

CONCURSO VOLUNTARIO ABREVIADO 718/2014.

“J. SANCHO Y T. ALDA PROMOCIONES, S.L.”

Juzgado de lo Mercantil Número 1 de Tarragona.

Informe de la Administración Concursal.

Que presenta la Administración Concursal en los autos de Concurso Voluntario Abreviado nº 718/2014, que se tramitan ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Santander, siendo deudora la Entidad **“J. SANCHO Y T. ALDA PROMOCIONES, S.L.”**, en cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado mediante Auto de fecha 21 de noviembre de 2014 y conforme a lo dispuesto en los Artículos 74, 75, y 191.2 de la Ley 22/2003, de 9 de Julio, Concursal, actualizada conforme a la Ley 38/2011, de 10 de octubre y R.D. Ley 11/2014, de 5 de septiembre.

25 de enero de 2015.

ÍNDICE

I. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES GENERALES.....	6
I.1. Antecedentes.....	6
I.2. Consideraciones generales.....	7
II. ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DE LA CONCURSADA EXPRESADAS EN LA MEMORIA.....	8
II.1. HISTORIA JURÍDICA.....	8
II.1.1. Identidad.....	8
II.1.2. Objeto social.....	8
II.1.3. Actividad actual.....	9
II.1.4. Domicilio social y centro de sus intereses principales.....	9
II.1.5. Capital social.....	11
II.1.6. Socios.....	11
II.1.7. Órgano de administración.....	12
II.1.8. Inscripción Registro Mercantil y CIF.....	12
II.1.9. Libro de Actas.....	12
II.1.10. Libro de Socios.....	12
II.2. HISTORIA ECONÓMICA.....	13
II.2.1. Ratios económicos.....	13
II.2.2. Actividad o actividades a las que se ha dedicado la sociedad durante los tres últimos años. Establecimientos, oficinas y explotaciones de que es titular.....	34
II.2.3. Causas del estado en que se encuentra la sociedad, valoraciones y propuesta sobre la viabilidad patrimonial.....	35
II.2.4. Identidad de los socios o asociados de que tenga constancia y de los administradores o de los liquidadores.....	45

II.2.5. Auditoría de cuentas, grupo de sociedades y valores a cotización en mercado secundario oficial.....	45
II.2.6. CONTRATOS.....	46
II.2.6.1. Contratos de personal de alta dirección.....	46
II.2.6.2. Relación de trabajadores con su filiación completa, identificación de su representante legal y número de teléfono.....	46
II.2.6.3. Relación de cantidades en deuda y conceptos a cada uno de ellos.....	46
II.2.6.4. Expedientes de extinción o suspensión colectiva de las relaciones laborales en curso ante la autoridad laboral, y/o tramitados en los 90 días anteriores....	46
II.2.6.5. Relación de contratos bancarios de cualquier clase, sus garantías y las cantidades que se adeudan por razón de estos o el saldo que representan.....	46
II.2.6.6. Relación de arrendamientos existentes, con identificación de las rentas en deuda en cada caso, desglosada por meses.II.2.5.7. Contratos de personal de alta dirección.....	47
II.2.6.8. Relación de leasings existentes, con identificación de las rentas en deuda en cada caso, desglosada por meses, así como cuotas de amortización pendientes de vencimiento y valor residual del bien en esta fecha.....	47
II.2.6.9. Relación de SWAPS, CLIPS o cualquier otro producto similar pendiente con referencias a la fecha de vencimiento y objeto de este.....	47
II.2.6.10. Relaciones con las empresas vinculadas durante los tres últimos ejercicios, desglosadas por importes y conceptos.....	48
III. ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR Y JUICIO SOBRE LAS CUENTAS, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA (ART. 6.3 L.C.)....50	
III.1. Introducción.....	50
III.2. Cuentas anuales, informes de gestión e informes de auditoría correspondientes a los tres últimos ejercicios.....	53
III.3. Memoria de los cambios significativos operados en el patrimonio con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas y depositadas y de las operaciones que por su naturaleza, objeto o cuantía excedan del giro o tráfico ordinario del deudor.....	54

III.4. Estados financieros intermedios elaborados con posterioridad a las últimas cuentas anuales presentadas, en el caso de que el deudor estuviese obligado a comunicarlos o remitirlos a autoridades supervisoras.....	54
III.5. Cuentas anuales e informe de gestión consolidados e informe de auditoría, así como memoria expresiva de las operaciones realizadas con otras sociedades del grupo durante los tres últimos ejercicios sociales en caso de que el deudor forme parte de un grupo de empresas, como sociedad dominante o como sociedad dominada.....	54
III.6. Supuestos previstos en el artículo 142.1. de la Ley Concursal.....	55
IV. MEMORIA DE LAS PRINCIPALES DECISIONES Y ACTUACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL.....	56
IV.1. Memoria de las principales decisiones y actuaciones de la administración concursal.....	56
IV.2. Procedimientos judiciales en curso contra la sociedad concursada.....	59
IV.3. Datos y circunstancias que pudieran ser relevantes para la ulterior tramitación del concurso.....	59
IV.4. Acciones de reintegración.....	60
V. EXPOSICIÓN MOTIVADA ACERCA DE LA SITUACIÓN PATRIMONIAL DEL DEUDOR Y DE CUANTOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS PUDIERAN SER RELEVANTES PARA LA ULTERIOR TRAMITACIÓN DEL CONCURSO.....	61

Documento I.-INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA.....62

I. Inventario de la masa activa..... 62

II. Relación de litigios..... 69

Documento II.- LISTA DE ACREEDORES.....70

II.1.- Listado de acreedores reconocidos.

II.2.- Calificación Jurídica de los créditos incluidos.

II.3.- Listado de créditos excluidos.

II.4.- Listado de créditos contra la masa.

Documento III.- VALORACIÓN DE LA EMPRESA (Art.75.2.5º RD 11/2014).....78

I. Valoración de la empresa en su conjunto y de las unidades productivas que la integran bajo la hipótesis de continuidad de las operaciones y liquidación..... 78

INDICE DE ANEXOS.

ANEXO I.-

I.1.- Informe de Valoración del Inmueble.

ANEXO II.-

II.1.- Guía-resumen Informe Administración Concursal.

I.- ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES GENERALES.

I.1.- Antecedentes.

Dentro del plazo al efecto señalado y con sujeción a lo establecido en el artículo 75 de la Ley 22/2003, de 9 de Julio, Concursal (en adelante, Ley Concursal), actualizada conforme a la Ley 38/2011, de 10 de octubre de 2011, y al R.D. Ley 11/2014, de 5 de septiembre la Administración Concursal emite, según su leal saber y entender, el informe que se le tiene encomendado.

Este Informe ha sido preparado a los efectos previstos en los Artículos 74, 75, y 191.2 de la Ley 22/2003, de 9 de Julio, Concursal, actualizada conforme a la Ley 38/2011, de 10 de octubre de 2011, y no puede ser utilizado para ningún otro propósito dado que el análisis tiene como objetivo la determinación de la masa activa y de la masa pasiva de la entidad "**J. SANCHO Y T. ALDA PROMOCIONES, S.L.**".

En la medida en que este informe tiene carácter provisional, la administración concursal ha optado en su elaboración por utilizar el criterio de prudencia, confiando en que esas limitaciones se hayan resuelto en el informe definitivo que se emita de conformidad con lo dispuesto en los art. 95, 96, 96 bis, 97, 97 bis y 97 ter de la LC.

I.2.- Consideraciones generales

Por Auto de fecha 21 de noviembre de 2014, la Administración Concursal está obligada a emitir informe al Juez que conoce del concurso en el plazo de un mes desde la publicación del Auto en el Boletín Oficial del Estado. En el mismo Auto, a fin de evitar la solapación de los plazos, se amplía el plazo de presentación del Informe hasta 10 días después de vencido el plazo para la comunicación de los créditos por parte de los acreedores.

Con fecha 15 de diciembre de 2014 (Número 302, Sección IV, pág. 59508), ha sido publicado en el Boletín Oficial del Estado el anuncio de la declaración de concurso, requiriendo a los acreedores para comunicar sus créditos en tiempo y forma a contar desde la última publicación de los anuncios. El plazo para la emisión del Informe finaliza, por tanto, el 25 de enero de 2015.

En su misión de confeccionar el Informe y sus Documentos, la Administración Concursal durante el ejercicio de su función, ha procedido a la comprobación, verificación y análisis de los distintos elementos patrimoniales, en base a su leal saber y entender recabando el asesoramiento necesario de técnicos y expertos, en las determinaciones de difícil o dudosa cuantificación.

Como resultado se han conseguido los valores en los que posteriormente se basará el Inventario de la Masa Activa a valor de mercado en la fecha del día anterior a la del Informe y la Lista de Acreedores del Concurso a la fecha de declaración del concurso el 21 de noviembre de 2014, computando los créditos en dinero moneda EURO.

II. ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR EXPRESADOS EN LA MEMORIA. (art. 75.1.1º LC, en relación con el art. 6.2.2º LC).

II.1.- Historia Jurídica.

II.1.- Identidad.

J. SANCHO Y T. ALDA PROMOTORES, S.L. (en adelante, J. SANCHO o la Sociedad) fue constituida por plazo indefinido en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de El Vendrell (Tarragona), Don Félix Mestre Portabella, el día 3 de marzo de 1999, bajo el número 362 de su Protocolo. La misma causo la Inscripción 1ª en el Registro Mercantil de Tarragona en fecha 25 de marzo de 1999.

J. SANCHO consta inscrita en el Registro Mercantil de Tarragona, al Tomo 1.461, Folio 161, Sección 8, Hoja T-18.045 y tiene asignado el CIF número B-43.564.285.

II.1.2.- Objeto Social de la sociedad.

El objeto social de la Sociedad es, desde su constitución, el siguiente: “Artículo 2º de los Estatutos Sociales: La Sociedad tiene por objeto la construcción de todo tipo de edificaciones y obras, así como la promoción de las mismas”.

Nombramiento de Apoderado.

En fecha 16 de septiembre de 2002, el Administrador Único de la Sociedad, Don Jaime Sancho Milá otorgó poder a favor de Don Teodoro Alda Pascual, con D.N.I. 03.086.304-A y domicilio en aquella fecha en 43.700-El Vendrell (Tarragona), Calle Progreso, nº 9, 2º-2ª, en escritura pública otorgada ante el Notario de El Vendrell, Don Félix Mestre Portabella, bajo el número 1.688 de su Protocolo.

II.1.3.- Actividad actual.

La sociedad continúa se encuentra en la actualidad inactiva.

II.1.4. Domicilio social y centro de sus intereses principales.

La Sociedad tiene su domicilio social en 43.700-El Vendrell (Tarragona), C Tarragonés, nº 12, en el que radica un local comercial, propiedad de Don Claudio Sancho González, que viene siendo utilizado por J. SANCHO como oficinas, sin abonar por ello renta alguna.

La Sociedad, es además propietaria de dos inmuebles:

1. **La Nave Bellvei** (43.719-Bellvei (Tarragona), Polígono Industrial Els Massets, Calle Bellvei, 36), cuya descripción es la que sigue:

“NAVE INDUSTRIAL, sita en el término de Bellvei del Penedès, Plan Parcial Industrial “ Els Masets”, sector 10, señalada de número 37, con frente a la Avenida Bellvei, número 36; se asienta sobre un solar de figura rectangular y de superficie mil doscientos metros cuadrados, de los que novecientos metros cuadrados los ocupa la edificación. Consta de una sola nave diáfana en PLANTA BAJA con una superficie construida de novecientos metros cuadrados. El resto de metros hasta completar el solar sobre el que se asienta la obra, se destina a patio en su parte de delante y en la parte de detrás. LINDANDO en junto: al Norte, en línea de 20 metros, con la parcela 15; al Sur, en línea de 20 metros, con vial; al Este, en línea de 60 metros, con parcela 38; al Oeste, en línea de 60 metros, con parcela 36.

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de de la Propiedad de El Vendrell-1, al tomo 733, libro 49 de Bellvei, folio 196, finca 1.985, inscripción 5ª”.

Referencia catastral: 955930 9C81695N0001Mr

Le pertenece a J. SANCHO por compra a DAVISER SERVICIOS, S.L., por importe de 600.000 €, según escritura otorgada en El Vendrell el 3 de marzo de 2008, ante el Notario Doña Argentina Jara Rodenes, bajo el número 414 de su Protocolo.

La misma se halla gravada por hipoteca a favor de Caja Madrid-Bankia, S.A., hoy traspasada al SAREB, otorgada en escritura de 3 de marzo de 2008, ante el Notario Doña Argentina Jara Rodenes, bajo el número 415 de su Protocolo, en garantía de un principal de 601.470 € de principal, 24 meses de intereses remuneratorios al tipo del 5,543%, 36 meses de intereses de demora, con el límite del 15% y 120.294 €, para costas y gastos.

2. Plaza de Parking nº 2 sita en El Vendrell (Tarragona), C/ Pau Casals Nº 51/Av. Tancat de la Plana nº, 72, -1, P2, cuya descripción es la que sigue:

"PLAZA DE APARCAMIENTO, SEÑALADA CON EL Nº 2, de 12,35 metros cuadrados de superficie útil según plano de segregación que se protocolizará. Corresponde a 1/5 parte indivisa de la entidad Nº 1 en escritura de Obra Nueva y D. Horizontal según descripción que sigue. Coeficiente en planta 2,338%:

Resto pendiente de la ENTIDAD NUMERO UNO: DEPENDENCIA DE LA PLANTA SOTANO, destinada a aparcamiento de vehículos. Tiene una superficie construida de 150,10 metros cuadrados y útil de 141 metros cuadrados. Linda: al frente, según se entra, parte con rampa de acceso a esta dependencia y parte con subsuelo zona verde; al fondo, subsuelo de la calle Pau Casals; derecha entrando, subsuelo Avenida Baixa Penedés; e izquierda, subsuelo solar dos.

COEFICIENTE: 11,69%".

El Parking se halla inscrito en el Registro de la Propiedad de nº 2 de El Vendrell, al Tomo 1.421, Libro 494, Folio 27, finca nº 31.296.

Referencia catastral: 6743201CF7664S0002SA.

Le pertenece a J. SANCHO por haberla promovido, según escritura de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada el 10 de julio de 2003 ante el Notario de El Vendrell, Don Félix Mestre Portabella, bajo el número 1.285 de su Protocolo.

La misma se halla libre de cargas.

II.1.5.- Capital Social.

El capital social inicial se fijó en la cifra de 3.100 € (515.797 de pesetas), representado por 310 participaciones de 10 € de valor nominal cada una, numeradas del 1 al 310, ambos inclusive, siendo este suscrito íntegramente.

II.1.6.- Identidad de los socios y porcentaje de participación.

El capital social actual de la Sociedad, tal y como se ha hecho constar en el apartado anterior, que se mantiene invariable desde la constitución, asciende a la cifra de 3.100 €, dividido en 310 participaciones de 10 € de valor nominal cada una, numeradas del 1 al 310, ambos inclusive. El mismo pertenece a las siguientes personas:

- Don Jaime Sancho Milá suscribió 186 participaciones, números 125 a 310, ambos inclusive, representativas de un 60% de participación en el capital, mediante aportación dineraria en efectivo metálico ingresado en la caja, de 1.860 €.
- Don Teodoro Alda Pascual suscribió 124 participaciones, números 1 a 124, ambos inclusive, representativas de un 40% de participación en el capital, mediante aportación dineraria, en efectivo metálico ingresado en la caja, de 1.240 €.

SOCIO	Nº	VN	Total	Numeración	%
Teodoro Alda Pascual	124	10	1.240	1-124	40,00%
Jaime Sancho Milá	186	10	1.860	125-310	60,00%
TOTAL	310		3.100		100,00%

II.1.7.- Órganos de Administración.

La administración de la Sociedad recae en la persona de Don Jaime Sancho Milá, mayor de edad, soltero, vecino de Anguita (Guadalajara), Calle Mayor, 27, y D.N.I. 39.684.125-V. El referido ostenta la condición de Administrador Único por plazo indefinido.

Fue nombrado a tal efecto en la escritura de constitución de J. SANCHO, de fecha 3 de marzo de 1999, otorgada ante el Notario de El Vendrell (Tarragona), Don Félix Mestre Portabella, bajo el número 362 de su Protocolo.

Consta nombrado como apoderado de J. SANCHO Don Teodoro Alda Pascual, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes con Doña Mercedes Sancho Milá, quien reside actualmente en 43.700-El Vendrell, Calle Pau Casals, 51, 2º, y está provisto de D.N.I. 03.086.304-A, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de El Vendrell, Don Félix Mestre Portabella, el día 16 de septiembre de 2002, bajo el número 1.688 de su Protocolo.

II.1.8.- Inscripción en el Registro y C.I.F.

