17.469,17 € respondiendo por: 33.086,60798 € con un plazo de amortización de 60 meses. Vencimiento: 28 de Septiembre de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10
- **HIPOTECA:** hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 5.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.150 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 1.550 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y gastos: 750 €. Valor de subasta: 5.000 € respondiendo por: 8.450 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 9.825,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

c) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA TRES
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10278
<b>TOMO</b>	1483
<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	70
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	9.825,00 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 17.469,86 €. Intereses ordinarios anual: 2.183,7325 € Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 10.813,84334 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 2.620,479 €. Valor de subasta: 17.469,86 € respondiendo por: 33.087,91484 € con un plazo de amortización de 60 meses. Vencimiento: 28 de Septiembre de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10.
- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 5.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.150 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 1.550 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y

gastos: 750 €. Valor de subasta: 5.000 € respondiendo por: 8.450 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 9.825,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

d) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA CUATRO
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10279
<b>TOMO</b>	1483
<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	72
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	9.825,00 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 17.487,77 €. Intereses ordinarios anual: 2.185,97125 € Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 10.824,92963 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 2.623,1655 €. Valor de subasta: 17.487,77 € respondiendo por: 33.121,83638 € con un plazo de amortización de 60 meses. Vencimiento: 28 de Septiembre de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10.
- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 5.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.150 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 1.550 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y



gastos: 750 €. Valor de subasta: 5.000 € respondiendo por: 8.450 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 9.825,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

e) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA CINCO
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10280
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	53
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	9.825,00 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 17.469,86 €. Intereses ordinarios anual: 2.183,7325 € Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 10.813,84334 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 2.620,479 €. Valor de subasta: 17.469,86 € respondiendo por: 33.087,91484 € con un plazo de amortización de 60 meses. Vencimiento: 28 de Septiembre de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10.
- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 5.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.150 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 1.550 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y

gastos: 750 €. Valor de subasta: 5.000 € respondiendo por: 8.450 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 9.825,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

f) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA SIETE
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10282
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	49
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	9.825,00 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 17.469,86 €. Intereses ordinarios anual: 2.183,7325 € Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 10.813,84334 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 2.620,479 €. Valor de subasta: 17.469,86 € respondiendo por: 33.087,91484 € con un plazo de amortización de 60 meses. Vencimiento: 28 de Septiembre de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10.
- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 5.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.150 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 1.550 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y

gastos: 750 €. Valor de subasta: 5.000 € respondiendo por: 8.450 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 9.825,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

g) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA OCHO
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10283
<b>TOMO</b>	1483
<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	64
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	9.825,00 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** .Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 17.469,86 €. Intereses ordinarios anual: 2.183,7325 €. Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 10.813,84334 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 2.620,479 €. Valor de subasta: 17.469,86 €.respondiendo por: 33.087,91484 € con un plazo de amortización de 60 meses. Vencimiento: 28 de Septiembre de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10
- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 5.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.150 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 1.550 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y

gastos: 750 €. Valor de subasta: 5.000 € respondiendo por: 8.450 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 9.825,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

h) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA NUEVE
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10284
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	47
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	9.825,00 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** .Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 17.469,86 €. Intereses ordinarios anual: 2.183,7325 € Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 10.813,84334 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 2.620,479 €. Valor de subasta: 17.469,86 €.respondiendo por: 33.087,91484 € con un plazo de amortización de 60 meses. Vencimiento: 28 de Septiembre de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10
- **HIPOTECA:** .Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 5.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.150 €. Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 1.550 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y



gastos: 750 €. Valor de subasta: 5.000 € respondiendo por: 8.450 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 9.825,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

i) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA DIEZ
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10285
<b>TOMO</b>	1483
<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	74
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	9.825,00 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 17.469,86 €. Intereses ordinarios anual: 2.183,7325 € Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 10.813,84334 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 2.620,479 €. Valor de subasta: 17.469,86 € respondiendo por: 33.087,91484 € con un plazo de amortización de 60 meses. Vencimiento: 28 de Septiembre de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10
- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 5.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.150 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 1.550 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y

gastos: 750 €. Valor de subasta: 5.000 € respondiendo por: 8.450 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 9.825,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

j) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA ONCE
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10286
<b>TOMO</b>	1526
<b>LIBRO</b>	187
<b>FOLIO</b>	207
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	9.825,00 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 17.469,86 €. Intereses ordinarios anual: 2.183,7325 € Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 10.813,84334 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 2.620,479 €. Valor de subasta: 17.469,86 € respondiendo por: 33.087,91484 € con un plazo de amortización de 60 meses. Vencimiento: 28 de Septiembre de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10
- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 5.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.150 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 1.550 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y

