

CONCURSO DE ACREEDORES

DE

“CONCERTALIA, S.L.”

INFORME GENERAL

QUE AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE LOS DE MURCIA

PRESENTAN:

Don Joaquín Guzmán Martínez-Valls
Doña Asunción de Juan López
Don Tomás Verdú Contreras

Murcia, a 8 de Mayo de 2009

INDICE:

A) PRESENTACION

B) PUNTO PRIMERO: Análisis de los datos y circunstancias del deudor expresados en la Memoria presentada por el deudor conforme al Artículo 6.2.2º de la Ley Concursal.

C) PUNTO SEGUNDO: 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 de la Ley Concursal.

D) PUNTO TERCERO: Memoria de las principales decisiones y actuaciones de la Administración Concursal.

E) DOCUMENTOS QUE S E ACOMPAÑAN:

1.- Inventario de la Masa Activa:

1.1.- Inventario de la Masa Activa.

1.2.- Relación de litigios pendientes que pudieran afectar al Patrimonio del Deudor.

1.3.- Relación de acciones a promover para reintegración de la Masa Activa.

1.4.- ANEXOS al Inventario (Avalúos de los Bienes y Derechos integrados en la Masa Activa).

2.- Lista de Acreedores:

2.1.- Relación de Acreedores Concursales incluidos.

2.2.- Relación de Acreedores Concursales excluidos.

2.3.- Relación de créditos contra la Masa devengados y pendientes de pago.

3.- Escrito de Evaluación de las Propuestas de Convenio.

F) CONCLUSIONES:

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.

G) DILIGENCIA DE CIERRE.

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL
Nº 1 DE LOS DE MURCIA

LOS ADMINISTRADORES CONCURSALES QUE SUSCRIBEN:

Don Joaquín Guzmán Martínez-Valls, en su condición de Letrado, Doña Asunción de Juan López, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en su condición de Acreedor y Don Tomás Verdú Contreras, en su condición de Titulado Mercantil y Empresarial, nombrado por S. S^a en el Concurso de Acreedores de la Entidad Mercantil “CONCERTALIA, S.L.”, tienen el honor de elevar a la consideración de la Ilma. Sra. Juez, el presente INFORME GENERAL de su actuación en el expediente de Concurso de Acreedores nº 487/2008, que se sigue en ese Juzgado, al que acompaña INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA Y LISTA DE ACREEDORES.

PUNTO PRIMERO

ANALISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS EXPRESADAS EN LA MEMORIA EXPRESIVA DE LA HISTORIA ECONOMICA Y JURIDICA DEL DEUDOR, DE LA ACTIVIDAD O ACTIVIDADES A QUE SE HAYA DEDICADO DURANTE LOS TRES ULTIMOS 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, IDENTIDAD DE LOS ADMINISTRADORES, SOCIOS Y, EN SU CASO, AUDITOR DE CUENTAS, ASI COMO SI FORMA PARTE DE UN GRUPO DE EMPRESAS, Y LAS ENTIDADES INTEGRADAS EN ESTE COTIZAN O NO EN UN MERCADO SECUNDARIO OFICIAL (Artículo 75.1.1º Ley Concursal).

1.- HISTORIA ECONOMICA Y JURIDICA

1- HISTORIA JURIDICA:

La Historia Jurídica descrita por la Entidad en Concurso, como Documento nº 2 “Memoria que se presenta por la Sociedad Concertalia, S.L.”, aunque es breve, pues, describe sucintamente, su CONSTITUCION, DOMICILIO SOCIAL, OBJETO SOCIAL, CAPITAL SOCIAL Y ORGANOS DE ADMINISTRACION, puede calificarse como cierta, y recoge la información más relevante, yendo acompañada de la Documentación soporte que avala su relato.

No obstante lo anterior, esta Administración Concursal, desea hacer al respecto las siguientes precisiones:

Primera: Respecto al “Domicilio Social”, según ha podido verificar esta Administración Concursal, a través del Registro Mercantil de Murcia, se encuentra actualmente ubicado en la calle Mar Menor 15, Edificio Javier 1ª escalera, 4º B, 30.009 de Murcia, dicho traslado se produjo con posterioridad a la fecha de solicitud del Concurso Voluntario de Acreedores ante el Juzgado de lo Mercantil de Murcia, de fecha 17 de Julio de 2008.

Segunda: Aunque lo manifestado en la Memoria es veraz, respecto a los “Órganos de Administración”, esta Administración Concursal ha verificado igualmente, que la Escritura de elevación a público de los órganos sociales, por la que se nombra Administradora Única a Doña Rosa Ana Fajardo Sánchez, se inscribe en el Registro Mercantil de Murcia, con fecha 23 de Febrero de 2009.

Tercera: Resulta cierto lo manifestado en la Memoria respecto a la actividad principal, así como, el Objeto Social que es amplísimo en total 21 actividades, conforme al Artículo 2 de sus Estatutos Sociales:

a) “La compraventa e intermediación de toda clase de fincas rústicas y urbanas, la promoción y construcción sobre las mismas de toda clase de edificaciones, su rehabilitación, venta o arrendamiento no financiero, y la construcción de toda clase de obras públicas o privadas. Instalaciones de cualquier naturaleza, decoración y acabado de todo tipo de inmuebles, así como sus reparaciones y mantenimientos posteriores. Compraventa, comercio al por mayor y menor, importación y exportación de todo tipo de materiales de construcción y maquinaria relacionada. Servicios de control, conserjería y guardería de inmuebles. La compraventa y comercialización de derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles. El estudio, desarrollo, comercialización, planificación publicitaria y marketing de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, ofertas y estancias vacacionales y de tiempo compartido. Gestión urbanística del suelo, redacción de proyectos de arquitectura, ingeniería y urbanismo a través de los oportunos profesionales”.

b) “La importación y exportación de productos alimenticios, bebidas y tabaco, así como la distribución, intermediación, el comercio al por mayor y al por menor, la elaboración y manipulado de dichos productos, el envasado de conservas, la inspección, el control, la certificación y la calificación de calidad y denominaciones de origen correspondientes a todo tipo de productos. La explotación agrícola, ganadera, avícola, pecuaria y de análoga naturaleza. Actividades veterinarias”.

c) “La fabricación, importación, exportación, la intermediación y el comercio al por mayor y menor de máquinas y material relacionado con ordenadores y programas para los mismos, aparatos eléctricos y electrónicos, telefonía móvil y fija, máquinas de oficina, desarrollo de programas, asesoramiento técnico e informático, servicios de telefonía móvil y fija y su actuación como operador de redes, reparación de máquinas de oficina, programación de autómatas y control industrial. Proceso de datos”.

d) “El asesoramiento de empresas y personas físicas en su más amplia acepción, en su caso, a través de los oportunos profesionales titulados. Tasaciones y peritaciones. Servicios de secretaría y traducciones. Cursos y servicios de enseñanzas de todo tipo. Servicios de telemarketing y atención telefónica para clientes”.

e) “La explotación de servicios hoteleros, hosteleros, discotecas y otros relacionados con la restauración gastronómica y los espectáculos públicos”.

f) “El diseño, la fabricación, comercio, intermediación y alquiler no financiero de maquinaria, embarcaciones, aeronaves, bicicletas, vehículos para minusválidos y vehículos automóviles. Su restauración, reparación y mantenimiento posteriores, incluyendo todo lo relacionado con las estaciones de lavado de vehículos, así como de todo tipo de accesorios para los mismos. Suministros industriales. Reconstrucción y recauchutado de neumáticos”.

g) “Recogida y tratamiento de materiales usados, residuos y enseres de uso doméstico e industrial para su reciclado y obtención, distribución y comercialización de energías. Depuración y distribución de agua. Refino, comercialización, intermediación, almacenamiento, y distribución de petróleos y derivados y la explotación de estaciones de servicio”.

h) “La realización de actividades de Internet, así como el suministro de servicios de información y formación. Servicios de telemarketing”.

i) “La explotación de guarderías infantiles, centros geriátricos de día y residencias de ancianos, centros sanitarios y de análisis y reconocimientos médicos. Pompas fúnebres y servicios relacionados”.

j) “Comercio de animales domésticos y en su caso de los exóticos debidamente autorizados. Servicios complementarios de residencia, peluquería y cuidados sanitarios. Venta de productos de alimentación animal y complementos”.

k) “La compraventa, elaboración y transformación de pieles y curtidos; diseño, fabricación, cortados, aparados y acabado de todo tipo de calzados, artículos de guarnicionería, marroquinería y talabartería. Su comercio e intermediación al por mayor y menor, así como su importación y exportación”.

l) “La fabricación, compraventa, intermediación y explotación, por cuenta propia o ajena de máquinas expendedoras”.

m) “La fabricación, comercio e intermediación de productos químicos y sintéticos, plásticos, pasta papelera, papel, cartón, envases, bolsas, rótulos, material fotográfico y servicio de revelado”.

n) “La fabricación, importación, exportación, compraventa, comercio al por menor y mayor, así como la distribución, intermediación y servicios relacionados con los artículos sanitarios, higiénicos, de limpieza, de belleza, de hogar, de regalo, juguetes, instrumentos musicales, decoración, electrodomésticos, mobiliario, porcelana, cristalería, joyería, bisutería, óptica, equipos fotográficos, flores, plantas y artículos de deporte. Reclamos publicitarios de todo tipo, así como los servicios relacionados con la publicidad y promoción empresarial”.