CIF :	B-43.564.285.
Forma Jurídica:	SOCIEDAD LIMITADA.
Fecha de Constitución:	25 de Marzo de 1999.
Datos Registrales:	Registro Mercantil de Tarragona en el Tomo 1.461, Sección 8, Folio 161, Hoja nº T-18.045.

II.1.9.- Libro de Actas.

Libro de actas legalizado el 4 de octubre de 2006. Inscrito en la Hoja S-7984 del Tomo 620 del libro 0 Folio 172 consta de 150 folios. Hojas Cubiertas 19.

II.1.10.- Libro de Socios.

No se ha legalizado el libro de Socios.

CONCLUSION DE LA ADMINISTRACION CONCURSAL.

La memoria presentada por el deudor en relación a la historia jurídica, refleja la situación jurídica de la concursada.

II.2. HISTORIA ECONÓMICA.

II.2.1. Ratios económicos.

Para evaluar las causas alegadas por la empresa que la han llevado a la necesidad de solicitar el Concurso Voluntario se ha procedido a analizar la evolución de la misma.

La información correspondiente a los siguientes ratios e indicadores tiene como origen la información contenida en las cuentas anuales de la sociedad, correspondiente a los ejercicios 2011, 2012, 2013 y 2014.

Activo	2011	2012	2013	2014
A) ACTIVO NO CORRIENTE	603.970	751.000	731.000	731.000
III. Inversiones inmobiliarias	600.000	750.000	730.000	730.000
V. Inversiones financieras a l/p	3.100	1.000	1.000	1.000
VI. Activos por impuestos diferidos	870	0	0	0
B) ACTIVO CORRIENTE	-12.732	12.235	27.763	18.946
I. Existencias	10.000	10.000	10.000	10.000
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-19.322	1.314	16.644	8.953
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-28.041	-3.617	15.683	8.787
3. Otros deudores	8.719	4.931	960	166
IV. Inversiones financieras a c/p	-2.600	-2.600	0	0
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-810	3.521	1.119	-7
TOTAL ACTIVO (A + B)	591.238	763.235	758.763	749.946

Patrimonio Neto y Pasivo	2011	2012	2013	2014
A) PATRIMONIO NETO	25.037	28.043	28.891	26.051
A-1) Fondos propios	25.037	28.043	28.891	26.051
I. Capital	3.100	3.100	3.100	3.100
III. Reservas	24.068	24.068	24.068	24.943
V. Resultados de ejercicios anteriores	-14.424,00	-2.250,81	874,44	848,77
VII. Resultado del ejercicio	12.293	3.125	849	-2.840
B) PASIVO NO CORRIENTE	532.942	510.115	494.950	494.950
II. Deudas a largo plazo	532.942	510.115	494.950	494.950
1. Deudas con entidades de crédito	532.942	510.115	494.950	494.950
C) PASIVO CORRIENTE	33.260	225.078	234.922	228.945
III. Deudas a corto plazo	32.684	72.144	66.587	66.202
5. Otras deudas a corto plazo	32.684	72.144	66.587	66.202
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	576	152.934	168.334	162.743
1. Proveedores	-18.753	121.379	131.971	124.837
2. Otros acreedores	19.328	31.556	36.364	37.906
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	591.238	763.235	758.763	749.946

Pérdidas y Ganancias	2011	2012	2013	2014
1. Importe neto de la cifra de negocios	24.225	26.022	75.727	30.921
4. Aprovisionamientos	-9.741	-6.356	-43.531	-16.540
5. Otros ingresos de explotación	35.306	0	0	0
7. Otros gastos de explotación	-20.437	-4.148	-5.679	-7.905
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0	0	-20.000	0
12. Otros resultados	87	-4	0	0
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	29.440	15.515	6.518	6.475
14. Ingresos financieros	39	94	43	21
15. Gastos financieros	-13.074	-11.442	-5.430	-9.337
16 Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-14	0	0	0
B) RESULTADO FINANCIERO	-13.049	-11.348	-5.386	-9.316
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	16.391	4.167	1.132	-2.840
19. Impuestos sobre beneficios	-4.098	-1.042	-283	0
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	12.293	3.125	849	-2.840

1. Análisis patrimonial.

ACTIVO	2.014	%	2.013	%	2.012	%	2.011	%
Activo No Corriente	731.000	97,47	731.000	96,34	751.000	98,40	603.970	102,15
Existencias	10.000	1,33	10.000	1,32	10.000	1,31	10.000	1,69
Realizable	8.953	1,19	16.644	2,19	-1.286	-0,17	-21.922	-3,71
Tesorería	-7	0,00	1.119	0,15	3.521	0,46	-810	-0,14
TOTAL ACTIVO	749.946	100,00	758.763	100,00	763.235	100,00	591.238	100,00
PASIVO	2.014	%	2.013	%	2.012	%	2.011	%
Patrimonio Neto	26.051	3,47	28.891	3,81	28.043	3,67	25.037	4,23
Pasivo No Corriente	494.950	66,00	494.950	65,23	510.115	66,84	532.942	90,14
Pasivo Corriente	228.945	30,53	234.922	30,96	225.078	29,49	33.260	5,63
TOTAL PASIVO	749.946	100	758.763	100	763.235	100	591.238	100

ANÁLISIS DEL ACTIVO.

ACTIVO NO CORRIENTE.

No ha habido amortizaciones en el ACTIVO NO CORRIENTE durante el período actual.

25 de ENERO de 2015

Por otro lado, ha habido un deterioro en la rotación del Activo no Corriente respecto a las Ventas. La misma ha pasado de ser del 0,10 al 0,04 en el presente período.

EXISTENCIAS.

No ha habido variaciones en las EXISTENCIAS durante el período actual.

No ha habido variaciones en las EXISTENCIAS durante el período actual. Al no haber aumentado la rotación indica que no ha mejorado la gestión comercial de un año a otro.

REALIZABLE.

Realizable a Dic.-14: 8.952,64 € | Realizable a Dic.-13: 16.643,60 €.

Ha habido una disminución en el período actual por valor de -7.690,96 €, lo que supone un decremento en porcentaje del -46,21 %, sobre el período anterior.

En el período actual, el plazo medio de cobro ha sido de 105,68 días, que comparado con el plazo medio de cobro del período anterior de 80,22 días, observamos que ha habido un aumento en el plazo de cobro a clientes.

Este aumento en el plazo medio de cobro habido en el presente período, indica un empeoramiento en la política de cobros de la empresa.

TESORERÍA.

Tesorería a Dic. -14: -6,73 € | Tesorería Dic.-13: 1.119,22 €.

Ha habido una disminución en el período actual por valor de: -1.125,95 € lo que también supone un decremento en porcentaje del -100,60 %, sobre el período anterior.

ANÁLISIS DEL PASIVO.

PATRIMONIO NETO.

Pat. Neto a Dic.-14: 26.050,84 € | Pat. Neto a Dic.-13: 28.891,33 €.

Ha habido una disminución en el período actual por valor de: -2.840,49 €, lo que supone un decremento en porcentaje del -9,83 %, sobre el período anterior.

El Capital Social no ha mostrado cambios en el presente período respecto al anterior.

El Patrimonio Neto supone un 3,47 %, respecto a la cifra total de Pasivo.

La rotación del Neto es 1,19, ello indica que se han vendido 1,19 € por cada € de Fondos Propios.

PASIVO NO CORRIENTE.

Pasivo No Corriente a Dic.-14: 494.949,70 € | Pasivo No Corriente a Dic.-13: 494.949,70 €.

Los Fondos Ajenos a largo plazo, suponen un 66,00 % respecto al Pasivo Total y un 1.799,94 % respecto a los Recursos Permanentes de la empresa.

La rotación de los Fondos Ajenos a largo plazo es 0,06 , ello indica, que se han vendido 0,06 € por cada € de fondos ajenos a largo plazo.

PASIVO CORRIENTE.

Pasivo Corriente a Dic.-14: 228.945,37 | Pasivo Corriente a Dic.-13: 234.921,79

Los Fondos Ajenos a corto plazo, suponen un 30,53 % sobre el Pasivo Total.

De dicho apartado, destacamos la cifra de crédito concedido por nuestros proveedores observamos que ha habido un aumento en el plazo de pago a nuestros proveedores.

La rotación del Pasivo Corriente es 0,14 , ello indica, que se han vendido 0,14 € por cada € de deudas a corto plazo.

ANÁLISIS DEL EQUILIBRIO PATRIMONIAL.

1) El Activo Circulante (Tesorería + Realizable + Existencias), tiene que ser mayor que el Exigible a Corto Plazo. Esto se indica con el fin de que la empresa no tenga que tener problemas de liquidez y pueda atender sus pagos a sus vencimientos.

2) El Realizable más la Tesorería han de igualar aproximadamente el valor del Exigible a Corto Plazo. Este principio matiza al anterior en el sentido de que es posible que una empresa puede tener un Activo Circulante muy elevado pero en forma de stocks y, por ello no tenga liquidez suficiente para atender sus pagos.

3) El valor de los Fondos o Capitales Propios han de ser aproximadamente el 40% o 50% del valor total del Pasivo. Este porcentaje de Capitales Propios es necesario para que la empresa esté suficientemente capitalizada y su endeudamiento no sea excesivo.

El Activo Total, está financiado en un 3,47 % por recursos propios, en un 66,00 % por recursos ajenos a largo plazo y en un 30,53 % por recursos ajenos a corto plazo.

Los Recursos Propios suponen un 3,52 % con respecto al Activo Fijo, cifra insuficiente, ya que el resto del mismo, está financiado por Recursos Ajenos, cuando tendría que estar financiado por los Fondos Propios.

25 de ENERO de 2015

El Fondo de Maniobra (Activo Circulante - Pasivo a Corto Plazo), es negativo: - 219.999,46 € y no se cumple el primer principio, que indica que el Activo Circulante: 8.945,91 € sea mayor que el Exigible a Corto Plazo: 228.945,37 €.

En cuanto al segundo principio, no se cumple, ya que el Realizable + Tesorería: 8.945,91 es inferior al Exigible a Corto Plazo: 228.945,37 €.

El tercer principio no se cumple, dado que el No Exigible o Fondos Propios: 26.050,84 €, no está situado entre el 40% y 50% del total de la cifra de Pasivo, 749.945,91 €.

Capital circulante equivale al importe global de los recursos financieros que la empresa precisa para el normal desarrollo de sus operaciones corrientes.

Fondo de maniobra = Activo corriente - Pasivo corriente

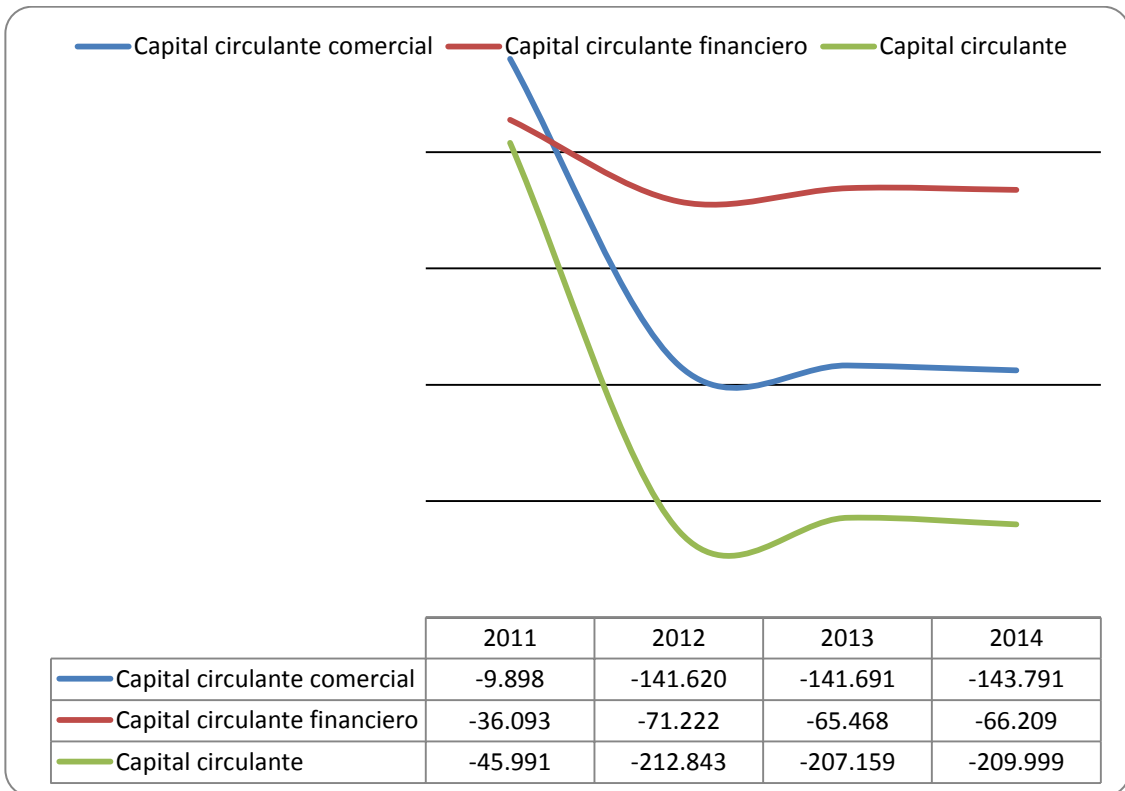
El capital circulante, nos indica si la empresa podrá hacer frente a sus deudas a corto plazo con sus activos a corto plazo, indicándonos por tanto la distancia a la que la empresa se encuentra de la suspensión de pagos, a mayor capital circulante mayor distancia a la suspensión de pagos

ACTIVO	2011	2012	2013	2014
Activo No Corriente	603.970	751.000	731.000	731.000
Activo Corriente	-12.732	12.235	27.763	18.946
TOTAL ACTIVO	591.238	763.235	758.763	749.946
PASIVO	2011	2012	2013	2014
Patrimonio Neto	25.037	28.043	28.891	26.051
Pasivo No Corriente	532.942	510.115	494.950	494.950

25 de ENERO de 2015

Pasivo Corriente	33.260	225.078	234.922	228.945
TOTAL PASIVO	591.238	763.235	758.763	749.946

	2011	2012	2013	2014
Capital circulante comercial	-9.898	-141.620	-141.691	-143.791
Capital circulante financiero	-36.093	-71.222	-65.468	-66.209
Capital circulante	-45.991	-212.843	-207.159	-209.999



RESUMEN DEL BALANCE EN GRANDES MASAS PATRIMONIALES.

ACTIVO	2013	%	2012	%	2011	%
Activo No Corriente	104.664,86	49,43	137.921,75	50,67	170.832,36	61,47
Activo Corriente	107.065,16	50,57	134.293,48	49,33	107.065,31	38,53
TOTAL ACTIVO	211.730,02	100	272.215,23	100	277.897,67	100
PASIVO	2013	%	2012	%	2011	%
Patrimonio Neto	22.912,51	10,82	75.022,43	27,56	83.460,91	30,03
Pasivo No Corriente	2.187,21	1,03	7.774,10	2,86	12.615,97	4,54
Pasivo Corriente	186.630,30	88,15	189.418,70	69,58	181.820,79	65,43
TOTAL PASIVO	211.730,02	100	272.215,23	100	277.897,67	100

	2013	2012	2011
ACTIVO CORRIENTE- PASIVO CORRIENTE	-79.565,14	-55.125,22	-74.755,48

La concursada presenta un capital circulante negativo en todos los ejercicios.

2. ANALISIS FINANCIERO.

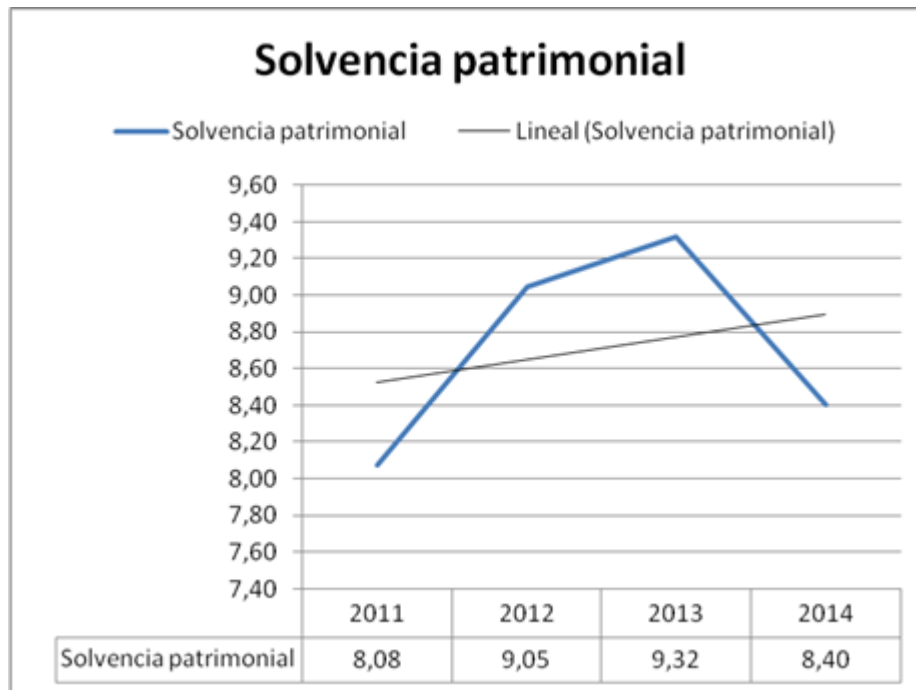
Solvencia patrimonial:

Mide el riesgo jurídico mercantil y se define como:

$\text{Solvencia patrimonial} = \frac{\text{Patrimonio neto computable}}{\text{Capital social}}$
--

El valor de este ratio debe ser superior a 0,5.

