

En Murcia a 18 de Octubre de 2010

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 2 DE LOS DE MURCIA

DON TOMAS VERDU CONTRERAS

ADMINISTRADOR CONCURSAL en el expediente de CONCURSO ABREVIADO 51/2009 de la Entidad Mercantil " FLOTA NUEVA EXPANSION S.L." , que se sigue en ese Juzgado, ante el mismo comparece y como mejor proceda en Derecho

DICE :

Que con fecha 8 de Octubre de 2010, por ese Juzgado me ha sido notificada Providencia por la que se emplaza a esta Administración Concursal para que, conforme al art 115 de la Ley Concursal, emita el preceptivo INFORME DE EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO presentada por la Concursada.

Adjunto el INFORME DE EVALUACION, y asimismo se acompaña el Informe General Definitivo elaborado por esta Administración de fecha 19 de Abril de 2010, conforme al art 75 de la ley Concursal.

POR LO EXPUESTO :

SUPLICO AL JUZGADO que , dando por presentado este escrito en tiempo y forma, junto con el Informe de Evaluación y el Informe General Definitivo, se sirva admitirlos a trámite.

Todo ello por ser de Justicia que pido, en el lugar y fecha antes mencionados.

Por la Administración Concursal



Fdo : Tomás Verdú Contreras.

CONCURSO DE ACREEDORES DE LA ENTIDAD
“LA FLOTA NUEVA EXPANSION, S.L.”
INFORME DE EVALUACION DE LA PROPUESTA
DE CONVENIO QUE AL JUZGADO DE LO
MERCANTIL Nº 2 DE LOS DE MURCIA

PRESENTA:

Don Tomás Verdú Contreras

El Administrador Concursal que suscribe, nombrado por S.Sª en el Concurso de Acreedores de la Entidad Mercantil “La Flota Nueva Expansión S.L.”, tiene el honor de elevar a la consideración de la Ilma. Sra. Juez de lo Mercantil nº dos de los de Murcia dentro del plazo marcado por la Ley, el presente INFORME DE EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO presentado por el Deudor conforme a lo previsto en el Artículo 115 de la Ley Concursal.

CONSIDERACIONES

1. Es labor de esta Administración Concursal, evaluar la Propuesta de Convenio presentada por la Entidad en Concurso atendiendo a su vez al Plan de Pago propuesto para comprobar que sea factible en el nuevo escenario definido dentro del Plan de Viabilidad.
2. La opinión a emitir respecto al “Plan de Viabilidad” debe analizar:
 - a) En primer lugar, si éste garantiza que la empresa sea SOSTENIBLE (o sea, si es capaz de satisfacer sus necesidades presentes sin comprometer las del futuro).
 - b) En segundo lugar, si dicho Plan garantiza la NORMALIDAD ECONOMICA o RENTABILIDAD, en otros términos, la empresa ha de ser capaz de superar los riesgos que amenazan su continuidad, riesgos cualitativos que afectan a su solvencia, negocio, riesgos legales y operativos.
 - c) Por último, desde la vertiente de la Recuperación de su Normalidad Financiera, de su solvencia y liquidez, el equipo gestor debe incidir:
 - 1.- De una parte, en el control de los gastos, aseverando en la recuperación de los ingresos y márgenes.
 - 2.- Y de otra parte, al margen de gestionar y controlar los riesgos económicos debe ser capaz de recuperar la solvencia, y el saneamiento de la Concursada, a la vez que recuperar la liquidez suficiente para atender en el tiempo sus compromisos de pago.

ANTECEDENTES

1. Con fecha 9 de Septiembre de 2010, la Entidad en Concurso, presenta en el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de los de Murcia, a través de su representación legal, Propuesta de Convenio que contempla el Plan de Viabilidad (ANEXO II y Cuadros adjuntos 1 y 2) y Plan de Pagos previa la celebración de la Junta de Acreedores señalada para el próximo día 21 de Octubre de 2010.

Dicha Propuesta de Convenio se estructura en los siguientes Apartados:

- a) ANTECEDENTES.
 - b) PROPUESTA DE CONVENIO.
 - b.1) PRIMERA.- Créditos a los que afecta la Propuesta.
 - b.2) SEGUNDA.- Propuesta de espera para los Acreedores Comunes y Subordinados.
 - b.3) TERCERA.- Especial sobre los contratos de compraventa de Viviendas.
 - c) REGLAS GENERALES.
 - d) PRESUPUESTOS LEGALES.
 - d.1) Documentos Complementarios necesarios:
 - 1.- Documento nº 1: PLAN DE PAGOS.
 - 2.- Documento nº 2: PLAN DE VIABILIDAD.
 - d.2) Requisitos exigidos a la Propuesta
 - e) ANEXO II: Plan de Viabilidad
 - f.1) Plan de Viabilidad. Cuadro Adjunto nº1.
 - f.2) Plan de Viabilidad. Cuadro Adjunto nº2.
2. Con fecha 16 de Septiembre de 2010, por la representación legal del Banco de Santander S.A., y fecha de entrada en la Oficina de Presentación de Escritos de la Ciudad de la Justicia de Murcia, 17 de Septiembre del presente, se presenta ante ese Juzgado, escrito de manifestaciones dejando constancia de que en relación con la Propuesta de Convenio presentada por la Representación Procesal de la firma concursada con fecha 9 de Septiembre de 2010, se alude en su PAGINA 4, al acuerdo alcanzado por la Deudora con dicha Entidad Financiera de OPERACIONES DE FINANCIACION Y NOVACION.

Dicha Entidad Financiera manifiesta que no ha alcanzado ningún acuerdo con la Mercantil Concursada, ni de las Operaciones de Financiación y Novación que se expresan en la mencionada Propuesta (en su página 4), ni de cualquier otra operación, a los efectos de tachar expresamente los acuerdos alcanzados respecto de las operaciones mencionadas.
 3. Con fecha 8 de Octubre de 2010, por PROVIDENCIA de la Ilma. Sra. Juez de lo Mercantil nº 2 de los de Murcia, se da traslado a esta Administración Concursal, para que en el plazo de 10 días, emita el preceptivo Informe de Evaluación sobre la Propuesta de Convenio presentada por el Deudor.
 4. Igualmente, con fecha 8 de Octubre del presente, por dicho Juzgado se da traslado a esta Administración del escrito de fecha 7 de Octubre de 2010, formulado por la representación legal de la Concursada relativo a ACLARACION y MODIFICACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO, al amparo de lo dispuesto en el Art. 114.2 de la Ley Concursal.