ñ) “Importación, exportación, intermediación y comercio al por menor y mayor de maderas, corcho, cestería, espartería, metales de fundición, estirado, laminación y otros manipulados. La industria del mármol y piedra natural o artificial. Instalaciones y montajes de carpintería metálica y tradicional y el arriendo no financiero de los mismos en forma de tarimas y similares. Explotación forestal”.

o) “Mantenimiento y limpieza de viviendas, jardines y anexos, locales comerciales y otros bienes inmuebles. Limpieza de bienes muebles. Servicios de guardamuebles y depósitos y almacenamiento de mercancías”.

p) “Importación, exportación, diseño, fabricación, intermediación y comercialización al por menor y mayor de todo tipo de artículos textiles y complementos para la moda de señora y caballero”.

q) “La importación, exportación, compraventa, fabricación, diseño, intermediación y comercialización de todo tipo de productos para la industrial cerámica, moldes, troqueles y sus derivados”.

r) “Gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español, mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales”.

s) “Producción, exhibición, edición, importación, exportación, distribución, compraventa y alquiler de todo tipo de productos cinematográficos, musicales, audiovisuales y libros y otras publicaciones en soporte papel, electrónico, audio o video, encuadernaciones, composición y fotograbado. Participación en todo tipo de muestras, festivales, ferias, certámenes y otros relacionados con cualquier industria o actividad artística y de comunicación. Representación de profesionales y artistas. Agencia de publicidad y relaciones públicas. Diseño, construcción, mantenimiento y explotación de instalaciones deportivas. Formación en los campos artísticos y deportivos. Importación, exportación, compraventa e intermediación de obras de arte así como la explotación de galerías de arte de todo tipo”.

u) “Diseño, construcción y explotación de parques productores de energía en todas sus variantes contempladas por la legislación”.

2- HISTORIA ECONOMICA:

Esta Administración Concursal, ha verificado que la única actividad desarrollada por la Entidad en Concurso “Concertalia, S.L.”, desde su constitución es la “Promoción Inmobiliaria”, actividad que como ya se ha comentado, está amparada por su objeto social.

Al igual que ocurre con la Historia Jurídica, la “Historia Económica” presentada por la Concursada es muy reducida y, si bien es veraz con los hechos narrados en la Memoria, esta Administración Concursal no comparte las conclusiones que en la misma se reflejan, tanto desde la vertiente de las causas que la han llevado a la situación de insolvencia, como de las Valoraciones y Propuestas sobre la viabilidad Patrimonial, como más adelante se pone de manifiesto.

2.- ACTIVIDAD DE LOS TRES ULTIMOS AÑOS

Como se ha reseñado anteriormente, resulta cierto todo lo manifestado en la Memoria apartado “Historia Jurídica y Económica”, en cuanto a la actividad principal de la Entidad en Concurso, pues, desde su inicio, año 2006, ha venido desarrollando como objeto social principal la actividad referida a la “Promoción Inmobiliaria y la transacción de todo tipo de Inmuebles”. Documento nº 3 “Inventario de Bienes o Derechos. REF: Títulos de adquisición de suelo para promover”.

La Entidad en Concurso, aporta en la referida Memoria, los siguientes Estados Económicos Financieros referidos a los ejercicios sociales 2006 y 2007.

CUENTAS DE RESULTADOS		
CONCEPTO	AÑOS	
	2006	2007
(+) Aumento existencias de promociones en curso a corto plazo	571.685,35	872.125,13
(-) Consumos y gastos de explotación	603.586,08	904.078,55
Pérdidas de explotación	-31.900,73	-31.953,42
Resultados financieros	-1.435,98	-
Pérdidas de las actividades ordinarias	-33.336,71	-31.953,42
Resultados extraordinarios	-	-283,56
Resultados del ejercicio	-33.336,71	-32.236,98

BALANCES DE SITUACION		
CONCEPTO	AÑOS	
	2006	2007
Inmovilizado	24.760,08	25.527,37
Activo Circulante	696.222,13	1.955.762,84
Total Activo	720.982,21	1.981.290,21
Fondos Propios	-30.330,71	-62.567,69
Acreedores a corto plazo	751.302,92	2.043.857,90
Total Pasivo	720.972,21	1.981.290,21

Del análisis de las Cuentas de Resultados, se desprenden las siguientes conclusiones:

Año 2006: Resultado Negativo: 33.336,71

Año 2007: Resultado Negativo: 32.236,98

Se justifican dichos Resultados, en la práctica inexistente de Ingresos de Explotación, por otra parte, habituales en este tipo de actividad promotora en las que el ciclo productivo generalmente es superior al año.

Desde la vertiente de los Balances de Situación, según se desprende del análisis contenido en la citada Memoria, el incremento del Activo Inmovilizado se cifra en 767,29 euros y el del Activo Circulante en 1.259.540,71 euros, debido fundamentalmente, a las Existencias de Promociones en Curso. La disminución de los

Fondos Propios, 30.330,71-62.567,69=32.236,98euros, encuentra su origen en los Resultados Negativos de los ejercicios 2006 y 2007.

Respecto al ejercicio económico de 2008, la Entidad en Concurso ha continuado realizando su actividad promotora habitual, vinculada a las promociones situadas esencialmente en el Ranero y Guadalupe, Murcia, hasta la presentación del Concurso de Acreedores en el Juzgado de lo Mercantil de Murcia, según solicitud de fecha 17 de julio de 2008, conforme se pone de manifiesto en la Memoria de referencia.

Del análisis de la documentación contable facilitada por la Entidad en Concurso, se desprenden los siguientes Estados Económicos-Financieros, que esta Administración Concursal, considera relevantes, al objeto de explicar las causas del Concurso.

CONCERTALIA S.L. EN CONCURSO
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ANALITICA
Periodos: Cierre 31/12/2006 y 31/12/2007

CONCEPTO	EJERCICIO	
	2006	2007
1. Variación de Existencias de Productos Terminados y en Curso de Fabricación	571.685,35	872.125,13
a. Valor de la Producción	571.685,35	872.125,13
1. Compras Netas	-571.685,35	-872.300,30
2. Gastos Externos y de Explotación	-29.367,11	-19.833,99
b. Valor Añadido de la Empresa	-29.367,11	-20.009,16
1. Otros Gastos	-1.960,80	-7.895,85
c. Resultado Bruto de Explotación	-31.327,91	-27.905,01
1. Dotación para Amortizaciones del Inmovilizado	-572,82	-4.048,41
d. Resultado Neto de Explotación	-31.900,73	-31.953,42
1. Gastos Financieros	-1.435,98	0,00
e. Resultado de las Actividades Ordinarias	-33.336,71	-31.953,42
1. Pérdidas Procedentes del Inmovilizado y Gastos Excepcionales	0,00	-283,56
f. Resultado antes de Impuestos	-33.336,71	-32.236,98
g. Resultados después de Impuestos	-33.336,71	-32.236,98

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Resultados a 28 de Octubre de 2008

CONCEPTOS	IMPORTES
1. Variación de Existencias de Productos Terminados y en Curso de Fabricación	5.377.110,27
2. Aprovisionamiento	-5.031.926,93
3. Otros Gastos de Explotación	-369.502,14
(=) Resultados de Explotación	-24.318,00
4. Gastos Financieros	-8.238,98
(=) Resultado Financiero	-8.238,98
(=) Resultado antes de Impuestos	-32.557,78
(=) Resultado del Ejercicio	-32.557,78

BALANCE DE SITUACION
Periodos: Cierre 31/12/2006 y 31/12/2007
ACTIVO

CONCEPTO	EJERCICIO	
	2006	2007
A) INMOVILIZADO	24.750,08	25.527,37
1. Gastos de Establecimiento	87,82	65,87
2. Inmovilizaciones Materiales	19.462,26	20.261,50
a. Otras Instalaciones, Utillaje y Mobiliario	2.629,65	4.940,69
b. Otro Inmovilizado	17.383,48	19.898,14
c. Amortizaciones	-550,87	-4.577,33
3. Inmovilizaciones Financieras	5.200,00	5.200,00
a. Depósitos y Fianzas Constituidas a Largo Plazo	5.200,00	5.200,00
B) ACTIVO CIRCULANTE	554.021,57	1.797.489,64
4. Existencias	670.685,35	1.914.010,48
a. Productos en Curso y Semiterminados	571.685,35	1.443.810,48
b. Anticipos	99.000,00	470.200,00
5. Deudores	-127.920,56	-117.395,98
a. Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios	14.280,00	14.280,00
b. Deudores Varios	-142.200,56	-158.273,20
c. Administraciones Públicas	0,00	26.597,22
6. Tesorería	11.256,78	875,14
TOTALES	578.771,65	1.823.017,01

PASIVO

CONCEPTO	EJERCICIO	
	2006	2007
A) FONDOS PROPIOS	-30.330,71	-62.567,69
1. Capital Suscrito	3.006,00	3.006,00
2. Resultados de Ejercicios Anteriores (Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores)	0,00	-33.336,71
3. Pérdidas y Ganancias (Beneficio o Pérdida)	-33.336,71	-32.236,98
B) ACREEDORES A CORTO PLAZO	609.102,36	1.885.584,70
1. Deudas con Entidades de Crédito, Préstamos y Otras Deudas	0,00	696.989,88
2. Acreedores Comerciales	465.760,36	684.844,05
Anticipos Recibidos por Pérdidas	465.800,00	465.800,00
Deudas por Compras o Prestaciones de Servicios	-39,64	219.044,05
3. Otras Deudas no Comerciales	143.342,00	503.750,77
Administraciones Públicas	25.022,31	6.927,57
Otras Deudas	118.319,69	496.823,20
TOTALES	578.771,65	1.823.017,01

Situación a 28 de Octubre de 2008

ACTIVO

CONCEPTOS	IMPORTE
A) ACTIVO NO CORRIENTE	17.260,51
1. Inmovilizado Material	17.260,51
B) ACTIVO CORRIENTE	6.026.647,08
1. Existencias	6.027.785,75
2. Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar	18.236,70
a. Otros Deudores	18.236,70
3. Efectivo y otros Activos Líquidos Equivalentes	-19.375,37
TOTAL	6.043.907,59

PASIVO

CONCEPTOS	IMPORTE
A) PATRIMONIO NETO	-95.191,34
1. Fondos Propios	-95.191,34
a. Capital	3.006,00
Capital Escripturado	3.006,00
b. Reservas	-65,87
c. Resultados de Ejercicios Anteriores	-65.573,69
d. Resultado del Ejercicio	-32.557,78
B) PASIVO CORRIENTE	6.139.098,93
1. Deudas a Corto Plazo	1.678.755,10
a. Deudas con Entidades de Crédito	401.680,23
b. Otras Deudas a Corto Plazo	1.277.074,87
2. Acreedores Comerciales y otras Cuentas a Pagar	4.460.343,83
a. Proveedores	767.600,00
b. Otros Acreedores	4.485.878,83
TOTAL	6.043.907,59

A continuación, se expone la evolución de los Ratios de Balance para el periodo 1-1-2007 al 31-12-2007.

