

Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña
Concurso Voluntario
Autos 408/2008

MARTINSA FADESA, S.A.

DOÑA ANTONIA MAGDALENO CARMONA, DON ANGEL MARTIN TORRES y DON ANTONIO MORENO RODRIGUEZ, Administradores Concursales en el Concurso Voluntario de la mercantil **MARTINSA FADESA, S.A.** (Autos 408/2008), emiten el presente Informe de Administración Concursal de acuerdo con los términos establecidos en el artículo 75 de la Ley Concursal.

En el ejercicio de su responsabilidad como Administradores Concursales manifiestan lo siguiente:

- Entienden que su deber es para con el Juzgado, el Deudor y los Acreedores y que en preparación de este Informe han cumplido con este deber.
- Han desempeñado el cargo en la fase común con la diligencia de un ordenado administrador y de un representante leal.
- En el momento de firmar este Informe, consideran, a su leal saber y entender, que es completo y adecuado a las circunstancias. Notificarán al Juzgado si, por cualquier razón, con posterioridad, consideran que el Informe debería incluir alguna salvedad o corrección significativa.

A Coruña, a uno de diciembre de dos mil ocho.

Doña Antonia Magdaleno

Don Ángel Martín

Don Antonio Moreno

1. ANTECEDENTES

1 Antecedentes

La Administración Concursal designada 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 emite el presente informe en méritos del Concurso Voluntario 408/2008 tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña.

Cabe poner de manifiesto que el presente Informe ha sido preparado para que surta efectos en el procedimiento concursal de referencia. Por consiguiente, no debe utilizarse para ninguna otra finalidad.

1.1 Consideraciones Generales

El artículo 75 de la Ley Concursal limita el contenido de este Informe a los extremos que en dicho artículo se indican. No obstante, esta Administración Concursal ha estimado oportuno dejar constancia de determinadas consideraciones de carácter general que, por su naturaleza, pueden facilitar una mejor comprensión y conocimiento de la entidad concursada.

El pasado 15 de julio de 2008 fue presentado en el Juzgado Decano de A Coruña demanda de solicitud de concurso voluntario de la entidad MARTINSA FADESA, S.A. El 24 de julio de 2008 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña dictó Auto que contiene los siguientes pronunciamientos:

- *“Declaro en situación legal de concurso voluntario a la entidad MARTINSA FADESA, S.A. domiciliada en A Coruña, Avenida de Alfonso Molina s/n, C.P., C.I.F. A-80.163.587, e inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, Tomo 3292 del archivo, sección general, al folio 161, hoja C-43.168*
- *La deudora conservara las facultades de administración y disposición de su patrimonio quedando sometido el ejercicio de esas facultades a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad.*

- *El procedimiento se tramitará como ordinario y nombro administradores concursales con las facultades de intervención expresadas en el apartado anterior a las personas siguientes:*
 - *A la abogada DOÑA ANTONIA MAGDALENO CARMONA.*
 - *Al ACREEDOR BANKINTER, S.A. en tanto que no consta que su crédito goce de privilegio especial o garantía. Al aceptar el cargo deberá manifestar si concurren en su crédito, en todo o en parte, las expresadas circunstancias.*

Se oficiará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que designe el tercer administrador concursal, bien entre su personal técnico, o bien proponiendo a otra persona de similar cualificación, cuya identidad debe ser comunicada al Juzgado a la mayor brevedad posible.

Las personas designadas comparecerán en el Juzgado dentro de los cinco días siguientes al recibo de la comunicación que les remitirá para manifestar si aceptan o no el encargo. No precisa aceptación expresa en el Juzgado el administrador designado por la CNMV si recae en personal técnico de la misma (art. 29.4 LC).

En fecha 28 de julio de 2008 Doña Antonia Magdaleno Carmina aceptó el cargo de administradora concursal.

El 31 de julio de 2008 KPMG Auditores, S.L. en la persona de Don Ángel Martín Torres – auditor - aceptó el cargo a propuesta de la CNMV.

Por último, BANKINTER, S.A. aceptó el cargo para el que había designado y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley Concursal, procedió a designar como persona física para representarla en el ejercicio de su cargo a DON ANTONIO MORENO RODRIGUEZ -auditor- quien el 1 de agosto de 2008 aceptó el cargo para el que ha sido designado.

...

- *Llámesse a los acreedores de la concursada para que comuniquen en la forma establecida en el artículo 85 al administrador concursal la existencia de sus créditos. Deberán formular su comunicación en el plazo de un mes que se computara a partir del día 1 de septiembre de 2008.*

La comunicación individual fue efectuada el día 8 de septiembre de 2008.

En este sentido ha de señalarse que la declaración de concurso de acreedores de “MARTINSA FADESA, S.A.” fue publicada por el diario “EXPANSION” de fecha 25 de julio de 2008, y en el B.O.E. número 184 de 31 de julio de 2008, página 9157. Posteriormente, de acuerdo con la Providencia de 24 de septiembre de 2008, publicada mediante edicto difundido en el periódico EL MUNDO el 26 de septiembre de 2008, se acordó publicar el plazo para la comunicación de créditos para todos los acreedores hasta el 25 de octubre de 2008.

Mediante escrito de esta Administración Concursal de 10 de septiembre de 2008 se solicitó la publicación de edictos en Portugal y Reino Unido para los acreedores residentes en dichos países. Tal petición fue acordada por el Juzgado mediante Providencia de 16 de septiembre de 2008 y dichas publicaciones fueron realizadas en el diario JORNAL DE NOTICIAS de Portugal en fecha 24 de septiembre de 2008 y FINANCIAL TIMES del Reino Unido en fecha 25 de septiembre de 2008 y Por lo que el plazo para la comunicación de créditos a los acreedores residentes en dichos países finalizó el 24 y 25 de octubre de 2008, respectivamente.

- La Administración Concursal realizará sin demora una comunicación individualizada a cada uno de los acreedores que figuren en la lista presentada por el deudor. El plazo ordinario para la emisión del informe de la Administración Concursal comenzará el 1 de septiembre de 2008.
-

Como consecuencia de ello, el plazo de presentación del Informe de la Administración Concursal habría de finalizar el 3 de Noviembre de 2008 (el 1 y 2 de Noviembre de 2008 eran festivo y domingo, respectivamente).

Ello no obstante, mediante escrito a este Juzgado se solicitó el otorgamiento a la Administración Concursal de una prórroga para la presentación de su informe. Por Auto de 17 de octubre de 2008, se acordó prorrogar un mes más el plazo conferido a los administradores concursales para la presentación del informe, que finalizaría el 1 de diciembre de 2008.

- “Llámesese a los acreedores de la concursada, para que pongan en conocimiento de la administración concursal la existencia de sus créditos en el plazo de un mes a contar desde la última de las publicaciones”

Asimismo, la Administración Concursal considera determinante en este trabajo lo siguiente:

- El Juzgado de lo Mercantil nº 1 admitió la Demanda de Concurso mediante auto de fecha 24 de julio de 2008.
 - El artículo 82 de la Ley Concursal establece que la fecha de cierre para la formación del inventario de bienes y derechos es el día anterior a la emisión del presente Informe por parte de la Administración Concursal.
 - El artículo 94 de la Ley Concursal determina que al Informe de la Administración Concursal se debe acompañar la lista de acreedores referida a la fecha de solicitud del concurso, que comprenderá una relación de los incluidos y otra con los excluidos, ambas ordenadas alfabéticamente.
-

El citado precepto dispone que, en relación separada, se detallaran y cuantificarán los créditos contra la masa, devengados y pendientes de pago. Por parte de esta Administración Concursal se ha procedido a confeccionar la mencionada lista desde la fecha de declaración de concurso hasta la fecha de cierre de los estados financieros, es decir, el 30 de septiembre 2008.

- El artículo 76 de la Ley Concursal afirma:

“Constituyen la masa activa del concurso los bienes y derechos integrados en el patrimonio del deudor a la fecha de declaración del concurso y los que se reintegren al mismo o adquiera hasta la conclusión del procedimiento.”

Por lo que se han considerado para este cometido todos los hechos posteriores y circunstancias hasta la emisión de este Informe.

1.2 Colaboración del concursado y cumplimiento de las instrucciones

En el auto de declaración del concurso se advirtió a la concursada del deber de comparecer personalmente ante este Juzgado de lo Mercantil y ante la Administración Concursal cuantas veces fuese requerido y del deber de colaborar e informar en todo lo necesario o conveniente para el interés del concurso

Además se estableció que en el presente caso el deber incumbía a los administradores o liquidadores de la persona jurídica, o a quienes hubiesen desempeñado el cargo en los dos años anteriores.

En conclusión, el nivel de colaboración por parte de los representantes de MARTINSA FADESA, S.A., dado que ha habido importantes retrasos en la entrega de la documentación, no ha sido totalmente satisfactorio.

2. ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR

2. Análisis de los datos y circunstancias del Deudor

2.1 Revisión de poderes empleados por la Sociedad Concursada para solicitar el Concurso

Se pone a disposición de esta Administración Concursal una escritura de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales otorgada en fecha catorce de julio de dos mil ocho por el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez, bajo el número dos mil quinientos ochenta y cuatro de su protocolo, en la que comparece D. Ángel Varela Varas, Secretario no Consejero, del Consejo de Administración de la mercantil MARTINSA-FADESA, S.A. por la que se elevan a público los acuerdos del Consejo de Administración de fecha catorce de julio de dos mil ocho, en virtud de los cuales, y entre otros, se acordaba instar el concurso voluntario de acreedores y el otorgamiento de poderes a favor de letrados y procuradores.

Revisados el contenido de los poderes, la Administración Concursal los considera bastantes para el fin para el que fueron otorgados.

2.2 Historia jurídica “Martinsa-Fadesa, S.A.”

El presente Informe ha sido elaborado en base a las Certificaciones del Registro Mercantil de La Coruña, solicitadas por la Administración Concursal.

Es necesario destacar que no se nos ha facilitado por parte de la Sociedad la documentación que se indica a continuación y que podría aportar información adicional a la obtenida en el Registro Mercantil:

- Debemos señalar que en cuanto a los libros de actas de la sociedad PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN, S.A. se nos pone a nuestra disposición un libro de actas legalizado en fecha dieciocho diez de marzo de dos mil cinco, en el que la diligencia de legalización aparece suelta del libro de actas.
 - Otros acuerdos parasociales.
-

La Sociedad nos ha facilitado una relación de las Actas de Junta General, Consejo de Administración de las tres Sociedades, así como las Actas del Comité de Auditoría y Comité de Gestión de FADESA y de MARTINSA-FADESA, S.A. Se acompaña la relación de las mismas como Anexo II.

Debemos destacar que en tanto en cuanto nos encontramos ante una sociedad cotizada, la misma carece de libro registro de acciones nominativas toda vez que sus títulos se encuentran anotados en cuenta. Dicha circunstancia se hace extensiva a FADESA INMOBILIARIA, S.A. si bien sí ha sido revisado el Libro de Acciones nominativas de PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN, S.A.

Introducción

“MARTINSA FADESA, S.A.”, anteriormente denominada “PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.” (en adelante MARTINSA), es la sociedad absorbente en la operación de fusión por absorción de la entidad “FADESA INMOBILIARIA, S.A.” (en adelante FADESA), con la extinción sin liquidación de ésta y con el consiguiente traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio a MARTINSA.

A continuación se analiza la historia jurídica de las Sociedades de FADESA y MARTINSA y para finalizar se analiza la Sociedad concursada “MARTINSA FADESA, S.A.” desde la fusión hasta la declaración de concurso.

FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Datos Informativos

Constitución:

La mercantil FADESA, con C.I.F. A-15036510 fue constituida bajo la denominación social “EDIFICACIONES CORUÑESAS, S.A.” por tiempo indefinido mediante Escritura Pública de 24 de julio de 1980, autorizada por el Notario de La Coruña D. Francisco Javier Sanz Valdés, con número 1.861 de su Protocolo.

La constitución de esta entidad causó inscripción en el Registro Mercantil de La Coruña, el 18 de septiembre de 1980, al Tomo 263, Libro 120 de la sección 3ª, Folio 126, Hoja número 1.259.

En virtud de los acuerdos sociales adoptados en Junta General de Accionistas con carácter Universal de 1 de junio de 1992 la Sociedad adaptó los estatutos sociales al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas que se elevaron a público mediante Escritura Pública autorizada por el Notario de La Coruña D. Francisco Manuel Ordóñez Armán, el 26 de junio de 1992, número 1.781 de su protocolo y se inscribió en el Registro Mercantil de La Coruña, el 26 de febrero de 1996 al Tomo 1185, Folio 203, Hoja número C-6.643.

EDIFICACIONES CORUÑESAS, S.A. cambió su denominación por la de “URBANIZADORA INMOBILIARIA FADESE, S.A.” en Escritura Pública de fusión autorizada por el Notario de La Coruña D. Francisco Manuel Ordóñez Armán, el 31 de octubre de 1997, con número 2.724 de su Protocolo y que causó inscripción en el Registro Mercantil de La Coruña, el 31 de octubre de 1997, al Tomo 1.956, Folio 141, Hoja número C-6.643, inscripción 20ª.

Finalmente, cambió su denominación por la que tenía antes de la fusión con la entidad MARTINSA, esto es, “FADESA INMOBILIARIA, S.A.” en Escritura Pública autorizada por el Notario de La Coruña D. Ramón González Gómez el 23 de abril de 1999, número 1.792 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de La Coruña, el 27 de abril de 1999, al Tomo 1.956, Folio 181, Hoja número C-6.643, Inscripción 62ª.

Objeto Social:

El Objeto social de la Compañía viene recogido en el artículo 2º de los Estatutos Sociales, habiendo sufrido desde su constitución diversas modificaciones que se describen a continuación:

- Escritura Pública de constitución de 4 de julio de 1980, autorizada por el Notario de La Coruña D. Francisco Javier Sanz Valdés:

“Artículo 2º:

“La Sociedad tendrá por objeto:

1.- La ejecución de toda clase de obras públicas y privadas, para el Estado, Provincia o Municipio y de particulares en todo el territorio nacional e incluso la contratación de cualquier tipo de obra a ejecutar en el extranjero.

2.- Construcción, modificación y/o urbanización de fincas de cualquier clase para la explotación directa, en forma de arriendo o venta parcial o total de las fincas construidas y/o urbanizadas.

3.- La fabricación, elaboración y/o venta, incluso distribución de toda clase de materiales para la construcción.

4.- La explotación de minas, yacimientos o canteras en las que se extraigan o exploten cualquier clase de material que directamente o mediante cualquier tipo de transformación, realizada por ella misma o por terceros, pueda utilizarse en la construcción.

5.- La fabricación, compra, venta, distribución, representación o tenencia para explotación directa o para alquiler de toda clase de maquinaria, útiles, herramientas, medios de transporte o de locomoción, para la construcción o industrias auxiliares, incluso la tenencia de talleres para la reparación de estos elementos, sean propios o ajenos. Dentro de este objeto social se comprende toda clase de operaciones y actividades que sean antecedentes, derivadas, complementarias o afines a las anteriormente enumeradas y que con ellas se relacionen directa o indirectamente.

No obstante, la capacidad jurídica de la sociedad no se entenderá restringida por su objeto, sino que será general para toda clase actos, contratos y relaciones jurídicas, teniendo en consecuencia, plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, gravar y enajenar toda clase de bienes y derechos, aun no siendo necesarios al objeto social.”

- En virtud de acuerdo de la Junta General de Accionistas con carácter Universal celebrada el día 1 de junio de 1.992 se modificó el objeto social, elevándose a público en virtud de Escritura Pública autorizada el 26 de junio de 1992, ante el Notario de La Coruña, D. Francisco Manuel Ordóñez Armán, con número 1.781 de su protocolo:

Como consecuencia del acuerdo de modificación del objeto social, el artículo 2 quedó redactado como sigue:

“1º.- La construcción, modificación, rehabilitación, compra, venta y/o urbanización de fincas de cualquier clase, para la explotación directa, en forma de arriendo o venta parcial, total de las fincas construidas, modificadas, rehabilitadas y/o urbanizadas.

2º.- La ejecución de toda clase de obras públicas y privadas para el Estado, Organismos Autónomos, Autonomías, Provincias, Municipios y de los particulares en todo el territorio nacional, e incluso la contratación de cualquier tipo de obra a ejecutar en el extranjero.

3º.- *La fabricación, elaboración y/o compraventa, incluso distribución de toda clase de materiales para la construcción.*

4º.- *La fabricación, compra, venta, distribución, representación y tenencia para la explotación directa o para alquiler de toda clase de maquinaria, útiles, herramientas, medios de transporte o de locomoción, incluso la tenencia de talleres para la reparación de estos elementos, sean propios o ajenos.*

5º.- *La explotación de minas, yacimientos o canteras en las que se extraigan o exploten cualquier clase de materiales y la transformación de estos materiales para su venta en su estado natural o transformado. Queda excluida la explotación de minerales de interés estratégico.*

Las actividades del objeto social podrá ser realizadas por la Sociedad ya directamente ya indirectamente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo o mediante cualesquiera otras admitidas en Derecho.”

En el mismo acuerdo se aprueba la adaptación de los estatutos sociales al Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Anónima y se da una nueva redacción al artículo 2º de los Estatutos Sociales, quedando su redacción como sigue:

“Artículo º.- Objeto Social:

La Sociedad tiene por objeto:

1.- *La ejecución de toda clase de obras públicas y privadas para el Estado, Organismos Autónomos, Autonomías, Provincias, Municipios y de los particulares en todo el territorio nacional, e incluso la contratación de cualquier tipo de obra a ejecutar en el extranjero.*

2.- *Construcción, modificación y/o urbanización de fincas de cualquier clase para la explotación directa, en forma de arriendo o venta parcial o total de fincas construidas y/o urbanizadas.*

3.- *La fabricación, elaboración y/o compraventa, incluso distribución de toda clase de materiales para la construcción*

4.- *La explotación de minas, yacimientos o canteras en las que se extraigan o exploten cualquier clase de material que directamente o mediante cualquier tipo de transformación, realicen por ella misma o por terceros, pueda utilizarse en la construcción.*

5.- *La fabricación, compra, venta, distribución, representación o tenencia para explotación directa o para alquiler de toda clase de maquinaria, útiles, herramientas, medios de transporte o de locomoción para la construcción o industrias auxiliares, incluso la tenencia de talleres para la reparación de estos elementos sean propios o ajenos.*

Dentro de este objeto social se comprende toda clase de operaciones y actividades que sean antecedentes, derivadas, complementarias o afines de las anteriormente enumeradas y que con ellas se relacionen directa o indirectamente.