	2011	2012	2013	2014
Patrimonio Neto	25.037	28.043	28.891	26.051
Capital Social	3.100	3.100	3.100	3.100
Solvencia patrimonial	8,08	9,05	9,32	8,40



El patrimonio neto es superior a la mitad del capital social en todos los ejercicios

Ratio de garantía.

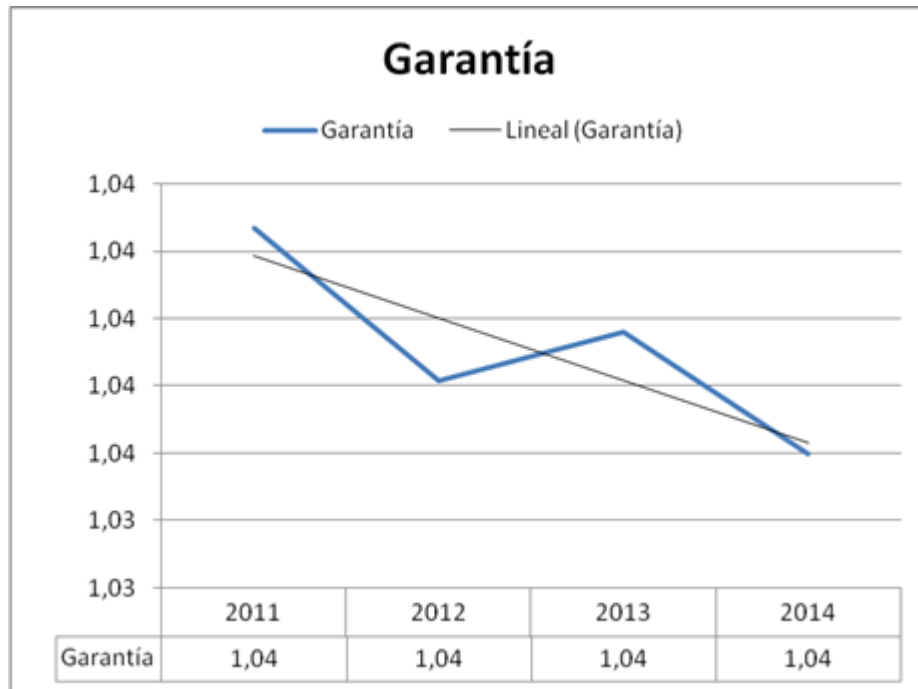
El ratio de garantía o de solvencia global de la empresa mide la capacidad que tiene la empresa en su conjunto para responder a todas las obligaciones contraídas. Este equilibrio financiero total se obtiene comparando el activo con valor de realización frente a todos los pasivos exigibles, sea cual sea su vencimiento.

$$\text{Ratio de garantía} = (\text{Activo real} / \text{Pasivo exigible})$$

Este ratio indica la seguridad de cobro que ofrece la empresa a sus acreedores e informa de la denominada <distancia al concurso>. Su valor tiene que ser mayor que la unidad, siendo lo ideal que se sitúe entre 1.5 y 2.5. Cuanto mayor sea el valor del ratio, mayor garantía ofrece la empresa en relación con el pago de todas las deudas contraídas y, por tanto, su reducción y proximidad a la unidad supone un acortamiento de esa distancia

25 de ENERO de 2015

a concurso, mientras que su aumento, alejándose de la unidad, supone una ampliación de esa distancia.



Este ratio presenta valores inferiores a los ideales en todos los ejercicios.
Tendencia decreciente

Ratio de solvencia. Este ratio, también denominado ratio de circulante, de liquidez general en sentido amplio, de solvencia técnica o de solvencia corriente, se define como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.

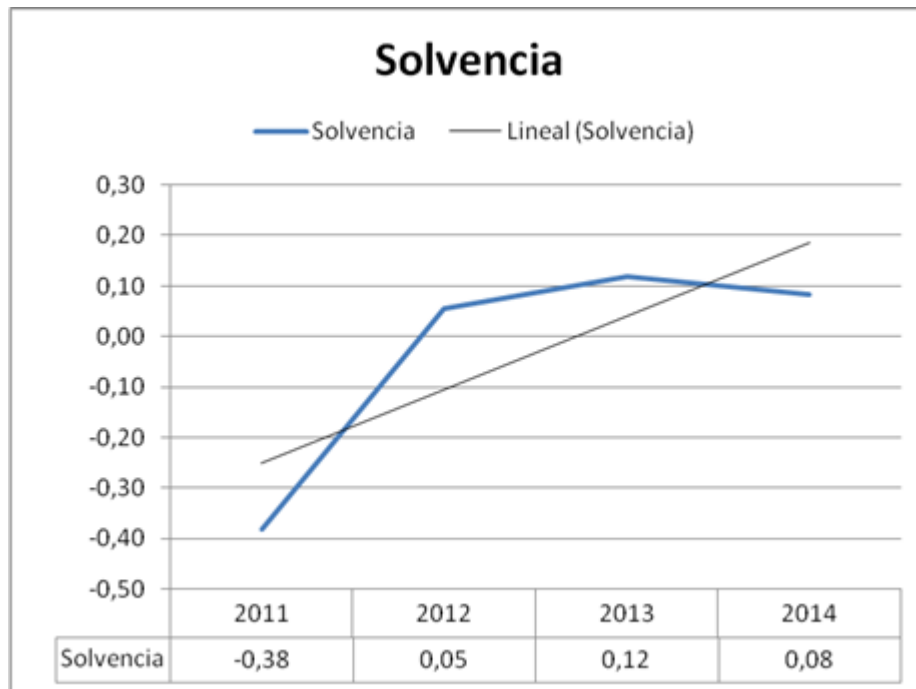
Con este índice se comparan aquellos activos que, en condiciones normales, se van a realizar en el transcurso de la duración del ejercicio económico, con las deudas de la empresa que se han de liquidar igualmente dentro de un año.

25 de ENERO de 2015

En términos generales, el valor normal de este ratio se considera que debería ser 2, siendo 1,5 y 3 los límites recomendables de la banda por la que debería discurrir. La relatividad y amplitud de esa horquilla depende de varios elementos clave:

De cuál sea la composición del activo corriente. Cuando gran parte del activo corriente se concentre en las existencias, el valor del ratio habrá de estar más próximo a 3. En cambio, si el peso de las existencias es relativamente bajo, el ratio podrá estar próximo a 1,5, límite mínimo de la banda.

Cuando el ratio de solvencia a corto plazo está por debajo de 1,5, posiblemente la liquidez es poca y la empresa puede correr el peligro de un concurso, en cambio, si el valor del ratio es superior a 3, la empresa puede acumular demasiados recursos disponibles, lo que puede contribuir a disminuir la rentabilidad, al tener recursos improductivos.



Este ratio presenta valores inferiores a normales en todos ejercicios.

Ratio de liquidez de segundo grado.

También denominado prueba o test ácido, liquidez reducida, liquidez en sentido estricto o solvencia inmediata:

$$\begin{aligned} \text{Ratio de liquidez de 2}^{\text{o}} \text{ grado} &= [(\text{Activo Corriente} - \text{Existencias}) / \text{Pasivo Corriente}] \\ &= [(\text{Realizable} + \text{Disponible}) / \text{Pasivo Corriente}] \end{aligned}$$

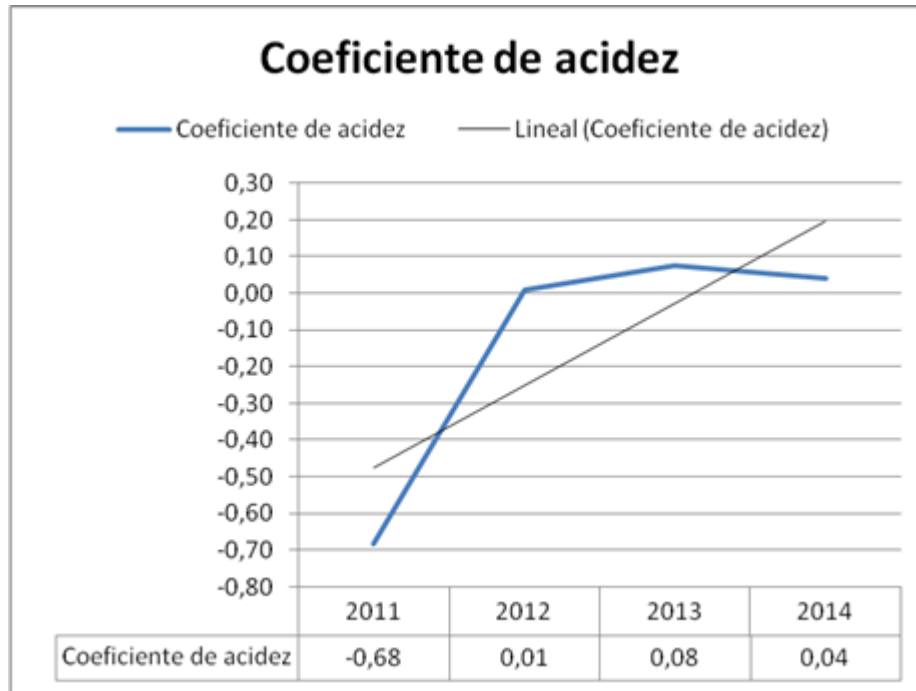
Supone avanzar en el grado de liquidez de los elementos del activo, tomando, para hacer frente al pasivo corriente, todos los elementos del activo corriente excepto las existencias, que constituyen un realizable condicionado a la venta previa.

Este ratio es el más significado para conocer las posibilidades de pago de la empresa a corto plazo.

Un valor entre 0,8 y la unidad se considera aceptable.

Si este ratio es menor que la unidad y, sobre todo, cuando su valor está por debajo de 0,8, mínimo aconsejable, la empresa se puede encontrar técnicamente en situación de concurso, por no contar con los activos líquidos suficientes para atender a los pagos ya contraídos. Por el contrario, si la empresa presenta un ratio muy superior a la unidad, cuenta con excesivos activos líquidos corriendo el peligro de no rentabilizar adecuadamente dicho exceso.

25 de ENERO de 2015



Este ratio presenta valores inferiores a los normales en todos los ejercicios excepto 2013.

Ratio de liquidez inmediata.

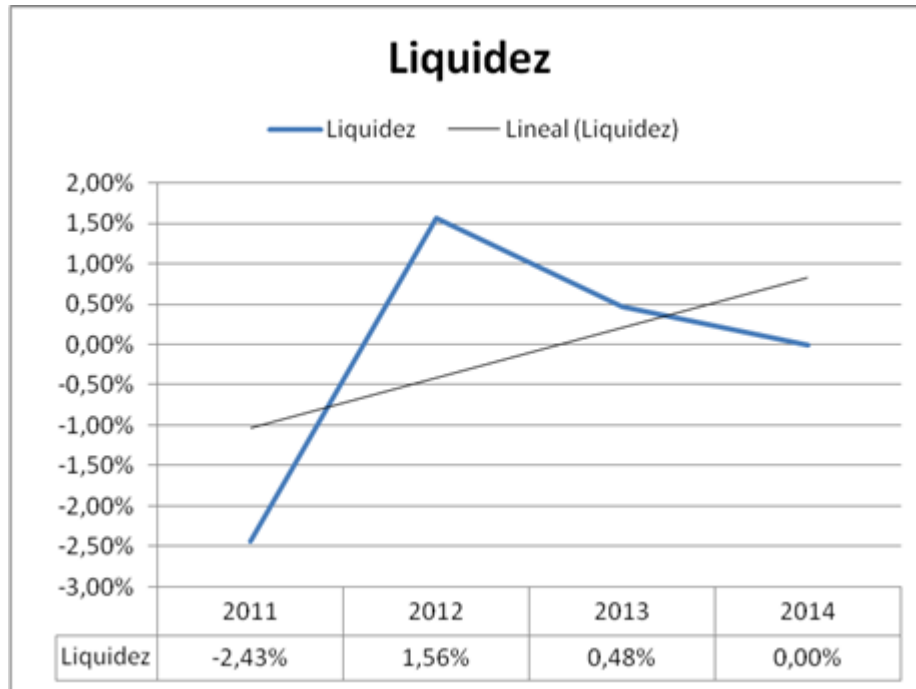
Se define como:

$$\text{Ratio de liquidez inmediata} = (\text{Tesorería} / \text{Pasivo Corriente})$$

Este índice proporciona la relación entre el disponible que posee la empresa y el pasivo corriente que tiene que atender, sin distinguir los diferentes vencimientos de tales deudas, midiendo de esta forma la capacidad inmediata para hacer frente a las deudas a plazo corto. En general, las empresas intentan mantener un saldo de tesorería lo más reducido posible, dado que los saldos bancarios a la vista aportan escasa rentabilidad. Por ello, el ratio no debe presentar un valor elevado pues incidirá en la rentabilidad general de la empresa de forma inversa, si bien en circunstancias concretas como por ejemplo la realización de nuevas inversiones, la tesorería puede presentar saldos importantes.

25 de ENERO de 2015

El valor normal del ratio es aquél que refleja una cobertura de 10% de las deudas a corto mediante disponibilidades monetarias de la empresa. Además, en la valoración que se haga del ratio se conjugan factores tales como el ritmo de cobros y de pagos y los saldos medios disponibles en las cuentas de la tesorería de la empresa.



Este ratio presenta valores inferiores a los normales en todos los ejercicios.

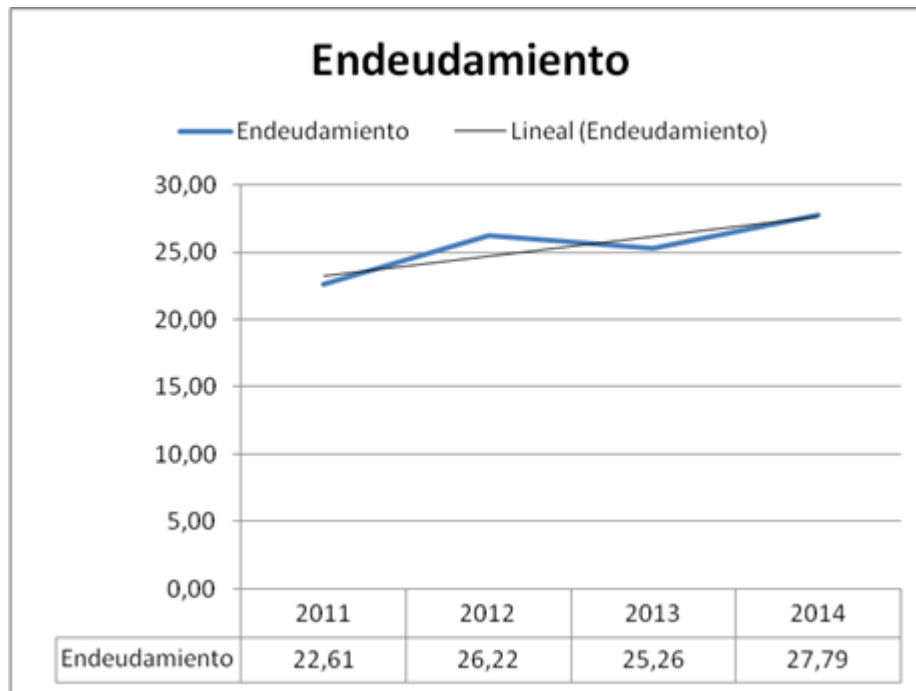
Ratio de endeudamiento.