RATIO DE BALANCE

VALOR

(1/1/2007 – 31/12/2007)

PERIODO 2007

Ratios de solvencia:

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) <u>Capital Circulante (E. Actual)</u>
<i>Neto Patrimonial</i> | -88095,06 / 62567,69 = -140,8% |
| a) <u>Capital Circulante (E. Anterior)</u>
<i>Neto Patrimonial</i> | -55080,79 / 30330,71 = -181,6% |
| b) <u>Exigible total (E. Actual)</u>
<i>Neto Patrimonial</i> | -2043857,9 / 62567,69 = -3266,6% |
| b) <u>Exigible total (E. Anterior)</u>
<i>Neto Patrimonial</i> | -609102,36 / 30330,71 = -2008,2% |

Ratios de solvencia a largo plazo:

c) $\frac{\text{Activo Real (E. Actual)}}{\text{Exigible total}}$ $1981224,34 / -2043857,9 = -96,9\%$

c) $\frac{\text{Activo Real (E. Anterior)}}{\text{Exigible total}}$ $578683,83 / -609102,36 = -95\%$

Ratios de solvencia a corto plazo:

d) $\frac{\text{Activo Circulante (E. Actual)}}{\text{Pasivo Circulante}}$ $1955762,84 / -2043857,9 = -95,7\%$

d) $\frac{\text{Activo Circulante (E. Anterior)}}{\text{Pasivo Circulante}}$ $554021,57 / -609102,36 = -91\%$

Ratios de liquidez inmediata (Acid Test):

e) $\frac{\text{Inv. Finan. Temp. + Tesorería (E. Actual)}}{\text{Acreedores a corto plazo}}$ $875,14 / -2043857,9 = 0\%$

e) $\frac{\text{Inv. Finan. Temp. + Tesorería (E. Anterior)}}{\text{Acreedores a corto plazo}}$ $11256,78 / -609102,36 = -1,8\%$

Ratios de liquidez:

f) $\frac{\text{Disponible (E. Actual)}}{\text{Pasivo Circulante}}$ $875,14 / -2043857,9 = 0\%$

f) $\frac{\text{Disponible (E. Anterior)}}{\text{Pasivo Circulante}}$ $11256,78 / -609102,36 = -1,8\%$

Ratios de endeudamiento:

g) $\frac{\text{Deudas (E. Actual)}}{\text{Pasivo}}$ $2043857,9 / 1981290,21 = 103,2\%$

g) $\frac{\text{Deudas (E. Anterior)}}{\text{Pasivo}}$ $609102,36 / 578771,65 = 105,2\%$

h) $\frac{\text{Pasivo Circulante (E. Actual)}}{\text{Deudas}}$ $2043857,9 / 2043857,9 = 100\%$

h) $\frac{\text{Pasivo Circulante (E. Anterior)}}{\text{Deudas}}$ $609102,36 / 609102,36 = 100\%$

Capacidad de devolución:

i) $\frac{\text{Flujo de Caja (E. Actual)}}{\text{Deudas}}$ $36285,39 / 2043857,9 = 1,8\%$

$$i) \frac{\text{Flujo de Caja (E. Anterior)}}{\text{Deudas}} = 33909,53 / 609102,36 = 5,6\%$$

Rentabilidad financiera:

$$j) \frac{\text{Beneficio Neto (E. Actual)}}{\text{Fondos Propios}} = 32236,98 / -62567,69 = -51,5\%$$

$$j) \frac{\text{Beneficio Neto (E. Anterior)}}{\text{Fondos Propios}} = 33336,71 / -30330,71 = -109,9\%$$

Autofinanciación:

$$k) \frac{\text{Flujo de Caja (E. Actual)}}{\text{Activo}} = 36285,39 / 1981290,21 = 1,8\%$$

$$k) \frac{\text{Flujo de Caja (E. Anterior)}}{\text{Activo}} = 33909,53 / 578771,65 = 5,9\%$$

Evolución de las Deudas:

$$l) \frac{\text{Deudas Año Actual}}{\text{Deudas Año Anterior}} = 2043857,9 / 609102,36 = 335,6\%$$

3.- INFORME 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

Verificado el informe que la concursada hace sobre sus “Establecimientos, Oficinas y Explotaciones”, así como, de las causas que han originado el estado en que se encuentran y las valoraciones y propuestas sobre la viabilidad patrimonial, esta Administración Concursal manifiesta lo siguiente:

A) PRIMERO: ESTABLECIMIENTO, OFICINAS Y EXPLOTACIONES:

Que es cierto que la única oficina de que disponía la Entidad en Concurso, estaba situada en C/ Ginés de Rocamora s/n, bajo, local K, 30.009 de Murcia, con anterioridad y según se acredita en Escritura de 5 de Octubre de 2.006, nº 4147 de su protocolo, su oficina anterior estaba ubicada en C/ Emigrantes, 3, bajo, de Murcia.

Esta Administración Concursal, no tiene conocimiento de la existencia de otros establecimientos o explotaciones, salvo, su nuevo domicilio social en calle Mar Menor, 15, Edificio Javier 1ª escalera, 4º B, 30.009 de Murcia.

B) SEGUNDO: CAUSAS DEL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRE Y DE LAS VALORACIONES Y PROPUESTAS SOBRE LA VIABILIDAD PATRIMONIAL:

Respecto a las causas del estado de insolvencia en que se encuentra “CONCERTALIA, SL” compartimos solo parcialmente las señaladas por la concursada en su Memoria ya que, si bien es cierto que la desaceleración económica y las crecientes dificultades para la obtención de créditos han sido factores decisivos para que “CONCERTALIA, SL” haya llegado a esta situación, también ha sido determinante para ello la falta de prudencia de la Administración de la deudora en dicho momento que por una parte adquirió suelo en unas condiciones que, incluso en su escenario, hacían prácticamente inviables las promociones proyectadas en un momento en que ya se vislumbraba cierta desaceleración económica y, por otra parte, el hecho de poner en marcha tres promociones de forma casi simultánea dejando a “CONCERTALIA, SL” en una situación de fuerte endeudamiento. Toda esta situación se agravó por problemas de financiación ya que, según manifiesta la deudora, fue prometida por el Banco de Santander para el momento de la obtención de la licencia de obras y que, posteriormente y a pesar de haberla obtenido, la citada entidad decidió no concederla por el cambio de expectativas en el mercado inmobiliario.

En lo referente a la cuantificación del activo consideramos que, atendiendo a la situación actual del mercado, el mismo está sobrevalorado y es insuficiente para hacer frente a todas las deudas si no se produjera una quita significativa.

El apartado de la memoria referido a las “Propuestas de Viabilidad” se limita a decir que 1) Que es precisa la obtención de la financiación necesaria para construir la promoción de calle Rosario 7 a 15 para evitar las condiciones resolutorias y hacer frente a los compromisos económicos adquiridos e iniciar la planteadas por la deudora; 2) Que se deben desarrollar las otras dos promociones, en especial la de Guadalupe y 3) Que, en función a la situación actual del mercado inmobiliario, hay que reestructurar las deudas con una quita y espera.

EN RESUMEN:

1) La promoción de la calle Rosario 7 a 15 de El Ranero no es viable en el momento actual, a no ser que se renegocien las condiciones pactadas con los permutantes. En este sentido, con el objeto de beneficiar al concurso, se ha mantenido una reunión con los permutantes y sus letrados para conocer la disposición de los mismos a alcanzar un acuerdo que haga viable esta promoción o que permita la resolución de los contratos recuperándose una parte significativa de las cantidades entregadas, sin que hasta el momento hayan efectuado una propuesta que haga posible la construcción. Igualmente se ha consultado con varias empresas del sector, entendiendo todas ellas que si no se modifican las condiciones la citada promoción es inasumible. A pesar de ello, de las tres promociones de “CONCERTALIA, SL” es ésta la que más posibilidades tendría de llevarse a cabo, ya que están agrupadas las fincas y tiene proyecto y licencia.

Tampoco se propone en la Memoria de la deudora la forma en que podría obtenerse la financiación de este proyecto. Por este motivo, en lo referente a la promoción de la calle Rosario 7 a 15, habría dos alternativas posibles para generar la liquidez necesaria para hacer frente a las deudas de “CONCERTALIA, SL”:

- a) Renegociar las condiciones y, de acuerdo con los permutantes, buscar unos promotores que se subroguen en la posición de la deudora, paguen un precio razonable a “CONCERTALIA, SL” y desarrollen la promoción.
- b) Resolver las permutas, reintegrando los permutantes una parte significativa de las cantidades que les fueron entregadas por la concursada.

2) Respecto a las otras dos promociones debemos distinguir:

- a) La de la calle Rosario 19 a 33, en la que están sin agrupar las fincas, no existe proyecto ni licencia en la que, excepto que esté interesado en la misma quien se quedase la otra promoción de la empresa en la misma calle, la única solución viable sería la resolución de los contratos de permuta, con devolución parcial de las cantidades entregadas.
- b) La de Guadalupe, que tiene una hipoteca de 400.000 €, y que es imposible llevar a cabo en la situación actual del mercado inmobiliario.

En la Memoria Económica presentada por la Concursada, no se acompaña alternativamente: Un Plan de Pagos o Un Plan de Viabilidad.