Las actividades del objeto social podrá ser realizadas por la Sociedad ya directamente ya indirectamente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo o mediante cualesquiera otras admitidas en Derecho.”

Los anteriores acuerdos constan inscritos en el Registro Mercantil de La Coruña, el 26 de febrero de 1993, al Tomo 1185, Sección G, Hoja C-6643, Inscripción 1ª.

- En virtud de acuerdo de Junta General de Accionistas Extraordinaria y con carácter Universal celebrada el día 25 de mayo de 1999 se modificó el objeto social y se aprobó un nuevo Texto Refundido de los Estatutos Sociales. El mencionado acuerdo fue elevado a público el 2 de junio de 1999 ante el Notario de La Coruña, D. Ramón González Gómez, con número 2.468 de su protocolo.

Como consecuencia del acuerdo de modificación del objeto social y aprobación del Texto Refundido de los Estatutos Sociales, el artículo 2º quedó redactado como sigue:

“La Sociedad tiene por objeto:

1.- La promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas.

2.- La enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino resultante la actividad.

3.- La ejecución de toda clase de obras públicas y privadas, para el Estado, Provincia, Municipio o Comunidad Autónoma y de particulares en todo el territorio nacional e incluso la contratación de cualquier tipo de obra a ejecutar en el extranjero.

4.- Construcción, modificación y/o urbanización de fincas de cualquier clase para la explotación directa, en forma de arriendo o venta parcial o total de fincas construidas y/o urbanizadas.

5.- La fabricación, elaboración y/o venta incluso distribución de toda clase de materiales para la construcción.

6.- *La prestación de toda clase de servicios y asesoramiento de carácter inmobiliario, la realización de proyectos y estudios, la gestión de licencias y permisos de toda índole y la realización de estudios de mercado, así como de servicios corporativos, otorgando a sociedades filiales o participadas, en su caso, apoyos financieros, afianzamientos y, en general, asistencia financiera en el ejercicio de sus actividades.*

Se entiende por servicios corporativos la prestación de servicios de asesoramiento, información y asistencia técnica en materias económicas, contables, financieras, empresariales y legales, la cesión y explotación del uso de derechos industriales, marcas o nombres comerciales y la redacción, elaboración y ejecución de toda clase de estudios, políticas y proyectos, la creación de diseños industriales y comerciales, la dirección, asistencia técnica, transferencia tecnológica y de comercialización, inspección, control y administración de tales proyectos y actividades.

Si las disposiciones legales exigen algún título profesional para el ejercicio de alguna actividad comprendida dentro del objeto social, se realizará por medio de persona que ostente la requerida titulación.

Las actividades del objeto social podrá ser realizadas por la Sociedad ya directamente ya indirectamente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo o mediante cualesquiera otras admitidas en Derecho.”

Esta modificación fue inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña, el 3 de junio de 1999, al Tomo 2.219, Hoja C-6643, Inscripción 66ª.

- El objeto social de FADESA INMOBILIARIA, S.A. no ha sufrido modificación alguna con posterioridad.

Domicilio Social

- En la Escritura Pública de constitución de 4 de julio de 1980, autorizada por el Notario de La Coruña D. Francisco Javier Sanz Valdés el domicilio social quedó fijado del siguiente modo:

Artículo 3º de los Estatutos Sociales:

“Se fija su domicilio en La Coruña, Avenida de Buenos Aires, números cinco y seis. El consejo de Administración podrá crear las sucursales, agencias o dependencias que considere oportuno tanto en España como en el Extranjero.”

- En virtud del acuerdo de Junta General de Accionistas con carácter Universal celebrada el día 1 de junio de 1.992 se adaptaron los Estatutos Sociales al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. El mencionado acuerdo fue elevado a público en virtud de Escritura Pública autorizada el 1 de junio de 1992, ante el Notario de La Coruña D. Francisco Manuel Ordóñez Armán, con número 1.781 de su protocolo. El artículo 3º de los Estatutos Sociales, relativo al domicilio social, quedó redactado como sigue:

“La Sociedad tendrá su domicilio en La Coruña, Calle Padre Feijoo, 5-bajo.”

El mencionado acuerdo fue inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, el 26 de febrero de 1993, al Tomo 1185, Sección G, Hoja C-6643, Inscripción 1ª.

- En virtud del acuerdo de Junta General de Accionistas con carácter Universal celebrada el 29 de julio de 1994, se acordó trasladar el domicilio social a la Avenida Alfonso Molina, sin número de La Coruña. El mencionado acuerdo fue elevado a público en virtud de Escritura Pública otorgada ante el Notario de La Coruña D. Francisco Manuel Ordóñez Armán, con número 2.669 de su Protocolo. En consecuencia el citado artículo 3º de los estatutos sociales quedó redactado como sigue:

“La Sociedad tendrá su domicilio en La Coruña, Avenida Alfonso Molina, sin número. Por acuerdo del Órgano de Administración, podrá trasladarse dentro de la misma población donde se halle establecido. Del mismo modo podrán ser creadas, suprimidas o trasladadas las sucursales, agencias o delegaciones que el desarrollo de la actividad social haga necesarias o convenientes, tanto en el territorio nacional como extranjero.”

El mencionada acuerdo fue inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, el 3 de noviembre de 1994, al Tomo 1.185, Hoja C-6.643, Inscripción 5ª.

- En virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas con carácter Universal celebrada el día 1 de marzo de 2004 se acordó la modificación de los estatutos sociales y la redacción de un nuevo Texto Refundido. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de Escritura Pública otorgada el 10 de marzo de 2004, ante el Notario de La Coruña D. Ramón González Gómez, con número 538 de su protocolo

Como consecuencia del anterior acuerdo, el artículo 4º de los Estatutos Sociales, relativo al domicilio social, quedó redactado como sigue:

“La Sociedad tendrá su domicilio en La Coruña, Avenida Alfonso Molina, sin número, Edificio Fadesa.

El Consejo de Administración podrá acordar el traslado de dicho domicilio a cualquier otro lugar del mismo término municipal, en cuyo caso podrá dar nueva redacción a este Artículo, siendo competente asimismo para decidir la creación, supresión o traslado de sucursales a cualquier lugar del territorio nacional o al extranjero.”

El mencionado acuerdo fue inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, el 12 de marzo de 2004, al Tomo 2.219, Hoja C-6.643, Inscripción 211ª.

Órgano de Administración

El Órgano de Administración de la Sociedad ha estado compuesto, desde su constitución, por un Consejo de Administración nombrado por el plazo estatutario de cuatro años, a excepción del periodo comprendido entre el 5 de enero de 1994 y el 10 de abril de 1999, en que el órgano de administración estuvo constituido por un Administrador Único. Asimismo y con posterioridad al cese del Administrador Único, el Órgano de Administración de la Sociedad estuvo compuesto por un Consejo de Administración, estableciéndose en los Estatutos Sociales una duración del cargo de cuatro años.

De acuerdo a la información que nos ha sido proporcionada, se incluyen a continuación los miembros de dicho órgano de la Sociedad FADESA INMOBILIARIA, S.A. desde su constitución hasta la fusión con la entidad MARTINSA (acordada en Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria de 27 de junio de 2007):

Nombre	Nombramiento reelección	Cargo	Inscripción nombramiento o/reelección	Cese	Inscripción cese
D. Ángel Jove Capellán	Nombramiento: 24/07/1980	Presidente	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 1ª	Cese: 1/03/1988	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 7ª
	Reelección: 1/03/1988	Presidente	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 7ª	Dimisión: 23/01/1990	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 11ª
D. Manuel Jove Capellán	Nombramiento: 24/07/1980	Secretario	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 1ª	Cese: 5/05/1983	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 3ª
	Nombramiento: 1/03/1988	Vicepresidente	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 7ª	Cese: 01/06/1992	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1ª
	Reelección: 01/06/1992	Secretario	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1ª	Cese: 5/01/1994	Tomo 1.185 Hoja C-6.643 Inscripción 3ª

Nombre	Nombramiento reelección	Cargo	Inscripción nombramiento o/reelección	Cese	Inscripción cese
	Nombramiento: 14/04/1999	Presidente	Tomo 1.956 Hoja C-6643 Inscripción 61ª	Cese: 28/11/2001	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130ª
	Nombramiento: 28/11/2001	Presidente	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130ª	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª
	Nombramiento: 1/03/2004	Presidente	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª	Dimisión: 15/03/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 343ª
Dª. Amparo Santos Molinos	Nombramiento: 4/07/1980	Vocal	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 1ª	Cese: 5/05/1983	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 3ª
	Nombramiento: 30/10/1990	Vicepresidente	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 12ª	Cese: 1/06/1992	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1ª
	Reelección: 1/06/1992	Vicepresidente	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1ª	Cese: 5/01/1994	Tomo 1.185 Hoja C-6.643 Inscripción 3ª
Dª Dolores González Amenedo	Nombramiento: 24/07/1980	Vocal	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 1ª	Cese 05/01/1994	Tomo 1.185 Hoja C-6.643 Inscripción 3ª
Dª Eva Jove González	Nombramiento: 24/07/1980	Vocal	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 1ª	Dimisión: 23/01/1990	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 11ª
	Reelección: 1/03/1988	Vocal	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 7ª	Cese 05/01/1994	Tomo 1.185 Hoja C-6.643 Inscripción 3ª
D. Modesto Rodríguez Blanco	Nombramiento: 1/03/1988	Secretario	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 7ª	Cese 1/06/1992	Inscripción 1ª de la Hoja C-6643

Nombre	Nombramiento reelección	Cargo	Inscripción nombramiento o/reelección	Cese	Inscripción cese
	Nombramiento: 1/06/1992	Presidente	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1ª	Cese: 5/01/1994	Tomo 1.185 Hoja C-6.643 Inscripción 3ª
	Nombramiento: 14/04/1999	Vocal	Tomo 1.956 Hoja C-6643 Inscripción 61ª	Cese: 28/11/2001	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130ª
	Nombramiento: 28/11/2001	Vocal	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130ª	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª
	Nombramiento: 1/03/2004	Vocal	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª	Dimisión: 15/03/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 343ª
D. Jorge Jove González	Nombramiento: 1/03/1988	Vocal	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 7ª	Dimisión: 23/01/1990	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 11ª
D. Ángel Antonio Jove González	Nombramiento: 1/03/1988	Vocal	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 7ª	Dimisión: 23/01/1990	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 11ª

Nombre	Nombramiento reelección	Cargo	Inscripción nombramiento o/reelección	Cese	Inscripción cese
D ^a María José Jove Santos	Nombramiento: 23/01/1990	Vocal	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 11 ^a	Cese: 1/06/1992	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1 ^a
	Nombramiento: 1/06/1992	Vocal	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1 ^a	Cese: 5/01/1994	Tomo 1.185 Hoja C-6.643 Inscripción 3 ^a
	Nombramiento: 14/04/1999	Vicepresidente	Tomo 1.956 Hoja C-6643 Inscripción 61 ^a	Cese: 28/11/2001	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130 ^a
	Nombramiento: 28/11/2001	Vicepresidente	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130 ^a	Cese: 6/06/2002	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 153 ^a
D. Manuel Jove Santos	Nombramiento: 30/10/1990	Presidente	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 12 ^a	Cese: 1/06/1992	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1 ^a
	Reelección: 1/06/1992	Vocal	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1 ^a	Cese: 5/01/1994	Tomo 1.185 Hoja C-6.643 Inscripción 3 ^a
	Nombramiento: 14/04/1999	Vocal	Tomo 1.956 Hoja C-6643 Inscripción 61 ^a	Cese: 28/11/2001	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130 ^a
	Nombramiento: 28/11/2001	Vicepresidente 1 ^o	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130 ^a	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216 ^a
	Nombramiento: 1/03/2004	Vicepresidente 2 ^o	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216 ^a	Dimisión: 4/11/2005	Tomo 2.860 Hoja C-6643 Inscripción 298 ^a

Nombre	Nombramiento reelección	Cargo	Inscripción nombramiento o/reelección	Cese	Inscripción cese
D ^a María Felipa Jove Santos	Nombramiento: 30/10/1990	Vocal	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 12 ^a	Cese: 1/06/1992	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1 ^a
	Nombramiento: 14/04/1999	Vocal	Tomo 1.956 Hoja C-6643 Inscripción 61 ^a	Cese: 28/11/2001	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130 ^a
	Nombramiento: 28/11/2001	Vicepresidente 2º	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130 ^a	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216 ^a
	Nombramiento: 1/03/2004	Vicepresidente 1º	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216 ^a	Dimisión: 15/03/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 343 ^a
D ^a María Teresa Fernández Cermeño	Nombramiento: 30/10/1990	Vocal	Tomo 263 Hoja 1.259 Inscripción 12 ^a	Cese: 1/06/1992	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1 ^a
	Nombramiento: 1/06/1992	Vicesecretaria	Tomo 1185 Hoja C-6643 Inscripción 1 ^a	Cese: 5/01/1994	Tomo 1.185 Hoja C-6.643 Inscripción 3 ^a
Gallega de Viviendas, S.L. representada por Manuel Jove Capellán	Nombramiento: 5/01/1994	Administrador Único	Tomo 1.185 Hoja C-6.643 Inscripción 3 ^a	Cese: 5/01/1999	Tomo 1.956 Hoja C-6.643 Inscripción 56 ^a
	Reelección: Administrador Único: 5/01/1999	Administrador Único	Tomo 1.956 Hoja C-6.643 Inscripción 56 ^a	Cese: 14/04/1999	Tomo 1.956 Hoja C-6643 Inscripción 61 ^a
Mr. Jhon Timoty Morris	Nombramiento: 28/11/2001	Vocal	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130 ^a	Dimisión: 3/06/2003	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 186 ^a

Nombre	Nombramiento reelección	Cargo	Inscripción nombramiento o/reelección	Cese	Inscripción cese
D. Joaquín Arenas de Bedmar	Nombramiento: 28/11/2001	Vocal	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130ª	Dimisión: 3/06/2003	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 186ª
D. José Luis Suárez Barragato	Nombramiento: 28/11/2001	Vocal	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130ª	Dimisión: 01/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª
	Nombramiento: 1/03/2004	Vocal	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª	Cese (fusión por absorción):	
D. Joaquín Sánchez Izquierdo Aguirre	Nombramiento: 28/11/2001	Vocal	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130ª	Dimisión: 01/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª
	Nombramiento: 1/03/2004	Vocal	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª	Cese (Fusión por absorción)	
D. José Luis Macía Sarmiento	Nombramiento: 28/11/2001	Consejero delegado	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130ª	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª
	Nombramiento: 1/03/2004	Consejero delegado	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª	Dimisión: 15/03/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 345ª
D. Antonio de la Morena Pardo	Nombramiento: 28/11/2001	Vocal	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130ª	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª

Nombre	Nombramiento reelección	Cargo	Inscripción nombramiento o/reelección	Cese	Inscripción cese
	Nombramiento: 09/05/2006	Vocal	Tomo 2.860 Hoja C-6643 Inscripción 309ª	Dimisión: 11/04/2007	Tomo 2.860 Hoja C-6643 Inscripción 357ª
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. Representado por D. José Enrique Fernández- Llamazares Nieto	Nombramiento: 28/11/2001	Vocal	Tomo 2.219 Hoja C-6643 Inscripción 130ª	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª
D. José María Castellano Ríos	Nombramiento: 6/06/2002	Vocal	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 152ª	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª
	Nombramiento: 1/03/2004	Vocal	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª	Dimisión: 15/03/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 345ª
D. Gabriel Nieto Peñamaría	Nombramiento: 6/06/2002	Vocal	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 152ª	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª
Dª Rocío Díaz Pereira	Nombramiento: 6/06/2002	Vocal	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 152ª	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª
D. José Ares Santiso	Nombramiento: 6/06/2002	Vocal	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 152ª	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª

Nombre	Nombramiento reelección	Cargo	Inscripción nombramiento o/reelección	Cese	Inscripción cese
MSRESS II SA Representada por Mr. Jhon Timoty Morris	Nombramiento: 3/06/2003	Vocal	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 186ª	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª
MSRESS TE, B.V. Representada por Pascal Lucien Duhamel	Nombramiento: 3/06/2003	Vocal	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 186ª	Dimisión: 1/03/2004	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª
D. José Enrique Fernández- Llamazares Nieto	Nombramiento: 1/03/2004	Vocal	Tomo 2219 Hoja C-6643 Inscripción 216ª	Dimisión: 15/03/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 345ª
D. Manuel Guerrero Pemán	Nombramiento: 6/05/2005	Vocal	Tomo 2.860 Hoja C-6643 Inscripción 266ª	Dimisión: 15/03/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 343ª
IAGA gestión de Inversiones. S.L., representada por D. Manuel Jove Santos	Nombramiento Consejo Administración por cooptación: 4/11/2005 Ratificación Junta General: 19/05/2006	Vicepresidente 2º	Tomo 2.860 Hoja C-6643 Inscripción 298 y 309ª	Dimisión: 15/03/ 2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 343ª
Nombre	Nombramiento reelección	Cargo	Inscripción nombramiento o/reelección	Ratificación	Inscripción Ratificación
D. Fernando Martín Álvarez	Nombramiento por cooptación: 15/03/2007	Presidente	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 343ª	Junta General: 27/06/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 375ª

Nombre	Nombramiento reelección	Cargo	Inscripción nombramiento o/reelección	Cese	Inscripción cese
D. Antonio Martín Criado	Nombramiento por cooptación: 15/03/2007	Vicepresidente	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 343 ^a	Junta General: 27/06/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 375 ^a
D. Rafael Bravo Caro	Nombramiento por cooptación: 15/03/2007	Consejero Dominical	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 343 ^a	Junta General: 27/06/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 375 ^a
D. Fernando Martín del Agua	Nombramiento por cooptación: 15/03/2007	Consejero Dominical	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 343 ^a	Junta General: 27/06/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 375 ^a
AGUIERA INVERSIONES, S.L., representada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián	Nombramiento por cooptación: 15/03/2007	Consejero Dominical	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 343 ^a	Junta General: 27/06/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 375 ^a
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (BANCAJA), representada por D. José Luis Olivas Martínez.	Nombramiento por cooptación: 15/03/2007	Consejero	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 345 ^a	Junta General: 27/06/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 375 ^a
D. Jesús Ignacio Salazar Bello	Nombramiento por cooptación: 15/03/2007	Consejero	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 345 ^a	Junta General: 27/06/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 375 ^a
D. José Manuel Serra Peris	Nombramiento por cooptación: 15/03/2007	Consejero	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 345 ^a	Junta General: 27/06/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 375 ^a

Nombre	Nombramiento reelección	Cargo	Inscripción nombramiento o/reelección	Cese	Inscripción cese
D. Carlos Vela García Noreña	Nombramiento por cooptación: 22/05/2007	Consejero	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 358 ^a	Junta General: 27/06/2007	Tomo 2860 Hoja C-6643 Inscripción 375 ^a

En definitiva, han tenido la condición de administradores de hecho o de derecho de la entidad FADESA INMOBILIARIA en el periodo de dos años anteriores a la declaración del concurso las personas físicas o jurídicas que se relacionan a continuación:

D. Manuel Jove Capellán con D.N.I 32.774.923-S

D^a. María Felipa Jove Santos con D.N.I 32.794.709-K

D. Jose Luis Maciá Sarmiento con D.N.I. 33.256.019-C

D. Jose María Castellano Ríos con D.N.I. 32.360.302-S

D. Jose Enrique Fernández-Llamazares Nieto con D.N.I. 9.696.886

D. Modesto Rodríguez Blanco con D.N.I 35.929.963-F

D. Joaquín Sánchez Izquierdo Aguirre con D.N.I. 14.859.562-K

D. Jose Luis Suárez Barragato con D.N.I. 51.416.337-K

D. Manuel Guerrero Pemán con D.N.I 31.567.901-X

IAGA gestión de Inversiones, S.L., representada por D. Manuel Jove Santos.