El estudio de la relación entre fondos ajenos y fondos propios, denominada “ratio de endeudamiento”, es de gran importancia para analizar, desde una perspectiva estática, la situación financiera de la empresa a largo plazo. El ratio de endeudamiento permite medir el grado de dependencia que tiene la empresa en función de la procedencia de los recursos financieros que utiliza. Este ratio nos indicará por cada unidad monetaria de recursos propios aportados a la actividad cuánto se utiliza de recursos ajenos.

$$\text{Ratio de endeudamiento} = (\text{Fondos ajenos} / \text{Fondos propios}) = (\text{Pasivo exigible} / \text{Neto patrimonial}).$$

25 de ENERO de 2015

Una regla de prudencia y equilibrio financiero básica es que las deudas totales contraídas por la empresa no deben superar nunca al montante de los fondos propios. Según esto, el valor que tome el coeficiente de endeudamiento debe ser a lo sumo la unidad, siendo recomendables valores inferiores a la unidad. De esta manera, la principal fuente de financiación tiene siempre que ser los fondos propios, quedando relegadas las deudas totales de la empresa a un papel secundario.

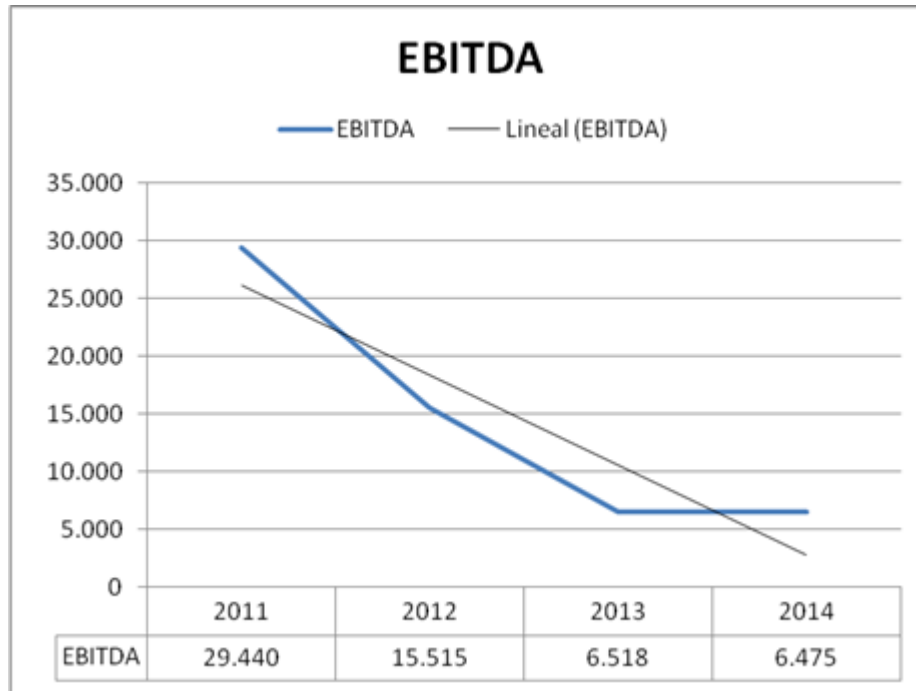


Endeudamiento superior al recomendado en todos los ejercicios. Tendencia creciente.

3. Análisis económico.

EBITDA del acrónimo Earning Before Interest Taxes, Depreciation and Amortization, mide la capacidad que tiene el Ciclo de Explotación de la empresa para generar recursos financieros (Cash-Flow de Explotación), por lo que es el primer indicador que se debe observar para comprobar si la empresa tendrá, en el Largo Plazo, capacidad para cumplir con sus compromisos de pago (Solvencia) y capacidad de remunerar los recursos empleados en su actividad (Rentabilidad).

25 de ENERO de 2015



La EBITDA presenta valores con tendencia decreciente.

Ratio de rentabilidad económica.

Mide la rentabilidad de la inversión total, nos indica la rentabilidad que obtiene la empresa sin tener en cuenta la estructura financiera (costes de financiación) en los que incurre la empresa.

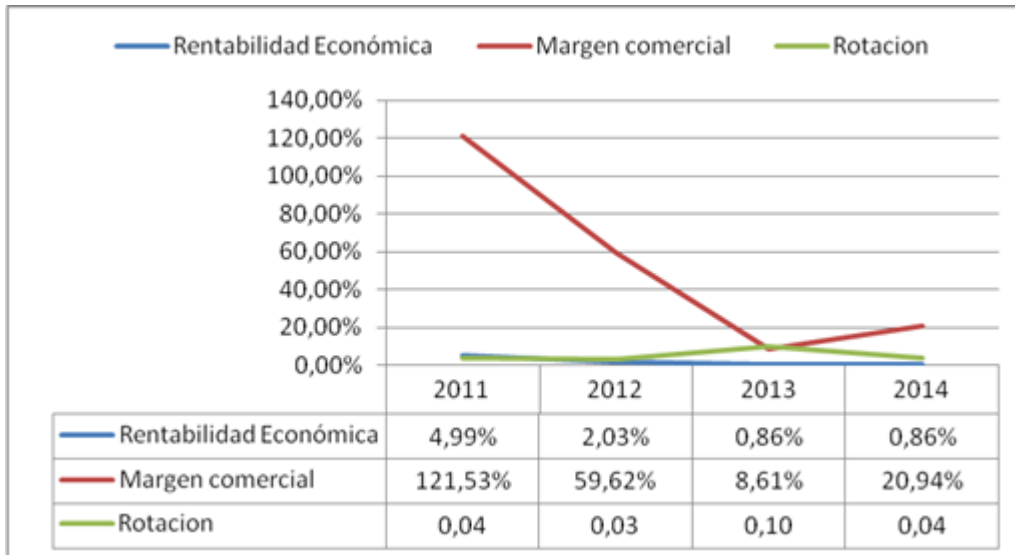
$$\text{Rentabilidad Económica} = \frac{\text{Beneficio antes de Intereses e Impuestos}}{\text{Activo Real(1)}}$$

(1) Activo Real = Total Activo - Activos por impuestos diferidos - Activos mantenidos para la venta - Periodificaciones

$$\text{Rentabilidad Económica} = (\text{BAII/Ventas}) \times (\text{Ventas/Activo}) = \text{Margen comercial} \times \text{Rotación}$$

	2011	2012	2013	2014
Rentabilidad Económica	4,99%	2,03%	0,86%	0,86%
Margen comercial	121,53%	59,62%	8,61%	20,94%
Rotación	0,04	0,03	0,10	0,04

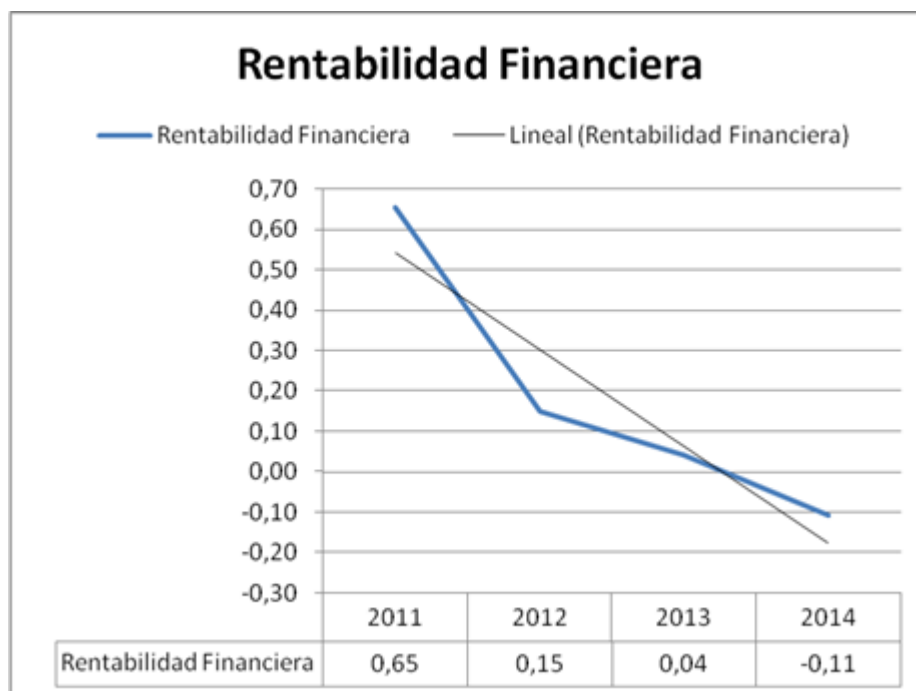
25 de ENERO de 2015



Ratio de Rentabilidad financiera.

Llamada también rentabilidad de los capitales propios o rentabilidad propiamente dicha, es la relación que existe entre el beneficio neto y los fondos propios de la empresa.

$$\text{Rentabilidad Financiera} = \text{Beneficio antes de Impuestos} / \text{Fondos Propios}$$



La Rentabilidad financiera es negativa en 2014. Tendencia decreciente.

4. Análisis multidimensional.

Indicador (Z1) de Altman –Predicción de la insolvencia:

El indicador Z de Altman consiste en una ponderación de cinco factores que permiten clasificar las empresas atendiendo a su estabilidad financiera.

Para empresas manufactureras no cotizadas en bolsa

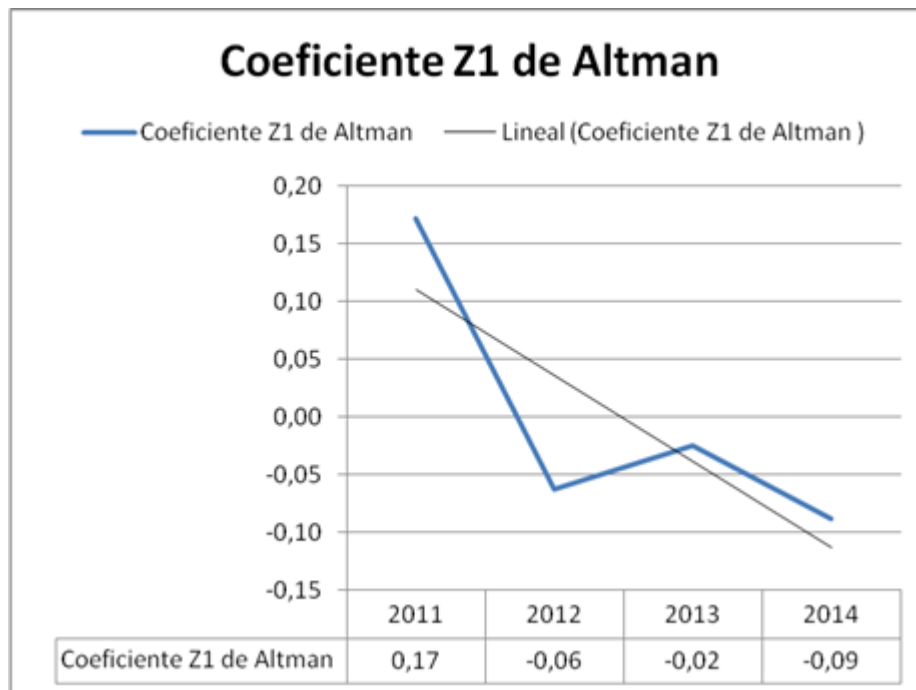
$$Z1 = 0.717 X1 + 0.847 X2 + 3.107 X3 + 0.42X4 + 0.998X5.$$

Para Z1 mayor que 2,90 se tiene baja probabilidad de quiebra

Para Z1 menor que 1,23 se tiene alta probabilidad de quiebra

Para Z1 mayor que 1.23 y menor que 2,90 la empresa está en situación dudosa

Ratios		2011	2012	2013	2014
X1	Fondomaniobra/total activo	-0,08	-0,28	-0,27	-0,28
X2	Reservas/total activo	0,02	0,03	0,03	0,03
X3	BAlI/total activo	0,05	0,02	0,01	0,01
X4	Fondos propios/pasivo exigible total	0,04	0,04	0,04	0,04
X5	Ventas/total activo	0,04	0,03	0,10	0,04
Z1	Coefficiente Z1 de Altman	0,17	-0,06	-0,02	-0,09



La empresa se clasifica con alta probabilidad de quiebra en todos los ejercicios.

II.2.2. Actividad o actividades a las que se ha dedicado la sociedad durante los tres últimos años. Establecimientos, oficinas y explotaciones de que es titular

A continuación reproducimos lo que la concursada justifica en relación a la actividad económica durante estos tres últimos años:

"Sin perjuicio de que J. SANCHO se encuentra inactiva y no desarrolla propiamente actividad alguna a día de hoy, las actividades que J. SANCHO ha venido realizando desde su constitución han sido tres: i) hasta marzo de 2008 la de promoción inmobiliaria (Epígrafe 833.2 del Impuesto sobre Actividades Económicas (en adelante, IAE)), ii) a partir de esa fecha y hasta octubre del 2013, la de arrendamiento de locales industriales (Epígrafe 861.2 del IAE) y iii) por último, la de construcción de pequeños trabajos de albañilería hasta fechas recientes.

Tal es así que hasta el año 2007 promovió la construcción de tres edificios: i) Calle Alt Camp 32 en El Vendrell (8 viviendas, 2 locales y aparcamientos), ii) Calle Pau Casals 51 en El Vendrell (11 viviendas, 2 locales y aparcamientos) y iii) Calle Anselm Clavé 9 en La Bisbal del Penedés (4 viviendas dúplex y garajes). Para realizar la ejecución material de las obras de construcción de las tres promociones inmobiliarias anteriores, J. SANCHO contrató a C. SANCHO.

Finalizadas y vendidas las anteriores promociones inmobiliarias, ante el escenario de crisis al que venía abocado el sector de la promoción inmobiliaria, el 3 de marzo de 2008, J. SANCHO adquirió una nave industrial sita en 43.719-Bellvei (Tarragona), Polígono Industrial Els Massets, Calle Bellvei, 36 (en adelante, Nave Bellvei), por un precio de 600.000 € más IVA, 96.000 €, solicitando a tal efecto un préstamo hipotecario de la antigua Caja Madrid, por importe de 601.470 €, que fue destinado íntegramente a satisfacer el precio de compra de la Nave Bellvei, siendo esta operación afianzada solidariamente por C. SANCHO y por Don Jaime Sancho Milá y Don Teodoro Alda Pascual. Con la finalidad de sufragar el pago de la cuota del IVA y los gastos inherentes a la compraventa, C. SANCHO suscribió una póliza de crédito, también con Caja Madrid, por importe de 100.000 € y por plazo de un año, concediendo simultáneamente un préstamo de importe equivalente a J. SANCHO, para que ésta pudiera hacer frente al pago de la cuota del IVA y los gastos derivados de la operación (Notario, Registro de la Propiedad, etc.). Se pactó que el préstamo sería devuelto a C. SANCHO una vez obtenida la devolución de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (en adelante, AEAT), de la cuota del IVA satisfecha consecuencia de la

25 de ENERO de 2015

adquisición de la Nave Bellvei. C. SANCHO procedió a cancelar la póliza de crédito suscrita con Caja Madrid una vez devuelto parte el préstamo por J. SANCHO.

La Nave Bellvei ha venido siendo explotada por J. SANCHO desde su adquisición, mediante la prestación de servicios de almacenamiento y custodia de mercancías a terceras empresas, por ejemplo, a VIDRULAR COBRA SPACE, S.L. hasta el 31 de octubre de 2013, así como a C. SANCHO (únicamente en la parte del Altillo).

Desde el ejercicio 2012 en adelante C. SANCHO vino utilizando la Nave Bellvei, el altillo hasta el 4 de noviembre de 2013 y la totalidad de la superficie de la misma a partir de esa fecha, sin abonar contraprestación alguna.

Últimamente la Sociedad ha venido realizando trabajos de albañilería residuales, fundamentalmente para SAINT GOBAIN, hasta llegar a la situación de inactividad actual.

El préstamo hipotecario que grava la Nave Bellvei, inicialmente suscrito con Caja Madrid, pasó posteriormente a Bankia, perteneciendo el crédito a día de hoy al SAREB.

II.2.3. Causas del estado en que se encuentra la sociedad, valoraciones y propuesta sobre la viabilidad patrimonial.

El concursado alega en la memoria las causas del estado de insolvencia de la entidad:

"Los motivos por los cuales J. SANCHO se encuentra inmersa en una situación irreversible de insolvencia son varios, a la sazón, los siguientes:

- 1. Bajada de ventas/ingresos por alquileres causada, principalmente, por la crisis general y del sector inmobiliario, en particular.*
- 2. Retrasos e impagos de clientes.*
- 3. Reducción/restricción de la financiación. Imposibilidad de refinanciar la deuda hipotecaria con el SAREB.*

La situación de insolvencia de J. SANCHO, tiene por causas últimas, incuestionablemente, la crisis económica y financiera nacional e internacional y la crisis de los sectores de la construcción e inmobiliario.