gastos: 750 €. Valor de subasta: 5.000 € respondiendo por: 8.450 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 9.825,00 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

k) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA TRECE
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10288
<b>TOMO</b>	1526
<b>LIBRO</b>	187
<b>FOLIO</b>	205
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	13.110,48 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 22.109,76 €. Intereses ordinarios anual: 2.763,72 € Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 13.685,94144 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 3.316,464 €. Valor de subasta: 22.109,76 € respondiendo por: 41.875,88544 € con un plazo de amortización de 60 meses. Vencimiento: 28 de Septiembre de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10
- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 7.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.610 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 2.170 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y

gastos: 1.050 €. Valor de subasta: 7.000 € respondiendo por: 11.830 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 13.110,48 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

l) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Terreno no edificado. CALLE NUEVA FORMACIÓN, FINCA SEGREGADA CATORCE
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10289
<b>TOMO</b>	1526
<b>LIBRO</b>	187
<b>FOLIO</b>	204
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	13.110,48 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 22.109,76 €. Intereses ordinarios anual: 2.763,72 € Tipo: 6,25% Máximo: 6,25% meses: 24. Intereses de demora anual: 13.685,94144 € Tipo: 30,95% Máximo: 30,95% meses: 24. Costas y gastos: 3.316,464 €. Valor de subasta: 22.109,76 € respondiendo por: 41.875,88544 € con un plazo de amortización de 60 meses. Vencimiento: 28 de Septiembre de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1225 de fecha: 28/09/10
- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 7.000 €. Intereses ordinarios anual: 1.610 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 2.170 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y



gastos: 1.050 €. Valor de subasta: 7.000 € respondiendo por: 11.830 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.

- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 13.110,48 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

#### **CONSIDERACIONES COMUNES A LAS FINCAS 10.276 A 10.289**

- No le consta a esta administración que la entidad bancaria haya instado la ejecución hipotecaria de las cargas que gravan las fincas ni ha efectuado la comunicación de crédito preceptiva, por lo que, a la fecha no le consta a quien suscribe el importe del crédito privilegiado especial a que quedan afecto las fincas.

**X. Edificación destinada a accesorias, Calle Blas Infante, sin números.  
Aracena**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
URBANA: Edificación destinada a accesorias, Calle BLAS INFANTE, sin número	10697	SÍ	NO	NO	NO	14.466,33 €

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

a) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Edificación destinada a accesorias, Calle BLAS INFANTE, sin número
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	10697
<b>TOMO</b>	1483
<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	192
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	14.466,33 €

**CARGAS:**

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 72.000 €. Intereses ordinarios anual: 10.980 € Tipo: 3,5% Máximo: 7,625% meses: 24. Intereses de demora anual: 16.740 € Tipo: 11,625% Máximo: 11,625% meses: 24. Costas y gastos: 10.800 €. Valor de subasta: 72.000 € respondiendo por: 110.520 € con un plazo de amortización de 120 meses. Vencimiento: 4 de Agosto de 2015. Autorizante: D. José Antonio Rey Jiménez, Aracena. Nº Protocolo: 1254 de fecha: 22/07/05
- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 50.000 €. Intereses ordinarios anual: 7.500 € Tipo: 7,5% Máximo: 7,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 27.500 € Tipo: 27,5% Máximo: 27,5% meses: 24. Costas y gastos: 7.500 €. Valor de subasta: 50.000 € respondiendo por: 92.500

€ con un plazo de amortización de 120 meses desde: 25 de Junio de 2012. Vencimiento: 25 de Junio de 2022. Autorizante: D. Miguel Ferré Molto, Huelva. Nº Protocolo: 574 de fecha: 25/06/12.

- **HIPOTECA:** Hipoteca a favor de: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA. Participación: Totalidad. Capital principal: 35.000 €. Intereses ordinarios anual: 8.050 € Tipo: 7,5% Máximo: 11,5% meses: 24. Intereses de demora anual: 10.850 € Tipo: 15,5% Máximo: 15,5% meses: 24. Costas y gastos: 5.250 €. Valor de subasta: 35.000 € respondiendo por: 59.150 € con un plazo de amortización de 120 meses desde: 5 de Diciembre de 2012. Vencimiento: 5 de Diciembre de 2022. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo: 3640 de fecha: 05/12/12.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien nos consta que la entidad bancaria ha ejecutado la hipoteca, tramitándose la misma ante el Juzgado de Instancia nº 1 de Aracena con número de autos 19/2015.