D. Antonio de la Morena Pardo con D.N.I. 50.698.519-X

D. Fernando Martín Álvarez con D.N.I. 12.182.903-X.

D. Antonio Martín Criado con D.N.I. 25.012.997-Z

D. Rafael Bravo Caro con D.N.I. 25.099.906-Y

D. Fernando Martín del Agua con D.N.I 51.078.866-Y

AGUIERA DE INVERIONES, S.L. debidamente representada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián.

CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, debidamente representada por D. Jose Luis Maciá Sarmiento

D. Jesús Ignacio Salazar Bello con D.N.I 50.668.619-R

D. Jose Manuel Serra Peris con D.N.I. 22.674.311-Z

D. Carlos Vela García-Noreña con D.N.I. 50.405.566-P

Identidad de los Socios y Capital Social.

En este punto se procede al análisis de la identidad de los socios desde su constitución, así como de las distintas ampliaciones y reducciones de capital social de FADESA INMOBILIARIA, S.A. desde su constitución hasta que fue absorbida por la entidad PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.”, según el tracto de los movimientos reflejados en la Certificación Literal de la Sociedad. Por lo tanto, debemos señalar que no disponemos de la información adicional necesaria para reflejar otras variaciones que se hayan podido producir en el accionariado (por vía de compraventa o cualquier otro).

En la Escritura Pública de constitución de 4 de julio de 1980, autorizada por el notario de La Coruña D. Francisco Javier Sanz Valdés. El artículo 5º de los Estatutos Sociales, relativo al capital social, aparecía redactado como sigue:

“El capital de la Sociedad se establece en cinco millones de pesetas, representado por cinco mil acciones, de mil pesetas de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del uno al cinco mil, ambos inclusive, las cuales tendrán carácter de nominativas, hasta tanto no estén totalmente desembolsadas, que pasarán automáticamente al portador.”

Los accionistas en el momento de la constitución son los que se relacionan a continuación:

Socios	Capital	Acciones/Números	Porcentaje
D. Manuel Jove Capellán	2.000.000 pesetas	2000 1 a 2000 ambos inclusive	40%
D ^a . Amparo Santos Molinos	500.000 pesetas	500 2.001 a 2.500 ambos inclusive	10%
D. Ángel Jove Capellán	1.250.000 pesetas	1.250 2.501 a 3.750 ambos inclusive	25%
D ^a . Dolores González Amenedo	1.000.000 pesetas	1.000 .3751 a 4.750 ambos inclusive	20%
D ^a . Eva Jove González	250.000 pesetas	250 4.751 a 5.000 ambos inclusive	5%

Por acuerdo del Consejo de Administración de 30 de octubre de 1980, se declara que queda desembolsado el setenta y cinco por ciento restante de las acciones de la Sociedad, por tanto el Capital Social fue íntegramente desembolsado.

El mencionado acuerdo se inscribió en el Registro Mercantil de La Coruña, el 17 de marzo de 1981, al Tomo 263, Libro 120, Hoja 1.59, Inscripción 2^a

En la Junta General Universal celebrada el 1 de marzo de 1998, se acordó ampliar el Capital Social de la Sociedad en la cuantía de diez millones de pesetas, mediante la emisión de diez mil acciones, al portador de mil pesetas de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realiza con cargo a reservas de libre disposición de la Sociedad, sin exigir ningún desembolso al accionista.

El artículo 5º de los estatutos sociales queda redactado como sigue:

“El capital social se fija en la cuantía de quince millones de pesetas, representado e incorporado por quince mil acciones, al portador, de un valor nominal cada una de mil pesetas, de iguales derechos y numeradas correlativamente de la 1 al 15.000, inclusive”

El mencionado acuerdo consta inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, el 9 de marzo de 1988, al Tomo 263, Libro 120, Hoja 1.259, Inscripción 7ª.

El capital social quedó distribuido en los mismos porcentajes que aparecen en el anterior cuadro.

- En la Junta General de Accionistas, Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 30 de junio de 1997, con carácter Universal, se acordó la ampliación de capital social con cargo a reservas voluntarias por la cuantía de 316.500.000 pesetas, mediante la emisión de 316.500 acciones ordinarias y nominativas, de 1.000 pesetas nominales cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 15.001 a la 331.500, ambos inclusive.

Las acciones emitidas fueron suscritas y desembolsadas por:

Socios	Ampliación	Acciones/Números	%
D. Manuel Jove Capellán	211.000.000 pesetas	211.000 15.001 a 226.000 ambos inclusive	66,67
D. Modesto Rodríguez Blanco	105.500.000 pesetas	105.500 226.001 a 331.500 ambos inclusive	33,33

Como consecuencia del anterior acuerdo el artículo 5º de los Estatutos sociales quedó redactado como sigue:

“El capital se fija en la cantidad de TRESCIENTOS TREINTAIUN MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS, totalmente suscrito y desembolsado, y estará representado por trescientas treinta y una mil quinientas acciones nominativas, de mil pesetas de valor nominal cada una, numeradas del 1 al 331.500, ambos inclusive.”

Dicho acuerdo se elevó a público en Escritura Pública otorgada ante el Notario de La Coruña, D. Francisco Manuel Ordóñez Armán, con número 1.768 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, 5 de diciembre de 1990, al Tomo 1.185, Hoja C-6.643, Inscripción 12ª.

- Por decisión del Accionista Único de la Sociedad, esto es, “Grupo Empresarial Fadesa, S.A.” el 27 de marzo de 1999, se adoptó la decisión de aprobar en Proyecto de Fusión de las sociedades “Grupo Empresarial Fadesa, S.A.” (en calidad de Sociedad Absorbida) y “Urbanizadora Inmobiliaria Fadese, S.A., Unipersonal” (en calidad de Sociedad Absorbente), así como los informes de los Administradores e Informe de Experto Independiente.

Al efecto de dar cumplimiento al tipo de canje, se acordó ampliar el capital social de la Sociedad, por importe de 748.717.000 pesetas, hasta la cifra de 1.080.217.000 pesetas, por medio de la emisión de 748.717 acciones nominativas nuevas, números 331.501 a 1.080.217, ambos inclusive, con un valor nominal de 1.000 pesetas.

Como consecuencia de lo anterior, se procedió a la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, con la siguiente redacción:

“El capital se fija en MIL OCHENTA MILLONES DOSCIENTAS DIECISIETE MIL PESETAS, totalmente suscrito y desembolsado, y estará representado por un millón ochenta mil doscientas diecisiete acciones nominativas de igual clase serie, de valor nominal unitario de 1.000 pesetas, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.080.217, ambos inclusive.”

Dicho aumento de capital se desembolsó en su totalidad por medio de la absorción del patrimonio de la Sociedad Absorbida, y quedó suscrito en su totalidad por sus accionistas conforme a su grado de participación.

Los mencionados acuerdos fueron elevados a público mediante Escritura Pública otorgada el 3 de mayo de 1999, ante el Notario de La Coruña, D. Ramón González Gómez, número 1.947 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, el 4 de mayo de 1999, al Tomo 1956, Hoja C-6643, Inscripción 63ª.

- En virtud del acuerdo de Junta General de Accionistas con carácter Universal, celebrada el 4 de mayo de 1999, se acuerda la redenominación del capital social a euros, el aumento del capital social con cargo a reservas y la reducción del capital social de la sociedad. Los mencionados acuerdos fueron elevados a público en virtud de Escritura Pública otorgada el 20 de mayo de 1999, ante el Notario de La Coruña, D. Ramón González Gómez, con número 2.255 de su protocolo e inscritos en el Registro Mercantil de La Coruña, el 25 de mayo de 1999, al Tomo 2.219, Hoja C-6643, Inscripción 65ª.

En consecuencia, el artículo 5º de los estatutos sociales, quedó redactado como sigue:

“El capital social se fija en la cantidad de NUEVE MILLONES NOVECIENTAS Y DOS MIL SIETE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EUROS (9.992.007,25 EUROS), totalmente suscrito y desembolsado, y estará representado por 39.968.029 acciones, de veinticinco céntimos de EURO (0,25 EUROS) de valor nominal cada una, numeradas del 1 al 39.968.029.”

Tras los mencionados acuerdos la composición del accionariado de la Sociedad y el capital social quedó como sigue:

Socios	Capital	Acciones/Números	Porcentaje
D. Manuel Jove Capellán	6.004.776,2 €	24.019.105 1 a 24.019.105 (ambos inclusive)	60,10%
D. Modesto Rodríguez Blanco	3.002.291 €	12.009.164 24.019.106 a 36.028.269 (ambos inclusive)	30,05%
Inmobiliaria Arrendadora de Galicia, S.A.	656.555,75 €	2.626.223 36.028.270 a 38.654.492 (ambos inclusive)	6,57%
Fincas del Noroeste, S.L.	328.375 €	1.313.500 38.654.493 a 39.967.992 (ambos inclusive)	3,29%
Gallega de Viviendas, S.L. y Inmobiliaria Arrendadora de Galicia, S.A.	9,25 €	37 39.967.993 a 39.968.029 (ambos inclusive)	-
Total	9.992.007,25	39.968.029	100%

- Mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas con carácter Universal de la Sociedad de 28 de noviembre de 2001, se acordó ampliar el capital social en la cuantía de 1.144.594,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 4.578.378 acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal, representadas en anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada de la llevanza del Registro Contable el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. El acuerdo fue elevado a público en virtud de Escritura Pública otorgada ante el Notario de La Coruña, D. Ramón González Gómez, el 28 de noviembre de 2001, con el número 5.357 de su protocolo y posteriormente inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, el 5 de diciembre de 2001, en el Libro 2.219, Hoja C-6643, inscripción número 129ª.

En consecuencia, el artículo 5º de los Estatutos sociales quedó redactado como sigue:

“El capital social se fija en la cantidad de ONCE MILLONES DE CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (11.136.601,75 EUROS), totalmente suscrito y desembolsado, que estará representado por 44.546.407 acciones, de veinticinco céntimos de euro (0,25 EUROS) de valor nominal cada una, de la misma clase y serie”.

Tras la mencionada ampliación de capital, la composición del accionariado quedó como sigue:

Socios	Capital	Acciones/Números	Porcentaje
D. Manuel Jove Capellán	6.004.776,2 €	24.019.105 1 a 24.019.105 (ambos inclusive)	53,92%
D. Modesto Rodríguez Blanco	3.002.291 €	12.009.164 24.019.106 a 36.028.269 (ambos inclusive)	26,96%
Inmobiliaria Arrendadora de Galicia, S.A.	656.555,75 €	2.626.223 36.028.270 a 38.654.492 (ambos inclusive)	5,90%
Fincas del Noroeste, S.L.	328.375 €	1.313.500 38.654.493 a 39.967.992 (ambos inclusive)	2,95%
Gallega de Viviendas, S.L. y Inmobiliaria Arrendadora de Galicia, S.A.	9,25 €	37 39.967.993 a 39.968.029 (ambos inclusive)	-
MSRESS II, B.V.	621.896,25 €	2.487.585	5,58%
MSRESS TE, B.V	141.166,75 €	564667	1,27%
INVERGESTIÓN, SOCIEDADDE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A.	381.531,5 €	1.526.126	3,43%
Total	11.136.601,75 €	44.456.407	100%

- Mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas Extraordinaria y Universal de 3 de febrero de 2004, la Sociedad adoptó los acuerdos de ampliación de capital social por la cuantía de 5,25 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 21 acciones ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta, siendo la entidad la entidad encargada de la llevanza del Registro Contable el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

Las acciones se emitieron con una prima de emisión total de 120,75 euros, lo que suponía 5,75 euros por acción, con lo que la cantidad total que se desembolsó fue de 126 euros, es decir 6 euros por acción.

Los citados acuerdos fueron elevados a público en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario D. Ramón González Gómez, el 10 de febrero de 2004, con el número 287 de su protocolo y posteriormente inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, el 13 de febrero de 2004, en el Tomo 2.219, Sección 8ª, Hoja C-6643, Inscripción 207ª.

Tras la mencionada modificación el artículo 5º de los Estatutos Sociales quedó con la siguiente redacción:

“El capital social se fija en la cantidad de 11.136.607 euros, totalmente suscrito y desembolsado, que estará representado por 44.456.428 acciones, de 0,25 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie.”

Asimismo en el mismo acuerdo se procedió a modificar el valor nominal de las acciones representativas del capital social, pasando de 0,25 a 0,10 euros cada una, todas ellas de una misma clase y serie.

En consecuencia se acordó modificar el artículo 5º de los estatutos sociales que quedó redactado como sigue:

El capital social se fija en la cantidad de 11.136.607 euros, totalmente suscrito y desembolsado, que estará representado por 111.366.070 acciones, de 0,10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie.”

Tras el acuerdo, el capital social y el accionariado quedo como sigue:

Socios	Capital	Acciones/Números	Porcentaje
D. Manuel Jove Capellán	6.004.782,2 €	24.019.105 1 a 24.019.105 (ambos inclusive) 1	53,92%
D. Modesto Rodríguez Blanco	3.002.297 €	12.009.164 24.019.106 a 36.028.269 (ambos inclusive) 1	26,96%
Inmobiliaria Arrendadora de Galicia, S.A.	656.561,75 €	2.626.223 36.028.270 a 38.654.492 (ambos inclusive) 1	5,90%
Fincas del Noroeste, S.L.	328.375 €	1.313.500 38.654.493 a 39.967.992 (ambos inclusive)	2,95%
Gallega de Viviendas, S.L. y Inmobiliaria Arrendadora de Galicia, S.A.	15,25 €	37 39.967.993 a 39.968.029 (ambos inclusive) 1	-
MSRESS II, B.V.	621.902,25 €	2.487.585 1	5,58%
MSRESS TE, B.V	141.172,75 €	564667 1	1,27%
INVERGESTIÓN, SOCIEDADDE INVERSIONES Y	381.531,5 €	1.526.126	3,43%

Socios	Capital	Acciones/Números	Porcentaje
GESTIÓN, S.A.			
D ^a Marta López Jove D ^a Paloma López Jove	6 €	1 (pro indiviso)	-
D ^a María Felipa Jove Santos	6 €	1	-
D. José Luis Macía Sarmiento	6 €	1	-
D. Gabriel Nieto Peñamaría	6 €	1	-
D. Federico Cañas García -Rojo	6 €	1	-
D. José Ares Santiso	6 €	1	-
D. Antonio de la Morena Pardo	6 €	1	-
D. Silverio Rodríguez Andrés	6 €	1	-
D. José Antonio Suárez Fernández	6 €	1	-
D ^a . María Victoria Barral Iglesias	6 €	1	-
D. José Luis Pintante López	6 €	1	-
D. José Luis Sáez Habela	6 €	1	-
D. D. Bernardino Hernández Poveda	6 €	1	-
D ^a . Rocío Díaz Pereira	6 €	1	-
D. Manuel Jove Santos	6 €	1	-
Inversiones Frieira, S.L.	6 €	1	-
Total	11.136.607 €	44.456.428	100%

- Con fecha 30 de abril de 2004, se acordó por D^a María del Carmen Carreras López, Directora del Área de la Secretaría del Consejo de la “Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona, S.A.U”, declarar negociables, admitir a contratación pública e incluir en las cotizaciones de la Bolsa de Valores de Barcelona, con efectos al mismo día 30 de abril de 2004 las 111.366.070 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, con Código ES013561219, y para su contratación en el sistema bursátil.

Dicho acuerdo se inscribió en el Registro Mercantil de La Coruña, el 18 de mayo de 2004, al tomo 2.219, Hoja C-6643, Inscripción 220^a.

- En virtud de Acuerdo de Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria, celebrada el día 6 de mayo de 2005, se acordó aumentar el capital social mediante la emisión y puesta en circulación de acciones ordinarias de diez céntimos de euro de valor nominal, representadas mediante anotaciones en cuenta.

El número de acciones a emitir fue el resultado de dividir 25.558.513,07 euros entre el tipo de emisión por acción igual a la media simple de los cambios medios ponderados de la acción de la Sociedad el mercado continuo (SIBE) correspondiente a los cinco (5) días hábiles bursátiles inmediatamente anteriores a la fecha del abono del dividendo, con un descuento del 1%, en todo caso superior al valor neto patrimonial de la acción según los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2004 (3,47 euros por acción).

Con posterioridad se declaró la suscripción incompleta y en consecuencia quedó aumentado el capital social por la cuantía de las suscripciones efectuadas, por importe de 85.445,60 euros, emitiéndose y poniéndose en circulación 854.456 acciones de diez céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, números 111.366.071 al 112.220.526 de la misma clase y serie que las ya existentes, representadas mediante anotaciones en cuenta, que fueron adjudicadas a sus respectivos suscriptores.

