

Juzgado Mercantil nº 5 de Barcelona
Concurso Voluntario nº 686/2011-6ª
AMCI HABITAT, S.A.
Sección Quinta - De la Liquidación

AL JUZGADO MERCANTIL 5 DE BARCELONA

El que suscribe, Administrador Concursal designado en el expediente al margen referenciado, ante el Juzgado comparece y como mejor en Derecho proceda, DICE:

Que junto el presente escrito acompañan el Informe sobre el estado de las operaciones de Liquidación a que se refiere el artículo 152 de la Ley Concursal, realizadas conforme al Plan de Liquidación presentado y aprobado mediante Auto de 28 de mayo de 2013.

Que en dicho informe se expresan las operaciones realizadas hasta la fecha dirigidas a la realización de los bienes y derechos de la sociedad con sujeción al plan aprobado, acompañando asimismo una relación de los cobros y pagos realizados y por último, el detalle de otras actuaciones de relevancia también realizadas dentro del marco de este procedimiento, todo ello para conocimiento del Juzgado y de los acreedores afectados.

En su virtud,

AL JUZGADO SUPLICA: Que tenga por presentado este escrito al que se acompaña el Informe trimestral sobre el estado de las operaciones de liquidación a que se refiere el art. 152 de la Ley Concursal, lo admita y en sus méritos, tenga a quien suscribe por cumplido en cuanto al expresado trámite.

En Barcelona, a 11 de diciembre de 2013.

Primer Informe trimestral sobre las Operaciones de Liquidación de la mercantil AMCI HABITAT, S.A.

En el presente expediente y mediante Auto de 19 de noviembre de 2012 se acordó dar por finalizada la fase común, procediéndose a la apertura de la fase de liquidación. Con posterioridad, por Auto de 28 de mayo de 2013 se aprobó el Plan de Liquidación propuesto por esta Administración Concursal; por ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 152 de la Ley Concursal, se emite el presente Informe trimestral sobre el estado de las operaciones de liquidación comprendidas hasta el día de la fecha, todo ello de acuerdo con el siguiente

INDICE

1. Actuaciones desde la apertura de la fase de liquidación.

1.1. Actuaciones efectuadas para la realización de los activos de la concursada.

1.1.1. Inmovilizado Material.

1.1.2. Inversiones en Empresas del grupo.

1.1.3. Existencias.

1.1.4. Clientes y deudores.

1.1.5. Tesorería.

1.1.6. Relación de créditos contra la masa devengados y pendientes de pago.

1.2. Otras Actuaciones relevantes realizadas durante el periodo de de este informe trimestral.

1.2.1. Mantenimiento de las obligaciones fiscales.

1.2.2. Auditoría.

1.2.3. Liquidación Amci Habitat del Mediterráneo, S.L.

1.2.4. Negociaciones con la mercantil Proyecto Buñol, S.L.

2. Conclusiones.

1. Actuaciones desde la apertura de la fase de liquidación.

1.1. Actuaciones efectuadas para la realización de los activos de la concursada.

En el presente capítulo se informa de las actuaciones concretas llevadas a cabo para la realización de los bienes y derechos de la concursada desde la aprobación del Plan de Liquidación hasta la fecha, las cuales han sido realizadas con sujeción a los procedimientos y métodos concretos de realización contenidos en el plan aprobado, expresando asimismo las particularidades y demás circunstancias que han concurrido en su realización.

A fin de dar cumplida explicación y balance de las actuaciones efectuadas, este informe se presenta siguiendo el orden y clasificación de los distintos activos, bienes y derechos de la concursada conforme quedó detallado.

Siguiendo la estructura indicada, se presenta a continuación el detalle de las gestiones realizadas hasta el día de la fecha con indicación de los productos obtenidos, al igual que se hace mención en su caso, de las particularidades y demás incidencias que se han producido en su realización.

1.1.1. Inmovilizado Material.

Comprendido de los siguientes epígrafes:

- Instalaciones de Oficina.
- Mobiliario.
- Equipos informáticos.