#### **VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 14.466,33 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

#### **PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

**I. Viviendas unifamiliares en construcción. Calle Cantarrana (Aldea de La Umbría), 7. Aracena**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
URBANA: Solar. CALLE CANTARRANA -ALDEA DE LA UMBRIA, destinada a viario público	12371	SÍ	NO	NO	NO	9.113,67 €
Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº1	12372	SÍ	NO	NO	NO	13.684,26 €
Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº2	12373	SÍ	NO	NO	NO	13.532,30 €
Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº3	12374	SÍ	NO	NO	NO	15.640,09 €
Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº4	12375	SÍ	NO	NO	NO	13.435,36 €
Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº5	12376	SÍ	NO	NO	NO	17.501,60 €
Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº6	12377	SÍ	NO	NO	NO	14.150,62 €

Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº7	12378	SÍ	NO	NO	NO	12.864,20 €
Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº8	12379	SÍ	NO	NO	NO	12.822,28 €
Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº9	12380	SÍ	NO	NO	NO	13.440,60 €
Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº10	12381	SÍ	NO	NO	NO	13.707,84 €

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

a) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	URBANA: Solar. CALLE CANTARRANA -ALDEA DE LA UMBRIA, destinada a viario público
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	12371
<b>TOMO</b>	1483
<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	194
<b>% TITUL.</b>	100%

<b>VALOR DE MERCADO</b>	9.113,67 €
-------------------------	------------

**CARGAS:**

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

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 9.113,67 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

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



b) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº1
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	12372
<b>TOMO</b>	1483
<b>LIBRO</b>	19
<b>FOLIO</b>	190
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	13.684,26 €

**CARGAS:**

- Hipoteca a favor de BANCO SANTANDER S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 105.854,77 €. Intereses ordinarios anual: 12.800,95 € Tipo: 5,904% Máximo: 11,9% meses: 12. Intereses de demora anual: 31.756,43 € Tipo: 10% Máximo: 10% meses: 36. Costas y gastos: 8.570 €. Valor de subasta: 166.787,1 € respondiendo por 158.982,15 € con un plazo de amortización de 324 meses desde 06/03/2008. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo 1362 de fecha 06/03/08.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se ha despachado ejecución habiéndose celebrado subasta quedando pendiente de que se dicte auto de adjudicación.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 13.684,26 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

### PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

#### c) Solar no edificado

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº2
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	12373
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	37
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	13.532,30 €

**CARGAS:**

- Hipoteca a favor de BANCO SANTANDER S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 104.679,28 €. Intereses ordinarios anual: 12.461,02 € Tipo: 5,904% Máximo: 11,9% meses: 12. Intereses de demora anual: 31.403,78 € Tipo: 10% Máximo: 10% meses: 36. Costas y gastos: 8.474,83 €. Valor de subasta: 164.934,98 € respondiendo por: 157.018,91 € con un plazo de amortización de 324 meses desde 06/03/2008. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo 1362 de fecha 06/03/08.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se ha despachado ejecución habiéndose celebrado subasta quedando pendiente de que se dicte auto de adjudicación.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 13.532,30 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.



d) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº3
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	12374
<b>TOMO</b>	1466
<b>LIBRO</b>	169
<b>FOLIO</b>	136
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	15.640,09 €

**CARGAS:**

- Hipoteca a favor de BANCO SANTANDER S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 120.984,12 €. Intereses ordinarios anual: 14.401,95 € Tipo: 5,904% Máximo: 11,9% meses: 12. Intereses de demora anual: 36.295,24 € Tipo: 10% Máximo: 10% meses: 36. Costas y gastos: 9.794,87 €. Valor de subasta: 190.625,24 € respondiendo por: 181.476,18 € con un plazo de amortización de 324 meses desde 06/03/2008. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo 1362 de fecha 06/03/08.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se ha despachado ejecución habiéndose celebrado subasta quedando pendiente de que se dicte auto de adjudicación.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 15.640,09 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

e) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº4
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	12375
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	33
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	13.435,36 €