El mencionado acuerdo se elevó a público en Escritura Pública otorgada el 31 de mayo de 2005, ante el Notario de La Coruña, D. Ramón González Gómez, con número 1.109 de su Protocolo y causó inscripción en el Registro Mercantil de La Coruña el mismo día, en el Tomo 1860, Hoja C-6643, Inscripción 263ª.

En consecuencia el artículo 5º de los estatutos sociales quedó redactado como sigue:

“El capital social se fija en la cantidad de ONCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL CINCUENTA Y DOS EUROS Y SESENTA CÉNTIMOS (11.222.052,60), totalmente suscrito y desembolsado, que estará representado por 112.220.526 acciones, de 0,10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie”.

- Posteriormente y con fecha 10 de junio de 2005 la Comisión Permanente del Consejo de Administración de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, S.A. acuerda admitir a negociación en la Bolsa de Madrid, con efectos a partir del día 13 de junio de 2005, inclusive, las 854.456 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, emitidas por la Sociedad, representadas mediante anotaciones en cuenta y con código de valor ES0135961318, procedentes de la ampliación de capital mencionada con anterioridad.

La anterior admisión se inscribió en el Registro Mercantil de La Coruña, el 27 de junio de 2005, al Tomo 1.860, Hoja C-6643, Inscripción 269ª.

- Con fecha 10 de junio de 2005, la Directora de Área de la Secretaría del Consejo de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Barcelona, S.A. acuerda declarar negociables, admitir a contratación pública e incluir en las cotizaciones de la Bolsa de Barcelona, con efectos del día 13 de junio de 2005, las 854.456 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, Código ES0135961318, procedentes de la ampliación de capital mencionada con anterioridad.

La anterior admisión fue inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña, el 27 de junio de 2005, al Tomo 2860, Hoja C-6643, Inscripción 270ª.

- En virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria, celebrada el 9 de mayo de 2006, se acuerda, la Ampliación de Capital social mediante la emisión y puesta en circulación de acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, que serán desembolsadas por medio de aportaciones dinerarias.

El número de acciones a emitir será el resultado de dividir 39.108.853,31 euros (importe igual al 85% del total bruto distribuido en concepto de dividendos) entre el tipo de emisión por acción, que será igual a la media simple de los cambios medios ponderados de la acción de la Sociedad en el mercado continuo (SIBE) correspondiente a los cinco días hábiles bursátiles inmediatamente anteriores a la fecha de abono del dividendo, esto es, el 31 de mayo de 2006, con un descuento del 1%, en todo caso, superior al valor neto patrimonial de la acción según los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2005 (4,46 euros por acción).

Con posterioridad se declara la suscripción incompleta y en consecuencia quedó aumentado el capital social por la cuantía de las suscripciones efectuadas, por importe de 109.227,30 euros, emitiéndose y poniéndose en circulación 1.092.273 acciones ordinarias de diez céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, números 112.220.527 al 113.312.799 de la misma clase y serie que las ya existentes, representadas mediante anotaciones en cuenta, que fueron adjudicadas a sus respectivos suscriptores.

En consecuencia el artículo 5º de los estatutos sociales quedó redactado como sigue:

“El capital social se fija en la cantidad de 11.331.279,90 euros, totalmente suscrito y desembolsado, que estará representado por 113.312.799 acciones, de 0,10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie”.

El mencionado acuerdo se elevó a público en Escritura Pública otorgada el 2 de junio de 2006, ante el Notario de La Coruña, D. Ramón González Gómez, con número 1.319 de su protocolo y causó inscripción en el Registro Mercantil de La Coruña, el 6 de junio de 2006, en el Tomo 2860, Hoja C-6643, Inscripción 308^a.

- Con fecha 23 de junio de 2006, la Directora del Consejo de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Barcelona, S.A. acuerda declarar negociables y admitir a contratación Pública e incluir en las cotizaciones de la Bolsa de Barcelona, con efectos del día 26 de junio de 2006, las 1.092.273 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, Código ES0135961417, procedentes de la ampliación de capital mencionada con anterioridad.

Dicha admisión causó inscripción en el Registro Mercantil de La Coruña, el 14 de agosto de 2006, al Tomo 2860, Hoja C-6643, Inscripción 316^a.

- Con fecha 23 de junio de 2006, la Comisión Permanente del Consejo de Administración de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, acordó que se admitieran a negociación en la Bolsa de Madrid, con efectos a partir del día 26 de junio de 2006 las 1.092.273 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, Código ES0135961417, procedentes de la ampliación de capital mencionada con anterioridad.

Dicha admisión causó inscripción en el Registro Mercantil, el 14 de agosto de 2006, al Tomo 2860, Hoja C-6643, Inscripción 317^a.

Otras Modificaciones Estatutarias

Además de las modificaciones del objeto social, de los traslados del domicilio social y de las ampliaciones y reducciones de capital social, las modificaciones estatutarias que se han producido a lo largo de la historia jurídica de la Sociedad son las siguientes:

Modificación de los Estatutos Sociales con el fin de adaptarlos al RD 1564/1989 por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas

El día 1 de junio de 1992, la Junta General de Accionistas acordó por unanimidad modificar los Estatutos Sociales con el fin de adaptarlos a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Dicho acuerdo fue elevado a publico en escritura otorgada el 26 de junio de 1992 ante el Notario de A Coruña Don Francisco Manuel Ordóñez Armán, con el número 1.781 de su protocolo y resultó inscrito en el Registro Mercantil de A Coruña el 26 de febrero de 1993, al Tomo 1.185, Sección G, Hoja C – 6643, Inscripción 1ª.

Cambio del Órgano de Administración

El día 10 de enero de 1994 la Junta General de Accionistas con carácter Universal acordó modificar el órgano de administración, pasando de un Consejo de Administración a un Administrador Único, nombrándose para el desempeño de dicho cargo a la mercantil “GALLEGA DE VIVIENDAS, S.L.”, con C.I.F. número B – 15213937.

Como consecuencia de dicho cambio se modificaron el Artículo 14º, que estipula que la gestión y representación de la Sociedad se encomienda a un Administrador Único; y el Artículo 15º, que versa sobre las facultades de los Administradores.

Dicho acuerdo fue elevado a publico en escritura otorgada el 21 de Enero de 1994, ante el Notario de A Coruña Don Francisco Manuel Ordóñez Armán, con el número 220 de su protocolo y resultó inscrito en el Registro Mercantil de A Coruña el 7 de febrero de 1994, al Tomo 1.185, Sección G, Hoja C – 6643, Inscripción 3ª.

Modificación del Artículo 14º de los Estatutos Sociales en cuanto a la retribución del Administrador Único

En Junta General de Accionistas con carácter Universal, celebrada el día 29 de julio de 1994 se acordó por unanimidad modificar el Artículo 14º, en cuanto a la retribución del Administrador Único, que pasó de la cantidad de tres (3) millones de pesetas anuales a un (1) millón de pesetas anuales.

Dicho acuerdo fue elevado a publico en escritura otorgada el 27 de octubre de 1994 ante el Notario de A Coruña Don Francisco Manuel Ordóñez Armán, con el número 2.669 de su protocolo y resultó inscrito en el Registro Mercantil de A Coruña el 3 de noviembre de 1994, al Tomo 1.185, Sección G, Hoja C – 6643, Inscripción 5ª.

Modificación del Artículo 14º de los Estatutos Sociales en cuanto a la retribución del Administrador Único

En Junta General de Accionistas con carácter Universal, celebrada el día 29 de noviembre de 1995 se acordó por unanimidad modificar el Artículo 14º, en cuanto a la retribución del Administrador Único, que pasó de la cantidad un (1) millón de pesetas anuales a la cantidad de doscientas mil (200.000) pesetas fijas mensuales mas un 5% sobre los beneficios netos de la Sociedad.

Dicho acuerdo fue elevado a publico en escritura otorgada el 14 de diciembre de 1995 ante el Notario de A Coruña Don Ramón González Gómez, con el número 4.177 de su protocolo y resultó inscrito en el Registro Mercantil de A Coruña el 26 de diciembre de 1995, al Tomo 1.185, Sección G, Hoja C – 6643, Inscripción 9ª.

Fusión por absorción y cambio de denominación social

En Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 1997 con el carácter de Universal, se aprobó por unanimidad la fusión por absorción de “EDIFICACIONES CORUÑESAS, S.A.”, como Sociedad absorbente, y de “URBANIZADORA INMOBILIARIA FADESE, S.A.U.”, “INDELAR, S.A.U.”, y “CODITECSA, S.L.U.”, como Sociedades absorbidas, con extinción por disolución sin liquidación de estas últimas, con transmisión en bloque de todos sus patrimonios a la Sociedad absorbente, que adquirió por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de las Sociedades absorbidas en los términos del Proyecto de Fusión suscrito por los Administradores de todas las Sociedades el 28 de junio de 1997.

Los datos identificativos de las Sociedades participantes son los que constan en la siguiente tabla:

Sociedad absorbente	Sociedades absorbidas
“EDIFICACIONES CORUÑESAS, S.A.”, con C.I.F. A – 15036510, domicilio en A Coruña, Avda. Alfonso Molina, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 263, Libro 120, Sección 3ª, Folio 126, Hoja 1.259	“URBANIZADORA INMOBILIARIA FADESE, S.A.U.”, con C.I.F. A – 15029093, domicilio en A Coruña, Avda. Alfonso Molina, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 219, Libro 92, Sección 3ª, Folio 85, Hoja 895.
	“INDELAR, S.A.U.”, con C.I.F. A– 15106768, domicilio en A Coruña, Avda. Alfonso Molina, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 519, Libro 285, Sección 3ª, Folio 29, Hoja 3.030.

	“CODITECSA, S.L.U.” con C.I.F. B – 15456064, domicilio en A Coruña, Avda. Alfonso Molina, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 1.466, Sección General, Folio 66, Hoja C – 11009.
--	---

En virtud de lo establecido en el Artículo 418 del RRM, se acordó que la Sociedad absorbente adoptase la denominación de la absorbida “URBANIZADORA INMOBILIARIA FADESE, S.A.U.”, anagrama FADESA, modificando por tanto la absorbente el Artículo 1º de sus Estatutos Sociales, que versa sobre la Denominación Social.

Dichos acuerdos fueron elevados a público en escritura otorgada el 31 de octubre de 1997 ante el Notario de A Coruña Don Francisco Manuel Ordóñez Armán, con el número 2.724 de su protocolo y resultaron inscritos en el Registro Mercantil de A Coruña el 31 de octubre de 1997, al Tomo 1.956, Sección G, Hoja C – 6643, Inscripción 20ª.

Cambio del Órgano de Administración

El día 14 de abril de 1999 el único accionista de la Sociedad, tomo la decisión de modificar el sistema de administración, que hasta ese momento tenía la forma de Administrador Único, por el de un Consejo de Administración compuesto por un mínimo de cinco miembros y un máximo de nueve. Se modifica de esta manera el Artículo 14 de los Estatutos Sociales, introduciéndose además el Artículo 14º bis, que versa sobre la duración del cargo, el Artículo 14 dos bis, que describe los distintos cargos del Consejo y el Artículo 14 ter bis, sobre la convocatoria y constitución de la Junta de Accionistas y adopción de acuerdos.

Se modifica a su vez el contenido de los Artículo 15º y 16º, que pasan a tratar de las funciones de representación de la Sociedad por parte del Consejo y de la delegación de facultades, respectivamente.

Dichas modificaciones fueron elevadas a público en escritura otorgada el 26 de abril de 1999 ante el Notario de A Coruña Don Ramón González Gómez, con el número 1.790 de su protocolo y resultaron inscritas en el Registro Mercantil de A Coruña el 27 de abril de 1999, al Tomo 1.956, Sección G, Hoja C – 6643, Inscripción 61ª.

Cambio de denominación social

El accionista único de la Sociedad, decidió el día 15 de abril de 1999 cambiar la denominación social por la de “FADESA INMOBILIARIA, S.A.”.

Consecuentemente, quedó modificado el Artículo 1º de los Estatutos sociales, dedicado a la denominación social.

Dicha decisión fue elevada a publico en escritura otorgada el 23 de abril de 1999 ante el Notario de A Coruña Don Ramón González Gómez, con el número 1.791 de su protocolo y resultó inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 27 de abril de 1999, al Tomo 1.956, Sección G, Hoja C – 6643, Inscripción 62ª.

Fusión por absorción

El accionista único de la Sociedad aprobó el día 27 de marzo de 1999 la fusión por absorción de las Sociedades “URBANIZADORA INMOBILIARIA FADESE, S.A.U.”, como Sociedad absorbente y “GRUPO EMPRESARIAL FADESA, S.A.”, como Sociedad absorbida, con extinción por disolución sin liquidación de esta última.

Los datos identificativos de las Sociedades participantes son los que constan en la siguiente tabla:

Sociedad absorbente	Sociedad absorbida
“URBANIZADORA INMOBILIARIA FADESE, S.A.U.”, con C.I.F. A – 15036510, domicilio en A Coruña, Avda. Alfonso Molina, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 263, Libro 120, Sección 3ª, Folio 126, Hoja 1.259.	“GRUPO EMPRESARIAL FADESA, S.A.”, con C.I.F. A – 15598584, domicilio en A Coruña, Avda. Alfonso Molina, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 1.907, Libro 193, Hoja C – 17980.

Al ser “GRUPO EMPRESARIAL FADESA, S.A.” el único accionista de “URBANIZADORA INMOBILIARIA FADESE, S.A.U.”, se aprobó por el Administrador Único no proceder a aumentar el capital social respecto de las acciones propias que percibiría de “GRUPO EMPRESARIAL FADESA, S.A.”. No obstante lo anterior, se produjo una ampliación del capital social por la parte del patrimonio de la Sociedad absorbida que no se correspondía con las acciones propias.

Dicha decisión fue elevada a publico en escritura otorgada el 4 de mayo de 1999 ante el Notario de A Coruña Don Ramón González Gómez, con el número 1.972 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 4 de mayo de 1999, al Tomo 1.956, Sección 8., Libro 0, Hoja C – 6643, Inscripción 63ª.

Modificación de los Estatutos Sociales para su adaptación final a las exigencias derivadas del proceso de OPV y OPS y posterior refundición de los mismos

En Junta General de Accionistas Extraordinaria y Universal celebrada el día 25 de mayo de 1999, se acordó por unanimidad la modificación de determinados artículos y la introducción de otros nuevos debido a la solicitud de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

En este sentido, destacamos las modificaciones más relevantes;

- El Artículo 8, que regula el derecho de suscripción preferente de los accionistas o de aquellos titulares de obligaciones convertibles, salvo que la Junta General decida la supresión total o parcial del mencionado derecho.

- El Artículo 11, que determina que la Sociedad podrá emitir acciones sin derecho de voto por un importe no superior a la mitad del capital social desembolsado. Asimismo los titulares de esta clase de acciones tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo anual del 1 por 100 de la cantidad desembolsada para suscribirlas.

- El Artículo 12, que regula la posibilidad de que la Sociedad cotizada pueda emitir acciones rescatables en los términos establecidos por la Ley.

- El Artículo 13, introduce como Órganos de la Sociedad las comisiones y órganos delegados de las mismas.

- El Artículo 14, que describe el régimen de la Convocatoria de la Junta General.

- Se numeran nuevamente los artículos 14 bis, 14 dos bis, 14 ter bis, 15 y 16, que pasan a ser los artículos 25, 28, 27, 30 y 31 respectivamente, sin variar su contenido.

- El Artículo 15, que describe los requisitos para el anuncio de la convocatoria de la Junta General, estableciendo la necesidad de anuncio en el BORME y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia al menos quince días antes de la celebración, ampliándose a treinta días para los casos de fusión o escisión.
- El Artículo 16, que señala las particularidades del derecho de asistencia, siendo necesario ser titular, individualmente o en grupo, de un mínimo de 75 acciones para poder asistir a la Junta General. Asimismo, todo accionista podrá hacerse representar por otra persona que, bien sea a su vez accionista, bien representante de una sociedad que sea accionista, o bien administrador de la Sociedad.
- El Artículo 17, establece para la válida constitución de la Junta General en primera convocatoria la necesidad de que los accionistas presentes o representados posean al menos veinticinco por ciento del capital con derecho a voto, siendo válida en segunda convocatoria cualquiera que sea el capital concurrente. Para cualquier modificación estatutaria, no obstante, será necesaria la concurrencia de accionistas, presentes o representados, que posean el menos el cincuenta por ciento del capital con derecho a voto, en primera convocatoria, siendo suficiente el veinticinco por ciento en segunda. Para la adopción de este tipo de acuerdo será necesario el voto favorable de dos tercios del capital presente o representado en Junta cuando concurren accionistas que representen menos del 50 por ciento del capital social.
- El Artículo 18, trata sobre la Junta Universal, que se entenderá convocada y quedará válidamente constituida cuando esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración.

Además, se introduce una serie de nuevos Artículos, lo cuales se resumen a continuación;

- El Artículo 19, que designa al Presidente del Consejo como Presidente a su vez de las Juntas Generales. En su defecto, la Junta será presidida por el Vicepresidente del Consejo, y a falta de ambos, por el consejero que determine la propia Junta.
-

- El Artículo 20, por el que el Secretario de la Junta General debe formar una lista de los asistentes.

 - El Artículo 21, que establece que corresponde al Presidente dirigir las deliberaciones. Los acuerdos se tomarán por mayoría, entendiéndose que vota a favor todo accionista que no se manifieste expresamente en contra.

 - El Artículo 22, que describe las distintas maneras de aprobar el Acta de la Junta y enumera las personas con capacidad certificante, de acuerdo con la LSA.

 - El Artículo 23, que establece que el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de cinco miembros y un máximo de once, no requiriéndose que se tenga la calidad de accionista.

 - El Artículo 24, que relaciona las diferentes clases de Consejero, a saber: ejecutivo o no ejecutivo y dominicales o independientes. A los efectos de establecer un equilibrio razonable entre estos últimos, la composición del Consejo tendrá en cuenta la estructura de propiedad de la Sociedad.

 - El Artículo 26, que estipula que los miembros del Consejo de Administración podrán percibir dietas de asistencia, y que su retribución podrá ser diferente en función de su carácter, ejecutivo o no, y sus servicios en los órganos delegados del Consejo, fijándose anualmente por la Junta General la cantidad a percibir por estos. Asimismo se contempla la posibilidad de que la Sociedad contrate un seguro de responsabilidad civil para sus Consejeros.