Aunque en la solicitud del concurso y en la Memoria, se manifiesta la viabilidad de la empresa, de su lectura se desprende lo contrario, que está resignada a la liquidación.

CONCLUSION:

- 1. Esta Administración Concursal, considera que las propuestas de viabilidad planteadas por la Concursada, ni son realistas, ni establecen el camino a seguir para conseguirlas, dada la situación actual de mercado.
- 2. Por último, la Empresa que actualmente está en situación de inactividad, está abocada a la liquidación, pues está totalmente descapitalizada y carece de Administración que conozcan el sector inmobiliario.

4.- IDENTIDAD DE SOCIOS, ADMINISTRADORES, LIQUIDADORES Y EN SU CASO, DEL AUDITOR DE CUENTAS

A) SOCIOS Y ADMINISTRADORES:

Conforme se indica en el Documento nº 2, de la Memoria, la Sociedad fue comprada a Don Ramón Cerdá San Juan y la Sociedad "BUSINESSMEN S.L.", según escritura de fecha 26 de Septiembre de 2006, nº de protocolo 4493, otorgada ante el notario Don Carlos Peñafiel del Río: El porcentaje de participación en el capital social de la Entidad por Socios es el siguiente:

	Porcentaje
a) Doña Maria Isabel Sánchez Viguera	70%
b) Don Francisco Reyes Carrasco Ortiz	30%
Total	100%

La cifra del capital social asciende a: 3.006,00 euros, desembolsado en su totalidad y dividido en 3006 participaciones sociales, íntegramente asumidas, iguales, acumulables e indivisibles, de un valor nominal unitario de 1 EURO, numeradas correlativamente del 1 al 3006.

Con fecha 26 de Septiembre de 2006, según escritura pública, con nº de protocolo 4494/2006 y ante el notario Don Carlos Peñafiel del Río, se eleva a público el nombramiento como Administrador Único a Don Francisco Reyes Carrasco Ortiz, con NIF: 22453902-Z.

Con fecha 8 de Julio de 2008, ante el notario Doña Maria Dolores Heredia, nº de protocolo 1000, se eleva a escritura pública la dimisión como Administrador Único de Don Francisco Reyes Carrasco Ortiz.

Igualmente, con fecha 17 de Julio de 2008, nº de protocolo 2682, por escritura otorgada ante el notario Don Carlos Peñafiel del Río, Don Francisco Reyes Carrasco Ortiz, cede todas sus participaciones a Doña Maria Isabel Sánchez Viguera, quien queda como SOCIA UNICA, con el 100% (cien por cien) de las Participaciones Sociales.

	Porcentaje
a) Doña Maria Isabel Sánchez Viguera	100%

Finalmente, con fecha 17 de Julio de 2008, ante el notario Don Carlos Peñafiel del Río, en escritura pública, con nº de protocolo 2683, se nombra Administradora Única de Concertalia, S.L., a Doña Rosa Ana Fajardo Sánchez, provista de DNI: 48453065-T.

Se acompañan las citadas escrituras de constitución, compraventas de participaciones y nombramiento de Administradores. Como ANEXO: documento nº 1 de la Memoria.

Nota: Según queda acreditado en las escrituras antes citadas, la fecha correcta es el 17 de Julio de 2008, y no 17 de Julio de 2007, como se expone en el apartado "HECHOS: PRIMERO: IDENTIDAD DE MI MANDANTE" y documento nº 2: "HISTORIA JURIDICA DE LA MERCANTIL (apartado: Órgano de Administración, Socios y Auditor de Cuentas).

B) AUDITORES DE CUENTAS:

La Entidad en Concurso "Concertalia, S.L.", no está sujeta a Auditoria de Cuentas, conforme establecen los Artículos 203 y 204 "Auditores de Cuentas. Sección Octava: Verificación de las Cuentas Anuales del Texto Refundido de la

Ley de Sociedades Anónimas”: Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de Diciembre, redacción Ley 16/2007 de 4 de Julio. En consecuencia, no ha designado Auditores de Cuentas.

C) LIQUIDADORES:

La Sociedad “Concertalia, S.L.”, no ha sido declarada en Disolución, de conformidad con las causas contempladas en el Artículo 104; Capítulo X. De la Disolución. Ley 2/1995, de 23 de Marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada, redacción Ley 16/2007 de 4 de Julio. Por ello, no se han nombrado Liquidadores.

CONCLUSION: Comprobada la identidad de cada uno de los Socios, Administradores, a través del Registro Mercantil, observamos que se corresponden fielmente con las reseñadas en la Memoria presentada.

5.- GRUPO DE EMPRESAS

Hemos comprobado que la Empresa “Concertalia S.L.”, no pertenece a Grupo alguno, e igualmente, sus títulos no están cotizados en un Mercado Secundario.

PUNTO SEGUNDO

ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR Y JUICIO SOBRE LAS CUENTAS, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA (Artículo 6, apartado 3 de la Ley Concursal).

1.- ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR

Los Libros Oficiales que soportan la Contabilidad de la Entidad Mercantil “Concertalia, S.L.”, son los siguientes:

- 1.- Libro Diario
- 2.- Libro de Inventarios y Cuentas Anuales

La regulación legal esencial de la Contabilidad es recogida en:

- a) Código de Comercio: LIBRO I, TITULO III “De la Contabilidad de los Empresarios”, redacción conforme al Artículo 2º, de la Ley 19/1989, de 25 de Julio, de Reforma y Adaptación de la Comunidad Económica Europea en materia de Sociedades.
- b) Código de Comercio: LIBRO I “De los Comerciantes y del Comercio en general”, TITULO III “De la Contabilidad de los Empresarios”, SECCION PRIMERA “De los Libros de los Empresarios”, SECCION SEGUNDA “De las Cuentas Anuales”, redacción Ley 16/2007 de 4 de Julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea.
- c) Real Decreto 1643/1990 de 20 de Diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias (PGCEI): Orden Ministerial de 28 de Diciembre de 1994, del Ministerio de Economía y Hacienda: PGCEI, modificado por Orden Ministerial de 11 de Mayo de 2001, del Ministerio de Economía y Hacienda.
- d) Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- e) Ley 2/1995, de 23 de Marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada: CAPITULO VII: CUENTAS ANUALES: Redacción Ley 16/2007 de 4 de Julio.
- f) Reglamento del Registro Mercantil: Artículo 293, respecto a la legalización de libros de las Entidades Mercantiles.

A) LIBRO DIARIO:

EJERCICIO 2006: El correspondiente al ejercicio 2006, se encuentra legalizado: Murcia, 30 de Abril de 2007, Libro nº 1/1 de los de su clase, inscrito en la hoja MU-59580, Tomo 2418 del Libro 0, Folio 50, consta de 12 folios utilizados estando todos ellos perforados, comprende desde Asiento de Apertura a Asiento de Cierre (31/12/2006).

Por otra parte, el Libro Diario carece de enmiendas y tachaduras, dignas de mención.

CONCLUSION: Desde un punto de vista formal, puede calificarse su llevanza como no defectuosa y ajustada a la normativa legal.

EJERCICIO 2007: El correspondiente al ejercicio 2007, se encuentra legalizado: Murcia, 29 de Abril de 2008, Libro nº 2/1 de los de su clase, inscrito en la hoja MU-59580, del Tomo 2418 del Libro 0, Folio 50, consta de 46 folios, utilizados estando todos ellos perforados, comprende desde el Asiento de Apertura al Asiento de Cierre (31/12/2007).

Dicho Libro Diario carece de enmiendas y tachaduras, dignas de mención.

CONCLUSION: Desde un punto de vista formal, puede calificarse su llevanza como no defectuosa y ajustada a la normativa legal.

Los libros Diarios correspondientes a los ejercicios 2006 y 2007, se procesan en soporte informático, posteriormente, son presentados para su legalización al Registro Mercantil de Murcia en soporte papel.

B) LIBRO DE INVENTARIOS Y CUENTAS ANUALES:

EJERCICIO 2006: El correspondiente al ejercicio 2006, se encuentra legalizado: Murcia, 30 de Abril de 2007, Libro nº 1/1 de los de su clase, inscrito en la hoja MU-59580 del Tomo 2418 del Libro 0, Folio 50, consta de 8 folios utilizados estando todos ellos perforados, comprende Balances de Sumas y Saldos, Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria Abreviada.

Dicho Libro de Inventarios y Cuentas Anuales, carece de enmiendas y tachaduras, dignas de mención.

CONCLUSION: Desde el punto de vista formal, puede calificarse la llevanza del Libro de Inventarios y Cuentas Anuales como no defectuosa y ajustada a la normativa legal.

EJERCICIO 2007: El correspondiente al ejercicio 2007, se encuentra legalizado: Murcia, 29 de Abril de 2008, Libro nº 2/1 de los de su clase, inscrito en la hoja MU-59580, del Tomo 2418 del Libro 0, Folio 50, consta de 19 folios utilizados estando todos ellos perforados, comprende Balances de Sumas y Saldos, Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria Abreviada.

CONCLUSION: Desde el punto de vista formal, puede calificarse la llevanza del Libro de Inventarios y Cuentas Anuales como no defectuosa y ajustada a la normativa legal.

Los Libros de Inventarios y Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 2006 y 2007, se procesan en soporte informático, posteriormente, son presentados para su legalización al Registro Mercantil de Murcia en soporte papel.

Según el Art. 171 “Formulación: Capítulo VII. De las Cuentas Anuales. Sección Primera: Disposiciones Generales”, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas: “Los Administradores están obligados a formular, en el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio social, las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la Propuesta de aplicación de resultado. Redacción Ley 16/2007 de 4 de Julio. Igualmente, el Artículo 34 del Código de Comercio, sección segunda “De las Cuentas Anuales”, establece que el Empresario deberá formular las Cuentas Anuales de su Empresa. La Entidad en Concurso “Concertalia, S.L.”, a la fecha de presentación de este Informe General, no ha formulado las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de Diciembre de 2008.