A) ANTECEDENTES DE LA PROPUESTA DE CONVENIO

- Resultan ser ciertas las afirmaciones que sobre la actividad que , conforme al Art. 2 de sus Estatutos Sociales, ha realizado la Concursada y que pone de manifiesto en este Apartado de la PROPUESTA DE CONVENIO.

Dichos extremos han sido constatados por esta Administración y lucen en el apartado 2, Historia Económica de su Informe General Definitivo.

- Igualmente es veraz, que la Mercantil ha procedido a adquirir dos solares y a edificar dos Promociones Inmobiliarias :

1ª El solar denominado “ SAN JOSE” , sito en Los Garres, con un valor estimado de mercado, según se afirma, de 2.500.000,00 euros, respecto del cual el Ayuntamiento de Murcia presentó con fecha 15 de Octubre de 2007 demanda de Titularidad. Actualmente está interpuesta una demanda por daños y perjuicios al citado Ayuntamiento por un valor estimado no inferior a 4.058.626,80 euros. No obstante lo anterior, esta Administración desea expresar que en el Informe de Tasación presentado como Anexo a la Propuesta de Convenio, el valor de Tasación asciende a 2.002.335,66 euros.

(Bloque nº 1 listado de Bienes titularidad de los socios de la concursada, valoración de los mismos : valoración de la finca propiedad de la Concursada “SAN JOSE “.)

2ª El solar denominado “ BARRIOMAR ”, con un valor de mercado, según se afirma, de 932.352,02 euros, y afecto a una carga hipotecaria de 663.000,00 euros y cuyo origen se encuentra en el Préstamo Hipotecario suscrito con la Caja de Ahorros del Mediterráneo, de fecha febrero de 2009.

El valor contable ó en Libros por el que aparece el mencionado solar en el Informe General Definitivo es de 1.008.746,06 euros, con sendas hipotecas por importe de 500.000,00 y 163.000,00 euros respectivamente.

- Respecto a las Promociones Inmobiliarias ejecutadas por la sociedad.

- Resulta ser cierto lo afirmado por la Concursada sobre la situación actual de la Promoción “ JARDIN DEL GARRE “, la cual se encuentra finalizada y parcialmente vendida.

- Según se pone de manifiesto en el Informe General Definitivo de esta Administración Concursal, la Entidad en Concurso y esta Administración solicitaron al Juzgado autorización para la transmisión de inmuebles terminados, autorización que fue concedida por Auto del Ilmo. Sr. Magistrado del Juzgado nº 2 de los de Murcia, Don Francisco Cano Marco. Dichas transmisiones se realizaron a favor de Dª María Frutos Costa (permuta), Dª Mercedes García Ruiz, Don Antonio Bohajar Jara y Don Alfredo Hernández Val.

- Según se afirma en este Apartado de la Propuesta de Convenio el valor estimado de Mercado de todas las fincas asciende a 1.865.348,60 euros, ascendiendo las cargas hipotecarias que afectan a la promoción a 813.886,05 euros. Los valores contables por lo que luce dicha Promoción en el Informe General Definitivo arrojan un importe de 1.073.877,63 euros. El importe adeudado a la Entidad Financiera Caja Murcia es igualmente de 813.886,05 euros, dicho importe encuentra su origen en una Hipoteca Subrogable.

- La promoción denominada “ NUEVA CASTELLANA “ se encuentra apenas ejecutada. La falta de financiación suficiente, como se expuso en el Informe Definitivo de esta Administración, ha sido una de las causas que han propiciado la ausencia de viabilidad patrimonial de la Concursada; Apartado “Causas del estado en que se

encuentre y de las valoraciones y propuestas sobre la viabilidad patrimonial “, del Informe General Definitivo.

El valor de mercado de la promoción en hipótesis de edificio terminado, según se afirma en la Propuesta de Convenio, sería de 15.703.956,85 euros. El valor contable registrado en el Informe Definitivo de esta Administración Concursal asciende a 7.101.163,59 euros. El importe adeudado en concepto de Hipoteca Subrogable al Banco Santander S.A., asciende a 3.005.920,00 euros.

- La actual situación concursal encuentra su razón, entre otras causas, en lo siguiente :

Es cierto que se formalizaron dos préstamos con Garantía Hipotecaria con el Banco de Santander S.A. por un importe total de 9.620.000,00 euros. Tras diversos destinos, sólo se podía disponer de 3.500.000,00 euros durante el período de ejecución de la obra mencionada ; cuantía al parecer insuficiente para ejecutarla, lo cual, unido a la ausencia de ingresos procedentes de la venta de nuevas viviendas, explican de forma esencial la situación de falta de solvencia y liquidez que padece la Concursada.

- Respecto a las afirmaciones vertidas por la Entidad en Concurso (página 4 de la Propuesta de Convenio) en el sentido de que el negocio de la empresa continúa siendo perfectamente viable especialmente contando con el acuerdo alcanzado con el Banco Santander S. A., el cual incluye tanto la nueva financiación como la novación de las condiciones de disposición establecidas en una de las Escrituras de Préstamo Hipotecario que se encuentran en vigor, y donde se afirma que estos acuerdos hacen totalmente viable la Promoción de la Concursada, esta Administración Concursal desea expresar que en ningún momento ha tenido conocimiento formal de su alcance ni de los términos económicos del mismo.

Esta Administración Concursal ha verificado que la información facilitada relativa a los ACREEDORES PRIVILEGIADOS es veraz y concordante con la suministrada en su Informe General Definitivo, y así, salvo la Dirección General de Tributos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que tiene categoría de crédito ordinario, conforme a la Lista Definitiva de Acreedores, el resto de los Acreedores mencionados están reflejados como Créditos Privilegiados en el citado Informe.

Se ofrece a continuación una Relación detallada de los Créditos Privilegiados contenidos en la Lista de Acreedores Definitiva:

NºOrden	TITULAR	ORIGEN	IMPORTE	CALIFICACION
17	CAJA AHORROS MURCIA	Póliza Crédito	143.626,95	P.Especial art 90.1.1ª
19	CAJA AHORROS MURCIA	P.Hipotecario subrogable	813.886,05	P.Especial art 90.1.1ª
21	CAJA AHORROS MEDITER	P.Hipotecario ICO Liquidez	507.435,39	P.Especial art 90.1.1ª
22	CAJA AHORROS MEDITER	P.Hipotecario	165.853,41	P.Especial art 90.1.1ª
32	EXCMO AYUNTA.MURCIA	Impuesto s/Bienes Inmueb	5.213,28	P.Especial art 90.1.1ª
73	SANTANDER CONSUMER	Cuotas Arrend.Financiero	1.746,09	P.Especial art 90.1.1ª
76	TESORERIA GENERAL S.S.	Cuotas Seguridad Social	188,94	P.General art 91.2
77	TESORERIA GENERAL S.S.	Cuotas Seguridad Social	459,68	P.General art 91.4

Del escrito presentado por la concursada se desprende que el Convenio propuesto a sus Acreedores tendría una doble vertiente.