Se procede, a continuación a analizar cada una de las causas aducidas:

- 1. Bajada de ventas/ingresos por alquileres causada, principalmente, por la crisis general y del sector inmobiliario, en particular.*

Si bien la Sociedad cesó en la actividad de promoción inmobiliaria a principios del 2008 cuando se atisbaba ya el inicio de la crisis que aún hoy en día perdura, cambiando la actividad de promoción inmobiliaria por la del arrendamiento de naves industriales, en previsión de un mejor comportamiento de este sector, lo cierto es que J. SANCHO realizó una fuerte inversión en la compra de la Nave Bellvei, incrementado notablemente su endeudamiento financiero. Las previsiones iniciales, según las cuales el sector del arrendamiento de naves industriales no debería verse afectado por la crisis inmobiliaria, se tornaron, con el tiempo, demasiado optimistas. Así, con cada vez más naves industriales desocupadas (en el polígono donde radica la Nave Bellvei así

25 de ENERO de 2015

sucede), los precios comenzaron a descender abruptamente y, con ello, las expectativas de poder hacer frente al pago de las cuotas derivadas del préstamo hipotecario.

Realizamos, a continuación una exposición genérica de la situación en la que se encuentra el sector de la construcción en España:

La economía española y europea, desde el año 2.008 y hasta la fecha de hoy, ha sufrido una grave crisis económica y financiera, de la que parece se atisba el inicio de su salida, aunque no se prevé que esta salida sea, ni mucho menos, rápida.

El sector de la construcción resultó ser el más perjudicado por la crisis debido al final de la burbuja inmobiliaria y a la posterior caída de las ventas. Durante los años 2.008 a 2.011 varias empresas constructoras fueron declaradas en concurso de acreedores (Martinsa-Fadesa, Hábitat Constructora San José, etc.) entre otras. Además, desde el 2010 la crisis que afectaba al sector de la construcción se combinó con otros factores que ahondaron en la crisis económica que afectaba a España (aumento de la prima de riesgo de la deuda, crisis del sistema financiero español que precisó de préstamos realizados por la Unión Europea, etc.).

La profunda crisis económica en la que se encuentra sumida España, se caracteriza, entre otros, por i) un elevado desempleo, ii) una reducción notable del consumo y iii) la restricción del acceso a la financiación. Si bien parece que en cifras macroeconómicas comenzamos a salir de la crisis, lo cierto es que todavía no se nota en otros índices, como en el paro.

En lo que se refiere al sector de la construcción, el mismo se halla, hoy en día prácticamente paralizado en lo que se refiere a la construcción de obra privada y pública.

El precio de la vivienda nueva y usada ha sufrido y continúa padeciendo un descenso progresivo y prolongado, lo que sumado a las políticas de restricción crediticia aplicadas por las entidades financieras, sumidas también en situación de dificultad financiera, han derivado en una situación de parálisis del mercado de construcción y compraventa de vivienda. En edificación residencial el gran stock de vivienda apenas desciende y sigue obstaculizando la promoción de más vivienda de nueva planta a corto plazo e, indirectamente, obstaculizando también a la rehabilitación.

La contracción económica ha sido la causante también de un descenso palpable de la actividad empresarial, causando el cierre de empresas y negocios con la consiguiente falta de demanda de locales comerciales y naves industriales. Actualmente el parque de naves y locales comerciales construidos a la espera de encontrar comprador o inquilino es considerable a pesar de

25 de ENERO de 2015

la bajada de precios, de forma que tampoco existe demanda de naves o locales de nueva construcción. De esta forma hay también una notable cantidad de superficie no residencial a la espera de ser absorbida, y que influye negativamente sobre el calendario de recuperación de este sector.

Todo lo anterior se ha de conjugar con las dificultades financieras a las que se han visto abocadas las Entidades Locales y Autonómicas, además de las políticas de reducción del déficit que se vienen aplicando a instancias, también de la Unión Europea, han implicado una contracción notable de la inversión pública en obras e infraestructuras. En el caso de Catalunya, la reducción de la inversión pública es prácticamente total para el 2014, viniendo ya en el 2013 de un año prácticamente inoperativo.

2. Retrasos e impagos de clientes.

Conjuntamente con una bajada sustancial del precio del alquiler producida por la gran oferta de naves industriales en alquiler, la Sociedad se vio afectada por el impago de varias de las rentas por el inquilino de la Nave Bellvei, VIDRULAR COBRA SPACE, S.L. (en adelante, VIDRULAR), a partir de agosto de 2013. De hecho, VIDRULAR dejó sin abonar las rentas de los meses de agosto a octubre de 2013, facturadas el 01/10/2013 conjuntamente en la factura nº 1.325, los consumos de agua y electricidad, las tasas de recogida de basuras industriales, y el IBI. Adeudaba también otra factura, la nº 1.307, por importe de 10.512,02 €.

Teniendo en cuenta que en aquellas fechas, VIDRULAR era la única fuente de ingresos regulares que tenía J. SANCHO el impago de las rentas determinó directamente que la Sociedad comenzase a tener problemas para atender las cuotas del préstamo hipotecario. VIDRULAR no abandonó la Nave Bellvei hasta finales de octubre de 2013. Este lapso de tiempo en el que la Sociedad no obtuvo ingresos regulares derivados del arrendamiento, pero tampoco pudo disponer de la Nave Bellvei para arrendarla a un tercero, afectó gravemente a la tesorería de la Sociedad. Más, si tenemos en cuenta que las conversaciones que se venían manteniendo con BANKIA, S.A. para obtener una refinanciación que permitiese aligerar la carga mensual mediante una extensión temporal de la duración del préstamo, no solo no avanzaban sino que, como se explicará en el apartado subsiguiente, acabaron por resultar imposibles de llevar a cabo.

3. Reducción/restricción de la financiación. Imposibilidad de refinanciar la deuda hipotecaria con el SAREB.

Tal y como ya hemos explicado, la ausencia de ingresos producida por la situación creada con el arrendatario de la Nave Bellvei, se conjugó con una total imposibilidad de acordar con

25 de ENERO de 2015

Bankia una refinanciación que posibilitara asumir los compromisos de pago, principalmente financieros, a corto y medio plazo. Y ello, no tanto por la falta de predisposición a tratar la cuestión de la entidad financiera, sino más bien por cuestiones operativas e internas de esta última. Tengamos en cuenta que el crédito, inicialmente suscrito con Caja Madrid, fue traspasado posteriormente a Bankia, la cual, por todos es sabido, fue objeto de un rescate público, el cual trajo aparejado, entre otras muchas consecuencias, una reorganización interna de gran calado.

Tal es así, que J. SANCHO se encontró con constantes cambios de interlocutor con quien negociar la eventual refinanciación y, a nuestro entender, una total ausencia de criterios/directrices internas homogéneas que habrían permitido, a buen seguro, avanzar en las negociaciones y, lograr un acuerdo, que evitase el empeoramiento de la situación.

Lo que finalmente ha resultado determinante para que la Sociedad se haya visto irremediamente obligada a presentar el concurso de acreedores fue la cesión del crédito por Bankia al SAREB, organismo con el cual, si las negociaciones con Bankia ya resultaron complicadas, fue directamente imposible tratar.

Tal es así que hasta el año 2013 la Sociedad se mantuvo en unos niveles de negocio y facturación razonables y moderados, dada su pequeña dimensión, presentando beneficios, aunque mínimos y en progresivo descenso desde 2011. Sin embargo, desde octubre de 2013, fecha en la que VIDRULAR abandona la Nave Bellvei, la situación se agrava, ante la imposibilidad de encontrar inquilinos para la Nave Bellvei (téngase en cuenta que VIDRULAR deja pendientes de pago tres rentas más una factura de 10.512,02 €).

La situación económica de la Sociedad presenta ya pérdidas en el 2014, por importe de -2.840,49 €. Si bien J. SANCHO intentó redirigir nuevamente la actividad, centrándola en la realización de pequeñas obras de albañilería, principalmente para Saint Gobain, lo cierto es que el nivel de ingresos no fue el esperado.

Tal es así que a la fecha de cierre de la contabilidad de 2014 las ventas se situaron en 30.921,19 €.

De esta forma se pone de manifiesto que los ingresos actuales no permiten a J. SANCHO hacer frente a su principal compromiso de pago, consistente en las cuotas del préstamo hipotecario suscrito con el SAREB, situándola en una situación de absoluto colapso financiero.

Se acompañan, a continuación cuadros comparativos de los estados contables de J SANCHO:

BALANCE DE SITUACIÓN				
ACTIVO	2014	2013	2012	2011
A) ACTIVO NO CORRIENTE	731.000,00	731.000,00	751.000,00	603.969,98
II. Inmovilizado material	-20.000,00	-20.000,00	0,00	0,00
1. Terrenos y construcciones	-20.000,00	-20.000,00	0,00	0,00
2910. Deterioro de valor de terrenos y bienes naturales	-20.000,00	-20.000,00	0,00	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	750.000,00	750.000,00	750.000,00	600.000,00
2. Construcciones	750.000,00	750.000,00	750.000,00	600.000,00
221. Inversiones en construcciones	750.000,00	750.000,00	750.000,00	600.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	1.000,00	1.000,00	1.000,00	3.100,00
1. Instrumentos de patrimonio	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
250. Inversiones fin. a largo plazo en instrumentos de patrimonio	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
5. Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	2.100,00
260. Fianzas constituidas a largo plazo	0,00	0,00	0,00	2.100,00
VI. Activos por impuesto diferido	0,00	0,00	0,00	869,98
474. Activos por impuesto diferido	0,00	0,00	0,00	869,98
B) ACTIVO CORRIENTE	18.945,91	27.762,82	12.235,13	-12.731,86
II. Existencias	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
3. Productos en curso	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
330. Productos en curso A	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.952,64	16.643,60	1.314,00	-19.322,16
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.787,12	15.683,48	-3.616,50	-28.040,76
430. Clientes	-5.900,50	15.683,48	-3.616,50	-28.040,76
436. Clientes de dudoso cobro	14.687,62	0,00	0,00	0,00
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	165,52	960,12	4.930,50	8.718,60
4700. Hacienda Pública, deudora por IVA	0,00	960,12	4.930,50	8.718,60
472. Hacienda pública, IVA Soportado	113,05	0,00	0,00	0,00
473. Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	52,47	0,00	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00	-2.600,00	-2.600,00
5. Otros activos financieros	0,00	0,00	-2.600,00	-2.600,00
565. Fianzas constituidas a corto plazo	0,00	0,00	-2.600,00	-2.600,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-6,73	1.119,22	3.521,13	-809,70
1. Tesorería	-6,73	1.119,22	3.521,13	-809,70
570. Caja, euros	73,95	560,20	0,00	-2.057,11
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	-80,68	559,02	3.521,13	1.247,41
TOTAL ACTIVO (A+B)	749.945,91	758.762,82	763.235,13	591.238,12

A) PATRIMONIO NETO	26.050,84	28.891,33	28.042,56	25.037,02
A-1) Fondos propios	28.891,33	28.891,33	28.042,56	25.037,02
I. Capital	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00
1. Capital escriturado	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00
100. Capital social	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00
III. Reservas	24.942,56	24.068,12	24.068,12	24.068,12
1. Legal y estatutarias	620,00	620,00	620,00	620,00
112. Reserva legal	620,00	620,00	620,00	620,00
2. Otras reservas	23.448,12	23.448,12	23.448,12	23.448,12
113. Reservas voluntarias	23.448,12	23.448,12	23.448,12	23.448,12
V. Resultados de ejercicios anteriores	848,77	874,44	-2.250,81	-14.424,00
1. Remanente	848,77	3.125,25	0,00	-14.424,00
120. Remanente	848,77	3.125,25	0,00	-14.424,00
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	0,00	-2.250,81	-2.250,81	0,00
121. Resultados negativos de ejercicios anteriores	0,00	-2.250,81	-2.250,81	0,00
VII. Resultado del ejercicio	-2.840,49	848,77	3.125,25	12.292,90
129. Resultado del ejercicio	-2.840,49	848,77	3.125,25	12.292,90
B) PASIVO NO CORRIENTE	494.949,70	494.949,70	510.114,56	532.941,58
II. Deudas a largo plazo	494.949,70	494.949,70	510.114,56	532.941,58
2. Deudas con entidades de crédito	494.949,70	494.949,70	510.114,56	532.941,58
170. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	494.949,70	494.949,70	510.114,56	532.941,58
C) PASIVO CORRIENTE	228.945,37	234.921,79	225.078,01	33.259,52
III. Deudas a corto plazo	66.202,01	66.587,37	72.143,53	32.683,75
5. Otros pasivos financieros	66.202,01	66.587,37	72.143,53	32.683,75
551. Cuenta corriente con socios y administradores	66.202,01	66.587,37	72.143,53	32.683,75
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	162.743,36	168.334,42	152.934,48	575,77
1. Proveedores	124.837,05	131.970,52	121.378,85	-18.752,65
400. Proveedores	124.837,05	131.970,52	121.378,85	-18.752,65
3. Acreedores varios	21.851,62	16.626,69	14.862,63	14.862,63
410. Acreedores por prestaciones de servicios	21.851,62	16.626,69	14.862,63	14.862,63
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.804,69	5.487,21	2.443,00	4.465,79
4750. Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.812,88	5.487,21	2.443,00	3.838,89
4751. Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	0,00	0,00	0,00	626,90
477. Hacienda pública, IVA Repercutido	-8,19	0,00	0,00	0,00
7. Anticipos de clientes	14.250,00	14.250,00	14.250,00	0,00
438. Anticipos de clientes	14.250,00	14.250,00	14.250,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	749.945,91	758.762,82	763.235,13	591.238,12

PyG				
A) OPERACIONES CONTINUADAS	2014	2013	2012	2011
1. Importe neto de la cifra de negocios	30.921,19	75.727,42	26.022,00	24.225,00
a) Ventas	30.921,19	75.727,42	26.022,00	24.225,00
4. Aprovisionamientos	-16.540,35	-43.530,68	-6.355,50	-9.741,33
a) Consumo de mercaderías	-3.914,71	-19.585,32	0,00	-2.473,83
c) Trabajos realizados por otras empresas	-12.625,64	-23.945,36	-6.355,50	-7.267,50
5. Otros ingresos de explotación	0,00	0,00	0,00	35.305,65
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00	0,00	0,00	35.305,65
7. Otros gastos de explotación	-7.905,35	-5.678,70	-4.147,71	-20.436,51
a) Servicios exteriores	-6.913,45	-5.192,44	-3.724,95	-20.542,39
b) Tributos	-991,90	-486,26	-422,76	105,88
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00	-20.000,00	0,00	87,08
a) Deterioros y pérdidas	0,00	-20.000,00	0,00	29.439,89
13. Otros resultados	0,00	0,00	-3,55	38,95
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	6.475,49	6.518,04	15.515,24	38,80
14. Ingresos financieros	21,44	43,21	93,72	38,80
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	21,44	43,21	70,13	0,15
a1) En empresas del grupo y asociadas	21,44	43,21	70,13	0,15
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	0,00	0,00	23,59	-13.073,99
b2) En terceros	0,00	0,00	23,59	-13.073,99
15. Gastos financieros	-9.337,42	-5.429,55	-11.441,96	0,00
b) Por deudas con terceros	-9.337,42	-5.429,55	-11.441,96	0,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00	-14,31
a) Cartera de negociación y otros	0,00	0,00	0,00	-14,31
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	-9.315,98	-5.386,34	-11.348,24	-13.049,35
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	-2.840,49	1.131,70	4.167,00	16.390,54
20. Impuesto sobre beneficios	0,00	-282,93	-1.041,75	-4.097,64
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	-2.840,49	848,77	3.125,25	12.292,90
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	-2.840,49	848,77	3.125,25	12.292,90

Sin perjuicio de las acciones efectivamente desarrolladas por la representación legal de la Sociedad para revertir la tendencia negativa, dirigidas fundamentalmente a intentar negociar las condiciones del préstamo hipotecario, éstas no han resultado suficientes para poder reconducir la situación económico-financiera de la Sociedad, de forma que la conjunción de todas las causas descritas han llevado a J. SANCHO a una situación en la que no le es posible hacer frente regularmente a los compromisos de pago adquiridos con sus proveedores, encontrándose actualmente en insolvencia, por lo que, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 2 de la Ley 22/2003, de 9 de julio Concursal (en adelante, LC) procede a solicitar la declaración de concurso de acreedores.

Como medida previa, la Sociedad presentó, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.Bis de la LC, escrito comunicando el inicio de conversaciones con sus acreedores tendentes a alcanzar un acuerdo de refinanciación el 21 de mayo de 2014, la cual se tuvo por presentada mediante Decreto 188/2014 de 5 de junio de 2014 (Procedimiento 426/2014-Sección 7).

Desde esa fecha, la Sociedad ha contactado con el SAREB, a través de Bankia, en numerosas ocasiones, con la intención de plantear alternativas tendentes a superar la situación, lo cual ha resultado hasta la fecha imposible.

CONCLUSION DE LA ADMINISTRACION CONCURSAL.

La Administración Concursal entiende que **las causas alegadas por la concursada son las que motivaron la presentación del Concurso Voluntario.**

II.2.4. Identidad de los socios o asociados de que tenga constancia y de los administradores o de los liquidadores.