2.- OTROS LIBROS Y REGISTROS

De conformidad con el Artículo 26 del Código de Comercio, LIBRO I: TITULO III: Sección Primera: “De los Libros de los Empresarios”, redacción Ley 16/2007 de 4 de Julio, la Entidad en Concurso “Concertalia, S.L.”, lleva el Libro de Actas.

2.1.- LIBRO DE ACTAS:

Dicho Libro de Actas, se encuentra legalizado en el Registro Mercantil de Murcia: Murcia, 4 de Diciembre de 2008, Libro de Actas nº 1/1 de los de su clase, inscrito en la hoja MU-59580 del Tomo 2418, del Libro 0, Folio 50, consta de 100 folios, sin utilizar estando todos ellos perforados. Han sido transcritas Actas de fecha 28 de Junio de 2007 y 30 de Junio de 2008, relativas ambas al examen y aprobación de las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 2006 y 2007, así como, sobre aprobación de la gestión del Administrador Único relativas a ambos ejercicios (Folios 1 al 6 y sus reversos).

CONCLUSION: Desde un punto de vista formal, puede calificarse su llevanza como no defectuosa y ajustada a la normativa legal.

2.2.- LIBRO REGISTRO DE SOCIOS:

Igualmente, de conformidad con el Artículo 27 del Código de Comercio, LIBRO I: TITULO III: Sección Primera: “De los Libros de los Empresarios”, redacción Ley 16/2007 de 4 de Julio, la Entidad en Concurso “Concertalia, S.L.”, cumple con el requisito respecto a la llevanza del Libro de Registro de Socios o Participaciones Sociales.

El Libro de Participaciones Sociales, se encuentra legalizado en el Registro Mercantil de Murcia: Murcia, 4 de Diciembre de 2008, Libro nº 1/1 de los de su clase, inscrito en la hoja MU-59580 del Tomo 2418, del Libro 0, Folio 50, consta de 100 folios sin utilizar, estando todos ellos perforados. En dicho Libro Folio 1, se han transcrito la distribución de las Participaciones Sociales por Socios.

CONCLUSION: Desde un punto de vista formal, puede calificarse su llevanza como no defectuosa y ajustada a la normativa legal.

3.- JUICIO SOBRE LAS CUENTAS, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 6, APARTADO 3 DE LA LEY CONCURSAL

a) Esta Administración Concursal, ha verificado que la Entidad en Concurso, ha depositado las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de Diciembre de 2006 y 31 de Diciembre de 2007, en el Registro Mercantil de Murcia, habiendo sido formuladas ambas por el Administrador Único de la Sociedad, Don Francisco Reyes Carrasco Ortiz.

b) Dichas Cuentas Anuales cumplen con los Principios Contables en cuanto a que la información es Relevante, Comprensible, Fiable, Comparable y Oportuna, habiéndose tenido en cuenta las Normas de Registro y Valoración establecidas en el Plan General de Contabilidad, Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias (P.G.C.E.I.), el Código de Comercio, Ley de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea y demás legislación aplicable. Igualmente se ha verificado que dichas Cuentas Anuales se han elaborado conforme establecen las reglas en sus correspondientes Modelos Abreviados.

c) Por último, la Entidad en Concurso “Concertalia, S.L.”, no ha formulado Estados Financieros Intermedios con posterioridad a las últimas Cuentas Anuales presentadas, al no venir obligada a comunicarlas o remitirlas a las Autoridades Supervisoras, de conformidad con el Artículo 6º apartado 3 de la Ley Concursal y en consecuencia, no aporta en la Memoria presentada información al respecto.

d) No obstante, y tal y como se pone de manifiesto en el documento nº 6 “Memoria comprensiva de los cambios significativos operados en el Patrimonio con posterioridad a las últimas Cuentas Anuales formuladas y depositadas”, la Entidad en Concurso, aporta como ANEXO, un Estado Financiero Intermedio a fecha 17 de Julio de 2008. De la documentación analizada no se ha podido determinar que existan operaciones que por su naturaleza, objeto o cuantía excedan del tráfico ordinario de la Entidad Concursada, con posterioridad a las últimas Cuentas Anuales formuladas y que son a fecha 31 de Diciembre de 2007, coincidiendo con lo expresado por el Deudor en su Memoria.

PUNTO TERCERO

MEMORIA DE LAS PRINCIPALES DECISIONES Y ACTIVIDADES DE LA
ADMINISTRACION CONCURSAL

1.- MEMORIA DE LAS PRINCIPALES DECISIONES Y ACTUACIONES DE LA ADMINISTRACION CONCURSAL

Teniendo en cuenta que, al tratarse de un concurso voluntario, la concursada conserva las facultades de administración y disposición de su patrimonio, ésta Administración Concursal, en interés del concurso y para ejercer la intervención que la ley concursal le encomienda, ha mantenido una relación fluida y frecuente tanto con la Administradora de “Concertalia, SL” como con su Asesor Fiscal y Contable.

29/10/2008

La primera medida adoptada por los administradores concursales, tras la aceptación de sus cargos, fue convocar una reunión con la Administradora de la concursada, su Letrado y su Asesor Fiscal y Contable. En dicha reunión se facilitó a la deudora un memorial de instrucciones precisas y escritas para facilitar el control por parte de la Administración Concursal de sus operaciones.

También en dicho día se procedió a aperturar en la oficina de “Ibercaja” en Gran Vía de Murcia (capital) con firma mancomunada de la administradora de “Concertalia” y de los administradores concursales.

En los primeros días de esta fase común se procedió a confeccionar una carta pidiendo a los acreedores incluidos por “Concertalia, SL” en su solicitud de concurso para que comunicasen la cuantía de sus créditos, su justificación documental y la calificación pretendida para los mismos. Esta carta se circularizó mediante correo certificado con aviso de recibo, remitiéndose a la totalidad de los acreedores.

27/11/2008

La Administración Concursal solicitó por escrito documentación de archivo permanente (jurídico y económico) de la concursada, en especial los libros de actas y de socios.

Otras actuaciones de la Administración Concursal

Entre las reuniones mantenidas con los responsables de “Concertalia, SL” podemos destacar una en la que estuvo presente la letrada del Banco de Santander, D^a Carmen Lineros, que transmitió a la Administración Concursal su disposición, si así se aprobaba judicialmente, a recibir en dación de pago las fincas hipotecadas por esa entidad. Hay que señalar que el citado crédito es de privilegio especial.

Se han mantenido dos reuniones con los permutantes de las viviendas situadas en El Ranero. Se convocó por separado a quienes habían formalizado las permutas en escritura pública y a los que las habían formalizado en documento privado. El objetivo de ambas reuniones era conocer, ante la imposibilidad de llevar a cabo las promociones, su disposición a resolver, una vez finalizada la fase común, los contratos de permuta con devolución a la concursada de la mayor parte de las cantidades recibidas por los permutantes, ya que los daños y perjuicios sufridos, en caso de existir, habían sido muy pequeños. Algunos de los permutantes y letrados que acudieron a la reunión manifestaron su intención de alcanzar un acuerdo entre ellos para fijar una posición conjunta que, hasta la fecha no ha sido comunicada a esta Administración Concursal.

Los Administradores Concursales, y en especial el Sr. Verdú, han venido pidiendo información de la contabilidad de la empresa al Asesor, Sr. García Legaz que, en todo momento se ha mostrado colaborador tanto a la hora de facilitar cuanta información le ha sido requerida.

Los Administradores Concursales, además de una continua comunicación telefónica y a través de correo electrónico han mantenido reuniones semanales para adoptar decisiones así como para calificar, cuantificar y clasificar los créditos.

Otras decisiones adoptadas por la Administración Concursal

Ante el retraso en la comunicación de los créditos por parte de los acreedores, la Administración Concursal solicitó y la Juez de lo Mercantil concedió la suspensión del plazo para emitir el informe preceptivo contemplado en el Art. 75 de la L.C.

La Administradora de Concertalia y sus Administradores Concursales, teniendo en cuenta la imposibilidad de ejecutar, al menos en este momento, el proyecto previsto en El Ranero, solicitaron, de forma conjunta, al Ayuntamiento de Murcia la devolución de los importes pagados en concepto de licencia de obras, tasa por marcación del terreno, impuesto sobre instalaciones del proyecto de telecomunicaciones y la devolución de las fianzas prestadas para la retirada de residuos inertes y para garantizar los posibles desperfectos en la vía pública.

Los Administradores Concursales para conocer el estado físico y jurídico de las promociones previstas, visitaron personalmente los lugares donde estaba previsto edificar las promociones inmobiliarias proyectadas, tomando fotografías de las mismas y solicitaron notas simples de todas las propiedades propiedad de Concertalia inscritas en el Registro de la Propiedad, en las que constan los datos sobre titularidad y cargas.

DOCUMENTOS ANEXOS:
SECCION TERCERA

1.- INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA

- 1.1.- Inventario de la Masa Activa.
- 1.2.- Relación de litigios pendientes que pudieran afectar al Patrimonio del Deudor.
- 1.3.- Relación de acciones a promover para reintegración de la Masa Activa.
- 1.4.- ANEXOS al Inventario (Avalúos de los Bienes y Derechos integrados en la Masa Activa).
- 1.5.- Informes emitidos por Expertos Independientes sobre estimación de los valores de los Bienes y Derechos o sobre la viabilidad de las acciones de reintegro a la Masa Activa.
- 1.6.- Detalle de los Honorarios de los Profesionales.