Respecto a los elementos que integran estos epígrafes, todos ellos ubicados en el domicilio social de la sociedad, no se estimó recuperable cantidad alguna en el Plan de Liquidación aprobado.

Sin perjuicio de ello, por esta administración se efectuaron diversas gestiones con entidades dedicadas a la compraventa de este tipo de bienes de segunda mano, quienes a la vista de ellos declinaron su retirada del domicilio social al resultar el coste de desmontaje y retirada superior al valor estimado de los mismos. Por dicha razón y con motivo del desalojo del local ocupado por la sociedad, la mayor parte de dichos bienes fueron dejados en dicha ubicación a beneficio de la propiedad del local, depositando la documentación y demás elementos necesarios para la liquidación en una nueva ubicación.

1.1.2. Inversiones en Empresas del grupo.

Comprendido de la participación y/o préstamos de la concursada en otras sociedades del grupo:

1.1.2.1. Participación en sociedades también declaradas en concurso:

Respecto a las participaciones de la concursada en las siguientes sociedades, también declaradas en concurso y cuya tramitación se sigue ante este mismo Juzgado:

- Asone, S.L.U.: ostenta el 100%, autos 687/2013-6ª.
- Desarrollos Helios, S.L.: ostenta el 90%, autos 688/2013-6ª.
- Góndolas Resort, S.L.U.: ostenta el 100%, autos 689/2013-6ª.

No se estima que se pueda recuperar cantidad alguna de su realización, al encontrarse todas ellas declaradas en concurso de acreedores y en liquidación, además de en una clara situación de insuficiencia de activos realizables con los que dar satisfacción a los créditos reconocidos. En todo caso, de obtener alguna cuota para la sociedad una vez efectuadas las labores de liquidación, se informará se ello en sucesivos informes de esta liquidación.

1.1.2.2. Participación en el resto de sociedades:

La concursada participa adicionalmente en las siguientes sociedades:

- AMCI Habitat del Mediterráneo, S.L.: la concursada ostenta un 60% de participación en esta sociedad. Respecto a esta se acordó formalmente su liquidación al disponer de un único activo realizable -un solar en Manlleu - gravado con una préstamo hipotecario a favor de la CAM (actualmente Banc Sabadell) por un importe muy superior al valor de mercado del solar y sin viabilidad posible de desarrollo en estos momentos, acuerdo este que fue adoptado en la junta de accionistas celebrada al efecto.

En dicho acto se acordó el nombramiento como de liquidador a este mismo Administrador Concursal, habiendo acordado la percepción en concepto de honorarios por dicha labor la suma de 6.000 € más IVA, cantidad que ha sido satisfecha por la entidad financiera y por los demás accionistas de la sociedad, suma esta que quedó ingresada en la masa activa de este concurso.

Posteriormente se han elaborados los correspondientes balances e informes de liquidación, habiendo materializado la liquidación y disolución total de esta sociedad.

- Residencial Mediterráneo, S.L.: la concursada es titular de un 50% de participación en esta sociedad. Tal como se indicó en el Plan de Liquidación aprobado, no se considera recuperable cantidad alguna de esta participación ya que el único activo de esta empresa se halla en un procedimiento de ejecución hipotecaria instado por la entidad bancaria acreedora Montedipaschi, sin que del mismo se estime cantidad alguna recuperable a favor de la masa de este

concurso. Estando en esta situación, no se vienen realizando acciones respecto a esta sociedad y sus activos.

- Proyectos Bunyol, S.L.: la concursada ostenta un 25% de participación en esta sociedad. A esta fecha se está negociando con los restantes accionistas con el objetivo de enajenar la participación que tiene de Amci a alguno de ellos, estando a la espera de recibir una oferta formal sobre este planteamiento. Paralelamente se ha asistido a las juntas de accionistas convocadas en donde se ha trasladado a los restantes socios la situación actual de liquidación de la sociedad y su interés por realizar esta participación.
- G56 Development OOD: Respecto a esta participación y derivado de la legislación búlgara, la concursada como accionista de la misma ha perdido su participación en dicha sociedad debido a su situación actual de liquidación de la sociedad conformidad al art. 125, párrafo 1, p. 3 y 4 de la Ley Mercantil.