La administración de la Sociedad corresponde, por tiempo indefinido, a Don Jaime Sancho Milá, mayor de edad, soltero, vecino de Anguita (Guadalajara), Calle Mayor, 27, y D.N.I. 39.684.125-V. Éste fue nombrado a tal efecto por plazo indefinido en la escritura de constitución de J. SANCHO, de fecha 3 de marzo de 1999, otorgada ante el Notario de El Vendrell (Tarragona), Don Félix Mestre Portabella, bajo el número 362 de su Protocolo.

Consta, a su vez, nombrado como apoderado de la Sociedad Don Teodoro Alda Pascual, mayor de edad, casado en régimen de gananciales con Doña Mercedes Sancho Milá, quien reside actualmente en 43.700-El Vendrell, Calle Pau Casals, 51, 2º, y está provisto de D.N.I. 03.086.304-A.

El capital social de la Sociedad asciende a la cifra de 3.100 €, dividido en 310 participaciones de 10 € de valor nominal cada una, numeradas del 1 al 310, ambos inclusive, resultando ser su composición, la siguiente:

SOCIO	Nº	VN	Total	Numeración	%
Teodoro Alda Pascual	124	10	1.240	1-124	40,00%
Jaime Sancho Milá	186	10	1.860	125-310	60,00%
TOTAL	310		3100		100,00%

II.2.5. Auditoría de cuentas, grupo de sociedades y valores a cotización en mercado secundario oficial.

La Sociedad no se halla obligada a auditar sus cuentas anuales al no cumplir los requisitos establecidos para ello por la Normativa Mercantil.

II.2.6. Contratos.

II.2.6.1. Contratos de personal de alta dirección.

No existen contratos de alta dirección.

II.2.6.2. Relación de trabajadores con su filiación completa, identificación de su representante legal y número de teléfono.

La Sociedad carece de trabajadores en plantilla.

II.2.6.3. Relación de cantidades en deuda y conceptos a cada uno de ellos.

No se adeuda cantidad alguna por este concepto.

II.2.6.4. Expedientes de extinción o suspensión colectiva de las relaciones laborales en curso ante la autoridad laboral, y/o tramitados en los 90 días anteriores.

No costa en tramitación Expediente alguno de Extinción o Suspensión colectiva de las relaciones laborales, no habiéndose tampoco tramitado en los 90 días anteriores a la fecha de solicitud de declaración de concurso.

II.2.6.5. Relación de contratos bancarios de cualquier clase, sus garantías y las cantidades que se adeudan por razón de estos o el saldo que representan.

Entidad	Nº Contrato-Fecha	Tipo de contrato. Capital inicial	Vencimiento	Capital pendiente	Garantías
SAREB (proviene de BANKIA, S.A.)	01082801789. Fecha 03/03/2008.	Préstamo industria, comercio, servicios. 601.470 €.	03/03/2028 (<i>Cuotas mensuales de 2.948,24 €</i>)	487.005,41 €.	Si. Hipoteca sobre la Nave Bellvei (Finca 1.985) y 3 Fiadores solidarios: Don Jaime Sancho Milá, Teodoro Alda Pascual y C, SANCHO, S.L.

II.2.6.6. Relación de arrendamientos existentes, con identificación de las rentas en deuda en cada caso, desglosada por meses.

La Sociedad no tiene suscritos contratos de arrendamiento.

II.2.6.7. Relación de leasings existentes, con identificación de las rentas en deuda en cada caso, desglosada por meses, así como cuotas de amortización pendientes de vencimiento y valor residual del bien en esta fecha.

La concursada no tiene suscrito ningún contrato de arrendamiento financiero.

II.2.6.8. Relación de contratos de renting existentes, con identificación de las rentas en deuda en cada caso, desglosada por meses.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de renting.

II.2.6.9. Relación de SWAPS, CLIPS o cualquier otro producto similar pendiente con referencias a la fecha de vencimiento y objeto de este.

No constan.

II.2.6.10. Relaciones con las empresas vinculadas durante los tres últimos ejercicios, desglosadas por importes y conceptos.

La Sociedad no forma parte de ningún Grupo de Sociedades de los contemplados en el artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se aprueba el Código de Comercio.

No obstante, debe ponerse de manifiesto la existencia de una Sociedad, relacionada con J.SANCHO, denominada C SANCHO, S.L. (en adelante, C. SANCHO). La misma, consta domiciliada en 43.700-El Vendrell (Tarragona), Calle Tarragonés, nº 12 siendo titular del N.I.F. B-43.362.029. La referida consta inscrita en el Registro Mercantil de Tarragona, al Tomo 965, Folio 198, Sección 8, Hoja T-7.681.

C. SANCHO se halla declarada en concurso voluntario abreviado de acreedores y en liquidación por el Juzgado Mercantil nº 1 de Tarragona, según Auto de fecha 5 de febrero de 2014, Procedimiento de concurso nº 29/2014 Sección 3, constando nombrado como Administrador Concursal PAR CONDITIO, S.L.P., la cual designó para desempeñar el cargo a Don Miguel A. Peláez Hernández.

La Administración Social de C. SANCHO recaía con anterioridad a decretarse la suspensión de las facultades por el Juzgado Mercantil, en su condición de Administrador Único, en la persona de Don Jaime Sancho Milá, teniendo la condición de Socios en la misma, los siguientes:

SOCIO	Nº	VN	Total	Numeración	%
Claudio Sancho González	800	6,0101	4.808,10	1-800	20,00%
Jaime Sancho Milá	1600	6,0101	9.616,19	3.201-4.000; 801-1.600	40,00%
Teodoro Alda Pascual	800	6,0101	4.808,10	1.601-2.400	20,00%
Mercedes Sancho Milá	800	6,0101	4.808,10	2.401-3.200	20,00%
TOTAL	4.000		24.040,48		100,00%

Don Teodoro Alda Pascual constaba también nombrado como apoderado de C. SANCHO.

El objeto social de C. SANCHO es el siguiente: “la construcción de obras nuevas y trabajos relacionados con la construcción, así como la venta y promoción de viviendas y demás construcciones”. La actividad desarrollada por C. SANCHO desde su constitución fue la de construcción completa de edificios, rehabilitación y mantenimiento de los mismos.

Extractamos aquí lo manifestado al respecto en la Memoria del concurso de C. SANCHO:

“C. SANCHO centró su actividad principalmente en tres municipios con sus correspondientes altas de actividad empresarial: El Vendrell (Tarragona), L’Arboç (Tarragona) y Anguita (Guadalajara).

C. SANCHO provenía de la conjunción y aportación de dos negocios familiares de construcción que se venían desarrollando con anterioridad de forma individual por Don Claudio Sancho González, quien inició sus actividades en 1957 y Don Jaime Sancho Milá, quien comenzó en 1989. De esta forma, y tal y como ha sido puesto de manifiesto en apartados anteriores del presente documento, la andadura de C. SANCHO comienza en octubre de 1993, con Don Claudio Sancho González como Administrador Único y propietario del 80% de las participaciones y Don Jaime Sancho Milá trabajador y propietario del 20% del capital restante. Los trabajadores por cuenta ajena, que venían prestando sus servicios a ambos empresarios con anterioridad a la constitución de la Sociedad, fueron, a su vez, subrogados por C. SANCHO, conservando, por lo tanto, su antigüedad inicial.

Tras la jubilación de Don Claudio Sancho González en enero de 1998, en diciembre de ese mismo año se procede a su cese como Administrador Único de la Sociedad y al simultáneo nombramiento como tal de Don Jaime Sancho Milá, otorgándosele el poder descrito anteriormente a Don Teodoro Alda Pascual. A su vez, y con la finalidad de proceder a gestionar la sucesión empresarial, en la misma fecha Don Claudio Sancho González se desprendió del 60% del capital que ostentaba, transmitiendo el mismo en partes iguales (20% a cada uno) a Don Jaime Sancho Milá, Doña Mercedes Sancho Milá y Don Teodoro Alda Pascual.

Desde sus inicios la Sociedad trabajó en el sector de la construcción, tanto en su ámbito público como privado. Por lo que respecta al sector público, la misma ejecutó obra pública en varias Comunidades Autónomas y para diversos Ayuntamientos, construyendo centros médicos,

25 de ENERO de 2015

oficinas de correos, centros sociales y residencias (Comarca de Baix Penedés y Anguita (Guadalajara). En el ámbito privado se dedicó a la construcción de edificios, principalmente bloques de viviendas, siendo sus clientes sociedades mercantiles y particulares.

Dentro del sector privado, los clientes de mayor relevancia han sido dos: i) SAINT-GOBAIN CRISTALERÍA, S.L., como principal cliente, con quien se trabajó ya desde sus inicios y hasta la actualidad, realizando todo tipo de obras e instalaciones industriales "llave en mano" así como infraestructuras y mantenimiento y ii) J. SANCHO, la empresa promotora relacionada en el apartado 1.6 de la presente Memoria, con la que se trabajó desde 1998 hasta 2008, en la construcción de edificios de viviendas (véase los 3 edificios descritos en el apartado 1.6). Los servicios prestados a J SANCHO finalizaron al concluir la última de las promociones de viviendas sita en La Bisbal del Penedés en el año 2008, coincidiendo con el inicio de la crisis del sector de la construcción. Se debe poner de manifiesto que a través de la relación comercial con el grupo Saint-Gobain se han realizado por C. SANCHO obras para empresas de servicios, industriales de instalaciones eléctricas, empresas de montajes mecánicos, montajes de redes informáticas y control de accesos, colegios, naves industriales e incluso fábricas de productos químicos y embalajes.

Llegados a este punto y sin perjuicio de la mayor profundización en la que se incidirá más adelante, debemos apuntar que si bien en 1998 la Sociedad disponía de 4 a 6 trabajadores, la misma pasó a tener hasta 15 trabajadores en el 2008, de forma que se llegó a facturar 995.743 € en el 2008 y 1.001.916,68 € en el 2009. Todo ello, da claras muestras del paulatino y significativo crecimiento producido en el volumen de actividad de la Sociedad en la referida década, crecimiento que, tal y como se expondrá a continuación, sufrió un brusco parón a partir del ejercicio 2010".

III. ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR Y JUICIO SOBRE LAS CUENTAS, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA (ART. 6.3 L.C.)

III.1. Introducción

La Ley Concursal reserva un apartado específico y diferenciado al estudio del estado de la contabilidad del concursado, al disponer el artículo 75, relativo a la Estructura del Informe, en el nº 2º, que contendrá “Estado de la contabilidad del deudor y, en su caso, juicio sobre las cuentas, estados financieros e informes y memoria a que se refiere el apartado 3, del artículo 6”. Pretende la Ley, con esta exigencia, que por la administración concursal se expongan técnicamente los comentarios que procedan sobre la contabilidad del concursado, si la llevare.

La contabilidad empresarial incluye la técnica auxiliar que muestra las relaciones patrimoniales internas y externas de la empresa o del comerciante, en general, en forma cualitativa y cuantitativa, a través de métodos e instrumentos que permiten el acceso, casi homogéneo, a la información económica del comerciante para los diferentes interesados en el devenir de la misma.

Desde esta perspectiva y aplicado al caso particular que nos ocupa, lo que el legislador ha pretendido al incorporar al informe el estudio de la contabilidad y de los estados financieros, si los hubiere, es que por la administración concursal se ofrezca a los terceros interesados una información sobre el grado de cumplimiento de las obligaciones contables por parte de la concursada y del exacto reflejo de los hechos económicos que, finalmente, se recogen en los datos contables, no sólo como el puro efecto reflejo mecánico y cuantitativo de operaciones aritméticas, sino también como el resultado de la aplicación de una serie de criterios que deben garantizar, mediante su generalidad y homogeneidad, el que la información suministrada sea captada en forma ordenada por el destinatario de la misma, con un grado de fiabilidad aceptable, de acuerdo con técnicas generalmente aceptadas.

III.2. ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR

- Procedimiento de teneduría contable

La concursada utilizaba para la llevanza de su contabilidad el servicio de asesoría contable, fiscal y laboral.

- Libros contables legalizados en el Registro Mercantil de Tarragona.

En el Registro Mercantil de figuran legalizados los siguientes libros de contabilidad:

Ejercicio 2011.- Libro Diario, Balances y Memoria y Libro de cuentas anuales. Fecha de legalización. 25/04/2012. Entrada 3/2012/501919,0. Asiento 3/62/7012. Legajo 1/2012/3117.

Ejercicio 2012.- Libro Diario, Balances y Memoria y Libro de cuentas anuales. Fecha de legalización. 25/04/2012. Entrada 3/2013/500225,0. Asiento 3/63/517. Legajo 1/2013/511.

Ejercicio 2013.- Libro Diario, Balances y Memoria y Libro de cuentas anuales. Fecha de legalización. 13/05/2014. Entrada 3/2014/503606,0. Asiento 3/64/7841. Legajo 1/2014/4232.

- Otros libros oficiales.

- **Libro de actas**

Libro de actas legalizado el 4 de octubre de 2006. Inscrito en la Hoja S-7984 del Tomo 620 del libro 0 Folio 172 consta de 150 folios. Hojas Cubiertas 19.

- **Libro de socios**

Libro de socios no legalizado.

25 de ENERO de 2015

La concursada ha cumplido con la obligación de llevar y legalizar en el Registro Mercantil el libro de Actas de los órganos sociales, tal como prescribe el Código de Comercio, no así el libro de socios.

III.3.- Cuentas anuales, informes de gestión e informes de auditoría correspondientes a los tres últimos ejercicios.

III.3.1 Depósito de Cuentas.

Conforme al artículo 365 Reglamento Registro Mercantil los Administradores han formulado las Cuentas Anuales y dado publicidad a las mismas, presentándolas para su depósito en el Registro Mercantil, de los tres últimos ejercicios según el siguiente detalle:

Ejercicio	Tipo de Cuentas Anuales	Nº de entrada	Fecha Presentación	Fecha de Cierre
2011	Abreviadas	2/2012/2374,0	Agosto 2012	31/12/2011
2012	Abreviadas	2/2013/501253,0	Agosto 2013	31/12/2012
2013	Abreviadas	2/2012/503115,0	Agosto 2014	31/12/2013

III.3.2 Informes de Auditoría.

Al no superar los límites establecidos en el 257 Ley de Sociedades de Capital la sociedad ha formulado balance modelo ABREVIADO.

III.3.3. Conclusiones.

▪ Aspectos formales

Las cuentas anuales que se anexan a la solicitud de concurso voluntario, cumplen formalmente, con las exigencias que sobre su presentación prescriben el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital y el Plan General de Contabilidad, formulándose, en atención a los magnitudes económicas de la sociedad, en su modelo ABREVIADO, y, en consecuencia, no está legalmente obligada a formular informe de gestión ni a someter sus cuentas anuales a verificación por auditor de cuentas, de conformidad con las previsiones de la Ley de Sociedades de Capital.

25 de ENERO de 2015

III.4.- Memoria de los cambios significativos operados en el patrimonio con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas y depositadas y de las operaciones que por su naturaleza, objeto o cuantía excedan del giro o tráfico ordinario del deudor.

La concursada considera que desde las últimas Cuentas Anuales aprobadas, no se han producido cambios significativos en el patrimonio neto, que por sus características importancia excedan del tráfico mercantil normal de la empresa.

El conjunto de operaciones realizadas durante el año 2013 se puede considerar dentro de la actividad normal de la Sociedad.

III.5.- Estados financieros intermedios elaborados con posterioridad a las últimas cuentas anuales presentadas, en el caso de que el deudor estuviese obligado a comunicarlos o remitirlos a autoridades supervisoras.

No está obligado a la presentación de estados financieros intermedios.

III.6.- Cuentas anuales e informe de gestión consolidados e informe de auditoría, así como memoria expresiva de las operaciones realizadas con otras sociedades del grupo durante los tres últimos ejercicios sociales en caso de que el deudor forme parte de un grupo de empresas, como sociedad dominante o como sociedad dominada.

La sociedad concursada no está obligada a presentar ni cuentas anuales ni informe de auditoría consolidado con otras empresas del grupo.

III.6.- Supuesto previsto en el Art. 142.1.

La concursada ha solicitado la liquidación con su solicitud de concurso al amparo del art. 142.1 de la Ley Concursal. Con la misma fecha la concursada presenta escrito de cese de actividad con la consiguiente solicitud de apertura de la fase de liquidación.

25 de ENERO de 2015

<p>III.7 Actos con incidencia en la calificación del concurso.</p>
--

Esta Administración Concursal se reserva su opinión para el momento procesal oportuno con la apertura de la sección sexta.

25 de ENERO de 2015

IV MEMORIA DE LAS PRINCIPALES DECISIONES Y ACTUACIONES QUE EMITE LA ADMINISTRACION CONCURSAL DE LA MERCANTIL "J. SANCHO Y T. ALDA PROMOCIONES, S.L." -en concurso- A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 75.3º DE LA LEY CONCURSAL

IV.1. Memoria de las principales decisiones y actuaciones de la administración concursal

IV.1.1. Actuaciones en relación con la actividad del deudor.