MASA ACTIVA CONCERTALIA, S.L. a 7 de Mayo de 2.009

CONCURSO DE ACREEDORES 487/08

NATURALEZA	CARACTERISTICAS	LUGAR	DATOS IDEN. REGISTRAL	GRAVAMENES, TRABAS Y CARGAS	VALOR CONTABLE O EN LIBROS
FOTOCOPIADORA	Canon IR2016	La Albatalla - MURCIA	Sin datos registrales	Sin gravámenes, trabas y cargas	1.440,97
IMPRESORA	HP Q2439	La Albatalla - MURCIA	Sin datos registrales	Sin gravámenes, trabas y cargas	245,82
MOBILIARIO OFICINA	Mesas y sillas	La Albatalla - MURCIA	Sin datos registrales	Sin gravámenes, trabas y cargas	504,00
ORDENADOR	HP Q5401A	La Albatalla - MURCIA	Sin datos registrales	Sin gravámenes, trabas y cargas	650,10
ELEM. DE TRANSPORTE	Peugeot Partner 4008FGW	La Albatalla - MURCIA	Sin datos registrales	Sin gravámenes, trabas y cargas	9.228,75
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	C/ Rosario, 13	T3366-L415-F215-S8-F1443	Sin gravámenes, trabas y cargas	321.937,08
			T3611-L521-F101-S8-F2010		
			T2925-L167-F187-S8-F15136		
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	C/ Rosario, 11	T2925-L167-F189-S8-F15138	Cond. Resolutoria José Nicolás, Encarnación Agustín, Margarita Andreu	699.104,46
			T3611-L521-F132-S8-F19724	Cond. Resolutoria Ana María Sánchez y Eudoxia, Francisco y Manuela Martínez -	
			T3069-L250-F18-S8-F19726	Cond. Resolutoria Encarnación Espinosa	
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	C/ Rosario, 7	T3069-L250-F20-S8-F19728	Gambín	664.115,30
				Cond. Resol.: Francisca, Juana, Fuensanta, Encarnación y Antonia Espinosa / Censo Enfiteótico Peregrina Casanova 410 pesetas /	
			T2958-L188-F164-S8-F15960	Cond. Resolutoria María Pinar y María Jesús y Ana Belén Espinosa	911.252,15
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	C/ Rosario, 9	T2958-L188-F160-S8-F15956	Sin gravámenes, trabas y cargas	382.740,00
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	C/ Rosario, 31	Sin datos registrales	Sin gravámenes, trabas y cargas	304.740,00
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	C/ Rosario, 33	Sin datos registrales	Sin gravámenes, trabas y cargas	817.135,00
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	C/ Rosario, 29	Sin datos registrales	Sin gravámenes, trabas y cargas	231.245,00
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	C/ Rosario, 25	Sin datos registrales	Sin gravámenes, trabas y cargas	512.470,00
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	C/ Rosario, 23	Sin datos registrales	Sin gravámenes, trabas y cargas	
			T2958-L188-F162-S8-F15958	Censo enfiteótico peregrina casanova 410 pesetas	200.000,00
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	C/ Rosario, 19	T3611-L521-F211-S8-F1444	Sin gravámenes, trabas y cargas	308.940,65
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	C/ Rosario, 15		Hipoteca Banco Santander por un principal de 400.000€	673.485,07
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	Av. 1º de Mayo	T2909-L161-F200-S8-F1460	Sin gravámenes, trabas y cargas	257.098,79
EXIS. PROM. EN CURSO	Existencias	V. Esperanza	T2981-L198-F174-S8-F16674	Sin gravámenes, trabas y cargas	48.229,93
AGENCIA TRIBUTARIA	Deudora por IVA	Gran Via, 21 - MURCIA	Sin datos registrales	Sin gravámenes, trabas y cargas	
TOTAL					6.344.563,07

1.2.- RELACION DE LITIGIOS CUYO RESULTADO PUEDA AFECTAR AL CONTENIDO DEL INVENTARIO

a) Concursado Demandante: Concursado Demandado

A la fecha de emisión de este Informe General, la Entidad Mercantil en Concurso, “Concertalia S.L.”, no está inmersa en litigios, cuyo resultado pueda afectar al contenido del Inventario, de los cuales, tenga conocimiento esta Administración Concursal.

1.3.- RELACION DE ACCIONES A PROMOVER PARA LA REINTEGRACION DE LA MASA ACTIVA

A la fecha de emisión de este Informe General, esta Administración Concursal manifiesta que, no tiene conocimiento de causas que supongan proyectar actuaciones para la reintegración a la Masa Activa de Bienes o Derechos, y en consecuencia, no se expresa opinión sobre relación de Bienes o Derechos a reintegrar, ni valoración sobre su importe, clase, coste de la acción, y coste de financiación de la actuación.

1.5.- INFORMES EMITIDOS POR EXPERTOS INDEPENDIENTES SOBRE ESTIMACION DE LOS VALORES DE LOS BIENES Y DERECHOS O SOBRE LA VIABILIDAD DE LAS ACCIONES DE REINTEGRO A LA MASA ACTIVA

Según se ha puesto de manifiesto por esta Administración Concursal, en el apartado “Informe 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”, la Entidad en Concurso, se encuentra en una situación financiera de falta de liquidez e inviabilidad económica, ello unido, al hecho de que a la fecha de emisión de este Informe General y acorde con lo preceptuado en el Artículo 83 “Asesoramiento de Expertos Independientes” apartado 3, Artículo 7 “Administración Concursal”, Redacción Real Decreto Ley 3/2009, de 27 de Marzo, de medidas urgentes en materia tributaria, financiera y concursal ante la evolución de la situación económica, donde se establece que los Informes emitidos por los expertos y el detalle de los honorarios devengados, serán a cargo de la retribución de la Administración Concursal, y ante la situación de que la misma no ha percibido cantidad alguna en concepto de Honorarios, los criterios adoptados para valorar la Masa Activa, regulada en el Artículo 82 de la Ley Concursal, son valores contables.

1.6.- DETALLE DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES

En consecuencia con lo manifestado en el apartado anterior (1.5), no procede el detalle de los mismos.

DOCUMENTOS ANEXOS:
SECCION CUARTA

2.- LISTA DE ACREEDORES

- 2.1.- Relación de Acreedores Concursales incluidos.
- 2.2.- Relación de Acreedores Concursales excluidos.
- 2.3.- Relación de créditos contra la Masa devengados y pendientes de pago.

CONCURSO ACREEDORES 487/08

NOMBRE	DOMICILIO	ORIGEN	FECHA ORIGEN	VENCIMIENTO	TIPO DE GARANTIA	OTROS DATOS				CALIFICACION JURIDICA RECONOCIDA	CALIFICACION SOLICITADA POR ACREEDOR
						IMPORTE S/ DEUDOR	IMPORTE S/ ACREEDOR	IMPORTE RECONOCIDO			
AGENCIA TRIBUTARIA	Gran Via, 21	Tributario	30/06/2008	20/07/2008	Ninguna	109.234,05	60.471,74	60.471,74	PRIVILEGIO GENERAL	PRIVILEGIO ESPECIAL	
AGUSTIN ALCARAZ ENCARNACION	C/ Rosario, 11 El Ranero	Plusvalia Municipal	30/05/2008	02/12/2008	Ninguna	0,00		49.104,41	ORDINARIO	ORDINARIO	
		Alquileres	09/04/2008	28/10/2008	Ninguna	3.780,00		4.879,16	ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Pago Aplazado	09/04/2008	Vto. Periódico 2700€/mes	Ninguna	32.400,00	1.260,00		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Permuta	09/04/2008	09/04/2010 C.Resolutoria		202.567,53	34.200,00	202.567,53	ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
ANDREU TURPIN MARGARITA	C/ Rosario, 11 El Ranero	Plusvalia Municipal	30/05/2008	02/12/2008	Ninguna	0,00		1.084,26	ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Permuta	09/04/2008	09/04/2010 C.Resolutoria		45.015,01	-		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Alquileres	09/04/2008	28/10/2008	Ninguna	840,00	280,00		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Pago Aplazado	09/04/2008	Vto. Periódico 600€/mes	Ninguna	7.200,00	18.843,41	7.600,00	ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
ANDREU TURPIN MARGARITA	C/ Rosario, 11C El Ranero	Cuenta Personal Hipotecario	28/10/2008	01/12/2009	Hipotecaria	21.433,11		18.843,41	ORDINARIO	ORDINARIO	
BANCO SANTANDER	Pza. Díez de Revenga, 1	Tarjeta Credito	28/10/2008	01/09/2012	Personal	400.000,00		408.783,83	PRIVILEGIO ESPECIAL	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Aval	14/02/2008	30/12/2008	Personal	0,00	13.904,21	1.720,23	ORDINARIO	ORDINARIO	
		Operaciones	13/02/2008	31/12/2008	Ninguna	88.061,67	88.061,67		PRIVILEGIO ESPECIAL	SIN CALIFICACION	
		Suministros	17/08/2008	14/11/2008	Ninguna	89,86	181,54		ORDINARIO	SIN CALIFICACION	
		C/ Ahelles, 15 bajo	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	97.899,90	78.319,92		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		C/ Rosario, 7 1º El Ranero	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	267.518,02	345.837,94		ORDINARIO	RESOLUCION CONTRATO	
		C/ Sto. Tomas, 3 1º Barr. S. Antonio	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	97.899,90	78.319,92		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		C/ Reyes Catolicos, 8	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	97.899,90	78.319,92		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		C/ Las Torres, 8 La Arboleja	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	97.899,90	78.319,92		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		C/ Rosario, 9 1º El Ranero	17/04/2008	17/04/2011	Ninguna	147.153,19	147.153,19		ORDINARIO	ORDINARIO	
		C/ Villafrañeza, 27 4ºB S. Vicente Raspelg	19/04/2008	28/10/2008	Ninguna	2.320,00	870,00		ORDINARIO	SIN CALIFICACION	
		C/ Villafrañeza, 27 4ºB S. Vicente Raspelg	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	97.299,54	97.299,54		ORDINARIO	SIN CALIFICACION	
ESPINOSA PINAR Mª JESUS	C/ Flores, 4 Ed. Jardin II 3ºC Los Dolores	Alquileres	19/04/2008	28/10/2008	Ninguna	2.320,00		870,00	SIN CALIFICACION		
		Permuta	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	97.299,54	97.299,54	97.299,54	SIN CALIFICACION	PRIVILEGIO ESPECIAL	
							12,90	12,90	PRIVILEGIO GENERAL	ORDINARIO	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA	Pza. Gloria de España, s/n	Credito Público	30/09/2008	20/10/2008					CONDICIONADO	ORDINARIO	
		H. Profesionales	01/08/2008	01/08/2008	Ninguna	28.160,86	13.904,21	13.904,21	ORDINARIO	ORDINARIO	
		C/ Los Martinez, 18 La Albatalla	30/06/2008	30/08/2008		49.524,33	49.524,33		ORDINARIO	ORDINARIO	
		Ctra. Sta. Catalina, 58-8	25/10/2008	17/04/2011	Ninguna	373.800,00	373.800,00		ORDINARIO	CONTRA LA MASA	
GAMBIN GIMENEZ MANUELA	C/ Huerto de las Bombas, 8 5ºB	Pago Aplazado	20/06/2007	31/12/2008	Ninguna	72.600,00	78.000,00	78.000,00	ORDINARIO	CONTRA LA MASA	
GAMBIN GIMENEZ PURIFICACION	C/ Huerto de las Bombas, 8 5ºB	Permuta	17/04/2008	18/03/2010	Ninguna	396.740,00	-	396.740,00	ORDINARIO	CONTRA LA MASA	
		Suministros	01/08/2008	11/11/2008	Ninguna	39,53	78,45		ORDINARIO	ORDINARIO	
		Pago Aplazado	19/06/2007	31/12/2008	Ninguna	110.000,00	110.000,00		ORDINARIO	SIN CALIFICACION	
		Permuta	20/10/2006	25 meses desde licencia	Ninguna	171.500,00	-		ORDINARIO	NO COMUNICAN	
		Pago Aplazado	11/04/2008	11/04/2011	Ninguna	30.000,00	30.000,00		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Permuta	11/04/2008	11/04/2011	Ninguna	199.211,61	199.211,61		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Alquileres	08/05/2008	28/10/2008	Ninguna	720,00	270,00		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Permuta	19/10/2006	25 meses desde licencia	Ninguna	110.465,00	-		ORDINARIO	NO COMUNICAN	
		Pago Aplazado	16/01/2008	31/12/2008	Ninguna	19.350,00	19.350,00		ORDINARIO	CONTRA LA MASA	
		Permuta	08/10/2007	2 años desde licencia	C.Resolutoria	110.133,00	-		ORDINARIO	CONTRA LA MASA	
		Alquileres	08/05/2008	28/10/2008	Ninguna	720,00	270,00		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Permuta	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	45.096,20	45.096,20		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
MARTINEZ SANCHEZ FRANCISCO	C/ P. Universidad, 169 Los Rectores	Alquileres	08/05/2008	28/10/2008	Ninguna	720,00		270,00	ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Permuta	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	45.096,20	45.096,20		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Alquileres	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	45.096,20	45.096,20		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	
		Permuta	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	45.096,20	45.096,20		ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL	