Esta situación de pérdida de condición de socio consecuencia de la legislación mercantil búlgara no afecta a los demás derechos que ostenta la concursada en dicha sociedad consecuencia de las aportaciones efectuadas en concepto de préstamos realizados a G56 Development OOD y por importe de 20.787.202,51 € tal y como se especificará en el apartado de préstamos del presente informe trimestral.

Conforme consta expuesto en los informes de este expediente, esta sociedad es titular de una serie de inversiones inmobiliarias en dicho país, destacando principalmente un conjunto residencial denominado Sunny Beach en la zona de Borovitz. Este activo que consta de distintas fases, al inicio del concurso se hallaba paralizado por falta de financiación, habiendo sido ampliada para su finalización mediante la ampliación del préstamo hipotecario suscrito en su día con la entidad Bulbank. Por esta administración y mediante visita efectuada a dicho país en el mes de julio actual, se advirtió de la falta de viabilidad económica de dichas promociones dado que los precios de mercado se aproximaban prácticamente a los precios de coste, lo que fue confirmado con los responsables de dicha entidad financiera.

Dada dicha situación y ante la imposibilidad contrastada de recuperar el crédito y las sumas aportadas a esta sociedad por la vía del desarrollo y continuación de dichas actuaciones, se decidió acudir a unos abogados externos con ámbito de actuación en dicho país para la gestión, reclamación y recobro de la inversión efectuada en esta sociedad. Estando actualmente en fase de estudio por parte de esta entidad de recobro, se informará en sucesivos informes de los avances en dicha reclamación.

1.1.2.3. Préstamos concedidos a otras sociedades:

- Préstamos incobrables:

1. Astone, S.L.U.: la concursada tiene concedido un préstamo a esta sociedad por importe de 9.209.390,65 €, que conforme a lo expuesto anteriormente, al estar declarada en concurso y en liquidación y con insuficiencia de activos con los que satisfacer los créditos totales reconocidos, no se estima recuperable esta inversión.
2. Góndolas Resort, S.L.U.: la concursada tiene concedido un préstamo a esta sociedad por importe de 2.449.086,89 €, y al igual que en el caso anterior y estando declarada en concurso y en liquidación y con insuficiencia de activos con los que satisfacer los créditos totales reconocidos, no se estima recuperable esta inversión.
3. Desarrollos Helios, S.L.: la concursada tiene concedido un préstamo a esta sociedad por importe de 4.468.965,02 €, y al igual que en los casos anteriores, al estar declarada en concurso y en liquidación y con insuficiencia de activos con los que satisfacer los créditos totales reconocidos, no se estima recuperable esta inversión.
4. G56 Development OOD: tal como se ha indicado en el punto anterior, la concursada tiene concedido un préstamo a esta sociedad por importe de 20.787.202,51 €.

Conforme a lo expuesto bajo el punto anterior, esta sociedad que sigue actualmente activa, ha finalizado la construcción de una primera fase del complejo situado en la zona de Sunny Beach, estando actualmente en fase de comercialización.

De las reuniones mantenidas con los representantes de la división inmobiliaria de la entidad financiera Bulbank se advirtieron las dificultades de viabilidad futura de este proyecto, especialmente dada la situación de paulatina caída del sector inmobiliario turístico de dicho país y por lo tanto de mantener los precios económicamente necesarios, al igual que el exceso de oferta actual también motivado por la crisis económica global.

Frente a esta situación se trasladó la socio G56 la necesidad de abordar distintos escenarios de desinversión, si bien a la vista de la situación sobrevenida de la participación social como consecuencia de la legislación búlgara de sociedades, y de la falta de viabilidad futura de dicha inversión, se decidió acudir al asesoramiento externo y a dejar el recobro de este crédito en manos de unos especialistas en esta materia, conforme se ha expuesto anteriormente.

En todo caso debe advertirse que a los precios de venta actuales señalados por la entidad financiera, de una horquilla entre 600 y 800 € m² construido, e incluso los publicados en distintos foros inmobiliarios locales, no cabe esperar una recuperación de los créditos otorgados en su día por la concursada, una vez deducidos los importes garantizados a favor del banco y de la empresa

constructora que se ha ocupado de la finalización de la primera fase de dicho complejo turístico.