IV.1.1.1. Efectos de la declaración de concurso sobre la actividad del deudor.

El Auto de Concurso de la entidad "**J. SANCHO Y T. ALDA PROMOCIONES, S.L.**", de fecha 21 de noviembre de 2014, establece que quedan SUSPENDIDAS las facultades del deudor de administración y disposición sobre su patrimonio.

IV.1.1.2. El estado de la actividad de la deudora.

La entidad concursada, a la fecha del Auto de Concurso, se encuentra inactiva y no desarrolla actividad alguna a día de hoy. La empresa no tiene trabajadores.

IV.1.2. Actuaciones propias de la administración concursal.

IV.1.2.1. Actuaciones relacionadas con la intervención de la sociedad.

La Administración Concursal ha comunicado a las entidades financieras la nueva situación de suspensión de facultades, sustituidas por la Administración Concursal, interviniendo las cuentas bancarias en las que tiene movimientos relacionados con la actividad la entidad concursada.

Igualmente, se ha recabado información y documentación de la concursada, e impartido las correspondientes instrucciones. Se ha requerido verbalmente y por escrito a la

25 de ENERO de 2015

Administración social de la concursada, a fin de que hiciera entrega de los documentos relacionados a continuación, para proceder a la redacción del presente Informe:

-Documentación Jurídica: escrituras de constitución de la sociedad, modificación de estatutos, ampliación de capital, apoderamientos, libros de Actas de la entidad, libro Registro de acciones nominativas y cualesquiera otros que fueren de interés para el concurso.

-Documentación económica: pólizas de seguro en vigor, avales recibidos y entregados en vigor, contratos de ejecución de obra, de leasing, de arrendamientos, de compras a plazos, préstamos y créditos con entidades financieras, y cuantos otros fueren de interés.

-Documentación Contable y fiscal: libros de contabilidad de obligada llevanza, Libro Mayor y cualesquiera otros que fueren llevados; IVA, IS, IRPF.

-Datos bancarios: relación de todas y cada una de las cuentas, líneas de crédito, descuento y demás, abiertas en entidades financieras.

-Escrituras públicas: de propiedad, declaraciones de obra nueva y demás documentación jurídica relativa a los inmuebles relacionados con la concursada.

Desde esa fecha hasta la presentación del presente informe se han mantenido diversas reuniones con los Administradores Sociales y el Letrado de la empresa.

IV.1.2.2. Actuaciones relacionadas con los deudores y acreedores del concurso.

Se ha procedido, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 21.4 de la Ley Concursal, a circularizar de manera individualizada, a todos y cada uno de los acreedores relacionados por la concursada, informándoles de la declaración de concurso y del deber de comunicar sus créditos en la forma establecida en el artículo 85 de la Ley Concursal. Se ha

25 de ENERO de 2015

comunicado la declaración de Concurso por medios electrónicos a la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), a la Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS), y a los acreedores cuyo correo electrónico consta en la memoria presentada por la concursada.

Con fecha 4 de diciembre de 2014 se circulariza a los acreedores en los que consta en Autos dirección electrónica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 191.3 de la Ley Concursal **INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS DE LA MASA ACTIVA** de la concursada.

IV.1.3. Actuaciones relacionadas con la tesorería de la concursada.

Con fecha 4 de diciembre de 2014 se circularizó a todos los bancos carta comunicando la situación concursal de la entidad, y solicitándoles la siguiente documentación:

1.º Una relación de las cuentas corrientes, de ahorro o de crédito, abiertas a nombre de la sociedad, de titularidad única o compartida, con expresión del número de la cuenta, y saldo de la misma al día de la fecha en que se cumplimente este requerimiento y a la fecha de la declaración judicial de concurso.

2.º Una relación de los pagos domiciliados en cualquiera de las cuentas a que se refiere el número anterior.

3.º Una relación de todos los contratos de financiación (préstamos, cuentas de crédito, líneas de descuento, contratos de cobertura de operaciones, líneas de avales, leasing, renting, etc.) formalizados con la empresa, indicando el tipo de operación, garantías, número de contrato, cuentas asociadas, fecha de formalización, vencimiento, condiciones y situación sobre su cumplimiento y saldos deudores a la fecha en que se cumplimente este requerimiento y a la fecha de la declaración judicial del concurso.

4.º. EXTRACTOS DE MOVIMIENTOS DE LAS CUENTAS DE LA CITADA ENTIDAD CONCURSADA DESDE EL 1 DE ENERO DE 2010 HASTA LA FECHA ACTUAL.

Se establece una cuenta única, para mejor control de las operaciones intervenidas. Durante la tramitación del expediente no se librarán bajo ningún concepto cheques o efectos sin la total seguridad de que existen fondos.

IV.1.4. Actuaciones legales y judiciales.

Con fecha 21 de noviembre de 2014, ha sido dictado Auto por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Tarragona, en el Procedimiento CONCURSO VOLUNTARIO Abreviado 718/2014, que declara en situación de concurso, al deudor "**J. SANCHO Y T. ALDA PROMOCIONES, S.L.**", y nombra, como Administración Concursal, al economista don Paulino Felipe González Canseco.

25 de ENERO de 2015

Con fecha 3 de diciembre de 2014, tuvo lugar la comparecencia ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Tarragona del Administrador Concursal único, con el fin de aceptar el cargo.

Con fecha 17 de diciembre de 2014 se presenta, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 191.1 de la Ley Concursal **INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS DE LA MASA ACTIVA** de la concursada.

Con fecha 15 de diciembre de 2014 (Número 302, Sección IV, pág. 59508), ha sido publicado en el Boletín Oficial del Estado el anuncio de la declaración de concurso, requiriendo a los acreedores para comunicar sus créditos en tiempo y forma a contar desde la última publicación de los anuncios.

IV.1.5. Otras actuaciones de la administración concursal.

El presente Informe provisional se presenta, en tiempo y forma, habiéndose redactado, de conformidad con lo preceptuado en los Artículos 74, 75, y 191.2 de la Ley 22/2003, de 9 de Julio, Concursal, actualizada conforme a la Ley 38/2011, de 10 de octubre y al Real Decreto 11/2014, de 5 de septiembre de 2014.

IV.2.- Procedimientos judiciales en curso contra la sociedad concursada.

No constan a la fecha del presente procedimientos judiciales instados contra J. SANCHO por terceros.

IV.3.- Datos y circunstancias que pudieran ser relevantes para la ulterior tramitación del concurso.

La administración concursal no considera que procede hacer ninguna mención especial en este apartado por cuanto no puede añadir nada nuevo a lo ya expuesto en el presente informe.

25 de ENERO de 2015

IV.4.- Acciones de reintegración.

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

25 de ENERO de 2015

V.- 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 TRAMITACIÓN DEL CONCURSO.

La situación patrimonial actual de la entidad concursada es la siguiente:

Masa Activa	497.504,49 €
Masa Pasiva	734.861,36 €
* Déficit Patrimonial	-237.356,87 €
* Sin tener en cuenta los créditos contra la masa.	

La entidad presenta actualmente un déficit patrimonial de -237.356,87 €, y se encuentra imposibilitada para continuar la actividad. Junto a la documentación presentada en el concurso, se solicitó la liquidación pues la empresa no tiene ninguna actividad ni tiene empleados.

Tanto en la masa activa, como en los créditos contra la masa devengados pendientes de pago, puede haber variaciones a la fecha del informe, que estimamos no son significativas, y que en caso de ser necesario, posteriormente, cuando se conozcan, se comunicarán al juzgado.

Este es el informe que al igual que sus anexos, firma la Administración Concursal, de acuerdo con su leal saber y entender, y presentan en cumplimiento de los artículos 74 y 75 de la Ley Concursal.

En Tarragona, a 25 de enero de 2015.



ADMINISTRACIÓN CONCURSAL DE "J. SANCHO Y T. ALDA PROMOCIONES, S.L."
Fdo: Paulino Felipe González Canseco.

25 de ENERO de 2015

Documentos unidos al Informe.

Documento I.-INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA.

I. I. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA. (Art. 76.1º).

Criterios para la determinación de la masa activa.

Teniendo en cuenta lo establecido en los apartados 1, 2, 3 y 5 del artículo 82 de la LC, se detallan según tipo de activo los criterios de valoración de los mismos.

1.- Inmovilizado Material.

Nave industrial, sita en 43.719-Bellvei (Tarragona), Polígono Industrial Els Massets, Calle Bellvei, 36 (Nave Bellvei). Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de El Vendrell, al Tomo 733, Libro 49 de Bellvei, Folio 196, Finca 1.985. La misma fue valorada por 910.300 € por Tasación de Tasaciones Madrid, S.A. en el año 2008.

Se modifica el apartado 2 y se añade el apartado 5 al art. 95 LC por el art. único.1.3 del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre:

5. A los efectos del artículo 90.3, se expresará el valor de las garantías constituidas en aseguramiento de los créditos que gocen de privilegio especial. Para su determinación se deducirán, de los nueve décimos del valor razonable del bien o derecho sobre el que esté constituida la garantía, las deudas pendientes que gocen de garantía preferente sobre el mismo bien, sin que en ningún caso el valor de la garantía pueda ser inferior a cero, ni superior al valor del crédito privilegiado ni al valor de la responsabilidad máxima hipotecaria o pignoratícia que se hubiese pactado.

A estos exclusivos efectos se entiende por valor razonable:

a) En caso de valores mobiliarios que coticen en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado o de instrumentos del mercado monetario, el precio medio ponderado al que hubieran sido negociados en uno o varios mercados regulados en el último trimestre anterior a la fecha de declaración de concurso, de conformidad con la certificación emitida por la sociedad rectora del mercado secundario oficial o del mercado regulado de que se trate.

25 de ENERO de 2015

b) En caso de bienes inmuebles, el resultante de informe emitido por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

c) En caso de bienes distintos de los señalados en las letras anteriores, el resultante de informe emitido por experto independiente de conformidad con los principios y las normas de valoración generalmente reconocidos para esos bienes.

Los informes previstos en las letras b) y c) no serán necesarios cuando dicho valor hubiera sido determinado por experto independiente, dentro de los seis meses anteriores a la fecha de declaración de concurso, ni cuando se trate de efectivo, cuentas corrientes, dinero electrónico o imposiciones a plazo fijo.

Si concurrieran nuevas circunstancias que pudieran modificar significativamente el valor razonable de los bienes, deberá aportarse nuevo informe de experto independiente.

Ante la falta de tesorería de la concursada (se presenta comunicación art. 176.bis junto a este Informe), y ante la imposibilidad de la contratación de una Sociedad de Tasación, en los términos establecidos por el art. 93.5, esta Administración Concursal, formada por un economista, que a su vez es Agente de la Propiedad Inmobiliaria, aporta Informe de Valoración del Inmueble, para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 93.5 párrafo c. Se adjunta como **ANEXO Nº UNO**.

2.- Activos por Créditos fiscales.

Créditos fiscales ostentados por la Sociedad frente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en concepto del Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido.

La Administración Concursal no incluye en el inventario de bienes dichos créditos, pues en primer lugar se trata de un derecho que no ha sido reconocido previamente por la Agencia Tributaria, y por otro lado, las posibilidades de recuperación de dicho crédito son nulas pues la empresa está abocada a la liquidación.

3.- Deudores. Clientes.

Refleja los derechos de cobro nacidos con anterioridad a la fecha de presentación del presente informe. Se valoran por su importe contabilizado.

25 de ENERO de 2015

BIENES Y DERECHOS.**1.- ACTIVO NO CORRIENTE.****1.1.- INMOVILIZADO INTANGIBLE**

No existe.

1.2.- INMOVILIZADO MATERIAL.**Cuenta contable 221. INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES.**

Cuenta contable	Descripción	Ubicación	Comentarios	Valor contable	Valor Razonable (Liquidación)
2210000	Nave Industrial *	Bellvei (Tarragona)	Nave industrial, sita en 43.719-Bellvei (Tarragona), Polígono Industrial Els Massets, Calle Bellvei, 36 (Nave Bellvei). Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de El Vendrell, al Tomo 733, Libro 49 de Bellvei, Folio 196, Finca 1.985 . *1. La misma fue valorada por 910.300 € por Tasación de Tasaciones Madrid, S.A. del año 2008. Habida cuenta del tiempo transcurrido entre la tasación y la fecha actual se considera como valor razonable a efectos de liquidación el 70% del valor neto contable.	730.000,00	486.000,00
				730.000,00	486.000,00

"" Descripción: ""NAVE INDUSTRIAL, sita en el término de Bellvei del Penedès, Plan Parcial Industrial " Els Masets", sector 10, señalada de número 37, con frente a la Avenida Bellvei, número 36; se asienta sobre un solar de figura rectangular y de superficie mil doscientos metros cuadrados, de los que novecientos metros cuadrados los ocupa la edificación. Consta de una sola nave diáfana en PLANTA BAJA con una superficie construida de novecientos metros cuadrados. El resto de metros hasta completar el solar sobre el que se asienta la obra, se destina a patio en su parte de delante y en la parte de detrás. LINDANDO en junto: al Norte, en línea de 20 metros, con la parcela 15; al Sur, en línea de 20 metros, con vial; al Este, en línea de 60 metros, con parcela 38; al Oeste, en línea de 60 metros, con parcela 36.""

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de de la Propiedad de El Vendrell-1, al tomo 733, libro 49 de Bellvei, folio 196, finca 1.985, inscripción 5ª.

25 de ENERO de 2015

TITULARES ACTUALES. J.SANCHO

Naturaleza Derecho: Propiedad

Nombre: J. SANCHO

TITULO: Compraventa

Fecha del Título: 03/03/2008

RESUMEN DE CARGAS (CON EXCEPCION DE SERVIDUMBRES Y AFECCIONES FISCALES)

Hipoteca:

A favor de: SAREB

Hipoteca Préstamo

Principal: 601.470 euros

Fecha vencimiento: 03-03-2028

Fecha escritura: 03-03-2008

TOTAL 1.2- INMOVILIZADO MATERIAL	486.000,00 €
---	---------------------

1.3.- INVERSIONES FINANCIERAS A L/P.**Cuenta contable 582. INVERSIONES FINANCIERAS A L/P.**

Cuenta contable	Descripción	Comentarios	Valor contable	Valor Razonable (Liquidación)
58200001	Acciones Caixabank	Acciones. Valor última cotización a 20/09/2014: 1.020,49 €.	1.020,49	1.020,49
			1.020,49	1.020,49

TOTAL 1.3.- INVERSIONES FINANCIERAS A L/P	1.020,49 €
--	-------------------

25 de ENERO de 2015

2.- ACTIVO CORRIENTE.**2.1.- EXISTENCIAS Y PRODUCTOS EN CURSO.**

En la contabilidad presentada a esta Administración Concursal figuran las siguientes cantidades:

Cuenta contable	Descripción	Ubicación	Comentarios	Valor contable	Valor Razonable (Liquidación)
3250	Plaza de Parking en promoción desarrollada por la Sociedad	El Vendrell (Tarragona)	Parking, sito en El Vendrell (Tarragona), C/ Pau Casals Nº 51/Av. Tancat de la Plana nº, 72, -1, P2. Resto pendiente de la segregación de 1/5 parte de la finca 31.296 inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de El Vendrell, al Tomo 1.421, Libro 494, Folio 27. *1. Se considera que el valor neto contable equivale a un valor de liquidación razonable.	10.000,00	10.000,00
				10.000,00	10.000,00

TOTAL 2.1.- EXISTENCIAS Y PRODUCTOS EN CURSO**10.000,00 €**

*1 Descripción: PLAZA DE APARCAMIENTO, SEÑALADA CON EL Nº 2, de 12,35 metros cuadrados de superficie útil según plano de segregación que se protocolizará. Corresponde a 1/5 parte indivisa de la entidad Nº 1 en escritura de Obra Nueva y D. Horizontal según descripción que sigue. Coeficiente en planta 2,338%: resto pendiente de la "ENTIDAD NUMERO UNO: DEPENDENCIA DE LA PLANTA SOTANO, destinada a aparcamiento de vehículos. Tiene una superficie construida de 150,10 metros cuadrados y útil de 141 metros cuadrados. Linda: al frente, según se entra, parte con rampa de acceso a esta dependencia y parte con subsuelo zona verde; al fondo, subsuelo de la calle Pau Casals; derecha entrando, subsuelo Avenida Baixa Penedés; e izquierda, subsuelo solar dos. COEFICIENTE: 11,69%".