MASA PASIVA CONCERTALIA, S.L. / CREDITOS INCLUIDOS a 28/10/2008

CONCURSO ACREEDORES 487/08

NOMBRE	DOMICILIO	OTROS DATOS										CALIFICACION JURIDICA RECONOCIDA	CALIFICACION SOLICITADA POR ACREEDOR
		ORIGEN	FECHA ORIGEN	VENCIMIENTO	TIPO DE GARANTIA	IMPORTE S/ DEUDOR	IMPORTE S/ ACREEDOR	IMPORTE RECONOCIDO					
MONROY CASAS LUCIANO	Pza. Mayor, 3	Acreedores por Operaciones	20/02/2008	31/12/2008	Ninguna	1.113.653,34	1.127.558,34	1.113.653,34	ORDINARIO	SIN CALIFICACION			
	Pza. Mayor, 3						9.000,00	9.000,00	ORDINARIO				
MONROY SANCHEZ ALEJANDRO		Préstamo Metálico	20/02/2008	31/12/2008	Ninguna	9.369,00	369,00	369,00	SUBORDINADO	SIN CALIFICACION			
MONROY SANCHEZ JORGE	Pza. Mayor, 3	Préstamo Metálico	27/12/2008	31/12/2008	Ninguna	7.287,00	287,00	287,00	SUBORDINADO	SIN CALIFICACION			
MONROY SANCHEZ JORGE							7.000,00	7.000,00	ORDINARIO				
MOÑO ALCAINYA PEDRO	C/ Rosario, 33 El Ranero	Pago Aplazado	16/01/2008	31/12/2008	Ninguna	2.150,00	2.150,00	2.150,00	ORDINARIO	CONTRA LA MASA			
	C/ Rosario, 33 El Ranero	Permuda	08/10/2007	2 años desde licencia	C.Resolutoria	12.237,00	-	12.237,00	ORDINARIO	CONTRA LA MASA			
MOÑO ALCAINYA PEDRO	C/ Fco. Azorin, 2 bajo C	Pago Aplazado	16/01/2008	31/12/2008	Ninguna	19.350,00	19.350,00	19.350,00	ORDINARIO	CONTRA LA MASA			
MOÑO RUIZ ENCARNACION	C/ Fco. Azorin, 2 bajo C	Permuda	08/10/2007	2 años desde licencia	C.Resolutoria	110.133,00	-	110.133,00	ORDINARIO	CONTRA LA MASA			
MOÑO RUIZ ENCARNACION	C/ Rosario, 11 El Ranero	Permuda	09/04/2008	09/04/2010	C.Resolutoria	202.567,53	202.567,53	202.567,53	ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL			
NICOLAS ANDREU JOSE	C/ Rosario, 11 El Ranero	Plusvalia Municipal	30/05/2008	02/12/2008	Ninguna	0,00	4.879,16	4.879,16	ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL			
NICOLAS ANDREU JOSE	C/ Rosario, 11C El Ranero	Alquileres	09/04/2008	28/10/2008	Ninguna	3.780,00	1.260,00	1.260,00	ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL			
NICOLAS ANDREU JOSE	C/ Rosario, 11C El Ranero	Pago Aplazado	09/04/2008	Vto. Periódico 2700€/mes	Ninguna	32.400,00	34.200,00	32.400,00	ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL			
PINAR RIOS MARIA	C/ Rosario, 9, 1ºD El Ranero	Alquileres	19/04/2008	28/10/2008	Ninguna	160,00	60,00	60,00	ORDINARIO	SIN CALIFICACION			
PINAR RIOS MARIA	C/ Rosario, 9, 1ºD El Ranero	Permuda	17/04/2008	17/04/2011	C.Resolutoria	6.724,19	6.724,19	6.724,19	ORDINARIO	SIN CALIFICACION			
PRIETO CARBALLO FRANCISCO JAVIER	C/ Rosario, 23 El Ranero	Permuda	19/10/2006	25 meses desde licencia	Ninguna	110.485,00	-	110.485,00	ORDINARIO	NO COMUNICAN			
RUIZ BLANCO MARIA ANGELES	C/ San Pedro, 2 Guadalupe	Pago Aplazado	19/06/2007	31/12/2008	Ninguna	110.000,00	110.000,00	110.000,00	ORDINARIO	SIN CALIFICACION			
RUIZ GARCIA ALEJANDRO J.	C/ Gran Vía, 4 6º	H. Profesionales	17/07/2008	01/10/2008	Ninguna	55.749,38	55.749,38	55.749,38	ORDINARIO	ORDINARIO			
RUIZ HERNANDEZ ASUNCION	C/ Rosario, 19 El Ranero	Pago Aplazado	29/11/2006	3 meses desde licencia	Ninguna	30.000,00	-	30.000,00	ORDINARIO	NO COMUNICAN			
RUIZ HERNANDEZ ASUNCION	C/ Rosario, 19 El Ranero	Permuda	29/11/2006	25 meses desde licencia	C.Resolutoria	160.000,00	-	160.000,00	ORDINARIO	NO COMUNICAN			
RUIZ PLANES ISABEL	C/ Rosario, 33 El Ranero	Pago Aplazado	16/01/2008	31/12/2008	Ninguna	2.150,00	-	2.150,00	ORDINARIO	CONTRA LA MASA			
RUIZ PLANES ISABEL	C/ Rosario, 33 El Ranero	Permuda	08/10/2007	2 años desde licencia	C.Resolutoria	12.237,00	-	12.237,00	ORDINARIO	CONTRA LA MASA			
SANCHEZ BALLESTER ANA M	C/ Rosario, 7 1º El Ranero	Permuda	17/04/2011	17/04/2011	C.Resolutoria	165.352,75	165.352,75	165.352,75	ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL			
SANCHEZ BALLESTER ANA M	C/ Rosario, 7 1º El Ranero	Alquileres	08/05/2008	28/10/2008	Ninguna	2.640,00	990,00	990,00	ORDINARIO	PRIVILEGIO ESPECIAL			
SANCHEZ VIGUERAS ISABEL	Pza. Mayor, 3	Préstamo Metálico	25/09/2006	31/12/2008	Ninguna	58.703,86	484.000,00	484.000,00	SUBORDINADO	SIN CALIFICACION			
SILVENTE INIESTA MERCEDES	C/ Rosario, 25 El Ranero	Pago Aplazado	11/10/2006	19/05/2008 - 18/03/2010	Ninguna	24.000,00	-	24.000,00	ORDINARIO	NO COMUNICAN			
SILVENTE INIESTA MERCEDES	C/ Rosario, 25 El Ranero	Permuda	11/10/2006	25 meses desde licencia	Ninguna	195.245,00	-	195.245,00	ORDINARIO	NO COMUNICAN			
TELEFONICA DE ESPAÑA SAU	Gran Vía, 28 Madrid	Suministros	11/10/2006	25 meses desde licencia	Ninguna	528,25	-	528,25	ORDINARIO	NO COMUNICAN			

TOTALES 6.172.026,35 5.139.192,43 6.610.025,69

1. Margarita Andreu Turpin falleció y como tenía el usufructo vitalicio de la finca han consolidado el pleno dominio, los cónyuges José Nicolás Andreu y Encarnación Agustín Alcaraz...