1.- De una parte, el relativo a los CREDITOS COMUNES.

2.- Y de otra parte, el concerniente a los CREDITOS PRIVILEGIADOS.

PROPUESTA DE CONVENIO

La Entidad en Concurso presenta su Propuesta de Convenio estructurada en tres bloques:

PRIMERO: CREDITOS CONCURSALES

Serán créditos concursales afectados por la Propuesta de Convenio los créditos incluidos en el Listado Definitivo presentado por esta Administración Concursal en su Informe Definitivo de fecha 19 de Abril de 2010.

SEGUNDO: ACREEDORES COMUNES Y SUBORDINADOS

ACREEDORES COMUNES:

Para esta categoría no se solicita ninguna QUITA, pero sí una ESPERA SIN INTERESES DE CINCO AÑOS, contados a partir de la firmeza de la resolución judicial que en su caso apruebe el Convenio.

No obstante lo anterior, la Concursada se compromete a satisfacer sus importes antes de los cinco años en la forma y condiciones que no perjudiquen la evolución de su actividad mercantil.

Es intención de la mercantil en Concurso satisfacer la totalidad de estos Créditos a los cinco años a partir de la firmeza de la resolución judicial que apruebe el mencionado Convenio.

ACREEDORES SUBORDINADOS:

Respecto a los Créditos afectos a acreedores subordinados se establece igualmente una ESPERA DE CINCO AÑOS, teniendo el mismo tratamiento que los Créditos Ordinarios, pero los plazos de espera se computarán a partir del íntegro cumplimiento del Convenio para los Créditos Ordinarios, ello sin perjuicio de lo establecido en el Art. 134 de la Ley Concursal.

“Extensión subjetiva “. El contenido del Convenio vinculará al deudor y a los Acreedores Ordinarios y Subordinados respecto de los Créditos que fuesen anteriores a la declaración del Concurso, aunque, por cualquier causa, no hubiesen sido reconocidos.

Los Acreedores Subordinados quedarán afectados por las mismas QUITAS Y ESPERAS establecidas en el Convenio para los ORDINARIOS, pero los plazos de espera se computarán a partir del íntegro cumplimiento del Convenio respecto de estos últimos. Queda a salvo su facultad de aceptar, conforme a lo previsto en el Art. 102, propuestas alternativas de conversión de sus Créditos en acciones, participaciones o cuotas sociales, ó en Créditos Participativos.

Los Acreedores Privilegiados sólo quedarán vinculados al contenido del Convenio si hubiesen votado a favor de la Propuesta, ó si su firma ó adhesión a aquella se hubiese computado como voto favorable. Además, podrán vincularse al Convenio ya aceptado por los acreedores ó aprobado por el Juez, mediante adhesión prestada en forma antes de la declaración judicial de su cumplimiento, en cuyo caso quedarán afectados por el Convenio.

TERCERO: CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS :

Para dichos contratos la Concursada propone un tratamiento especial al ser contratos bilaterales y sometidos a posible resolución judicial.

La ESPERA propuesta es de TRES AÑOS a partir de la aprobación del Convenio propuesto para la entrega de su vivienda, dándose por entendido que la ADHESION al mismo implicaría la NOVACION a todos los efectos de la ESTIPULACION RELATIVA AL PLAZO DE ENTREGA recogidas en los contratos de compraventa suscritos entre la Entidad en Concurso y los clientes compradores del “Edificio Nueva Castellana “ .

A su vez, se establece que la alteración en cuanto al término de los contratos no podrá ser CAUSA DE RECLAMACION alguna por DAÑOS Y PERJUICIOS a la Entidad vendedora, al considerar la concursada que ello iría en contra de la VIABILIDAD del presente CONVENIO propuesto.

REGLAS GENERALES DEL CONVENIO PROPUESTO:

Las Reglas Generales por las que se rige el presente Convenio de Acreedores propuesto por la Concursada son:

a) INCUMPLIMIENTO DEL CONVENIO :

Para el supuesto de su incumplimiento será de aplicación lo establecido en el Artículo 140 de la Ley Concursal :

“INCUMPLIMIENTO” : Cualquier acreedor que estime incumplido el Convenio en lo que le afecte podrá solicitar del Juez la declaración de incumplimiento. La acción podrá ejercitarse desde que se produzca el incumplimiento y caducará a los dos meses contados desde la última de las publicaciones del Auto de cumplimiento al que se refiere el Art. 139 (cumplimiento).

El Juez tramitará la solicitud por el cauce del Incidente Concursal.

Contra la sentencia que resuelva el Incidente cabrá Recurso de Apelación.

La declaración de incumplimiento del Convenio supondrá la RESCISION de éste y la desaparición de los efectos sobre los créditos referidos en el Art. 136

“Eficacia novatoria” . Los créditos de los Acreedores Privilegiados que hubiesen votado a favor del Convenio, los de los Acreedores Ordinarios y los de los Acreedores Subordinados quedarán extinguidos en la parte a que alcance la QUITA, aplazados en su exigibilidad por el tiempo de espera y, en general, afectados por el contenido del Convenio.

b) INCUMPLIMIENTO DEL CONVENIO PROPUESTO :

Este supuesto supondrá la extinción de las obligaciones contraídas por la Deudora en cuanto a la parte condonada, incluso si la misma recuperase su posición económica, de conformidad con el Art. 136 de la Ley Concursal.

c) OBLIGACIONES SOLIDARIAS :

Para el caso de obligaciones solidarias, la Deudora quedará liberada del pago de los importes que resultasen satisfechos por cualquiera de los restantes obligados solidarios.

PRESUPUESTOS LEGALES DE LA PROPUESTA DE CONVENIO PRESENTADA POR LA CONCURSADA:

El Convenio propuesto por la Concursada a sus Acreedores para solucionar el Procedimiento Concursal cumple con los siguientes “Presupuestos Legales “ :

a) Documentos complementarios :

a.1) Se acompaña a la Propuesta de Convenio el correspondiente Plan de Pagos, “documento nº 1 “.

a.2) Igualmente se acompaña (conforme al Art. 100.5 de la Ley Concursal) a la Propuesta de Convenio del Plan de Viabilidad, “documento nº 2 “.

b) Requisitos exigidos a la Propuesta de Convenio:

La propuesta de Convenio presentada se formula por escrito y es firmada por los representantes de la Concursada, de conformidad con el Art. 99 apartado 1 de la Ley Concursal.