 - El Artículo 29, que determina la consignación de discusiones y acuerdos del Consejo en Actas y Certificaciones.
-

- El Artículo 32, que establece que en el caso de que el Consejo de Administración designe una Comisión Ejecutiva, esta se compondrá de un mínimo de tres Consejeros y un máximo de cinco, presidiendo el Presidente del Consejo, y actuando como Secretario el que lo sea del Consejo.

 - El Artículo 33, que habilita al Consejo de Administración para constituir una Comisión de Auditoria y Control, otra de Selección y Retribuciones, así como la posibilidad de crear otros Comités o Comisiones.

 - El Artículo 34, que establece las fechas de inicio y terminación de cada ejercicio social, en el 1 de enero y 31 de diciembre de cada año, respectivamente.

 - El Artículo 35, por el que las Cuentas Anuales, y en su caso, las consolidadas, así como el informe de gestión y la aplicación del resultado, deberán ser formuladas dentro del plazo legal.

 - El Artículo 36, que describe el mecanismo de aprobación de las Cuentas Anuales por parte de la Junta General, pudiendo el Consejo de Administración acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y requisitos legales.

 - El Artículo 37, que establece que la Sociedad se disolverá por acuerdo de la Junta General y las demás causas previstas por la Ley.

 - Artículo 38, que determina que en caso de acordarse la disolución de la Sociedad, la Junta General procederá al nombramiento del liquidador o liquidadores, que tendrán siempre numero impar, con las atribuciones legales y las acordadas por la Junta al nombrarlos.

 - Y, por ultimo, el Artículo 39, que habla del sometimiento al Fuero del Domicilio Social en caso de desavenencias entre accionistas y la Sociedad.
-

Dadas las modificaciones e introducciones mencionadas, se acordó en el mismo acto por unanimidad la refundición, reenumeración y sistematización de los artículos de los Estatutos Sociales.

Dichos acuerdos fueron elevados a publico, en escritura otorgada el 2 de junio de 1999 ante el Notario de A Coruña Don Ramón González Gómez, con el número 2.468 de su protocolo e inscritos en el Registro Mercantil de A Coruña el 3 de junio de 1999, al Tomo 2.219, Sección G, Hoja C – 6643, Inscripción 66ª.

Modificación del Artículo 23 de los Estatutos Sociales

En Junta General de Accionistas con carácter Universal, celebrada el día 28 de noviembre de 2001, se acordó por unanimidad modificar el número máximo de miembros que pueden formar parte del Consejo, elevándolo de once a diecinueve.

Consecuentemente, varió el contenido del Artículo 23º de los Estatutos Sociales, que trata sobre la composición del Consejo.

Dicho acuerdo fue elevado a publico, en escritura otorgada el 28 de noviembre de 2001 ante el Notario de A Coruña Don Ramón González Gómez, con el número 5.359 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de A Coruña el 5 de diciembre de 2001, al Tomo 2.219, Sección G, Hoja C – 6643, Inscripción 130ª.

Modificación e inclusión de diferentes artículos de los Estatutos Sociales, y redacción del texto refundido de los mismos

La Sociedad, en Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria, celebrada con carácter Universal el día 1 de marzo de 2004, acordó la modificación de una serie de artículos de los Estatutos Sociales.

En este sentido, se modifica;

- El Artículo 14, que regula la Junta Ordinaria y la Extraordinaria, debiendo la primera reunirse necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, teniendo cualquier otra Junta el carácter de Extraordinaria.
 - El Artículo 15, que establece el régimen de convocatoria de la Junta General por el Consejo de Administración, tanto la Ordinaria como las Extraordinarias, estando obligado a convocar estas últimas cuando lo solicite al menos el cinco por ciento del capital social. En cuanto al anuncio, mantiene lo dicho en la redacción anterior, y lo estipulado legalmente para asuntos determinados y el derecho de información de los accionistas.
 - El Artículo 16, que aumenta a cien las acciones de las que debe ser titular un accionista individual o una agrupación de estos para poder asistir a la Junta General, manteniendo en lo demás la redacción anterior.
 - El Artículo 17, que no modifica su contenido con respecto a la redacción anterior, salvo para hacer referencia expresa a la LSA.
 - El Artículo 21, que determina el sistema de deliberación y adopción de acuerdos de la Junta, añadiendo a la redacción anterior la posibilidad de que los accionistas ejerzan su derecho de voto en Junta mediante medios de comunicación a distancia, y desarrollando a su vez con mas minuciosidad el desarrollo de las deliberaciones en Junta.
 - El Artículo 23, que amplía a quince el número máximo de miembros del Consejo de Administración, manteniendo en lo restante la antigua redacción.
 - El Artículo 24, incluye como novedad la mención de que se procurará que en la composición del Órgano de Administración los Consejeros externos constituyan una amplia mayoría, así como que dentro de éstos, los independientes representen una proporción significativa.
-

- El Artículo 27, que estipula el sistema de convocatoria, constitución y adopción de acuerdos del Consejo. De este modo, quedará validamente constituido cuando concurran a la reunión la mitad mas uno de sus componentes, presentes o representados, o, sin necesidad de convocatoria previa, cuando concurran la totalidad de estos. Los acuerdos, salvo supuestos legales en los que se requiera mayoría reforzada, se adoptaran por mayoría absoluta, dirimiendo los empates el voto del Presidente.
- El Artículo 31, que trata de la posibilidad de que el Consejo designe una Comisión Ejecutiva y uno o varios Consejeros Delegados, pudiendo delegar en ellos toda facultad que no sea legal o estatutariamente indelegable. Además, podrán nombrarse otros representantes o apoderados.
- El Artículo 32, que establece como novedad el que la Comisión Ejecutiva tendrá encomendada, además de las facultades que le delegue el Consejo, la propuesta y el seguimiento de la estrategia financiera, comercial e inversora de la Sociedad.
- El Artículo 33, que faculta al Consejo de Administración para constituir, entre otras posibilidades, y como mínimo, un Comité de Auditoria y una comisión de Nombramientos y Retribuciones. A estas se les atribuyen facultades de asesoramiento, información y propuestas en las materias determinadas en los nuevos artículos, 33º. bis y 33º. ter. La composición de ambos de un mínimo de tres consejeros y un máximo de cinco.

Dadas las modificaciones mencionadas, se acordó en el mismo acto por unanimidad la refundición, reenumeración y sistematización de los artículos de los Estatutos Sociales.

Dichos acuerdos fueron elevados a publico, en escritura otorgada el 10 de marzo de 2004 ante el Notario de A Coruña Don Ramón González Gómez, con el número 538 de su protocolo; inscrito en el Registro Mercantil de A Coruña el 12 de marzo de 2004, al Tomo 2.219, Sección G, Hoja C – 6643, Inscripción 211ª.

Modificación de los artículos 15º, 16º y 21º de los Estatutos Sociales

La Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria, celebrada el día 9 de mayo de 2006, acordó la modificación de los mencionados artículos, que tratan de: la convocatoria de la Junta General, el derecho de asistencia y representación, y deliberación y adopción de acuerdos de la Junta, respectivamente.

Dichos acuerdos fueron elevados a publico en escritura otorgada el 2 de junio de 2006 ante el Notario de A Coruña Don Ramón González Gómez, con el número 1.321 de su protocolo y resultaron inscritos en el Registro Mercantil de A Coruña el 6 de junio de 2006, al Tomo 2.860, Sección G, Hoja C – 6643, Inscripción 310ª.

Apoderados

En atención a la información obtenida del Registro Mercantil de La Coruña, desde el momento de la constitución y a lo largo de toda la vida de la Sociedad, los poderes otorgados se relacionan en el Anexo III, que se acompaña al presente Informe.

Auditor de Cuentas

- La sociedad nombró como Auditor de Cuentas a la entidad mercantil “AUCTOR, S.L.” con domicilio social en La Coruña, Calle Compostela 8-2ª, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0391 y con C.I.F. número B-15256381, por un plazo de tres años, en virtud del Acuerdo adoptado en la Junta General Universal celebrada el 16 de diciembre de 1994.

Dicho nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, el 1 de junio de 1995, mediante certificación de 23 de mayo de 1995, expedida por el Administrador Único de la Sociedad, “GALLEGA DE VIVIENDAS, S.L.” representada por D. Manuel Jove Capellán, al Tomo 1.185, Hoja C-6.643, causando la inscripción 7ª.

- En virtud de acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas, con carácter Universal, celebrada el 30 de diciembre de 1997, se acuerda nombrar como Auditor de Cuentas a la Sociedad “Ernst & Young, S.A.” domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1.225, del Archivo, Folio 13, Hoja M-23123 y con CIF número A-78970560, para los ejercicios 1997, 1998 y 1999.

Dicho nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil de la Coruña, el 15 de junio de 1998, mediante certificación de 30 de diciembre de 1997, expedida por el Administrador Único, “GALLEGA DE VIVIENDAS, S.L.”, representada por D. Manuel Jove Capellán, al Tomo 1.185, Hoja C-6.643, causando la inscripción 45ª.

- En virtud de acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas con carácter Universal, celebrada el 25 de mayo de 1999, se acuerda nombrar como Auditor de Cuentas del Grupo Consolidado para los ejercicios 1999, 2000 y 2001 a la Sociedad “Ernst & Young, S.A.” domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1.225, del Archivo, Folio 13, Hoja M-23123 y con CIF número A-78970560.

Dicho nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, el 21 de julio de 1999, mediante certificación de 25 de mayo de 1999, expedida por D. Federico Cañas García-Rojo, como Vicesecretario no consejero del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente, al Tomo 2.219, Hoja C-6.643, causando la inscripción 73ª.

- En virtud de acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas con carácter Universal, celebrada el 6 de junio de 2002, se acuerda reelegir Auditor de Cuentas tanto de la Sociedad como del Grupo Consolidado para el ejercicio 2002 a la Sociedad “Ernst & Young, S.A.” domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1.225, del Archivo, Folio 13, Hoja M-23123 y con CIF número A-78970560.

Dicho nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, 24 de julio de 2002, mediante certificación de 6 de junio de 2002, expedida por D. Francisco Javier Acebo Sánchez, como Secretario no consejero del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente, al Tomo 2.219, Hoja C-6.643, causando la inscripción 151ª.

- En virtud de acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas con carácter Universal, celebrada el 3 de junio de 2003, se acuerda reelegir Auditor de Cuentas tanto de la Sociedad como del Grupo Consolidado para el ejercicio 2003 a la Sociedad “Ernst & Young, S.A.” domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1.225, del Archivo, Folio 13, Hoja M-23123 y con CIF número A-78970560.

Dicho nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, 1 de julio de 2003, mediante certificación expedida el 3 de junio de 2003, por D. Francisco Javier Acebo Sánchez, como Secretario no consejero del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente, al Tomo 2.219, Hoja C-6.643, causando la inscripción 185ª.

- En virtud de acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas con carácter Universal, celebrada el 1 de marzo de 2004, se acuerda nombrar Auditor de Cuentas de la Sociedad y del Grupo Consolidado para el ejercicio 2004 a la Sociedad “Ernst & Young, S.A.” domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1.225, del Archivo, Folio 13, Hoja M-23123 y con CIF número A-78970560.

Dicho nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, 11 de junio de 2004, mediante certificación expedida el 2 de marzo de 2004 por D. Francisco Javier Acebo Sánchez, como Secretario no consejero del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente, al Tomo 2.219, Hoja C-6.643, causando la inscripción 221ª.

- En virtud de Acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas con carácter Universal, celebrada el 6 de mayo de 2005, se acuerda nombrar Auditor de Cuentas de la Sociedad y del Grupo Consolidado para el ejercicio 2005 a la Sociedad “Ernst & Young, S.A.” domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1.225, del Archivo, Folio 13, Hoja M-23123 y con CIF número A-78970560.

Dicho nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, 10 de junio de 2005, mediante certificación expedida el 6 de mayo de 2005, por D. Francisco Javier Acebo Sánchez, como secretario no consejero del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente, al Tomo 2.860, Hoja C-6.643, causando la inscripción 265ª.

- En virtud de Acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas con carácter Universal, celebrada el 9 de mayo de 2006, se acuerda nombrar Auditor de Cuentas de la Sociedad y del Grupo Consolidado para el ejercicio 2006 a la Sociedad “Ernst & Young, S.A.” domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1.225, del Archivo, Folio 13, Hoja M-23123 y con CIF número A-78970560.

Dicho nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, 26 de junio de 2005, mediante certificación expedida el 6 de mayo de 2005 por D. Francisco Javier Acebo Sánchez, como secretario no consejero del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente, al Tomo 2.860, Hoja C-6.643, causando la inscripción 314ª.

- En virtud de Acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas con carácter Universal, celebrada el 27 de junio de 2007, se acuerda reelegir Auditor de Cuentas de la Sociedad y del Grupo Consolidado para el ejercicio 2007 a la Sociedad “Ernst & Young, S.A.” domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1.225, del Archivo, Folio 13, Hoja M-23123 y con CIF número A-78970560.

Dicho nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña el 8 de octubre de 2007 al Tomo 2.860, Hoja C-6.643, causando la inscripción 378ª.

Consideramos conveniente señalar que no consta inscrita la reelección ni el nombramiento de Auditores de Cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2000 y 2001.

No se nos ha proporcionado ninguna otra documentación que nos permita comprobar si se procedió a su nombramiento y no se inscribió o simplemente no se adoptó el Acuerdo.

Por último, la Sociedad tiene depositadas en el Registro Mercantil las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios sociales 1989 a 2006, ambos inclusive.

FECHAS MÁS SIGNIFICATIVAS DEL PROCESO DE FUSIÓN MARTINSA-FADESA, S.A.

Nombre Sociedad / Fecha	02/11/2006	06/02/2007	09/02/2007	12/03/2007	12/03/2007	15/03/2007	10/04/2007	11/04/2007	27/06/2007	14/12/2007	17/12/2007
HUSON BIG, S.L.	Formulación OPA sobre FADESA INMOBILIARIA, S.A.	Autorización OPA por la CNMV	Préstamo financiación OPA. Dispuesto 2.995.271 miles de euros	Publicación resultado OPA- Aceptada por 86,48% capital FADESA	..... ....	..... ....	Proyecto fusión MARTINSA-HUSON				
PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.	Formulación OPA sobre FADESA INMOBILIARIA, S.A.	Autorización OPA por la CNMV	Préstamo financiación OPA. Dispuesto 2.995.271 miles de euros	Publicación resultado OPA- Aceptada por 86,48% capital FADESA	Ampliación capital MARTINSA	..... .....	Proyecto fusión MARTINSA-HUSON	Proyecto fusión MARTINSA-FADESA	Aprobación proyecto fusión por Junta General	Inscripción escritura de Fusión	Cotización acciones MARTINSA-FADESA, S.A.
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	Recibe OPA de MARTINSA-HUSON	Autorización OPA por la CNMV	.....	Publicación resultado OPA- Aceptada por 86,48% capital FADESA	..... .....	Cese Consejeros y nombramiento o nuevos Consejeros	..... ..... ...	Proyecto fusión MARTINSA-FADESA	Aprobación proyecto fusión por Junta General	Inscripción escritura de Fusión	Cotización acciones MARTINSA-FADESA, S.A.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Datos Informativos

Constitución:

De acuerdo con la documentación que nos ha sido proporcionada, la sociedad “PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.” (en lo sucesivo, la “Sociedad”), con C.I.F. A-80.163.587 fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada el día 20 de noviembre de 1991, ante el Notario de Madrid D. Pedro de la Herrán Matorras, número 3.210 de su protocolo. Inició sus actividades el mismo día de otorgamiento de dicha escritura.

Causó primera inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 1.854, Hoja M-33.381, el día 17 de diciembre de 1991.

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 3 de julio de 2007, número 3027 de su protocolo, se acordó la fusión por absorción de la sociedad unipersonal “HUSON BIG, S.L.”, con C.I.F. B-92.738.731. Dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 31 de julio de 2007, bajo la inscripción 52ª de la hoja registral de la sociedad. Al tratarse de una fusión simplificada, no se produjo aumento de capital en la sociedad absorbente.

Con fecha 13 de diciembre de 2007, se acuerda la fusión por absorción de la Sociedad “FADESA INMOBILIARIA, S.A.” (Sociedad Absorbida) por parte de “PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.” como Sociedad Absorbente.

Los acuerdos y asientos registrales posteriores a la mencionada operación de fusión son analizados en el apartado relativo a la Sociedad “MARTINSA-FADESA, S.A.”

Objeto social:

De acuerdo con la escritura de constitución anteriormente mencionada, el objeto social de la Sociedad era (artículo 2 de los Estatutos):

1. *“La adquisición y cesión, disposición y enajenación por cualquier título y procedimiento de toda clase de bienes muebles e inmuebles de cualquier naturaleza, su tenencia, disfrute, administración y explotación, incluso en régimen de arrendamiento cuando se trate de inmuebles aptos para ello.*

Todas estas operaciones, cuando se refieran a valores mobiliarios, serán realizadas por cuenta propia, excluyendo la intermediación financiera, sin aceptar dinero del público y quedando excluidas las actividades reguladas por la Ley de Reforma del Mercado de Valores en su artículo 71 y de Sociedades de Inversión Colectiva.

2. *La promoción y desarrollo de inmuebles.*
 3. *El planeamiento en cualquier grado, urbanización y parcelación de terrenos de todas clases para su posterior venta y construcción sobre los mismos.*
 4. *La promoción y construcción de viviendas, chalets y edificios de toda naturaleza, para sí o para terceros, directa o por contrata, la explotación en su caso de dichas obras, estudios y proyectos relacionados con ellas, la organización técnica y comercial anexa a las citadas construcciones y el acopio y preparación de los materiales de construcción que sirvan al indicado fin.*
-

5. *La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos tanto para el planeamiento, urbanización o parcelación de terrenos, como para la construcción de inmuebles.*

6. *Proporcionar mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas asistencia técnica y los servicios propios de las actividades anteriormente mencionadas y de toda clase de negocios inmobiliarios”.*

Este objeto social quedó inscrito en el Registro Mercantil como inscripción 1ª, al Tomo 1.854, Hoja M-33.381.