MASA PASIVA CONCERTALIA, S.L. / CREDITOS EXCLUIDOS a 28/10/2008

CONCURSO ACREEDORES 487/08

NOMBRE	DOMICILIO	IMPORTE S/ DEUDOR	IMPORTE S/ ACREEDOR	OBSEVACIONES JUSTIFICACION DE LA EXCLUSION
AGUSTIN ALCARAZ ENCARNACION	C/ Rosario, 11 El Ranero	0,00	3.766,60	Por estimar que los gastos reclamados son impropcedentes
ESPINOSA GAMBIN ANTONIA	C/ Rosario, 7 1ºC	1.080,00	960,00	Alquiler sólo se abonará desde el inicio efectivo de las obras
ESPINOSA GAMBIN ENCARNACION	C/ Rosario, 7 1ºC	1.080,00	960,00	Alquiler sólo se abonará desde el inicio efectivo de las obras
ESPINOSA GAMBIN FRANCISCA	C/ Rosario, 7 1ºC	1.080,00	960,00	Alquiler sólo se abonará desde el inicio efectivo de las obras
ESPINOSA GAMBIN FUENSANTA	C/ Rosario, 7 1ºC	1.080,00	960,00	Alquiler sólo se abonará desde el inicio efectivo de las obras
ESPINOSA GAMBIN JUANA	C/ Rosario, 7 1ºC	1.080,00	960,00	Alquiler sólo se abonará desde el inicio efectivo de las obras
ESPINOSA GAMBIN MANUEL	C/ Rosario, 9 1º El Ranero	4.800,00	5.400,00	Alquiler sólo se abonará desde el inicio efectivo de las obras
LIZA GARCIA DOLORES	C/ Grai. Martín Carrera	358.970,00	358.970,00	Por Resolución del Contrato
LIZA GARCIA JOSEFA	C/ Mayor, 62 Casillas	434.165,00	434.165,00	Por Resolución del Contrato
LOPEZ GAMBIN FUENSANTA	C/ Rosario, 15 El Ranero	4.800,00	4.800,00	Alquiler sólo se abonará desde el inicio efectivo de las obras
NICOLAS ANDREU JOSE	C/ Rosario, 11 El Ranero		3.766,60	Por estimar que los gastos reclamados son impropcedentes

TOTAL CREDITOS EXCLUIDOS

808.135,00

815.668,20

MASA PASIVA CONCERTALIA, S.L. / CREDITOS CONTRA LA MASA

CONCURSO ACREEDORES 487/08

NOMBRE	ORIGEN O CAUSA	FECHA DEL DEVENGO	IMPORTES
AGUAS DE MURCIA	Suministros	14 de Noviembre de 2008	89,86
MIÑANO MARIN CB	Suministros	19 de Febrero de 2009	317,92
TELEFONICA DE ESPAÑA	Suministros	4 de Noviembre de 2008	273,90
JOAQUIN JAVIER GUZMAN MARTINEZ-VALLS	Honorarios Admon. Concursal	Vencidos y no pagados 2 de Abril 09	37.797,77
TOMAS VERDU CONTRERAS	Honorarios Admon. Concursal	Vencidos y no pagados 2 de Abril 09	37.797,77
ALEJANDRO J. RUIZ GARCIA	Honorarios Profesionales	Vencidos y no pagados 01/12/2008	145.398,14
NOELIA BARCELO PEREZ	Honorarios Profesionales	Vencidos y no pagados 19/12/2008	27.487,08
AGENCIA TRIBUTARIA	Acreedora por Retenciones	Vencidos y no pagados desde 28/10/2008	36.178,53

285.340,97

TOTAL CREDITOS CONTRA LA MASA

DOCUMENTOS ANEXOS:
SECCION QUINTA

3.- ESCRITO DE EVALUACION DE LAS PROPUESTAS DE CONVENIO

3.1.- Escrito de Elevación de las Propuestas de Convenio.

3.1.- ESCRITO DE EVALUACION DE LAS PROPUESTAS DE CONVENIO

A la fecha de emisión de este Informe General, la Entidad en Concurso, “Concertalia S.L.”, no ha presentado propuestas de convenio, en orden a lo establecido en el Título V: De las Fases de convenio o de liquidación, en consecuencia con lo anterior esta Administración Concursal no evalúa este extremo.

CONCLUSIONES

EXPOSICION MOTIVADA DE LA ADMINISTRACION CONCURSAL ACERCA DE LA SITUACION PATRIMONIAL DEL DEUDOR Y DE CUANTOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS PUDIERAN SER RELEVANTES PARA LA ULTERIOR TRAMITACION DEL CONCURSO

1.- EXPOSICION MOTIVADA DE LA ADMINISTRACION CONCURSAL ACERCA DE LA SITUACION PATRIMONIAL DEL DEUDOR Y DE CUANTOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS PUDIERAN SER RELEVANTES PARA LA ULTERIOR TRAMITACION DEL CONCURSO (Artículo 75.3 de la Ley Concursal)

- a) La Situación Patrimonial de la Entidad en Concurso “Concertalia, S.L.”, según se ha puesto de manifiesto con anterioridad es la siguiente:

	IMPORTE
MASA ACTIVA	6.344.563,07 EUROS
MASA PASIVA	6.895.366,66 EUROS
Déficit Patrimonial	550.803,59 EUROS

b) ANTECEDENTES O CIRCUNSTANCIAS DE RELEVANCIA PARA EL SUBSIGUIENTE TRAMITE DEL CONCURSO:

Esta Administración Concursal, considera como circunstancias o antecedentes de relevancia para el subsiguiente trámite del Concurso los siguientes:

a) De una parte, y como se ha expuesto en el apartado a) anterior, la Situación Patrimonial de la Entidad Concursada arroja un DEFICIT PATRIMONIAL de 550.803,59 EUROS.

b) De otra parte, y como se ha mencionado en el apartado B) “Causas del Estado en que se encuentre y de las valoraciones y propuestas sobre la viabilidad patrimonial”, las siguientes circunstancias o antecedentes.

En primer lugar, la situación de desaceleración económica general, que unida a las dificultades para la obtención de crédito por parte de “Concertalia, S.L.”, constituyen factores claves para que dicha Entidad se haya encontrado en la situación económica y financiera que motiva la presentación de la solicitud del concurso y que es causa de la situación actual.

En segundo lugar, la falta de prudencia por parte de su Órgano de Administración anterior, en especial, a la hora de acometer la iniciativa de realizar determinadas promociones ya descritas.

En tercer lugar, esta Administración Concursal, como ya se expresó oportunamente, considera que los Activos de Concertalia, S.L., están sobrevalorados dada la situación actual del mercado, al margen, de la consideración mencionada en el apartado “Documentos Anexos, Sección Tercera”, donde se manifiesta que la Masa Activa ha sido valorada a Valores Contables o en Libros. Dicho criterio encuentra su antecedente en el apartado 1.5 “Informes emitidos por Expertos Independientes sobre Estimación de los Valores de los Bienes y Derechos”.

En cuarto lugar, la situación de inactividad empresarial y falta de Órganos de Administración que conozcan de forma adecuada el Sector Inmobiliario.

En quinto lugar, la ausencia de Propuestas de Viabilidad claras y realistas.

En sexto lugar, dada la imposibilidad de que “Concertalia, SL” ejecute la promoción prevista en El Ranero sería conveniente, en interés del concurso, la resolución de los contratos y de las escrituras de permuta con devolución de la mayor parte de las cantidades recibidas por los permutantes quedando el resto en poder de éstos en concepto de indemnización por los escasos daños y perjuicios que han sufrido.

c) Y finalmente, y conforme se acredita en el Documento nº 2 “Memoria que se presenta de la Sociedad Concertalia, S.L.”, aportada por la Entidad Deudora en la solicitud del Concurso de Acreedores, “Balances de Situación” a 31 de Diciembre de 2006 y 2007 respectivamente, donde los Fondos Propios arrojan Déficits Patrimoniales, unido a la situación de Déficit Patrimonial que presenta la Entidad a 28 de Octubre de 2008, y que esta Administración Concursal aporta como información relevante.

DILIGENCIA DE CIERRE

TAL ES EL INFORME GENERAL SOBRE EL CONCURSO DE ACREEDORES DE LA MERCANTIL “CONCERTALIA, S.L.”, QUE PRESENTAMOS A LA CONSIDERACION DEL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE LOS DE MURCIA Y DE LOS INTERESADOS, FORMULADO CONFORME A LOS DATOS QUE HEMOS PODIDO OBTENER TANTO DE LA DOCUMENTACION QUE SE NOS HA FACILITADO DEL JUZGADO, POR EL CONCURSADO, COMO POR TERCEROS, HACIENDO CONSTAR EXPRESAMENTE LA SALVEDAD DE POSIBLES ERRORES ARITMETICOS O DE APRECIACION Y DE LOS QUE POR LA POSIBLE APORTACION DE OTROS DATOS TECNICOS, PUDIERAN PRODUCIR MODIFICACIONES EN LOS CRITERIOS SUSTENTADOS EN CUYO TRABAJO, LOS ADMINISTRADORES CONCURSALES QUE SUSCRIBEN HAN PUESTO SU MEJOR VOLUNTAD, BUENA FE, LEALTAD Y CONOCIMIENTO.

Murcia, a 8 de Mayo de 2009

Fdo: Joaquín Guzmán Martínez-Valls: Letrado

Fdo: Asunción de Juan López: En representación del Excmo. Ayuntamiento de Murcia
(Acreedor)

Fdo: Tomás Verdú Contreras: Titulado Mercantil