5. Residencial Mediterráneo, S.L.: la concursada tiene concedido un préstamo por importe de 881.174,65 € a dicha entidad. Dicho importe no se estima recuperable al ser su único activo la participación en la sociedad italiana Qualta Italia, SPA la cual posee únicamente una promoción en Calabria (Italia) estando dicho activo en un procedimiento de ejecución hipotecaria instado por la entidad bancaria Montedipaschi.
6. Qualta Italia, SPA: tiene concedido un préstamo por importe de 117.973,72 €. De conformidad a lo indicado en el punto anterior, dicho importe no se estima cobrable ya que esta sociedad actualmente no tiene actividad alguna, estando la única promoción de su activo en un procedimiento de ejecución hipotecaria instado por la entidad bancaria Montedipaschi por lo que no se estima recuperable cantidad alguna.

1.1.3. Existencias.

Partida integrada fundamentalmente por diversas fincas ubicadas en el Sarral (Tarragona) y en St. Llorenç d'Hortons (Barcelona).

Para la venta de estos activos se estableció como modo de realización un periodo de venta directa de cinco meses, a contar desde la aprobación del Plan de liquidación, a través de entidades especializadas o APIs de la zona, sin que hasta la fecha se haya recibido oferta alguna para los mismos.

Actuaciones concretas para cada uno de los activos:

1. El Sarral (Tarragona): se trata de 3 solares, dos de ellos hipotecados por Catalunya Banc y el tercero libre de cargas.

Para la realización de los mismos, se ha contactado con el Ayuntamiento de el Sarral, con los anteriores propietarios y con algún Api de la zona para proceder a la venta de los mismos, sin que hasta la fecha se haya obtenido oferta alguna por los mismos.

2. St. Llorenç d'Hortons (Barcelona): respecto a esta finca y tratándose de una finca que no es propiedad de la concursada sino que únicamente tenía una opción de compra con precio aplazado sobre unos solares ubicados en dicha localidad derivado de un contrato de compraventa suscrito con la entidad mercantil Promocions Macabeu 2006, S.L.

A la vista de ello y ante la imposibilidad futura de cumplir con las obligaciones futuras que pudieran derivarse de dicho contrato, esta administración concursal

desde la apertura de la fase de liquidación procedió a negociar con dicha entidad para alcanzar una resolución amistosa del contrato suscrito que resultara beneficioso para ambas partes -no hay que olvidar que la concursada atendió en su momento la suma de 800.400 € más IVA (16%).

En el ínterin de estas conversaciones y negociaciones, en fecha 1 de agosto de 2013, esta parte recibió un requerimiento notarial por el que se le requería para que compareciera el 3 de septiembre de 2013, en su condición de compradora, en la Notaría de D. José Eloy Valencia Docasar para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y pago del resto del precio, ascendiendo a 1.333.452 € más el IVA correspondiente, advirtiendo que ante el incumplimiento de esta parte Promocions Macabeu 2006, S.L. daría por resuelto el contrato de compraventa y quedando libre para transmitir el techo objeto del presente contrato en concepto de penalidad.

Ante esta situación, en fecha 2.09.2013 se presentó escrito solicitando la resolución del contrato de compraventa antes indicado de conformidad a lo establecido en el art. 61.2 LC. De conformidad a lo establecido en el párrafo 2º del referido artículo, se citó a las partes el 26.09.2013 para la comparecencia prevenida en dicho precepto legal, sin que fuera posible la citación de la mercantil Promocions Macabeu 2006, S.L., indicando en dicho acto que se citara a la parte contraria en diversos domicilios que constaban en autos. Finalmente y en fecha 30.10.2013, se realizó la comparecencia sin que fuera posible llegar a un acuerdo para la resolución del contrato antes indicado.

Mediante providencia de fecha 30.10.2013, la demanda incidental de resolución de contrato fue admitida a trámite, autos 673/2013-6ª, concediendo a la parte demanda un plazo de 10 días, estando a esta fecha pendiente de resolución.