PLAN DE VIABILIDAD: ANEXO II DE LA PROPUESTA DE CONVENIO

La Sociedad Concursada manifiesta en su propuesta de convenio que cuenta con un equipo humano experimentado que ha creído en la calidad de los activos integrantes de sus “Proyectos Inmobiliarios”, a su vez, dicha CREENCIA, parece haber convenido a sus ACREEDORES, en especial al Banco de Santander, S.A., pero lo cierto, es que en su escrito de manifestaciones relatado con anterioridad, expresa su posición al respecto en el sentido de que no ha cerrado ningún ACUERDO FORMAL tendente a facilitar a la Concursada la financiación necesaria para REACTIVAR su actividad empresarial y de forma directa a terminar la obra en curso de “LA NUEVA CASTELLANA”.

La Concursada cifra sus esperanzas en la consecución de tales ACUERDOS:

Fundamentalmente, en el próximo otorgamiento de las escrituras de préstamo hipotecario precisas, consistente en AMPLIAR dicha financiación por dos vías:

1.- La cesión a favor de la Sociedad por diversos socios y/o Administradores de la Sociedad y de los socios partícipes de una Sociedad que al parecer forma parte del Capital de la Concursada, del importe resultante de la constitución de Préstamos Hipotecarios por una cuantía global de 2.150.000,00 euros. (Con la garantía de bienes procedentes de su Patrimonio Personal). De esta financiación adicional según afirma la Concursada.

1.044.000,00 euros, se destinarán a cubrir desfases de tesorería procedentes de la financiación hipotecaria inadecuada y los efectos ocasionados por la forma de disponer de la cuantía liberada del “Préstamo Hipotecario al Promotor” de 8.720.000,00 euros. A su vez 900.000,00 euros de destinaran a la cancelación anticipada del denominado “Producto SWAP”, que esta Administración Concursal en su Informe Definitivo reconoce como “Crédito Ordinario Contingente” por importe de 826.579,60 euros.

2.- Para autorizar la disposición adicional durante el periodo de construcción del 14,63% del préstamo hipotecario concedido por el Banco de Santander, S.A., por un importe total de 8.720.000,00 euros, lo que supone modificar el calendario y forma de disposición, pasando de una retención del 34,63% al 20%, lo que según la Concursada generaría una liquidez adicional de 1.276.000,00 euros aproximadamente.

De lo expuesto concluye que se han pactado, con conjunto de modificaciones, pues, el concurso impide cumplir con los plazos establecidos en las diversas escrituras de préstamo otorgados por la sociedad en las entidades financieras acreedoras por lo que se hace preciso otorgar las escrituras necesarias para NOVAR los plazos y adecuarlos a la dilación que se ha producido:

- De una parte, por los propios trámites procesales del concurso.
- Y de esta parte, por la ESPERA que se solicita en el CONVENIO DE ACREEDORES propuesto.

LAS PRINCIPALES MODIFICACIONES PROPUESTAS SON:

- a) El Préstamo Hipotecario a Promotor por cuantía de 500.000,00 euros (Con la garantía del local comercial y las plazas de garaje anexas, se NOVA en su plazo de duración, pasando por ampliación de su plazo de concesión hasta el 4/11/2014. Se modifica también su periodo de liquidación el cual pasa a ser TRIMESTRAL.
- b) El préstamo hipotecario a Promotor por importe de 8.720.000,00 euros (Con la garantía de viviendas y plazas de garaje no destinadas a satisfacer la contraprestación en vivienda de los locales adquiridos mediante PERMUTA, se NOVA en su plazo de duración de forma que su periodo de carencia finaliza el 4/11/2014, siendo su plazo de amortización el 4/11/2039.

De otra parte, se modifica el importe disponible durante el periodo de construcción que pasa de 3.200.000,00 euros a 4.476.000,00 euros. Las cantidades adicionales obtenidas se distribuirían de la forma siguiente:

- a) 1.000.000,00 euros de dispondrán de forma proporcional según el grado de avance de ejecución de la obra. (entre el 50% y 100%).
- b) 276.000,00 euros cuando se obtenga el certificado final de obra.

En consecuencia según se afirma por la Concursada el importe retenido que se abonaría a la subrogación de las viviendas vendidas una vez finalizada la construcción de las mismas, pasará de 3.020.000,00 euros a 1.744.000,00 euros.

De otra parte, la Concursada manifiesta que se ha pactado con el citado Banco que el Préstamo Hipotecario, por cuantía de 900.000,00 euros que se separó de la financiación solicitada a iniciativa del mismo para contar con más garantías reales sobre determinadas fincas, se nove al finalizar el plazo del mismo redistribuyendo la responsabilidad hipotecaria del mismo sobre las restantes fincas en función a los importes del préstamo inicialmente concedido a las mismas.

Respecto al “Edificio Nueva Castellana”, los importes que se deben de esta financiación de circulante y que están destinadas a su construcción y las cantidades que se adeuden en lo sucesivo se irán abonando conforme se vendan las viviendas que forman parte del edificio mencionado, dentro del plazo de amortización de cada uno de los préstamos referenciados y conforme a las condiciones de concesión.

- En relación al denominado “Producto Financiero tipo SWAP”, la Concursada afirma que por exigencia del Banco Santander, S.A. (Que ha dado por vencido el citado producto), destinará 900.000,00 euros procedentes de la financiación adicional comentada a su cancelación.

Esta Administración Concursal desea manifestar que a la fecha de emisión de este informe no tiene conocimiento formal del tal decisión.

Dentro del plan de viabilidad y como Acreedor de la Concursada, por ende, prestamista de la Promoción “Jardín del Garre”, se contempla la posición de la Mercantil respecto ala Entidad Financiera “Caja de Ahorros de Murcia”.

- Se propone una novación en el periodo de carencia del préstamo hipotecario que financia las viviendas que integran dicha promoción. Dicho préstamo vence en diciembre de 2010, la renovación alcanzaría otros tres años hasta el 27/12/2013. (Durante dicho periodo la concursada no vendría obligada a amortizar importe ninguno).
- En este sentido, es voluntad de la entidad en concurso transmitir las viviendas no vendidas a lo largo del año 2011. (Conforme se detalla en el plan de pagos propuesto). (Las provisiones de ventas se reflejan igualmente en el plan de viabilidad que se acompaña a la propuesta de convenio).
- Los importes que se adeudan de esta financiación de circulante, destinada a la construcción del “Edificio Jardín del Garre”, se irían abonando conforme se produzcan las ventas de las citadas viviendas.