**CARGAS:**

- Hipoteca a favor de BANCO SANTANDER S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 103.929,4 €. Intereses ordinarios anual: 12.371,76 € Tipo: 5,904% Máximo: 11,9% meses: 12. Intereses de demora anual: 31.178,82 € Tipo: 10% Máximo: 10% meses: 36. Costas y gastos: 8.414,12 €. Valor de subasta: 163.753,46 € respondiendo por: 155.894,1 € con un plazo de amortización de 324 meses desde 06/03/2008. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo 1362 de fecha 06/03/08.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se ha despachado ejecución habiéndose celebrado subasta quedando pendiente de que se dicte auto de adjudicación.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 13.435,36 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.





f) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº5
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	12376
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	35
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	17.501,60 €

**CARGAS:**

- Hipoteca a favor de BANCO SANTANDER S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 135.383,86 €. Intereses ordinarios anual: 16.116,09 € Tipo: 5,904% Máximo: 11,9% meses: 12. Intereses de demora anual: 40.615,16 € Tipo: 10% Máximo: 10% meses: 36. Costas y gastos: 10.960,68 €. Valor de subasta: 213.313,78 € respondiendo por: 203.075,79 € con un plazo de amortización de 324 meses desde 06/03/2008. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo 1362 de fecha 06/03/08.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se ha despachado ejecución habiéndose celebrado subasta quedando pendiente de que se dicte auto de adjudicación.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 17.501,60 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

g) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº6
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	12377
<b>TOMO</b>	1526
<b>LIBRO</b>	187
<b>FOLIO</b>	217
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	14.150,62 €

**CARGAS:**

- Hipoteca a favor de BANCO SANTANDER S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 109.462,3 €. Intereses ordinarios anual: 13.030,39 € Tipo: 5,904% Máximo: 11,9% meses: 12. Intereses de demora anual: 32.838,69 € Tipo: 10% Máximo: 10% meses: 36. Costas y gastos: 8.862,07 €. Valor de subasta: 172.471,21 € respondiendo por: 164.193,45 € con un plazo de amortización de 324 meses desde 06/03/2008. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo 1362 de fecha 06/03/08.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se ha despachado ejecución habiéndose celebrado subasta quedando pendiente de que se dicte auto de adjudicación.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 14.150,62 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

h) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº7
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	12378
<b>TOMO</b>	1526
<b>LIBRO</b>	187
<b>FOLIO</b>	215
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	12.864,20 €

**CARGAS:**

- Hipoteca a favor de BANCO SANTANDER S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 99.511,18 €. Intereses ordinarios anual: 11.845,81 € Tipo: 5,904% Máximo: 11,9% meses: 12. Intereses de demora anual: 29.853,35 € Tipo: 10% Máximo: 10% meses: 36. Costas y gastos: 8.056,43 €. Valor de subasta: 156.792,01 € respondiendo por: 149.266,77 € con un plazo de amortización de 324 meses desde 06/03/2008. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo 1362 de fecha 06/03/08.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se ha despachado ejecución habiéndose celebrado subasta quedando pendiente de que se dicte auto de adjudicación.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 12.864,20 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

i) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº8
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	12379
<b>TOMO</b>	1526
<b>LIBRO</b>	187
<b>FOLIO</b>	213
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	12.822,28 €

**CARGAS:**

- Hipoteca a favor de BANCO SANTANDER S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 99.186,91 €. Intereses ordinarios anual: 11.807,21 € Tipo: 5,904% Máximo: 11,9% meses: 12. Intereses de demora anual: 29.756,07 € Tipo: 10% Máximo: 10% meses: 36. Costas y gastos: 8.030,17 €. Valor de subasta: 156.281,08 € respondiendo por: 148.780,36 € con un plazo de amortización de 324 meses desde 06/03/2008. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo 1362 de fecha 06/03/08.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se ha despachado ejecución habiéndose celebrado subasta quedando pendiente de que se dicte auto de adjudicación.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 12.822,28 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.



j) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº9
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	12380
<b>TOMO</b>	1526
<b>LIBRO</b>	187
<b>FOLIO</b>	211
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	13.440,60 €