Dicho objeto social no se verá modificado hasta el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas el día 27 de junio de 2007, según consta en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutiérrez el día 3 de octubre de 2007, número 4.497 de protocolo, complementada por otra otorgada por el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el 11 de diciembre de 2007, número 5.314 de su protocolo. El mencionado acuerdo de la Junta General modificó el objeto social, quedando como sigue el artículo 2 de los Estatutos sociales:

1. *“La promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas.*

2. *La enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino resultante de la actividad.*

3. *La ejecución de toda clase de obras públicas y privadas, para el Estado, Provincia, Municipio o Comunidad Autónoma y de particulares en todo el territorio nacional e incluso la contratación de cualquier tipo de obra a ejecutar en el extranjero.*
4. *La construcción, modificación y/o urbanización de fincas de cualquier clase par la explotación directa, en forma de arriendo o venta parcial o total de las fincas construidas y/o urbanizadas.*
5. *La fabricación, elaboración y/o venta incluso distribución de toda clase de materiales para la construcción.*
6. *La prestación de toda clase de servicios y asesoramiento de carácter inmobiliario, gestión de ordenación urbana y su desarrollo, en todas sus etapas, trámites y modalidades, la realización de proyectos y estudios, la gestión de licencias y permisos de toda índole y la realización de estudios de mercado, así como de servicios corporativos, otorgando a sociedades filiales o participadas, en su caso, apoyos financieros, afianzamientos y, en general, asistencia financiera en el ejercicio de sus actividades.*

Se entiende por servicios corporativos la prestación de servicios de asesoramiento, información y asistencia técnica en materias económicas, contables, financieras, empresariales y legales, la cesión y explotación del uso de derechos industriales, marcas o nombres comerciales y la redacción, elaboración y ejecución de toda clase de estudios, políticas y proyectos, la creación de diseños industriales y comerciales, la dirección, asistencia técnica, transferencia tecnológica y de comercialización, inspección, control y administración de tales proyectos y actividades.

7. *La gestión de toda clase de concesiones y autorizaciones administrativas de obras, servicios y mixtas del Estado, Comunidades Autónomas, Provincia y Municipio de las que sea titular y la participación accionarial en sociedades de aquellas.*
8. *Explotación, gestión, por cuenta propia o ajena, de centros comerciales, establecimientos industriales, viviendas, oficinas, instalaciones hoteleras y turísticas, de restauración, campos de golf y aparcamientos de vehículos.*
9. *Prestación de servicios, tratamientos, depuración, recuperación, aprovechamiento, transformación, recogida, almacenamiento, transporte y eliminación de aguas y residuos de todo tipo.*
10. *Inversión en el capital de otras empresas o asociaciones de empresas nacionales o extranjeras”.*

Este nuevo objeto social quedó inscrito en el Registro Mercantil, inscripción 67ª, al Tomo 24.367, Hoja M-33.381.

Dicho objeto social no ha sufrido modificación con posterioridad.

Domicilio social:

- El domicilio social en la escritura de constitución, ya mencionada, quedaba fijado en Madrid, calle Quintana, número 17.
 - Por acuerdo del Consejo de Administración adoptado el 27 de febrero de 1992, según consta en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Pedro de la Herrán Matorras el día 13 de abril de 1992, número 1.179 de su protocolo, se modificó el domicilio social, trasladándolo dentro del mismo término municipal al Paseo de la Castellana, 114.
-

Dicha modificación consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 2ª, al Tomo 1854, Hoja M-33.381, de fecha 8 de mayo de 1992.

- Por acuerdo del Consejo de Administración adoptado el 31 de diciembre de 1995, según consta en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Pedro de la Herrán Matorras el día 9 de febrero de 1996, número 453 de su protocolo, se modificó el domicilio social, trasladándolo dentro del mismo término municipal al Paseo de la Habana, 3. Dicha modificación consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 9ª, al Tomo 1854, Hoja M-33.381, de fecha 21 de marzo de 1996.
- Por acuerdo de la Junta General adoptado el 25 de junio de 1999, según consta en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Pedro de la Herrán Matorras el día 23 de julio de 1999, número 2.318 de su protocolo, se modificó el domicilio social, trasladándolo dentro del mismo término municipal al Paseo de la Habana, 34, Primera Planta. Dicha modificación consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 15ª, al Tomo 1854, Hoja M-33.381, de fecha 8 de septiembre de 1999.
- Por acuerdo de la Junta General adoptado el 26 de junio de 2002, según consta en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Pedro de la Herrán Matorras el día 13 de septiembre de 2002, número 3.376 de su protocolo (complementada por otra otorgada ante el mismo Notario el día 31 de octubre de 2002, número 3.970 de su protocolo) se modificó el domicilio social, trasladándolo dentro del mismo término municipal al Paseo de la Castellana, 120, Local Izquierdo. Dicha modificación consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 23ª, al Tomo 1.854, Hoja M-33.381, de fecha 21 de noviembre de 2002.

Dicho domicilio social no ha sufrido modificación alguna antes del acuerdo de fusión.

Órgano de Administración

El órgano de Administración de la Sociedad ha adoptado la forma de Consejo de Administración desde su constitución. De acuerdo a la información que nos ha sido proporcionada, se incluyen a continuación tanto los miembros de dicho órgano como, en su caso, los Secretarios no Consejeros del mismo hasta el día 27 de junio de 2007:

Nombre	Nombramiento o reelección	Cargo	Inscripción nombramiento/ reelección	Cese	Inscripción cese
D. Fernando Martín Álvarez	20/11/1991 (Constitución)	Presidente y Consejero Delegado	Inscripción 1ª (17/12/91)	28/06/94 (Reelección)	Inscripción 6ª (16/09/94)
	28/06/94 (Reelección)	Presidente y Consejero Delegado	Inscripción 6ª (16/09/94)	27/06/97 (Reelección)	Inscripción 10ª (18/07/97)
	27/06/97 (Reelección)	Presidente y Consejero Delegado	Inscripción 10ª (18/07/97)	23/03/1998 (Cese)	Inscripción 12ª (18/05/98)
D. Antonio Gallardo Ramos	20/11/1991 (Constitución)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 1ª (17/12/91)	28/06/94 (Reelección)	Inscripción 6ª (16/09/94)
	28/06/94 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 6ª (16/09/94)	27/06/97 (Cese)	Inscripción 10ª (18/07/97)
D. José María Rife Beltrán	20/11/1991 (Constitución)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 1ª (17/12/91)	11/03/94 (Dimisión)	Inscripción 5ª (19/04/1994)

Nombre	Nombramiento o reelección	Cargo	Inscripción nombramiento/ reelección	Cese	Inscripción cese
D. Juan Alberto de Aguilar Suárez	20/11/1991 (Constitución)	Secretario no Consejero	Inscripción 1ª (17/12/91)	29/09/1992 (pasa a ser Consejero)	Inscripción 3ª (03/12/1992)
	29/09/1992 (pasa a ser Consejero)	Secretario y Consejero Delegado	Inscripción 3ª (03/12/92)	28/06/94 (Reelección)	Inscripción 6ª (16/09/94)
	28/06/94 (Reelección)	Secretario y Consejero Delegado	Inscripción 6ª (16/09/94)	27/06/97 (Reelección))	Inscripción 10ª (18/07/97)
	27/06/97 (Reelección)	Secretario y Consejero Delegado	Inscripción 10ª (18/07/97)	23/03/1998 (Reelección)	Inscripción 12ª (18/05/98)
	23/03/1998 (Reelección)	Secretario y Consejero Delegado	Inscripción 12ª (18/05/98)	28/06/02 (Reelección)	Inscripción 23ª (21/11/02)
	28/06/02 (Reelección)	Secretario y Consejero Delegado	Inscripción 23ª (21/11/02)	14/11/03 (Dimisión)	Inscripción 28ª (09/01/04)
D. Fernando Sáiz López	28/06/94 (Nombramiento)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 6ª (16/09/94)	27/06/97 (Reelección)	Inscripción 10ª (18/07/97)
	27/06/97 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 10ª (18/07/97)	23/03/1998 (Reelección)	Inscripción 12ª (18/05/98)
	23/03/98 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 12ª (18/05/98)	28/06/02 (Reelección)	Inscripción 23ª (21/11/02)
	28/06/02 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 23ª (21/11/02)	14/11/03 (Reelección)	Inscripción 28ª (09/01/04)

Nombre	Nombramiento o reelección	Cargo	Inscripción nombramiento/ reelección	Cese	Inscripción cese
	14/11/03 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 28ª (09/01/04)	27/06/07 (Dimisión)	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Jesús Javier Pablo Pallás Escamilla	28/06/94 (Nombramiento)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 6ª (16/09/94)	27/06/97 (Reelección)	Inscripción 10ª (18/07/97)
	27/06/97 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 10ª (18/07/97)	23/03/1998 (Reelección)	Inscripción 12ª (18/05/98)
	23/03/1998 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 12ª (18/05/98)	28/06/02 (Reelección)	Inscripción 23ª (21/11/02)
	28/06/02 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 23ª (21/11/02)	14/11/03 (Reelección)	Inscripción 28ª (09/01/04)
	14/11/03 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 28ª (09/01/04)	27/06/07 (Dimisión)	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Enrique Martín Alonso	28/06/94 (Nombramiento)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 6ª (16/09/94)	27/06/97 (Reelección)	Inscripción 10ª (18/07/97)
	27/06/97 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 10ª (18/07/97)	23/03/1998 (Reelección)	Inscripción 12ª (18/05/98)
	23/03/1998 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 12ª (18/05/98)	28/06/02 (Reelección)	Inscripción 23ª (21/11/02)

Nombre	Nombramiento o reelección	Cargo	Inscripción nombramiento/ reelección	Cese	Inscripción cese
	28/06/02 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 23ª (21/11/02)	14/11/03 (Reelección)	Inscripción 28ª (09/01/04)
	14/11/03 (Reelección)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 28ª (09/01/04)	27/06/07 (Dimisión)	Inscripción 47ª (24/07/07)
ALMARFE, S.L. (Representante: D. Fernando Martín Álvarez)	23/03/1998 (Nombramiento)	Presidente y Consejero Delegado	Inscripción 12ª (18/05/98)	28/06/02 (Cese)	Inscripción 23ª (21/11/02)
	28/06/02 (Nombramiento)	Presidente y Consejero Delegado	Inscripción 23ª (21/11/02)	14/11/03 (Reelección)	Inscripción 28ª (09/01/04)
FEMARAL, S.L. (Representante: D. Fernando Martín Álvarez)	14/11/03 (Reelección)	Presidente y Consejero Delegado	Inscripción 28ª (09/01/04)	27/06/07 (Dimisión)	Inscripción 47ª (24/07/07)
Dª Pilar Martín Bolea	14/11/03 (Nombramiento)	Secretaria y Consejera Delegada	Inscripción 28ª (09/01/04)	19/04/07 (Dimisión)	Inscripción 45ª (22/05/07)
F.T. Castellana Consultores Inmobiliarios, S.A. (representante: D. Javier Lacleta Michelena)	19/04/07 (Nombramiento por cooptación)	Vocal y Consejero Delegado	Inscripción 45ª (22/05/07)	27/06/07 (Dimisión)	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Javier Lacleta Michelena	19/04/07 (Nombramiento)	Secretario no Consejero	Inscripción 45ª (22/05/07)	27/06/07 (Dimisión)	Inscripción 47ª (24/07/07)

En la mencionada fecha de 27 de junio de 2007 todos los Consejeros dimitieron y se procedió a designar un nuevo Consejo de Administración, que es el vigente en el momento de la solicitud del concurso, formado por los siguientes miembros:

Nombre	Fecha Nombramiento	Cargo	Calificación	Datos escritura	Inscripción
D. Fernando Martín Álvarez	27/06/07	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Carlos Vela García-Noreña	27/06/07	Vocal y Consejero Delegado	Ejecutivo	Vocal: Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024; Consejero Delegado: mismo Notario y fecha, protocolo 3.025	Vocal: Inscripción 47ª (24/07/07); Consejero Delegado: Inscripción 48ª (misma fecha)
D. Antonio Martín Criado	27/06/07	Vicepresidente	Dominical	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Rafael Bravo Caro	27/06/07	Vocal	Dominical	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
AGUIEIRA INVERSIONES, S.L. (Representante: D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián)	27/06/07	Vocal	Dominical	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)

Nombre	Fecha Nombramiento	Cargo	Calificación	Datos escritura	Inscripción
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA (Representante: D. José Luis Olivás Martínez)	27/06/07	Vocal	Dominical	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Jesús Ignacio Salazar Bello	27/06/07	Vocal	Dominical	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. José Manuel Serra Peris	27/06/07	Vocal	Independiente	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	27/06/07	Vocal	Independiente	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. José Luis Suárez Barragato	27/06/07	Vocal	Independiente	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Ángel Varela Varas	27/06/07	Secretario no Consejero	No Consejero	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)

Todas las inscripciones hacen referencia a la hoja registral de la sociedad en el Registro Mercantil de Madrid.

En definitiva, han tenido la condición de administradores de hecho o de derecho en el período de 2 años anteriores a la declaración de los concursos, las siguientes personas físicas y jurídicas:

- D. Fernando Saiz López
 - D. Jesús Javier Pablo Pallas Escamilla
 - D. Enrique Martín Alonso
 - D^a. Pilar Martin Bolea
 - FEMARAL, S.L., representada por D. Fernando Martín Álvarez.
 - F.T. Castellana Consultores Inmobiliarios S.A. debidamente representada por D. Javier Lacleta Michelena
 - D. Joaquín Sánchez Izquierdo Aguirre con D.N.I. 14.859.562-K
 - D. Jose Luis Suárez Barragato con D.N.I. 51.416.337-K
 - D. Fernando Martín Álvarez con D.N.I. 12.182.903-X.
 - D. Antonio Martín Criado con D.N.I. 25.012.997-Z
 - D. Rafael Bravo Caro con D.N.I. 25.099.906-Y
 - AGUIERA DE INVERIONES, S.L. debidamente representada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián.
-

- CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, debidamente representada por D. José Luis Olivas Martínez.
- D. Jesús Ignacio Salazar Bello con D.N.I 50.668.619-R
- D. José Manuel Serra Peris con D.N.I. 22.674.311-Z
- D. Carlos Vela García-Noreña con D.N.I. 50.405.566-P

Identidad de los Socios y Capital Social.

En este punto se procede al análisis de la identidad de los socios desde su constitución, así como de las distintas ampliaciones y reducciones de capital social de PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A. desde el momento de la constitución de la Sociedad, según el tracto de los movimientos reflejados en la Certificación Literal de la sociedad. Por lo tanto, debemos señalar que no disponemos de la información adicional necesaria para reflejar otras variaciones que se hayan podido producir en el accionariado (por vía de compraventa o cualquier otro).

- El capital inicial según la escritura de constitución era de VEINTE MILLONES (20.000.000) de pesetas, representado por VEINTE MIL (20.000) acciones nominativas de MIL (1.000) pesetas de valor nominal, y reflejado en el artículo 5 de los Estatutos sociales.

Los accionistas fundadores son los que se relacionan a continuación:

Socios	Desembolso (capital, y prima en su caso, en pts)	Acciones y numeración	Porcentaje sobre el total
D. Fernando Martín Álvarez	10.600.000	10.600 (1 a 10.600)	53%
D. Antonio Gallardo Ramos	600.000	600 (10.601 a 11.200)	3%
D. Juan Alberto de Aguilar Suárez	800.000	800 (11.201 a 12.000)	4%
D. Pedro Toro Cobrerros	1.000.000	1.000 (12.001 a 13.000)	5%
D. José María Rife Bertrán	2.800.000	2.800 (13.001 a 15.800)	14%
D. Carlos Joaquín Sánchez-Aguilar Rojas	1.400.000	1.400 (15.801 a 17.200)	7%
D. Jesús Javier Pablo Pallás Escanilla	500.000	500 (17.201 a 17.700)	2,5%
D. Fernando Sáiz López	300.000	300 (17.701 a 18.000)	1,5%
D. José Muñoz Vázquez	200.000	200 (18.001 a 18.200)	1%
D. Rafael Félix Ronda López	1.800.000	1.800 (18.201 a 20.000)	9%

- Por **acuerdo de la Junta General del día 28 de septiembre de 1995**, se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos y aumentar el capital en CIENTO TREINTA MILLONES (130.000.000) de pesetas, hasta dejarlo fijado en CIENTO CINCUENTA MILLONES (150.000.000) de pesetas, dividido en CIENTO CINCUENTA MIL (150.000) acciones nominativas de MIL (1.000) pesetas de valor nominal. La contraprestación consistió en aportaciones dinerarias.

Los accionistas que suscribieron dicho aumento de capital son los siguientes:

Socios	Desembolso (capital, y prima en su caso, en pts)	Acciones y numeración	Porcentaje sobre el total
ALMARFE, S.L.	128.050.000	128.050 (20.001 a 148.050)	85,37%
D. Fernando Sáiz López	1.950.000	1.950 (148.051 a 150.000)	1,30%

El restante 13,33% correspondía a las acciones anteriormente emitidas.

Este acuerdo se elevó a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Pedro de la Herrán Matorras el día 9 de octubre de 1995, bajo el número 2.690 de su protocolo, y consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid bajo la Inscripción 8ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 3 de noviembre de 1995.

- Por **acuerdo de la Junta General del día 26 de junio de 2000**, se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos, redenominando el capital social en euros, y dejándolo fijado en NOVECIENTOS UN MIL QUINIENTOS (901.500) euros, dividido en CIENTO CINCUENTA MIL (150.000) acciones nominativas de SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO (6,01 €) de valor nominal. Se redujo igualmente el capital social en TRES MIL DOSCIENTAS UNA (3.201) pesetas al objeto de realizar este ajuste. Conforme a lo legalmente previsto, dicha suma fue asignada a una reserva indisponible bajo la denominación de “Diferencias por ajuste del capital a euros”.

Este acuerdo se elevó a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Pedro de la Herrán Matorras, el día 18 de julio de 2000, bajo el número 2.043 de su protocolo, y consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 16ª, de la hoja registral de la Sociedad, de fecha 13 de septiembre de 2000.

- Por **acuerdo de la Junta General del día 28 de diciembre de 2006**, se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos y aumentar el capital social en la cifra de TRESCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS (360.600) euros hasta dejarlo fijado en la cifra de UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIEN (1.262.100) euros, dividido en DOSCIENTAS DIEZ MIL (210.000) acciones nominativas de SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO (6,01 €) de valor nominal. La contraprestación de dicho aumento de capital consistió en compensación de créditos. Esta redenominación consta inscrita bajo la inscripción 16ª, de fecha 13 de septiembre de 2006.