Igualmente el plan de viabilidad contempla a la Entidad Financiera “Caja de Ahorros del Mediterráneo”, entidad prestamista para la adquisición del solar sito en “Barriomar”. A ésta se le propone una prórroga del plazo de duración de los préstamos hipotecarios concedidos por cuantía de 500.000,00 euros y 163.000,00 euros hasta completar una duración de CINCO AÑOS a contar desde la firmeza del convenio. (Durante dicho periodo la concursada no amortizará Capital alguno con origen en los citados préstamos). También se propone una condonación de los intereses devengados entre la fecha de aprobación de la solicitud de concurso y la fecha en

que adquiera firmeza al auto que apruebe la propuesta de convenio presentada a las Entidades Financieras. En su defecto, se propone un pago fraccionado sin devengo adicional de intereses en el plazo de CINCO AÑOS contados desde esta última fecha.

- Por último, la concursada en el apartado:
OTROS, incluye, el tratamiento a dar al resto de los Acreedores en su plan de viabilidad.
 - a).- Restantes Créditos Privilegiados.
 - b).- Créditos Ordinarios Contingentes.
 - c).- Créditos Subordinados.

a).- Restantes créditos privilegiados:

- Dichos créditos propone la concursada que se satisfagan de la forma siguiente:

1.- Santander Consume Finance, S.A.:

Restituyendo el vehículo turismo integrante de la Masa Activa de la concursada.

2.- Exmo. Ayuntamiento de Murcia:

A través de los nuevos recursos financieros obtenidos.

3.- Tesorería General de la Seguridad Social.

Igualmente, mediante los nuevos recursos financieros obtenidos.

b).- Créditos Ordinarios Contingentes:

- Los créditos así calificados en el Informe Definitivo de esta Administración Concursal, se satisfarán de la forma siguiente:

1.- Banco de Santander, S.A. “Producto Financiero SWAP”.

- Se liquidará al recibir la financiación adicional prevista.

2.- AVALES:

1.- Los créditos en los que figura como avalista el Banco de Santander, S.A., se cancelarán de forma simultánea a la entrega de las viviendas tanto a los adquirentes de viviendas por compraventa como por permuta.

- Se prevé el devengo y pago de comisiones por los avales citados con periodicidad TRIMESTRAL.

2.- Los créditos en los que figura como avalista el Banco de Santander, S.A., en garantía de las obras de urbanización afectas a la parcela del “Edificio Nueva Castellana”, se cancelarán cuando se abone el crédito reconocido a favor de la Junta de Compensación por los importes adeudados y reconocidos en la lista de acreedores.

- Por la concursada, se prevé solicitar una reducción de la cuantía del aval otorgado a favor de la mencionada entidad por la cuantía abonada hasta la fecha por obras de urbanización. El devengo y pago de las comisiones por el citado aval se prevé con periodicidad TRIMESTRAL.

3.- Respecto al aval otorgado por la Entidad Financiera “Caja de Ahorros de Murcia”, en garantía del pago de una sanción administrativa, será satisfecho al adquirir firmeza la misma.

c).- Créditos Subordinados.

- Estos créditos es voluntad de la Entidad en concurso que sean satisfechos tras verificarse el íntegro cumplimiento del convenio propuesto respecto de los Créditos Ordinarios reconocidos. Su pago se prevé al finalizar el periodo de ESPERA de CINCO AÑOS solicitado de forma simultánea con el abono del de los CREDITOS ORDINARIOS. Se contempla como forma de obtener los INGRESOS PREVITOS que los mismos procedan del solar sito en los “Garres” que forma parte de la Masa Activa de la Entidad y que está libre de cargas y

gravámenes, bien por hipoteca, por hipoteca a promotor dentro del desarrollo de una nueva promoción, o su venta.

- Respecto al “PLAN DE PAGOS” que se acompaña a la Propuesta de Convenio, la Concursada hace un desglose de los GASTOS que se adeudan por NATURALEZA y en FUNCION DE LA CALIFICACION DE LOS MISMOS.

CREDITOS ORDINARIOS: CATEGORIAS:

Dichos créditos se estructuran en dos grandes bloques:

De una parte, los créditos a favor de clientes por la adquisición de viviendas u oficinas en distintos grados de terminación.

De otra parte, los créditos a favor de proveedores de bienes y/o servicios relacionados en la construcción de los Edificios Promovidos por la Entidad en Concurso.

Los primeros, serán satisfechos con la entrega de la vivienda adquirida por los clientes Acreedores.

Los segundos, se liquidaran en función de la disponibilidad y liquidez que genere la actividad ordinaria de la Concursada. Se ha previsto en este sentido, que la sociedad dispondrá de liquidez suficiente a través de la venta del local comercial y de los diez garajes que se le vinculan y más viviendas.

- En cuanto al apartado de “GASTOS FINANCIEROS” que se devengarán durante el periodo de vigencia del convenio en función de las cláusulas financieras estipuladas en los préstamos ya otorgados y las que se prevé se apliquen en las que se otorguen una vez sea aprobado el convenio, su importe se ha considerado en función de la mejor estimación posible del grado de avance de obra de la Promoción del “Edificio Nueva Castellana”.

La Concursada presenta en los cuadros adjuntos 1 y 2 sus Previsiones de Ventas, estimando que sólo con la venta del local comercial y 17 de las 38 viviendas pendientes de vender se generaría la suficiente liquidez para atender el pago de los Créditos Ordinarios relacionados con la actividad que se propone satisfacer.

Fundamenta su confianza en el íntegro cumplimiento del comercio propuesto, en la razonabilidad de las hipótesis y previsiones empleadas, maxime cuando se cuenta con un periodo adicional de casi tres años entre la finalización del “Edificio Nueva Castellana” y el vencimiento del plazo de espera para los acreedores reconocidos en la lista definitiva de acreedores.

Lo expuesto con anterioridad en sin que se haya hecho estimación en tal sentido, según afirma la Concursada, salvo para lo dispuesto en relación con los créditos subordinados y en el caso de que sus titulares no hubieran optado por la opción de convertir sus créditos en (Participaciones sociales o préstamos participativos).

Finalmente, se afirma por la Entidad en Concurso, que un mayor ritmo de las previsiones de ventas, conseguiría la obtención de liquidez y reducción de cargas financieras, lo que se traducirá en una mejor posición financiera y permitiría un más rápido cumplimiento del convenio propuesto a sus acreedores.