**CARGAS:**

- Hipoteca a favor de BANCO SANTANDER S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 103.969,94 €. Intereses ordinarios anual: 12.376,58 € Tipo: 5,904% Máximo: 11,9% meses: 12. Intereses de demora anual: 31.190,98 € Tipo: 10% Máximo: 10% meses: 36. Costas y gastos: 8.417,41 €. Valor de subasta: 163.817,32 € respondiendo por: 155.954,91 € con un plazo de amortización de 324 meses desde 06/03/2008. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo 1362 de fecha 06/03/08.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se ha despachado ejecución habiéndose celebrado subasta quedando pendiente de que se dicte auto de adjudicación.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 13.440,60 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

k) **Solar no edificado**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda unifamiliar. CALLE CANTARRANA (ALDEA DE LA UMBRIA), 7 - VIVIENDA nº10
<b>LOCALIDAD</b>	ARACENA
<b>RGTRO. PROP.</b>	ARACENA
<b>FINCA Nº</b>	12381
<b>TOMO</b>	1455
<b>LIBRO</b>	165
<b>FOLIO</b>	41
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	13.707,84 €

**CARGAS:**

- Hipoteca a favor de BANCO SANTANDER S.A. Participación: Totalidad. Capital principal: 106.041,23 €. Intereses ordinarios anual: 12.623,15 € Tipo: 5,904% Máximo: 11,9% meses: 12. Intereses de demora anual: 31.812,37 € Tipo: 10% Máximo: 10% meses: 36. Costas y gastos: 8.585,1 €. Valor de subasta: 167.074,5 € respondiendo por: 159.061,85 € con un plazo de amortización de 324 meses desde 06/03/2008. Autorizante: D. José Angel Sainz Rubio, Huelva. Nº Protocolo 1362 de fecha 06/03/08.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se ha despachado ejecución habiéndose celebrado subasta quedando pendiente de que se dicte auto de adjudicación.

**VALORACIÓN:**

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 13.707,84 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

**PRIVILEGIO ESPECIAL:**

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

**CONSIDERACIONES COMUNES A LAS FINCAS 12.372, 12.373, 12.374, 12.375, 12.376, 12.378, 12.379, 12.380 y 12.381**

- Se ha de señalar que en ejecución de la garantía hipotecaria que pesa sobre las fincas 12.372, 12.373, 12.374, 12.375, 12.376, 12.378, 12.379, 12.380 y 12.381 fue iniciado por el acreedor el oportuno procedimiento de ejecución hipotecaria, celebrada el día 30 de abril de 2.013 subasta de las referidas fincas, si bien no se ha dictado decreto de adjudicación por estar la mercantil en concurso, habiendo sido suspendido el procedimiento.

Por ello se mantienen incluidas las mismas provisionalmente en el inventario de la masa activa dado que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de la concursada.

**II. Vivienda en Urbanización Nuevo Portil, s/n - Portal: 3-2, 3ºA - Edif. Primera Fase El Mirador y anejo garaje 50. Cartaya.**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM.	VPO	VALOR DE MERCADO
Vivienda. URBANIZACION NUEVO PORTIL, s/n - Portal: 3-2, 3ºA - EDIF. PRIMERA FASE EL MIRADOR y ANEJO GARAJE 50	16960	SÍ	NO	NO	NO	86.655,66 €

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

a) **Vivienda**

<b>NATURALEZA</b>	Inmueble
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda. URBANIZACION NUEVO PORTIL, s/n - Portal: 3-2, 3ªA - EDIF. PRIMERA FASE EL MIRADOR y ANEJO GARAJE 50
<b>LOCALIDAD</b>	CARTAYA
<b>RGTRO. PROP.</b>	HUELVA Nº 1
<b>FINCA Nº</b>	16960
<b>TOMO</b>	1526
<b>LIBRO</b>	187
<b>FOLIO</b>	209
<b>% TITUL.</b>	100%
<b>VALOR DE MERCADO</b>	86.655,66 €

**CARGAS:**

- HIPOTECA a favor de BANKINTER SA para responder de 152.000,00€ principal; hasta un límite de 15.732,00€ de intereses ordinarios; hasta un límite de 28.880,00% euros de intereses de demora; y de la cantidad de 18.240,00€ para costas y gastos. El valor para subasta de la finca es de 222.260,96€. El plazo de amortización es de 360 meses, a contar desde el 13 de Enero de 2009. Según resulta de la inscripción 7ª, causada por escritura otorgada en MADRID, ante el Notario MIGUEL NAVARRO TARRAGA, el día 13/01/09, con número de protocolo 24/2009.
- A la fecha, no existe comunicación alguna de crédito. Si bien se tramita ejecución hipotecaria a instancia de la entidad bancaria que se sigue en el Juzgado de 1ª Instancia nº 5 de Ayamonte con número de autos 772/2012. En las referidas actuaciones se ha celebrado, en fecha 23 de

octubre de 2.014, subasta, estando a la espera de que se dicte auto de adjudicación. Se ha presentado escrito comunicando la declaración de concurso e interesando la suspensión.