Del resultado de todo lo anterior se informará en sucesivos informes.

1.1.4. Clientes y deudores.

Partida integrada por los siguientes epígrafes:

- Deudores comerciales, empresas del grupo o vinculadas: según se indicó en el Plan de Liquidación, esta partida estaba integrada básicamente por saldos frente a las entidades Amci Rehabilitació, S.L. y la Agrupación Mútua, siendo estos incobrables al encontrarse la primera de ellas en liquidación desde el ejercicio 2011 y habiendo compensado dicho saldo la segunda de ellas con anterioridad a la declaración de concurso.
- Hacienda Pública Deudora: esta partida fue valorada en la suma de 4.126,82 € por diversos conceptos a favor de la AEAT. A esta fecha, este importe se ha visto incrementado hasta la suma de 18.252,35 €, sin que dicho organismo haya procedido a la devolución de dichas sumas a pesar de haberlo solicitado formalmente.

A su vez, se advirtió que la concursada tenía interpuesta una reclamación económico-administrativa por importe de 1.446.142,17 € derivado de una compensación realizada el 19.05.2011 y estando a esta fecha pendiente de resolución. Sin perjuicio del resultado de la misma, indicar que esta administración concursal valoró dicho derecho de crédito como incobrable debido a los antecedentes que se disponían y al estar pignorado a favor de la entidad bancaria Barclays.

1.1.5. Tesorería.

Esta partida arrancó con un saldo de 19.831,76 € a la fecha de la presentación del plan de liquidación, y corresponde al saldo existente en la cuenta intervenida de la sociedad en Banco Popular.

Se presenta a continuación el detalle, entre pagos realizados y cobros recibidos, con indicación del saldo existente en la actualidad por un importe de 16.679,07 €.

11-12-2013	Recibo de TELEFONICA DE ESPANA S.A.U., FIJO934124390.DIC	-47,53
26-11-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+9,54
20-11-2013	Cheque en efectivo núm. 001631018	-211,20
11-11-2013	Recibo de TELEFONICA DE ESPANA S.A.U., FIJO934124390.NOV	-47,53
06-11-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+8,25
30-10-2013	Devolución préstamo ASONE SL	-5.479,90
30-10-2013	Transferencia a ENCARNACION ANTON DAMIAN	-1.218,65
25-10-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+25,55
21-10-2013	Impuestos de Hacienda	-1,29
15-10-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+42,05
15-10-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+167,54
15-10-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+205,81
15-10-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+244,21
15-10-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+279,55
15-10-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+736,27
15-10-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+946,95
15-10-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+1.825,90
15-10-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+3.237,57
15-10-2013	Transferencia de A.E.A.T. DEVOLUCIONES TRIBUTARIA	+10.660,58
10-10-2013	Recibo de TELEFONICA DE ESPANA S.A.U., FIJO934124390.OCT	-47,53
20-09-2013	Impuestos de Hacienda	-1.101,32
10-09-2013	Recibo de TELEFONICA DE ESPANA S.A.U., FIJO934124390.SEP	-47,53
12-08-2013	Recibo de TELEFONICA DE ESPANA S.A.U., FIJO934124390.AGO	-47,53
12-08-2013	Transferencia de TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTIC	+6.050,00
01-08-2013	Liquidación de cuenta del 31-01-2013 al 31-07-2013	-42,25
22-07-2013	Impuestos de Hacienda	-13.478,85
19-07-2013	Transferencia de ASONE SL	+7.000,00
19-07-2013	Transferencia de GONDOLAS RESORT SL	+7.000,00