ACLARACIONES Y MODIFICACIONES A LA PROPUESTA DE CONVENIO PRESENTADA POR LA CONCURSADA:

- Con fecha 7 de Octubre del presente, por la representación legal de la Concursada, se presenta escrito de Aclaración y Modificación a la Propuesta de Convenio presentada por la Entidad Mercantil “ La Flota Nueva Expansión S.L. “, al amparo de lo establecido en el Art. 114.2 de la Ley Concursal.

Dicho escrito se admite a trámite, dándose traslado a esta Administración Concursal, con fecha 8 de Octubre de 2010.

En dicho escrito de Aclaración y Modificación se hace mención al escrito que, con fecha 16 de Septiembre de 2010, presenta el Banco de Santander S.A., donde se pone de manifiesto que no existe ningún acuerdo relativo a la financiación y novación a la que se hacía referencia en la Propuesta de Convenio presentada por la Concursada.

- Al amparo del Art 114.2 de la Ley Concursal, la representación legal de la Concursada hace las siguientes manifestaciones :
 - a) Que se han mantenido conversaciones, pero que, no obstante, dichas conversaciones no se han traducido en un ACUERDO FORMAL con dicha Entidad Financiera.

Se justifica la posición de la Concursada, aduciendo una razón meramente procesal, al estar muy próximo el vencimiento del plazo concedido conforme a la Ley Concursal para presentar su Propuesta de Convenio.

- b) Alcance de la Modificación de la Propuesta de Convenio presentada por la Concursada :

1.- Se modifica el contenido de la afirmación contenida en la página 4 de la Propuesta de convenio presentada por la Concursada, en el sentido de aclarar que las conversaciones mantenidas con dicha Entidad financiera aún no han terminado en un Acuerdo, pero que, no obstante, se siguen manteniendo conversaciones, por lo que cabe de forma razonable concluir que las mismas terminen en un Acuerdo Formal antes de la Junta de Acreedores.

2.- En consecuencia con lo expuesto, el Punto Primero del Anexo II del Plan de Pagos, adjunto a la Propuesta de Convenio, en el sentido de **CONDICIONAR** los pagos recogidos en dicho punto al Acuerdo que finalmente se alcance con el BANCO DE SANTANDER CENTRAL HISPANO S.A., y/o con cualquier otra Entidad Financiera, quedaría modificado.

3.- De forma alternativa, se AFIRMA que los Socios y Administradores de la Entidad en Concurso están negociando la obtención de la financiación precisa para hacer frente al CALENDARIO DE PAGOS propuesto. Siempre en el caso de que no consiguieran finalmente un ACUERDO con el Banco Santander Central Hispano S.A.

Los Socios y Administradores confían en que la obtención de dicha financiación de otras Entidades se presenta como una alternativa RAZONABLE, toda vez que cuentan con bienes por valor de 3.566.652,00 euros (según reciente tasación), que

ofrecerían como BIENES EN GARANTIA para conseguir la financiación que la Concursada precisa.

Junto a los bienes mencionados, habría que añadir el solar propiedad de la Concursada denominado “ SAN JOSE “, sito en Los Garres, libre de cargas y gravámenes, y cuyo valor de Tasación estimado por la Concursada en el presente escrito es de 2.500.000,00 euros.

Como Anexo al presente Informe, se ofrece en el Apartado : RESUMEN DE LOS BIENES OFRECIDOS POR LOS SOCIOS DE “ LA FLOTA NUEVA EXPANSION S.L. “ COMO GARANTIA PARA OBTENER LA FINANCIACION : ANEXO : Bloque nº 1, Listado de los bienes titularidad de los Socios de la Concursada : Valoración de los mismos : Valoración de la Finca propiedad de la concursada “ SAN JOSE “ .

El montante total de los bienes ofrecidos en garantía por los Socios y Otras personas, asciende a 3.566.652,00 euros.

Igualmente la valoración conforme a la Tasación practicada por la sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas S.A. de la finca “ SOLAR DE USO RESIDENCIAL SAN JOSE “ es de 2.002.335,66 euros, conforme se acredita en el Informe de Tasaciones de fecha 2/06/2009 y fecha límite de validez 2/12/2009.

Por último, la representación legal de la Entidad mercantil “ La Flota Nueva Expansión S.L.” concluye señalando que en la Junta de Acreedores se informará, de forma detallada a los ACREEDORES, del estado de las negociaciones mantenidas con el Banco Santander Central Hispano S.A. o con otras Entidades al objeto de obtener la financiación que precisa la Entidad en Concurso.

En este sentido, esta Administración Concursal desea hacer las siguientes manifestaciones:

En primer lugar, que dicha Administración, a la fecha de emisión de este INFORME DE EVALUCION, no tiene conocimiento formal del ALCANCE Y CONTENIDO FINANCIERO Y ECONOMICO de los previsibles ACUERDOS a alcanzar con el Banco Santander Central Hispano S.A. y otras entidades, en su caso, emanados de las conversaciones que, según la Concursada, actualmente se están manteniendo.

En segundo lugar , y según manifiesta la Concursada en su escrito de “Aclaraciones y Manifestaciones”, el punto Primero del Anexo II del Plan de Pagos adjunto a la Propuesta de Convenio, quedaría modificado en el sentido de **CONDICIONAR** los pagos recogidos en dicho punto al ACUERDO que finalmente se alcance con las Entidades Financieras mencionadas.

En opinión de esta Administración Concursal la “PROPUESTA DE CONVENIO“, presentada por la Concursada, quedaría condicionada de manera sustancial a la obtención de futura financiación, por otra parte indeterminada e incierta, y vinculada de manera precisa al buen fin de los ACUERDOS que se suscriban.

Estaríamos pues, ante una PROPUESTA CONDICIONADA, regulada en el Artículo 101, apartado 1, de la Ley Concursal. *“La propuesta que someta la eficacia del convenio a cualquier clase de condición se tendrá por no presentada”*.

RESUMEN DE LOS BIENES OFRECIDOS POR LOS SOCIOS DE “LA FLOTA NUEVA EXPANSION, S.L.” COMO GARANTIA PARA OBTENER LA FINANCIACION PRECISA:

ANEXO: BLOQUE N° 1: Listado de los bienes titularidad de los socios de la concursada:

Valoración de los mismos: Valoración de la Finca propiedad de la concursada: “SAN JOSE”.