DATOS REGISTRALES:

1/5 parte de la Finca nº 31.296, 1.421, Libro 494, Folio 27

TITULARES ACTUALES: J. SANCHO

Naturaleza Derecho: Propiedad

Nombre: J. SANCHO

TITULO: Obra nueva-división horizontal

Fecha del Título: 10/07/2003

RESUMEN DE CARGAS (CON EXCEPCION DE SERVIDUMBRES Y AFECCIONES FISCALES): **Libre de cargas**

25 de ENERO de 2015

2.2. DEUDORES.**Cuentas contables 430 y 436. CLIENTES Y CLIENTES DE DUDOSO COBRO.**

Cuenta contable	Descripción	Comentarios	Valor contable	Valor Razonable (Liquidación)
4360001	Clientes dudoso cobro VIDRULAR*	Sociedad " <i>desaparecida</i> ". Facturas por arrendamiento de la Nave Bellvei pendientes de pago ^{*1} .	14.687,62	
4300003	COMUNIDAD EDIFICIO RAMBLA PUJOLET Nº 8	Cantidades adeudadas	484,00	484,00

^{*1} Valor de mercado (liquidación): VIDRULAR se encuentra inactiva, sin actividad e ilocalizable. Se considera que las expectativas de recuperación del crédito son inexistentes, por lo que el crédito se valora en liquidación por 0,00 €.

TOTAL 2.2. DEUDORES	484,00 €
----------------------------	-----------------

2.3.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.**Cuentas contables 57. CAJA Y BANCOS.**

BANCOS	0,00 €
CAJA	0,00 €
TOTAL CAJA Y BANCOS.	0,00 €

25 de ENERO de 2015

RESUMEN MASA ACTIVA:

TOTAL 1.- ACTIVO NO CORRIENTE	487.020,49 €
TOTAL 1.2.- INMOVILIZADO MATERIAL	486.000,00 €
TOTAL 1.3.- INVERSIONES FINANCIERAS A L/P	1.020,49 €
TOTAL 2.- ACTIVO CORRIENTE	10.484,00 €
TOTAL 2.1.- EXISTENCIAS	10.000,00 €
TOTAL 2.2. DEUDORES	484,00 €
TOTAL 2.3.- Efectivo y otros activos líquidos	0,00 €
TOTAL MASA ACTIVA	497.504,49 €

25 de ENERO de 2015

I.II.- RELACIÓN DE LITIGIOS (art. 82.4 LC).**1.- RELACIÓN DE LITIGIOS PENDIENTES Y EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRAN.**

No constan a la fecha del presente procedimientos judiciales instados contra J. SANCHO por terceros.

Tampoco constan procedimientos interpuestos por J. SANCHO contra terceros.

2.- RELACIÓN DE LITIGIOS CONTRA SU ADMINISTRADOR EN RECLAMACIÓN DE DEUDAS CONTRA LA SOCIEDAD.

No existen litigios de este tipo.

3.- PROCEDIMIENTOS DE APREMIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS: REFERENCIA AL NÚMERO, ESTADO Y BIENES AFECTADOS.

Constan en tramitación procedimientos ejecutivos o de apremio, seguidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (en adelante, AEAT):

Clave de Liquidación	Concepto-Periodo	Importe	Situación
A4360013536111189	IVA. 303 2T-2013	1.275,93 €	Ejecutivo
A4360014536004798	IVA. 303 4T-2013	812,91 €	Ejecutivo

25 de ENERO de 2015

II. Documentos unidos al Informe.

2º. LISTA DE ACREEDORES

Se acompaña en el presente documento las siguientes listas de acreedores:

- II.1.- Listado de acreedores reconocidos.
- II.2.- Calificación Jurídica de los créditos incluidos.
- II.3.- Listado de créditos contingentes.
- II.4.- Listado de créditos excluidos. No hay acreedores excluidos.
- II.5.- Listado resumen de créditos concursales.
- II.6.- Listado de créditos contra la masa.

Criterios de elaboración de la lista de acreedores.

A) Exposición de criterios generales.

La lista de acreedores se ha confeccionado partiendo de los saldos de los créditos declarados por la sociedad concursada, de la contabilidad de ésta y de los documentos y datos aportados por cada uno de ellos, de acuerdo con lo establecido en el art. 86 de la LC.

En la relación de acreedores se indican los importes declarados por la sociedad concursada, el comunicado por los acreedores, y el reconocido a favor de cada uno de ellos.

El criterio seguido por la administración concursal para la determinación del pasivo exigible (créditos concursales), reconocimiento y clasificación de los créditos es el establecido en los arts. 84 a 93 de la LC.

B) Créditos no reconocidos o excluidos.

No se han reconocido, en primer lugar, aquellos créditos que a juicio de esta administración concursal, con la comunicación de créditos, no se ha aportado contrato o

25 de ENERO de 2015

documentos probatorios de la existencia del crédito (pedido, factura y albarán de entrega del material), salvo que el crédito comunicado figure en la contabilidad de la sociedad concursada, en cuyo caso, de conformidad con lo previsto en el art. 86, 87 y 93 de la LC., se ha procedido a su reconocimiento, también, en aquellos casos en que no se ha comunicado el crédito.

C) Créditos contra la masa

Existe la posibilidad de que no se hayan incorporado todos los créditos contra la masa que, vencidos, no se hayan puesto de manifiesto o en conocimiento de la Administración Concursal. En todo caso el reconocimiento de los créditos contra la masa se completará en el informe de textos definitivos, ó en el primer informe de liquidación.

Por último, debemos señalar que no se incluye la segunda parte de los derechos de la Administración Concursal que se devengará con el auto o resolución que ponga fin a la fase común.

Con este breve informe la administración concursal pretende poner de manifiesto a los acreedores cuales son los criterios seguidos en la clasificación de los créditos.

D) Empresas del Grupo.

A los efectos oportunos nos remitimos a todo lo indicado en el apartado correspondiente a la condición de grupo, en cuanto a la clasificación de los créditos subordinados por su condición de especialmente relacionados. (Art. 93 LC)

E) Situación tras el envío a los acreedores con dirección electrónica del proyecto de inventario y lista de acreedores.

Esta Administración Concursal y atendiendo a los plazos tope establecidos en la Ley Concursal ha fijado el día 16 de enero de 2015 inclusive, como el último día para las comunicaciones en plazo. A partir del día siguiente hábil se considerarán como créditos tardíos. Todo en base a que con fecha 15 de diciembre de 2014 se publicó en BOE el Auto de declaración del concurso.

25 de ENERO de 2015

La administración concursal, con una antelación mínima de cinco días previos a la presentación del informe al juez (art.191.3), ha dirigido comunicación electrónica a los acreedores sobre los que consta su dirección electrónica, informándoles del proyecto de inventario y de la lista de acreedores.

Los acreedores podrán solicitar a la administración concursal, igualmente por medios electrónicos, hasta tres días anteriores a la presentación del informe al juez, que se rectifique cualquier error o que complementen los datos comunicados.

Esta Administración Concursal ha cumplido el trámite establecido en el citado artículo.

25 de ENERO de 2015

II.-1.- LISTADO DE ACREEDORES RECONOCIDOS (art. 94.2 L.C.)

La administración concursal establece la siguiente lista de acreedores por orden alfabético, expresando las cantidades en euros:

Nº	Nombre	CAUSA	CONTABILIZADO	COMUNICADO	RECONOCIDO A.C.
1	AEAT	PUBLICO	2.088,84 €	2.335,68 €	2.335,68 €
2	ADICAL, S.L.	COMERCIAL	121,00 €	169,40 €	169,40 €
3	ALUMINIS I VIDRES J.M., S.L.	COMERCIAL	2.576,38 €		2.576,38 €
4	SAREB	FINANCIERO	487.005,41 €	489.900,50 €	489.900,50 €
5	BANKIA, S.A. C/C	FINANCIERO	161,93 €		161,93 €
6	BASE GESTION DE INGRESOS	PUBLICO	381,78 €	1.224,07 €	1.224,07 €
7	C. SANCHO, S.L.	FINANCIERO	114.936,54 €		114.936,64 €
8	CLAUDIO SANCHO / TEODORO ALDA	FINANCIERO	36.246,78 €	36.246,78 €	36.246,78 €
9	COMERCIAL STC-1, S.L.	COMERCIAL	1.721,18 €	1.755,60 €	1.755,60 €
10	CRESPO BAGUENA, BENJAMIN	COMERCIAL	10.662,11 €		10.662,11 €
11	E. HIGUERAS, S.A.	COMERCIAL	6.054,30 €	6.251,43 €	6.251,43 €
12	EQUIPAMENTS SIA BIOSCA SL	COMERCIAL	2.697,09 €		2.697,09 €
13	EXCAVACIONS KUBIK, S.L.	COMERCIAL	3.186,11 €		3.186,11 €
14	FUND.PRIVADA STA.TERESA DEL VENDRELL	COMERCIAL	408,38 €		408,38 €
15	GAS NATURAL SERVICIOS SDG, S.A.	COMERCIAL	1.361,38 €		1.361,38 €
16	INTAL·LACIONES RAMON ROSELL, SL	COMERCIAL	14.103,94 €		14.103,94 €
17	LUIS FUENTES, SL	COMERCIAL	144,97 €		144,97 €
18	MEDINA, SCP	COMERCIAL	6.430,83 €		6.430,83 €
19	MOBLES GUARDIET, S.A.	COMERCIAL	1.304,92 €		1.304,92 €
20	PASTOR PALAU, DAVID	COMERCIAL	5.797,46 €		5.797,46 €
21	PEREZ ESPIGARES, GREGORIO	COMERCIAL	5.401,94 €		5.401,94 €
22	SERV.INT.IND. Y MTO BAIX PENEDES SL	COMERCIAL	1.161,52 €	1.161,52 €	1.161,52 €
23	SOREA-SOC.REG.DE ABASTEC.DE AGUA, SLU	COMERCIAL	154,24 €		154,24 €
24	TEODORO ALDA	FINANCIERO	6.010,12 €	6.010,12 €	6.010,12 €
25	VACCARO RUIZ, JOSEP	COMERCIAL	5.639,88 €		5.639,88 €
26	VIDRULAR COBRA SPACE, S.L.	COMERCIAL	14.250,00 €		14.250,00 €
27	VIRGILI I LLEVAT, S.L	COMERCIAL	588,06 €		588,06 €
	TOTAL		730.597,09 €	508.808,32 €	734.861,36 €

25 de ENERO de 2015

II.2.- CALIFICACION JURÍDICA DE LOS CRÉDITOS INCLUIDOS.**II.2.1.- CRÉDITOS PRIVILEGIADOS.****1.1. PRIVILEGIO ESPECIAL.**

Acreeador	90.1.1º Y 3	Total
SAREB	437.400,00 €* €	437.400,00 €
BASE GESTIÓN DE INGRESOS	263,51 €	263,51 €
TOTAL PRIVILEGIO ESPECIAL	437.663,51 €	437.663,51 €

*Calculado s/ art. 94.5

Préstamo Hipotecario nº 10820801789, intervenida por la Notario Argentina Jara Rodenes, de fecha 3 de Marzo de 2008, cuyo saldo deudor a fecha 21 de Noviembre de 2014, asciende a la cantidad de **489.900,50 euros**.

Grava la finca registral nº 1985 del Registro de la Propiedad de Vendrell número 1.

TOTAL 1.1. PRIVILEGIO ESPECIAL	437.663,51 €
---------------------------------------	---------------------

1.2. PRIVILEGIO GENERAL.

Acreeador	91.4º	Total
AEAT	935,47 €	935,47 €
BASE GESTIÓN DE INGRESOS	408,18 €	408,18 €
TOTAL PRIVILEGIO GENERAL	1.343,65 €	1.343,65 €

TOTAL 1.2.-PRIVILEGIO GENERAL	1.343,65 €
--------------------------------------	-------------------

TOTAL 1. CRÉDITOS PRIVILEGIADOS	439.007,16 €
--	---------------------

25 de ENERO de 2015

II.2.2.- CRÉDITOS ORDINARIOS.

Acreedor	Importe
AEAT	935,50 €
ADICAL, S.L.	169,40 €
ALUMINIS I VIDRES J.M., S.L.	2.576,38 €
BASE GESTIÓN DE INGRESOS	411,05 €
SAREB	52.500,50 €
BANKIA, S.A. C/C	161,93 €
COMERCIAL STC-1, S.L.	1.755,60 €
CRESPO BAGUENA, BENJAMIN	10.662,11 €
E. HIGUERAS, S.A.	6.251,43 €
EQUIPAMENTS SIA BIOSCA SL	2.697,09 €
EXCAVACIONS KUBIK, S.L.	3.186,11 €
FUND.PRIVADA STA.TERESA DEL VENDRELL	408,38 €
GAS NATURAL SERVICIOS SDG, S.A.	1.361,38 €
INTAL·LACIONES RAMON ROSELL, SL	14.103,94 €
LUIS FUENTES, SL	144,97 €
MEDINA, SCP	6.430,83 €
MOBLES GUARDIET, S.A.	1.304,92 €
PASTOR PALAU, DAVID	5.797,46 €
PEREZ ESPIGARES, GREGORIO	5.401,94 €
SERV.INT.IND. Y MTO BAIX PENEDES SL	1.161,52 €
SOREA-SOC.REG.DE ABASTECIM.DE AGUA, SLU	154,24 €
VACCARO RUIZ, JOSEP	5.639,88 €
VIDRULAR COBRA ESPACE, S.L.	14.250,00 €
VIRGILI I LLEVAT, S.L	588,06 €
TOTAL ORDINARIOS	138.054,62 €

TOTAL 2. CREDITOS ORDINARIOS**138.054,62 €**

25 de ENERO de 2015

II.2.3.- CRÉDITOS SUBORDINADOS.

Acreeador	92.3º	92.5º	Total
AEAT	464,71 €		464,71 €
BASE GESTIÓN DE INGRESOS	141,33 €		141,33 €
C. SANCHO, S.L.		114.936,64 €	114.936,64 €
CLAUDIO SANCHO / TEODORO ALDA		36.246,78 €	36.246,78 €
TEODORO ALDA		6.010,12 €	6.010,12 €
TOTAL SUBORDINADOS	606,04 €	157.193,54 €	157.799,58 €

TOTAL 3. CRÉDITOS SUBORDINADOS**157.799,58 €****II.2.4.- CRÉDITOS CONTINGENTES.**

No hay créditos contingentes.

TOTAL 4. CRÉDITOS CONTINGENTES**0,00 €**

TOTAL CRÉDITOS CONCURSALES RECONOCIDOS	
PRIVILEGIO ESPECIAL	437.663,51 €
PRIVILEGIO GENERAL	1.343,65 €
ORDINARIOS	138.054,62 €
SUBORDINADOS	157.799,58 €
CONTINGENTES	0,00 €
TOTAL	734.861,36 €

25 de ENERO de 2015

II.-3.- LISTADO DE CRÉDITOS EXCLUÍDOS

NINGUNO.

II.4.- Listado de créditos contra la masa.

LETRADO CONCURSADA	Nota 1
PROCURADORA CONCURSADA	Nota 1
ADMINISTRACIÓN CONCURSAL	Nota 1
TGSS	Nota 2.
AEAT	Nota 2.
GESTION	Nota 3.
TOTAL CRÉDITOS CONTRA LA MASA	Ver Notas

Nota 1.	Minutas pendientes de aprobación Judicial.
Notas 2.	Pendientes última certificación créditos contra la masa.
Nota 3.	Pendiente facturas a recibir y contabilizar.

25 de ENERO de 2015

Documento III.- VALORACIÓN DE LA EMPRESA (Art.75.2.5º RD 11/20014).

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

La concursada ha solicitado con la presentación del concurso la apertura de la fase de liquidación por cese de actividad, por lo que la valoración de la empresa se realizara bajo la hipótesis de liquidación.

La concursada por tanto, se encuentra inactiva y no desarrolla propiamente actividad alguna a día de hoy.

Las actividades que J. SANCHO ha venido realizando desde su constitución han sido tres:

- Hasta marzo de 2008 la de promoción inmobiliaria (Epígrafe 833.2 del Impuesto sobre Actividades Económicas (en adelante, IAE)).
- A partir de esa fecha y hasta octubre del 2013, la de arrendamiento de locales industriales (Epígrafe 861.2 del IAE).
- La de construcción de pequeños trabajos de albañilería hasta fechas recientes.

El desarrollo de esas actividades no ha generado ningún Fondo de Comercio ni otro activo inmaterial.

Por ello, el valor de la empresa y de sus unidades productivas en liquidación queda reducido al valor de sus activos, valor reflejado en el Inventario de bienes y derechos (documento I.1 del Informe) y que asciende a su masa activa, es decir, la cantidad de **497.504,49 €.**

En Tarragona, a 25 de enero de 2015.



25 de ENERO de 2015

ADMINISTRACIÓN CONCURSAL DE "J. SANCHO Y T. ALDA PROMOCIONES, S.L."
Fdo: Paulino Felipe González Canseco.