10-07-2013	Transferencia de ASONE SL	+49,14
10-07-2013	Recibo de TELEFONICA DE ESPANA S.A.U., FIJO934124390.JUL	-49,14
02-07-2013	Recibo de TELEFONICA MOVILES S.A., MOV.616939248.JUL	-19,52
01-07-2013	Recibo de ZICLO CLEANING S.L., ref.000000001225	-132,11
27-06-2013	Transferencia a CABEDO Y ASOCIADOS AUDITORES SL	-18.151,37
10-06-2013	Recibo de TELEFONICA DE ESPANA S.A.U., FIJO934124390.JUN	-49,67
03-06-2013	Recibo de TELEFONICA MOVILES S.A., MOV.616939248.JUN	-60,50
31-05-2013	Recibo de ZICLO CLEANING S.L., SERVEI NETEJA	-132,11
29-05-2013	Seguros sociales	-1.276,07
29-05-2013	Transferencia a INFORED SOLUCIONES TECNOLOGICA,	-33,98
29-05-2013	Transferencia a ARSYS INTERNET, SL	-233,69

1.1.6. Relación de créditos contra la Masa.

La concursada tiene pendientes de pago los siguientes créditos contra la masa devengados durante la tramitación del expediente:

DESCRIPCION	SALDO	FECHA FRACTURA	FECHA VENCIMIENTO	COMENTARIOS
Honorarios AC: Fase Común + Liquidación				Pendientes de cuantificar
Bolsa Barcelona		24/01/2012	28/02/2012	Por determinar
Bolsa Barcelona		26/01/2012	28/02/2012	
Diputación de Tarragona IBI 2013	1.630,91		30/09/2013	
TOTAL	1.630,91			

1.2. Otras Actuaciones relevantes realizadas durante el periodo de este informe trimestral.

Se detallan a continuación otras gestiones realizadas que si bien no están enmarcadas entre las propias de la liquidación y realización de los activos de la concursada, sí merecen una mención para una adecuada información del Juzgado y de los acreedores afectados por este expediente.

1.2.1. Mantenimiento de las obligaciones fiscales.

Durante la fase de liquidación del concurso y hasta la fecha actual, se ha venido dando cumplimiento a las obligaciones frente a organismos públicos a las que la sociedad se halla sujeta.

1.2.2. Auditoría.

Ante la imposibilidad material de satisfacer con cargo a la masa el precio de la auditoría del ejercicio de 2012, se acordó cambiar de auditor de cuentas a favor del auditor de cuentas D. Rodrigo Cabedo Gregori, quien ha efectuado la misma.

Con posterioridad y a la vista de las alegaciones formuladas al informe por parte de la CNMV, se ha adoptado la decisión de reformular las cuentas de dicho ejercicio materializando una serie de ajustes ya con motivo del cierre de dicho ejercicio contable, incluidas las relativas a la obtención de determinados informes valorativos sobre determinados activos inmobiliarios de la sociedad que por economía procesal no fueron solicitadas, todo ello de cara a presentar una imagen fiel y fidedigna de las cuentas de la sociedad a dicho periodo.

Del resultado de estas gestiones se informara en próximos informes de esta liquidación.

1.2.3. Liquidación Amci Habitat del Mediterráneo, S.L.

Tal como se indicó en anteriores informes los demás socios de esta sociedad eran empresas vinculadas con la CAM, disponiendo un único activo en Manlleu hipotecado por dicha entidad.

Una vez integrada dicha entidad financiera en el Banco Sabadell, este último manifestó su intención de no continuar con el proyecto, procediendo a disolver y liquidar la sociedad y sufragando todos los gastos la entidad financiera. El liquidador nombrado fue este administrador concursal, habiendo ingresado la suma atendida por sus honorarios a la masa activa del concurso.

1.2.4. Negociaciones con la mercantil Proyecto Buñol, S.L.

Se trata de una sociedad inactiva la cual tiene únicamente una serie de solares en Bunyol (Valencia) pendientes de desarrollar.

A la vista de la situación actual de la concursada, en liquidación, se está en negociaciones con los demás socios para vender la participación que ésta ostenta. A esta fecha se está a la espera de recibir una propuesta formal por parte de los demás accionistas de la compañía.

2. Conclusiones

No habiendo podido realizar labores de liquidación hasta esta fecha por los distintos motivos expuestos en el cuerpo del presente Informe trimestral, se tiene previsto continuar con las labores de liquidación conforme al Plan aprobado, de lo que se seguirá informando en sucesivos informes.

En Barcelona, 11 de diciembre de 2013.