FINCA NUMERACION	SOCIOS/OTROS TITULARIDAD	DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	VALOR SEGÚN TASACION
17.076	D. Juan Jose Hellín	Local: Las Torres de Cotillas	174.961,00
11.973	D. Juan José Hellín	Oficina: Murcia	221.533,00
82455	D. Antonio Hellín	Duplex: La Zenia – Alicante	171.113,00
11.930 y 11.932	D. Jesús Estrada	Oficinas: Murcia	286.876,00
11.936, 11.938 y 11.940	Dª María Pilar López	Oficinas: Murcia	420.024,00
19.650	D. Jesús Estrada	Piso: Murcia	841.026,00
11.922	D, Juan Baeza	Oficinas: Murcia	200.000,00
23.884 y 23.882	D. Juan José Hellín	Piso: Murcia	295.030,00
26.787, 26785 y 28.783	D. Juan Baeza	Oficinas: Murcia	430.000,00
34.339	D. Juan José Hellín	Garaje: Murcia	35.000,00
30.395	D. Manuel Zamora	Duplex: Los Alcázares Murcia	196.049,00
23.882 y 23.824	D, Antonio Hellín	Piso: Murcia	295.030,00
TOTALES: EUROS			3.566.652,00

DESGLOSE DE LOS BIENES APORTADOS POR LOS SOCIOS: ANEXO: BLOQUE N°

1

TIULARIDAD	BIEN/UBICACIÓN
Don Juan Jose Hellín López y Doña Amparo Gómez Sánchez	- Vivienda con garaje y trastero en C/ Azarbe del Papel, nº 5, 3º D: Fincas Nº 23.884 y 23.832 (Murcia) - Plaza de garaje en C/ San Cristóbal - Plaza de garaje en Av. de la Libertad (Murcia) - Plaza de garaje en Av. Europa: Finca 34.339 (Murcia) - Local Comercial en Torres de Cotillas: Finca 17.076
d. Antonio Hellín López y Doña María del Mar Ataz Gómez	- Vivienda con garaje y trastero en Cl. Azarbe del Papel, nº 5, 3º A: Fincas 23.882 y 23824 (Murcia) - Plaza de garaje en Av. De la Libertad (Murcia) - Bungalow – Duplex: La Zenia: Finca 82.455 (Alicante)
D. Juan José Hellín López y D. Antonio Hellín López	- Oficina en Av. De la Libertad, nº 6, Entresuelo: Finca nº 11.973 (Murcia) - Plaza de garaje en Cl. Jerónimo Rueda
D. Juan Baeza Sánchez	- Oficinas en Av. Juan de Borbón: Fincas nº 26.783, 26.785 y 26.787 (Murcia) - Garajes en Av. Juan de Borbón, Fincas 26.739, 26.737 y 26.853 (Murcia) - Oficinas y garajes en Ronda de Levante, nº 14 Fincas: 11.922 y 11.914 (Murcia)
Dª Pilar López López	- Oficinas en Ronda de Levante, nº 14, Fincas: 11.936 y 11.938 y 11.940. (Murcia)
D. Manuel Zamora Jara	- Casa en Los Narejos: Finca nº 30.395 (Murcia)
D. Jesús Antonio Estrada Egea	- Oficinas en Ronda de Levante, nº 14, Fincas: 11 11.930 y 11.932. (Murcia) - Terreno en Nonduermas: Finca nº 4.056 (Murcia) - Oficinas en Edificio Atalayas: Polígono Industrial Atalayas (Alicante). Fincas nº 54.783 y 54.799.
Dª María Fernanda López Calvo	- Vivienda en Los Narejos: Finca 19.808. - Nave Industrial en Polígono

	Industrial Oeste- Alcantarilla (Murcia), Finca: 23.437. - Oficinas en Edificio Atalayas, Polígono Industrial Atalayas (Alicante), Fincas: 54.785, 54.793 y 55.577.
--	--

**INFORME DE VALORACION
RESUMEN VALORACIONES
ANEXO I: BLOQUE Nº 1**

ENTIDAD TASADORA	DESGLOSE/DESCRIPCIÓN:
EUROVAL INFORME DE VALORACION VALOR TASACION: 430.000,26 EUROS	1. Expediente: 20066/2010: 9/09/2010: Banco de Santander (6660) Cl. Trapería, 72, CP: 30001: Murcia 2. Valoración de las oficinas: Expediente 201000191750: Ubicación: Av. Juan de Borbón, 20: Murcia: CP 30007
EUROVAL INFORME DE VALORACIÓN VALOR TASACION: 420.024,00 EUROS	1. Expediente. 19867/2010: 5/08/2010: Banco de Santander (6660) Cl. Trapería, 72 CP: 30001: Murcia. 2. Oficina en Edificio Exclusivo terminada: Expediente: 2010001900558: Fecha: 4/08/2010: Ubicación: Levante, 14 PLO 15: Población: Murcia: CP: 30007
EUROVAL INFORME DE VALORACION VALOR TASACIÓN: 200.000,00 EUROS	1. Expediente: 19857/2010: 4/08/2010: Banco de Santander (6660) Cl. Trapería, 72, CP: 30001: Murcia. 2. Ubicación: Levante, 14, PLO11: Expediente 201000189958: Fecha 4/08/2010: Población: Murcia: CP: 30007
EUROVAL INFOR DE VALORACION VALOR TASACIÓN: 286.876,00 EUROS	1. Expediente: 19862/2010: Banco de Santander (6660) Cl. Trapería, 72, CP: 30001: Murcia. 2. Oficina de Edificio Exclusivo Terminada: Expediente: 201000190358: Fecha: 16/08/2010: Ubicación: Levante, 14 – 1ª Población: Murcia: CP: 30006: Murcia
EUROVAL INFORME DE VALORACION VALOR TASACION: 841.016,00 EUROS	1. Expediente: 19865/2010: (07/08/2010) Banco Santander (6660) Cl. Trapería, 72 CP: 30001: Murcia. 2. Vivienda en Edificio con Trastero: Expediente: 201000190458.- Fecha 05/08/2010: Ubicación: Trapería, 36 – 1º B, Población: Murcia: CP: 30001. Murcia
SOCIEDAD INTEGRAL DE VALORACIONES AUTOMATIZADAS, S.A. INFORME DE TASACION VALOR TASACION: 2.002.335,66 EUROS	1. Solar de uso Residencial: Expediente nº 2009-018881-01-03/6660-20009/01074. 2. Ubicación: Población Calle Las Mercedes y otras s/n: Termino municipal 30158- (Murcia): Murcia

	Núcleo Postal: Los Garres: Distrito/Zona: Zona de ampliación, Barrio/Subzona: Pedanía de Murcia. Entidad vinculante: Banco de Santander Central-Hispano (Suc.) 6660: Descripción del Inmueble: Terreno Urbano de uso Residencial: Fecha de visita 01/06/2009: Fecha limite de validez: 2/12/2009. Fecha firma del Informe: 02/06/2009 (Murcia)
--	---

CONCLUSIONES

PLAN DE PAGOS Y PLAN DE VIABILIDAD PRESENTADOS POR LA CONCURSADA :

La Entidad en Concurso conforme al contenido del Artículo 100, apartados 4 y 5 de la Ley Concursal, presenta su Propuesta de Convenio acompañada del Plan de Pagos y Plan de Viabilidad, al entender la Concursada que para atender el cumplimiento del Convenio se prevé contar con los recursos que genere la continuidad total o parcial de su actividad empresarial.