Los accionistas que suscribieron dicho aumento de capital son los siguientes:

Socios	Desembolso (capital, y prima en su caso, en euros)	Acciones y numeración	Porcentaje sobre el total
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	200.000.000	60.000 (150.001 a 210.000)	28,57%

El restante 71,43% correspondía a las acciones anteriormente emitidas.

Este acuerdo se elevó a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 29 de diciembre de 2006, bajo el número 5.296 de su protocolo, y consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid bajo la Inscripción 40ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 16 de enero de 2007.

- Por **acuerdo de la Junta General del día 29 de diciembre de 2006**, se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos y aumentar el capital social en la cifra de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUATRO (62.504) euros hasta dejarlo fijado en la cifra de UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CUATRO (1.324.604) euros, dividido en DOSCIENTAS VEINTE MIL CUATROCIENTAS (220.400) acciones nominativas de SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO (6,01 €) de valor nominal.

La contraprestación de dicho aumento de capital se realizó mediante aportaciones no dinerarias consistentes en 733.173 participaciones sociales de “JAFEMAFE, S.L.” y 4.089.663 participaciones sociales de “INOMAR, S.L.”.

Los accionistas que suscribieron dicho aumento de capital son los siguientes:

Socios	Desembolso (capital, y prima en su caso, en euros)	Acciones y numeración	Porcentaje sobre el total
FEMARAL, S.L.	13.240.251,45	3.958 (210.001 a 213.958)	1,80%
ALMARFE, S.L.	21.549.696,78	6.442 (213.959 a 220.400)	2,92%

El restante 95,28% correspondía a las acciones anteriormente emitidas.

Este acuerdo se elevó a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 29 de diciembre de 2006, bajo el número 5.298 de su protocolo, complementada por otra otorgada ante el mismo Notario el día 16 de febrero de 2007, número 762 de su protocolo, y consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid bajo la Inscripción 42ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 26 de febrero de 2007.

- Por **acuerdo de la Junta General del día 21 de febrero de 2007**, se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos y aumentar el capital social en la cifra de CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (441.536,67 €) hasta dejarlo fijado en la cifra de UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (1.766.140,67 €), dividido en DOSCIENTAS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTAS SESENTA Y SIETE (293.867) acciones nominativas de SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO (6,01 €) de valor nominal. La contraprestación de dicho aumento de capital se realizó mediante aportaciones no dinerarias consistentes en 13.022.197 participaciones sociales de “HUSON BIG, S.L.”.

Los accionistas que suscribieron dicho aumento de capital son los siguientes:

Socios	Desembolso (capital, y prima en su caso, en euros)	Acciones y numeración	Porcentaje sobre el total
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.	1.654.072,54	4.054 (220.401 a 224.454)	1,38%
EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A.	15.061.689,15	36.915 (224.455 a 261.369)	12,56%
AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A.	5.962.250,13	14.613 (261.370 a 275.982)	4,97%
PETRAXARQUIA, S.L.	7.297.258,85 €	17.885 (275.983 a 293.867)	6,09%

El restante 75% correspondía a las acciones anteriormente emitidas.

Este acuerdo se elevó a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 21 de febrero de 2007, bajo el número 825 de su protocolo, complementada por otra otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutiérrez el día 8 de marzo de 2007, número 1.110 de su protocolo, y consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid bajo la Inscripción 43ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 13 de marzo de 2007.

- Por **acuerdo de la Junta General del día 12 de marzo de 2007**, se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos y aumentar el capital social en la cifra de SEISCIENTOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (600.741,57 €) hasta dejarlo fijado en la cifra de DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (2.366.882,24 €), dividido en TRESCIENTAS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTAS VEINTICUATRO (393.824) acciones nominativas de SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO (6,01 €) de valor nominal. La contraprestación de dicho aumento de capital se realizó mediante aportaciones dinerarias.

Los accionistas que suscribieron dicho aumento de capital son los siguientes:

Socios	Desembolso (capital, y prima en su caso, en euros)	Acciones y numeración	Porcentaje sobre el total
AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L.	158.583.380,10	34.262 (293.868 a 328.129)	8,7%
CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE (BANCAJA)	124.998.621,30	27.006 (328.130 a 355.135)	6,86%
TASK ARENAL, S.L.	54.001.292,85	11.667 (355.136 a 366.802)	2,96%

Socios	Desembolso (capital, y prima en su caso, en euros)	Acciones y numeración	Porcentaje sobre el total
TASK DOZOLA, S.L.	36.000.861,90 €	7.778 (366.803 a 374.580)	1,97%
CAIXA DE AFOROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA	22.865.037	4.940 (374.581 a 379.520)	1,25%
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ÁVILA	22.865.037	4.940 (379.521 a 384.460)	1,25%
CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS	22.865.037	4.940 (348.461 a 389.400)	1,25%
GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, S.A.U.	20.476.705,20	4.424 (389.401 a 393.824)	1,12%

El restante 74,64% correspondía a las acciones anteriormente emitidas.

Este acuerdo se elevó a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 12 de marzo de 2007, bajo el número 1.095 de su protocolo, y consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid bajo la Inscripción 44ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 19 de marzo de 2007.

- Posteriormente, según consta en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 46ª de la hoja registral de la Sociedad, de fecha 25 de mayo de 2007, se emiten y ponen en circulación títulos múltiples de acciones. De acuerdo con dicha inscripción, la composición del capital social de la compañía en este momento es la siguiente:

Socios	Acciones y numeración	Porcentaje sobre el total
FEMARAL, S.L.	153.956 (1 a 11.200, 11.203 a 150.000, 210.001 a 213.958)	39,09%
ALMARFE, S.L.	6.444 (11.201 a 11.202 y 213.959 a 220.400)	1,64%
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.U.	60.000 (150.001 a 210.000)	15,24
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.	4.054 (220.401 a 224.454)	1,03%
EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A.	36.915 (224.455 a 261.369)	9,37%
AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A.	14.613 (261.370 a 275.982)	3,71%
PETRAXARQUIA, S.L.	17.885 (275.983 a 293.867)	4,54
AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L.	34.262 (293.868 a 328.129)	8,7%
CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE (BANCAJA)	27.006 (328.130 a 355.135)	6,86%
TASK ARENAL, S.L.	11.667 (355.136 a 366.802)	2,96%
TASK DOZOLA, S.L.	7.778 (366.803 a 374.580)	1,97%
CAIXA DE AFOROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA	4.940 (374.581 a 379.520)	1,25%

Socios	Acciones y numeración	Porcentaje sobre el total
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ÁVILA	4.940 (379.521 a 384.460)	1,25%
CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS	4.940 (348.461 a 389.400)	1,25%
GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, S.A.U.	4.424 (389.401 a 393.824)	1,12%

No se nos ha proporcionado la documentación justificativa de las pertinentes transmisiones de acciones.

- Por acuerdo de la **Junta General de 27 de junio de 2007** se acordó modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales, relativo a la representación de las acciones, para que en lo sucesivo las acciones pasaran de ser nominativas a estar representadas por anotaciones en cuenta. Igualmente, se acordó solicitar la admisión a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. Estos acuerdos constan en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 3 de julio de 2007, número 3.026 de su protocolo, y fueron inscritos en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 49ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 24 de julio de 2007.

Por **acuerdo de la Junta General del día 27 de junio de 2007**, se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos y reducción del capital social en la cifra de CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CATORCE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (145.714,88 €), mediante disminución del valor nominal de las acciones, dejándolo fijado en la cifra de DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO SESENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (2.221.167,36 €), dividido en TRESCIENTAS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTAS VEINTICUATRO (393.824) acciones representadas mediante anotaciones en cuenta de CINCO EUROS Y SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (5,64 €) de valor nominal. La cifra en que se redujo el capital se adscribió a una reserva indisponible por el mismo importe.

En este mismo acuerdo, se decidió igualmente reducir el valor nominal de las acciones a TRES CÉNTIMOS (0,03 €), desdoblando cada acción antigua en CIENTO OCHENTA Y OCHO (188) acciones nuevas. En consecuencia, el capital social quedaba fijado en la cifra de DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO SESENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (2.221.167,36 €) dividido en SETENTA Y CUATRO MILLONES TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTAS DOCE (74.038.912) acciones representadas mediante anotaciones en cuenta de TRES CÉNTIMOS (0,03 €) de valor nominal.

Según consta en dicho acuerdo, tras estas operaciones el capital social de la compañía queda de la siguiente manera:

Socios	Acciones y numeración	Porcentaje sobre el total
FEMARAL, S.L.	153.956 (1 a 11.200, 11.203 a 150.000, 210.001 a 213.958)	39,09%
ALMARFE, S.L.	6.444 (11.201 a 11.202 y 213.959 a 220.400)	1,64%
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.U.	60.000 (150.001 a 210.000)	15,24
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.	4.054 (220.401 a 224.454)	1,03%
FEMARAL, S.L.	28.943.728 (1 a 11.200, 11.203 a 150.000, 210.001 a 213.958 y 393.825 a 29.183.596)	39,09%
ALMARFE, S.L.	1.211.472 (11.201 a 11.202, 213.959 a 220.400 y 40.403.597 a 41.608.624)	1,64%
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.U.	11.280.000 (150.001 a 210.000 y 29.183.597 a 40.403.596)	15,24
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.	762.152 (220.401 a 224.454 y 41.608.625 a 42.366.722)	1,03%
EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A.	6.940.020 (224.455 a 261.369 y 42.366.723 a 49.269.827)	9,37%
AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A.	2.747.244 (261.370 a 275.982 y 49.269.828 a 52.002.458)	3,71%
PETRAXARQUIA, S.L.	3.362.380 (275.983 a 293.867 y 52.002.459 a 55.346.953)	4,54

Socios	Acciones y numeración	Porcentaje sobre el total
AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L.	6.441.256 (293.868 a 328.129 y 55.346.954 a 61.753.947)	8,7%
CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE (BANCAJA)	5.077.128 (328.130 a 355.135 y 61.753.948 a 66.804.069)	6,86%
TASK ARENAL, S.L.	2.193.396 (355.136 a 366.802 y 66.804.070 a 68.985.798)	2,96%
TASK DOZOLA, S.L.	1.462.264 (366.803 a 374.580 y 68.985.799 a 70.440.284)	1,97%
CAIXA DE AFOROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA	928.720 (374.581 a 379.520 y 70.440.285 a 71.364.064)	1,25%
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ÁVILA	928.720 (379.521 a 384.460 y 71.364.065 a 72.287.844)	1,25%
CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS	928.720 (348.461 a 389.400 y 72.287.845 a 73.211.624)	1,25%
GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, S.A.U.	831.712 (389.401 a 393.824 y 73.211.625 a 74.038.912)	1,12%

Este acuerdo se elevó a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 5 de julio de 2007, número 3.181 de su protocolo, y fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 51ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 24 de julio de 2007.

Otras modificaciones estatutarias

Al margen de las modificaciones estatutarias que ya se han tratado anteriormente (las relativas al objeto social, domicilio y capital), constan inscritas en el Registro Mercantil las siguientes modificaciones de los Estatutos sociales:

- Por acuerdo de la Junta General celebrada el día 2 de noviembre de 2006, elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 1 de diciembre de 2006, número 4.840 de su protocolo, se modificó el artículo 7 de los Estatutos sociales relativo a la transmisión de acciones. En su virtud, a partir de esta fecha este artículo incluyó una mención expresa a la regulación de la prenda de acciones (estableciendo que los derechos políticos corresponderían al accionista y no al acreedor, excepto si accionista y acreedor comunicaban conjuntamente el incumplimiento de la obligación garantizada, en cuyo caso corresponderían al acreedor; y estableciendo igualmente que en caso de ejecución forzosa de acciones derivada de una prenda no se aplicaría el procedimiento de adquisición preferente previsto con carácter general, cabe señalar que, dado el tenor literal con que quedó el artículo, entendemos que se eliminó el derecho de adquisición preferente para cualquier transmisión forzosa derivada de una ejecución, aunque no parece que fuera ésta la voluntad de los accionistas). Esta modificación estatutaria consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 39ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 5 de enero de 2007.

- Por acuerdo de la Junta General celebrada el día 27 de junio de 2007, elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día fecha 03 de julio de 2007, número 3.024 de su protocolo, se modificaron los artículos 15 y 16 referidos, respectivamente, a la estructura del Consejo de Administración y al plazo de designación de los Consejeros. En su virtud, la modificación del artículo 15 afectó al número de miembros del Consejo (pasando de ser un mínimo de tres y un máximo de nueve a un mínimo de cinco y un máximo de quince) y al sistema de retribución de los Consejeros (que pasó de consistir en una asignación fija y una participación en beneficios a consistir en una asignación fija, una participación en beneficios y dietas por asistencia a los Consejos, previéndose igualmente de establecer sistemas referenciados al valor de la acción o consistente en la entrega de acciones u opciones sobre acciones). Por su parte, la modificación del artículo 16 modificó el plazo de designación, que pasó de ser cinco años a ser cuatro. Esta modificación estatutaria consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 47ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 24 de julio de 2007.

Apoderados

En atención a la información obtenida del Registro Mercantil de La Coruña, desde el momento de la constitución y a lo largo de toda la vida de la Sociedad, los poderes otorgados se relacionan en el Anexo IV, que se acompaña al presente informe.

Audidores de Cuentas

Los primeros auditores de cuentas de la sociedad fueron “OLSZEWSKI AUDITORES, S.L.”, designados inicialmente para un periodo de tres años “*contados desde el presente ejercicio 1994*” por acuerdo de la Junta General de fecha 30 de diciembre de 1994. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Pedro de la Herrán Matorras el día 9 de mayo de 1995, número 1.260 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 7ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 25 de mayo de 1995.

Consideramos conveniente señalar que, de acuerdo con el tenor literal de la inscripción, esta elección debería haber cubierto los años 1994 a 1996 inclusive, y que por tanto la primera reelección debió realizarse en el año 1997. Sin embargo, como expondremos a continuación, la primera reelección que consta inscrita en el Registro Mercantil corresponde al año 1998, por lo que parece que el periodo inicial de tres años se refirió a los ejercicios 1995 a 1997. No se nos ha proporcionado ninguna explicación sobre esta discrepancia que, en todo caso, es de escasa relevancia habida cuenta del periodo de tiempo transcurrido.

“OLSZEWSKI AUDITORES, S.L.” fueron reelegidos en su cargo en sucesivas ocasiones, de conformidad con la siguiente tabla:

EJERCICIO DE REELECCIÓN	FECHA DE LA JUNTA GENERAL	DATOS DE ESCRITURA E INSCRIPCIÓN
1998	10/09/98	Notario D. Pedro de la Herrán Matorras, fecha 07/10/98, protocolo 4.523. Inscripción 13ª (16/11/98)
1999	15/11/99	Notario D. Pedro de la Herrán Matorras, fecha 16/04/01, protocolo 1.313. Inscripción 18ª (04/05/01)
2000	15/11/00	Notario D. Pedro de la Herrán Matorras, fecha 29/12/00, protocolo 3.489. Inscripción 19ª (18/05/01)
2001	15/11/01	Inscrito mediante certificación (sin escritura). Inscripción 22ª (27/06/02)
2002	15/11/02	Inscrito mediante certificación (sin escritura). Inscripción 25ª (14/03/03)
2003	14/11/03	Notario D. Pedro de la Herrán Matorras, fecha 26/11/03, protocolo 3.898. Inscripción 28ª (09/01/04)
2004	02/12/04	Inscrito mediante certificación (sin escritura). Inscripción 31ª (05/05/05)
2005	15/11/05	Notario D. Pedro de la Herrán Matorras, fecha 15/12/05, protocolo 3.743. Inscripción 36ª (30/01/06)
2006	11/12/06	Inscrito mediante certificación (sin escritura). Inscripción 41ª (18/01/07)

2.3 MARTINSA-FADESA, S.A.

Datos Informativos

Constitución:

Por escritura otorgada ante el Madrid D. Ángel Almoguera Gómez, el día 13 de septiembre de 2007, número 4.038 de su protocolo, se elevaron a público los acuerdos sociales de la fusión por absorción de la sociedad absorbida “FADESA INMOBILIARIA, S.A.” (en lo sucesivo, “FADESA”) por parte de la sociedad absorbente “PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN, S.A.” (en lo sucesivo, “MARTINSA” . Dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 14 de diciembre de 2007, bajo la inscripción 66ª de la hoja registral de la sociedad.

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutiérrez el día 3 de octubre de 2007, número 4.498 de su protocolo, complementada por otra otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 11 de diciembre de 2007, número 5.313 de su protocolo, se elevaban a público los acuerdos sociales adoptados en Junta 27 de junio de 2007 por los que se procedió a la modificación de la denominación social de la entidad resultante adoptándose la actual, “MARTINSA-FADESA, S.A.”. Este cambio de denominación fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el día 14 de diciembre de 2007, bajo la inscripción 68ª de la hoja registral de la sociedad. El aumento de capital acordado con ocasión de esta fusión se describirá posteriormente.

Por escritura otorgada ante el mismo Notario el día 11 de diciembre de 2007, número 5.318 de su protocolo, se elevaron a público los acuerdos sociales de traslado del domicilio social a A Coruña, cerrándose por tanto la hoja registral de la sociedad en el Registro Mercantil de Madrid. La sociedad fue inscrita el día 28 de febrero de 2008 en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 3.292, Sección 8ª, Hoja C-43.168, Inscripción 2ª (en la Inscripción 1ª se dio traslado al Registro Mercantil de A Coruña de las inscripciones provenientes del Registro Mercantil de Madrid).

Por otra parte, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 21 de diciembre de 2007, número 5.509 de su protocolo, se elevaron a público los acuerdos sociales de fusión por absorción de la sociedad unipersonal “VALL FOSCA INTERLLACS, S.A.”, con C.I.F. A-61.745.667. Dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 8 de febrero de 2008, bajo la inscripción 74ª de la hoja registral de la sociedad. Al tratarse de una fusión simplificada, no se produjo aumento de capital en la sociedad absorbente.

Objeto social:

El objeto social de la Sociedad MARTINSA-FADESA es el aprobado en la Junta General de Accionistas el día 27 de junio de 2007, elevado a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 11 de diciembre de 2007, número 5.316 de su protocolo, complementada por otra otorgada ante el mismo Notario el día 18 del mismo mes y año, número 5.434 de su protocolo, mediante la que se acordó aprobar un texto refundido de los Estatutos de la Sociedad. En dicho texto refundido no se modificó el objeto social.