### VALORACIÓN:

- Valor contable: no especificado en la documentación aportada por la concursada.
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse al Valor Razonable fijado en 86.655,66 €, atendiendo al precio medio de similares inmuebles en la misma zona, según datos extraídos de web especializada del mercado inmobiliario.

### PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, el crédito privilegiado ha de ascender, como máximo, a los 9/10 del valor razonable. Hemos de exponer que, puesto que no existe comunicación de crédito no podemos determinar el importe exacto del crédito privilegiado.

### B) ELEMENTOS DE TRANSPORTE

CODIGO CTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
	Automóvil Mercedes Benz 2551 BNP (año 2001)	0,00	2.000,00	2.000,00
	<b>TOTAL Elementos de transporte</b>	<b>0,00</b>	<b>2.000,00</b>	<b>2.000,00</b>

Esta Administración Concursal, tras solicitar a la sociedad la identificación del vehículo registrado, ha procedido a asignarle un valor razonable en base a conocidos servicios de tasaciones online.

**C) FIANZAS CONSTITUIDAS A CORTO PLAZO**

CODIGO CTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
56500003	AVAL SIXTO SANCHEZ DURAN	108.660,48	0,00	108.660,48
	<b>TOTAL Fianzas constituidas a corto plazo</b>	<b>108.660,48</b>	<b>0,00</b>	<b>108.660,48</b>

Tras solicitar a la sociedad explicación de este aval, nos comunica que se constituyó para garantizar una operación de permuta de terrenos por una vivienda construida que todavía se encuentra en litigio. A fecha de hoy dicho aval no ha sido ejecutado por el titular. Esta Administración Concursal ha decidido mantener el importe reflejado por la contabilidad a la espera de mayor documentación e información.

**D) TESORERÍA**

CODIGO CTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
57000000	Caja	3.761,71	-3.761,71	0,00
	<b>TOTAL Elementos de transporte</b>	<b>3.761,71</b>	<b>-3.761,71</b>	<b>0,00</b>

Esta Administración Concursal conserva el valor declarado en contabilidad, advirtiendo de la variabilidad de los saldos de efectivo.

**2.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES ABIERTOS Y ACCIONES DE REINTEGRACION**a) Procedimientos judiciales abiertos.

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



b) Acciones de reintegración

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

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

## B.- INVENTARIO DE LA MASA PASIVA

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

En función de ello, y teniendo en cuenta, como base, los créditos comunicados así como la lista de acreedores adjuntada por la concursada a su solicitud de concurso, se ha confeccionado la tabla que a continuación se detalla, en la que se ha incluido, asimismo, cuantos créditos le constan a esta administración a raíz del estudio de los libros y documentos del deudor, de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.1 de la LC, reconociéndose cada uno de ellos por su valor contable.

A la vista de lo expuesto a continuación detallamos:

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

#### **A) Créditos Contra la Masa**

A la fecha, que a esta administración le conste, al margen de los honorarios de la administración concursal, no existen créditos contra la masa pendientes de pago.

#### **B) Créditos Concursales**

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

ACREEDOR	ORIGEN	SOLICITUD	CONTABILIDAD	COMUNICADO ACREEDOR	RECONOCIDO AC	CLASIFICACION
				1.760,00 €	1.760,00 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.2 LC (PÚBLICO)
1 AGENCIA TRIBUTARIA	IMPUESTOS			652,00 €	652,00 €	SUBORDINADO ART 92.3 LC
				88,19 €	88,19 €	SUBORDINADO ART 92.3 LC
				1.491,25 €	1.491,25 €	SUBORDINADO ART 92.4 LC
					<b>3.991,44 €</b>	