A) PLAN DE PAGOS (Anexo N°1 Plan de Pagos)

1.- Esta Administración Concursal ha procedido a comprobar los medios con los que el Deudor ha de hacer frente a sus Pagos.

De la verificación realizada se desprenden las siguientes conclusiones:

Conforme a las previsiones realizadas se van a obtener, en el periodo de cinco años, en la promoción del Edificio Nueva Castellana, los recursos necesarios para el pago a los acreedores, a través de la venta de viviendas por importe de 3.858.177,47 euros y de financiación bancaria, que asciende a la cantidad de 5.477.720,00 euros, desglosado estos en:

Disposición del Préstamo Promotor: 2.951.720,00 euros

Modificación del Préstamo Promotor: 1.276.000,00 euros

Préstamo adicional a socios: 1.250.000,00 euros.

Así mismo se contempla una aportación de 900.000,00 euros, incluida dentro del importe de 1.250.000,00 euros antes mencionado, de forma transitoria que se realiza en Octubre de 2.010 y que se cancela en Enero de 2.013, sin la cual no tendría liquidez suficiente la promoción del citado edificio.

Los pagos totales que se realizan en esta promoción, incluyendo los créditos concursales ordinarios ascienden a la cantidad de 7.784.114,39 euros. Por lo que quedaría un saldo a favor de la concursada de 1.551.783,08 euros.

En la modificación del Plan de Pagos efectuada en su escrito de modificaciones presentado por la concursada con fecha 7 de Octubre del corriente, se CONDICIONAN los pagos al acuerdo que finalmente se alcance con Banco de Santander, S.A., y/o con cualquier otra Entidad Financiera. Siendo este acuerdo con Banco de Santander, S.A. o la obtención de financiación de otras Entidades Financieras la condición NECESARIA para el cumplimiento del CALENDARIO DE PAGOS previsto en la Propuesta de Convenio.

En cuanto a la promoción denominada Jardín del Garre, la obtención de recursos se realiza a través de la venta de las viviendas, subrogándose los adquirentes de su parte del préstamo, quedando un importe a favor de la concursada de 295.813,95 euros, y por la venta de una parcela por importe de 800.000,00 euros.

Los pagos totales a realizar de esta promoción ascienden a 317.724,20 euros. Por lo que quedaría un saldo a favor de la concursada de 778.089,75 euros.

Con estos saldo a favor de la concursada se procedería a hacer frente a diversos gastos, tales como gastos de administración, Intereses de hipoteca de la CAM, póliza de crédito de

Cajamurcia, liquidaciones de IVA, y en ultimo caso al pago de los créditos subordinados. Ascendiendo la cantidad total de estos pagos a 1.706.141,87 euros.

2.- Igualmente se han verificado las Propuestas de QUITA, ESPERA ó ambas simultáneamente. Procede en este sentido emitir las siguientes manifestaciones:

En cuanto a los Acreedores Comunes, no se solicita ninguna QUITA, pero si una ESPERA de cinco años sin intereses, comprometiéndose la concursada a pagar los créditos con anterioridad a este plazo, siempre y cuando no perjudique la evolución de la actividad.

En lo referente a los pagos de los Acreedores Subordinados, estos se realizaran con una espera de cinco años, computándose esta a partir del cumplimiento integro de los créditos ordinarios.

En cuanto a los créditos ordinarios materializados en contratos de compra venta de viviendas, se les propone un trato especial, siendo la ESPERA de los mismos de tres años a partir de la aprobación del convenio.

3.- En el plan de pagos previsto por la concursada no se hace ninguna referencia a los pagos de los créditos privilegiados de las entidades Banco de Santander, S.A. y Caja del Mediterráneo, así como el resto de créditos privilegiados no comprendidos en las Entidades Financieras. Sin embargo se han tenido en cuenta los pagos a Cajamurcia, tanto por el préstamo a promotor como la póliza de crédito, ya que los está descontando de los ingresos obtenidos de la venta de las viviendas los primeros y en otros pagos los segundos.

B) PLAN DE VIABILIDAD (Anexo N° 2):

Al entender la concursada que los medios de pago a los acreedores han de derivar de los que genere la empresa, procede a presentar su Plan de Viabilidad

- a) Respecto a los recursos imprescindibles para hacer frente al pago a los acreedores, su proyección en el tiempo, su forma de obtención (bien a través de los que genere la propia Empresa, bien a través de la financiación de terceras personas, o ambos casos), esta Administración Concursal desea hacer las siguientes observaciones :

En el Plan de Viabilidad se manifiesta por la concursada que se ha llegado a un Acuerdo con Banco de Santander, S.A., si bien es cierto que en su escrito de aclaraciones y modificaciones a la propuesta de convenio se dice que se han mantenido conversaciones con el citado banco y que estas no se han traducido en un Acuerdo Formal, y además que se están buscando alternativas por parte de los socios y Administradores de la concursada para el caso de no llegar al Acuerdo con el Banco de Santander, S.A. poder obtener la financiación suficiente al objeto de hacer frente al calendario de pagos. Como se puede observar la el Plan de Pagos esta **CONDICIONADO** a la obtención de la financiación antes referida, lo que ha juicio de esta Administración y conforme al contenido del Artículo 101.1 de la Ley Concursal constituye una propuesta condicionada

Así mismo el plan de viabilidad prevé unos ingresos por venta de viviendas, que debido a la situación económica que padece el sector inmobiliario caracterizada fundamentalmente por mercados poco activos, hace que esta Administración Concursal califique sus proyecciones como muy optimistas y es razonable pensar que alejadas de la realidad que define el actual entorno económico.

Comprobados los DOCUMENTOS que se acompañan con la PROPUESTA DE CONVENIO presentada por el Deudor, la cual se adjunta como ANEXO, esta Administración Concursal considera “DESFAVORABLE” dicha Propuesta de Convenio, en atención al Plan de Pagos y al Plan de Viabilidad presentados.

No obstante lo anterior, el superior criterio de su S.Sª RESOLVERA .

En Murcia a 18 de Octubre de 2010

Por la Administración Concursal

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' followed by several vertical strokes and a horizontal line at the end.

Fdo: Tomás Verdú Contreras