2	ALMACENES SAN BLAS, SA	FACTURAS COMERCIALES	6.788,89 €	7.075,86 €	7.075,45 €	7.075,45 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	<b>TOTAL</b>					<b>7.075,45 €</b>	
3	ALMACENES SAN BLAS CORTEGANA, SL	FACTURAS COMERCIALES	374,39 €	374,39 €	374,39 €	374,39 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	<b>TOTAL</b>					<b>374,39 €</b>	
4	AQUALIA GESTION INTEGRAL DEL AGUA, SA	FACTURAS COMERCIALES		112,98 €		112,98 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	<b>TOTAL</b>					<b>112,98 €</b>	
5	AYUNTAMIENTO DE LOS MARINES	TASA EXTINCION INCENDIOS		302,63 €	19,43 €	9,72 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		I.B.I.			705,59 €	705,59 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC (PÚBLICO)
	<b>TOTAL</b>					<b>725,02 €</b>	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1.1º LC
6	AYUNTAMIENTO DE ARACENA	I.V.T.M.		467,91 €	435,16 €	217,58 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		I.B.I.			737,50 €	737,50 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC (PÚBLICO)
	<b>TOTAL</b>					<b>1.172,66 €</b>	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1.1º LC
7	AYUNTAMIENTO DE CARTAYA	TASA BASURA		322,78 €	61,47 €	30,73 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		I.B.I.			693,63 €	693,63 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC (PÚBLICO)
	<b>TOTAL</b>					<b>755,10 €</b>	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1.1º LC
8	AYUNTAMIENTO DE CORTECONCEPCION	I.B.I.			57,61 €	57,61 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1.1º LC
	<b>TOTAL</b>					<b>57,61 €</b>	
9	AYUNTAMIENTO DE CORTELAZOR	I.B.I.		0,10 €	0,25 €	0,25 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1.1º LC
	<b>TOTAL</b>					<b>0,25 €</b>	
10	AYUNTAMIENTO DE FUENTEHERIDOS	I.B.I.		2,15 €	5,39 €	5,39 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1.1º LC
	<b>TOTAL</b>					<b>5,39 €</b>	
11	BANDA LÓPEZ, EMILIO	FACTURAS COMERCIALES	7.856,50 €			7.856,50 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	<b>TOTAL</b>					<b>7.856,50 €</b>	
12	BANCO POPULAR	PRESTAMO HIPOTECARIO	2.300.981,34 €			2.300.981,34 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1.1º LC (FINANCIERO)
	<b>TOTAL</b>					<b>2.300.981,34 €</b>	
13	BANCO SANTANDER	PRESTAMO HIPOTECARIO	138.000,00 €			138.000,00 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1.1º LC (FINANCIERO)
	<b>TOTAL</b>					<b>138.000,00 €</b>	
14	CERRAJERÍA JUAN DOMINGUEZ, SLU	FACTURAS COMERCIALES		6.005,00 €		6.005,00 €	ORDINARIO ART 89.3 LC

		<b>TOTAL</b>				<b>6.005,00 €</b>	
15	DEL VALLE JIMENEZ, ANA	FACTURAS COMERCIALES	55.985,23 €			55.985,23 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>55.985,23 €</b>	
16	DIAZ GARCÍA, JOSEFA	FACTURAS COMERCIALES	10.052,49 €			10.052,49 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>10.052,49 €</b>	
17	DIPUTACION PROV. DE HUELVA	T.R.S.U.		111,55 €		44,54 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC (PUBLICO)
						44,53 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
						22,48 €	SUBORDINADO ART 92.3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>111,55 €</b>	
18	ENDESA ENERGIA XXI, SL	FACTURAS COMERCIALES	314,95 €	277,25 €		267,82 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>267,82 €</b>	
19	ENTIDAD DE CONSERVACION NUEVO PORTIL	FACTURAS COMERCIALES	186,02 €			186,02 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>186,02 €</b>	
20	GAM ESPAÑA SERVICIOS DE MAQUINARIA, SLU	FACTURAS COMERCIALES	1.487,47 €	1.603,20 €		1.603,20 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>1.603,20 €</b>	
21	GARRIGOS PERUCHA, PEDRO	FACTURAS COMERCIALES	323,07			323,07	ORDINARIO ART 89.3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>323,07 €</b>	
22	GESTO PORTIL, SL	FACTURAS COMERCIALES	2.000,00 €	1.966,22 €	1.913,22 €	1.913,22 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>1.913,22 €</b>	
23	GODOY DEL ROJ, MANUEL	FACTURAS COMERCIALES	6.000,00 €			6.000,00 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>6.000,00 €</b>	
24	HNOS BARRERO CARPINTERIA Y MARMOL, SL	FACTURAS COMERCIALES	622,83 €			622,83 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>622,83 €</b>	
25	ISILUZ MONTAJES ELECTRICOS, SL	FACTURAS COMERCIALES	418,33 €			418,33 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>418,33 €</b>	
26	LINDORFF HOLDING SPAIN, S.L.U.	PRÉSTAMO HIPOTECARIO 4424 57 1030000057		5.578,17 €		5.578,17 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		INTERESES		37.934,60 €		37.934,60 €	SUBORDINADO ART 92 .3 LC
		<b>TOTAL</b>				<b>43.512,77 €</b>	
27	MARTI MARIN, AMPARO	SENTENCIA JUDICIAL POR INCUMPLIMIENTO CONTRATO	8.608,65 €	8.608,65 €		8.608,65 €	ORDINARIO ART 89.3 LC

	INTERESES	534,92 €	534,92 €	SUBORDINADO ART 92 LC	
	<b>TOTAL</b>		<b>9.143,57 €</b>		
<b>28</b>	<b>NOGALES GARCÍA, MANUEL</b>	FACTURAS COMERCIALES	4.821,51 €	4.821,51 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	<b>TOTAL</b>		<b>4.821,51 €</b>		
<b>29</b>	<b>REY HERMOSIN, ISRAEL</b>	FACTURAS COMERCIALES	3.000,00 €	3.000,00 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	<b>TOTAL</b>		<b>3.000,00 €</b>		
<b>30</b>	<b>RODRIGUEZ SANCHEZ, JOSE ANTONIO</b>	FACTURAS COMERCIALES	24.000,00 €	24.000,00 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	<b>TOTAL</b>		<b>24.000,00 €</b>		
<b>31</b>	<b>SANCHEZ DURAN, SIXTO</b>	FACTURAS COMERCIALES	66.640,61 €	66.640,61 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	<b>TOTAL</b>		<b>66.640,61 €</b>		

### CREDITOS CONTRA EL CONCURSO

PRIVILEGIO ESPECIAL (ART.90.1.1)	2.441.181,31€
PRIVILEGIO GENERAL (ART.91.2)	1.760,00€
PRIVILEGIO GENERAL (ART.91.4)	302,57
ORDINARIOS (ART. 89.3)	211.748,03€
SUBORDINADOS (ART.92)	40.723,44€
<b>TOTAL</b>	<b>2.695.715,35€</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.- VALORACIÓN DE LA EMPRESA EN SU CONJUNTO Y DE LAS UNIDADES PRODUCTIVAS QUE LA INTEGRAN BAJO LA HIPÓTESIS DE CONTINUIDAD DE LAS OPERACIONES Y LIQUIDACIÓN.**

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

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

## **INDICE**

1.- CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES

Para finalizar el presente informe, hemos de manifestar que la solicitud de concurso de GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, S.L., viene provocada por **la dificultad de hacer frente regularmente, por la falta de actividad y por las demás causas que se han relacionado a lo largo de este informe, a sus obligaciones corrientes de pago.**

**PRIMERO.-** Al margen de lo expuesto, es digno de mención, la existencia de un déficit entre el activo y el pasivo de la concursada por importe de -1.157.397,23€, lo que refuerza la procedencia de la solicitud de concurso presentada por GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, S.L.

ACTIVO	
<b>TOTAL</b>	<b>1.538.318,12€</b>

PASIVO	
<b>TOTAL</b>	<b>2.695.715,35€</b>

DEFICIT	
<b>TOTAL</b>	<b>-1.157.397,23€</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



procede, dado el cese en su actividad empresarial, **LA APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACIÓN**, que será interesado a la mayor brevedad.

**TERCERO.-** Hemos de dejar aquí recogido que se han despachado numerosas ejecuciones hipotecarias frente a la concursada, que afectan a gran parte de los inmuebles relacionados en el inventario. Igualmente, varias son las ejecuciones de títulos judiciales y procedimientos monitorios que se tramitan contra la concursada que hacen inviable la continuación de GESTION DE LA CONSTRUCCION DE ARACENA, S.L.

**CUARTO.-** La concursada mantiene Patrimonio Negativo desde, al menos, el ejercicio 2011, estando igualmente desde ese mismo ejercicio incurso en causa de disolución.

Trascurrido el plazo de un mes desde la publicación del concurso en el Boletín Oficial del Estado, concedido a esta administración en el auto por el que se declaraba el concurso, se presenta el presente y se somete la consideración del Juzgado de lo Mercantil de Huelva y de todos los interesados, que ha sido formulado de conformidad con los datos obrantes en la documentación facilitada; haciendo constar expresamente la salvedad de posibles errores numéricos, de apreciación o técnicos, que pudieran conllevar modificaciones.

LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL

Huelva, a 09 de junio de 2015