En consecuencia, el artículo 2 de los Estatutos sociales de la Sociedad queda como sigue:

1. *“La promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas.*
2. *La enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino resultante de la actividad.*
3. *La ejecución de toda clase de obras públicas y privadas, para el Estado, Provincia, Municipio o Comunidad Autónoma y de particulares en todo el territorio nacional e incluso la contratación de cualquier tipo de obra a ejecutar en el extranjero.*
4. *La construcción, modificación y/o urbanización de fincas de cualquier clase par la explotación directa, en forma de arriendo o venta parcial o total de las fincas construidas y/o urbanizadas.*
5. *La fabricación, elaboración y/o venta incluso distribución de toda clase de materiales para la construcción.*
6. *La prestación de toda clase de servicios y asesoramiento de carácter inmobiliario, gestión de ordenación urbana y su desarrollo, en todas sus etapas, trámites y modalidades, la realización de proyectos y estudios, la gestión de licencias y permisos de toda índole y la realización de estudios de mercado, así como de servicios corporativos, otorgando a sociedades filiales o participadas, en su caso, apoyos financieros, fianzamientos y, en general, asistencia financiera en el ejercicio de sus actividades.*

Se entiende por servicios corporativos la prestación de servicios de asesoramiento, información y asistencia técnica en materias económicas, contables, financieras, empresariales y legales, la cesión y explotación del uso de derechos industriales, marcas o nombres comerciales y la redacción, elaboración y ejecución de toda clase de estudios, políticas y proyectos, la creación de diseños industriales y comerciales, la dirección, asistencia técnica, transferencia tecnológica y de comercialización, inspección, control y administración de tales proyectos y actividades.

- 7. La gestión de toda clase de concesiones y autorizaciones administrativas de obras, servicios y mixtas del Estado, Comunidades Autónomas, Provincia y Municipio de las que sea titular y la participación accionarial en sociedades de aquellas.*
- 8. Explotación, gestión, por cuenta propia o ajena, de centros comerciales, establecimientos industriales, viviendas, oficinas, instalaciones hoteleras y turísticas, de restauración, campos de golf y aparcamientos de vehículos.*
- 9. Prestación de servicios, tratamientos, depuración, recuperación, aprovechamiento, transformación, recogida, almacenamiento, transporte y eliminación de aguas y residuos de todo tipo.*
- 10. Inversión en el capital de otras empresas o asociaciones de empresas nacionales o extranjeras”.*

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser realizadas por la Sociedad ya directamente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo o mediante cualesquiera otras admitidas en derecho.

Si las disposiciones legales exigen algún título profesional para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, se realizará por medio de persona que ostente la requerida titulación”.

Dicho objeto social no ha sufrido modificación alguna con posterioridad.

Este nuevo objeto social quedó inscrito en el Registro Mercantil, inscripción 67ª, al Tomo 24.367, Hoja M-33.381.

Domicilio social:

El domicilio social de “MARTINSA-FADESA” es el que quedó fijado mediante los Acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de 27 de junio de 2007, en la que se acuerda trasladar el domicilio social a A Coruña. Dicho acuerdo se elevó a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez, el día 11 de diciembre de 2007, número 5.318 de su protocolo, se acordó el traslado del domicilio social a A Coruña, cerrándose por tanto la hoja registral de la sociedad en el Registro Mercantil de Madrid. La sociedad fue inscrita el día 28 de febrero de 2008 en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 3.292, Sección 8ª, Hoja C-43.168, Inscripción 2ª (en la Inscripción 1ª se dio traslado al Registro Mercantil de A Coruña de las inscripciones provenientes del Registro Mercantil de Madrid).

En consecuencia el artículo 4º de los Estatutos Sociales, quedará redactado como sigue:

“La Sociedad tiene su domicilio en La Coruña, Avenida Alfonso de Molina sin número.

El Consejo de Administración podrá acordar el traslado de dicho domicilio a cualquier otro lugar del mismo término municipal, en cuyo caso podrá dar nueva redacción a este Artículo, siendo competente asimismo para decidir la creación, supresión o traslado de sucursales a cualquier lugar del territorio nacional o al extranjero”.

Dicho domicilio social no ha sufrido modificación alguna con posterioridad.

Órgano de Administración

Tal y como hemos indicado anteriormente, el 27 de junio de 2007 todos los Consejeros de la entidad FADESA dimitieron y se procedió a designar un nuevo Consejo de Administración, que es el vigente en el momento de solicitud del concurso, formado por los siguientes miembros:

Nombre	Fecha Nombramiento	Cargo	Calificación	Datos escritura	Inscripción
D. Fernando Martín Álvarez	27/06/07	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	Notario D. Ángel Almoguera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Carlos Vela García-Noreña	27/06/07	Vocal y Consejero Delegado	Ejecutivo	Vocal: Notario D. Ángel Almoguera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024; Consejero Delegado: mismo Notario y fecha, protocolo 3.025	Vocal: Inscripción 47ª (24/07/07); Consejero Delegado: Inscripción 48ª (misma fecha)
D. Antonio Martín Criado	27/06/07	Vicepreside nte	Dominical	Notario D. Ángel Almoguera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Rafael Bravo Caro	27/06/07	Vocal	Dominical	Notario D. Ángel Almoguera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
AGUIEIRA INVERSIONES, S.L. (Representante: D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián)	27/06/07	Vocal	Dominical	Notario D. Ángel Almoguera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)

Nombre	Fecha Nombramiento	Cargo	Calificación	Datos escritura	Inscripción
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA (Representante: D. José Luis Olivás Martínez)	27/06/07	Vocal	Dominical	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Jesús Ignacio Salazar Bello	27/06/07	Vocal	Dominical	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. José Manuel Serra Peris	27/06/07	Vocal	Independiente	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	27/06/07	Vocal	Independiente	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. José Luis Suárez Barragato	27/06/07	Vocal	Independiente	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)
D. Ángel Varela Varas	27/06/07	Secretario no Consejero	No Consejero	Notario D. Ángel Almuquera Gómez, fecha 03/07/07, protocolo 3.024	Inscripción 47ª (24/07/07)

- En definitiva han tenido la condición de administradores de hecho o de derecho de la entidad MARTINSA-FADESA, S.A. en el periodo de dos años anteriores a la declaración de concurso las personas físicas o jurídicas que se relacionan a continuación:
 - D. Joaquín Sánchez Izquierdo Aguirre con D.N.I. 14.859.562-K
 - D. Jose Luis Suárez Barragato con D.N.I. 51.416.337-K
 - D. Fernando Martín Álvarez con D.N.I. 12.182.903-X.
 - D. Antonio Martín Criado con D.N.I. 25.012.997-Z
 - D. Rafael Bravo Caro con D.N.I. 25.099.906-Y
 - AGUIERA DE INVERIONES, S.L. debidamente representada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián.
 - CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, debidamente representada por D. Jose Luis Olivas Martínez.
 - D. Jesús Ignacio Salazar Bello con D.N.I 50.668.619-R
 - D. Jose Manuel Serra Peris con D.N.I. 22.674.311-Z
 - D. Carlos Vela García-Noreña con D.N.I. 50.405.566-P

Identidad de los Socios y Capital Social

Con ocasión de los acuerdos sociales de fusión realizada entre “PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.” y “FADESA INMOBILIARIA, S.A.” (elevados a público en escritura otorgada ante el Notario Ángel Almoguera Gómez el día 13 de septiembre de 2007, número 4.038 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 66ª de la hoja registral de la Sociedad), se modificó nuevamente el artículo 5 de los Estatutos, aumentando el capital en QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (574.587,30 €), dejándolo fijado en **DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (2.795.754,66 €)** dividido en NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTAS VEINTIDÓS (93.191.822) acciones representadas mediante anotaciones en cuenta de TRES CÉNTIMOS (0,03 €) de valor nominal.

Respecto de todas estas acciones (tanto las existentes con carácter previo a la fusión como las creadas por el aumento de capital derivado de la misma), en este mismo acuerdo se solicitó su admisión a cotización bursátil, que fue aprobado por la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, S.A.U. mediante acuerdo de su Consejo de Administración de 17 de diciembre de 2007, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 69ª de la hoja registral de “MARTINSA-FADESA, S.A.” de fecha 3 de enero de 2008.

Otras modificaciones estatutarias

Además del citado aumento de capital social y traslado de domicilio social, las modificaciones estatutarias de la entidad MARTINSA-FADESA resultante tras la fusión son las siguientes:

- Por acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2007, se aprobó un texto refundido de los Estatutos en previsión de la admisión a cotización bursátil de las acciones de la Sociedad.

Dicho texto refundido consta en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez el día 11 de diciembre de 2007, número 5.316 de su protocolo, y fue aprobado sometido a la condición suspensiva de que se aprobara dicha admisión a cotización por los organismos competentes, condición que se declaró cumplida en escritura otorgada ante el mismo Notario el día 18 del mismo mes y año, número 5.434 de su protocolo. El texto refundido de los Estatutos consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 71ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 19 de diciembre de 2007.

Finalmente, y aunque no constituyan propiamente modificaciones de los Estatutos sociales, cabe señalar que bajo la inscripción 70ª de la hoja registral de la Sociedad en el Registro Mercantil de Madrid consta inscrita la aprobación del Reglamento del Consejo de Administración, y bajo la inscripción 72ª de dicha hoja registral consta inscrita la aprobación del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Apoderados

En atención a la información obtenida del Registro Mercantil de La Coruña, desde el momento de la fusión hasta momento de solicitud del concurso, los poderes otorgados se relacionan en el Anexo V, que se acompaña al presente informe.

Audidores de Cuentas

El actual auditor de cuentas de la sociedad es “ERNST & YOUNG, S.L.”, quien fue designado para su cargo por acuerdo de la Junta General de fecha 27 de junio de 2007 por un periodo de tres años (ejercicios 2007 a 2009 inclusive). Dicho nombramiento se inscribió mediante certificación (sin escritura) en el Registro Mercantil de Madrid, bajo la inscripción 50ª de la hoja registral de la sociedad, de fecha 24 de julio de 2007.

En este mismo acuerdo, también se designaba a “ERNST & YOUNG, S.L.” auditor de cuentas del grupo consolidado. No tenemos constancia de que, previamente a esta designación, se

hubiera designado auditor de cuentas del grupo, por cuanto la designación inicial de “OLSZEWSKI AUDITORES, S.L.” se refería sólo a la sociedad.

- Litigios en que la sociedad es parte:

Se adjunta como ANEXO VI relación de los litigios en que MARTINSA-FADESA es parte.

2.4 Naturaleza y Actividades

De acuerdo con la información proporcionada por la concursada, MARTINSA FADESA, S.A. (en adelante MARTINSA FADESA) es la entidad resultante de la fusión por absorción entre PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN, S.A. (en adelante MARTINSA) y FADESA INMOBILIARIA, S.A (en adelante FADESA). La fusión realizada entre MARTINSA y FADESA ha sido la culminación del proceso de concentración iniciado con la Oferta Pública de Adquisición formulada por MARTINSA y HUSON BIG, S.L. (en adelante HUSON) el 2 de Noviembre de 2006 sobre el 100% de las acciones de FADESA, que fue finalmente aceptada en un porcentaje del 86,48% de las acciones de FADESA.

En lo que se refiere a inversiones, MARTINSA FADESA mantiene la línea estratégica de adquisición de suelo en distintos grados de desarrollo urbanístico, que, por lo general, se centra en la adquisición de suelo no finalista, fundamentalmente pre-urbanizable, gestionando la maduración urbanística del mismo (gracias a lo cual MARTINSA FADESA cuenta con una gran cartera de suelo adquirido en el pasado lo que permitía una mayor flexibilidad a la hora de determinar tanto los productos a desarrollar como su precio final).

Así, producto de la fusión, MARTINSA FADESA disponía de aproximadamente 190.000 viviendas en cartera, y de una cartera en gestión de 28,7 millones de metros cuadrados potencialmente edificables¹.

¹ Datos facilitados por parte de la concursada a la CNMV y que constan en la página web de dicho Organismo (www.cnmv.es)

MARTINSA FADESA está presente en España, Portugal, Francia, Marruecos, México, República Dominicana, Rumania, Hungría, Polonia, Bulgaria, República Checa y Eslovaquia, así como en Reino Unido, Irlanda y Alemania con oficinas comerciales.

En suma, MARTINSA FADESA se dedica actualmente a la realización de todas las tareas que componen la cadena de valor en el sector inmobiliario, estando dividida su actividad en las siguientes áreas de negocio:

- ***Suelo***²

A 31 de diciembre de 2007, según tasación de CB Richard Ellis emitida en junio de 2008, MARTINSA FADESA disponía de una cartera de suelo de 21 millones de metros cuadrados edificables, encontrándose el 63% de este suelo en España y el 37% restante en varios países, principalmente México, Marruecos, Rumania y Hungría.

De esa cartera de suelo de 21 millones de metros cuadrados edificables, de acuerdo con las estimaciones de la Sociedad, el 50% correspondía a suelo preurbanizable, el 32% a suelo urbanizable y el 18% restante a suelo finalista.

- ***Promoción Residencial***³

La promoción residencial se compone de vivienda libre abarcando tanto el mercado de primera residencia como de segunda residencia y de vivienda sujeta a régimen de protección oficial.

- ***Primera Residencia:*** Según la Dirección, MARTINSA FADESA opera en el mercado de primera residencia focalizándose en las familias de clase media en medianas y grandes ciudades.

² Principales datos obtenidos de la página web de la concursada (www.martinsafadesa.com)

³ Principales datos obtenidos de la página web de la concursada (www.martinsafadesa.com)

Aproximadamente el 80% de las promociones se destinan a este segmento.

- *Segunda vivienda:* La Concursada dispone de una línea de segundas residencias, tanto para uso residencial como vacacional, en varios países.
- *Vivienda protegida:* MARTINSA FADESA planea incrementar su nivel de actividad en este segmento para compensar las reducciones de demanda en los mercados de primera y segunda vivienda.
- *Vivienda de alquiler:* Este segmento, el cual requiere un enfoque diferente para el acceso a este mercado, representaría otra fuente de ingresos.

- ***Patrimonio***⁴

La línea de actividad patrimonial proviene del negocio de gestión de hoteles, campos de golf y centros comerciales, localizados en España y en el extranjero:

- *Hoteles:* MARTINSA FADESA vendió algunos hoteles en el último trimestre de 2007.
- *Campos de Golf:* Los campos de golf junto a las instalaciones que requieren normalmente están asociados con la promoción residencial. La Concursada dispone de una cartera de varios campos, de los que algunos ya se encuentran operativos en España (gestionados por terceros).
- *Centros comerciales:* MARTINSA FADESA tiene dos centros comerciales activos, cuatro en construcción y ocho en fase de diseño.

⁴ Principales datos obtenidos de la página web de la concursada (www.martinsafadesa.com)

- **Portugal**⁵

El Grupo MARTINSA FADESA entró en el mercado portugués en 1999 desarrollando una promoción de 3.000 viviendas en Lisboa. Actualmente están en marcha algunos proyectos.

- **Francia**⁶

En 2005 MARTINSA FADESA comenzó a operar en el mercado francés tras la adquisición de Financière Rive Gauche. La Dirección nos ha informado que la Concursada construye directamente o mediante asociaciones con agentes locales (por ejemplo, American Fund Colony Capital, Cogedim o Coffim).

La Dirección nos ha informado que el Grupo tiene en cartera proyectos de promoción en Paris, Lyon y las regiones de los Alpes.

- **Marruecos**⁷

En el año 2000 MARTINSA FADESA comenzó a promover en el mercado inmobiliario marroquí. Según la Dirección, la cartera incluye una superficie aproximada de 4,7 millones de metros cuadrados.

Las actividades de la Concursada en Marruecos se distribuyen en cinco áreas:

- *Zona Este:* En Saidia la Concursada esta desarrollando el complejo turístico *Mediterrania* Saidia compuesto de 17.000 habitaciones para turistas, tres campos de

⁵ Principales datos obtenidos de la página web de la concursada (www.martinsafadesa.com)

⁶ Principales datos obtenidos de la página web de la concursada (www.martinsafadesa.com)

⁷ Principales datos obtenidos de la página web de la concursada (www.martinsafadesa.com)

golf, áreas de entretenimiento y servicios, un puerto con capacidad para 800 amarres y 3.000 viviendas.

- *Zona Norte:* En Tánger, MARTINSA FADESA, a través de su filial, está *trabajando* con el grupo Anjova para el desarrollo del centro de la ciudad. Esto incluye la construcción de dos hoteles, un edificio de oficinas, un centro de ocio y 800 viviendas. La Concursada, a través de su filial, también esta promoviendo otros tres proyectos en la zona Smir, la cuál incluye hoteles, campos de golf y aproximadamente 3.200 viviendas.
- *Zona Central:* En Rabat se promocionará un complejo residencial formado por 1.500 viviendas.
- *Zona Marrakech:* resort de lujo compuesto por tres hoteles, un campo de golf, un Centro Comercial y más de 2.600 viviendas.
- *Zona Sur:* En Playa Blanca, un complejo de grandes dimensiones con una superficie de 695 hectáreas, compuesta por ocho hoteles, dos campos de golf cada uno, un centro comercial y 5.000 viviendas.

Cabe destacar que el 7 de diciembre de 2007 MARTINSA FADESA se asoció al 50% con Addoha, un grupo inmobiliario marroquí, con el propósito de desarrollar negocios de promoción inmobiliaria conjuntos, como viviendas, hoteles, centros comerciales y otros negocios que se podrían desarrollar en un futuro.

Bajo los términos de este acuerdo Addoha adquirió el 50% del capital social de Groupe Fadesa Maroc. Según la Dirección, esta participación reforzó el acuerdo firmado en julio de 2007 y se materializó en la creación del “Consortio Inmobiliario y Turístico Addoha” (CITAF).

- **Hungría**⁸

MARTINSA FADESA entró en el mercado húngaro con la adquisición de unos terrenos en el área de Pest (Budapest) para la promoción de un edificio de apartamentos y un edificio de oficinas, el cual contará con tiendas en su planta baja. La Concursada, a través de su filial, tiene otro proyecto en Hungría, Danubio Park, que comprende la construcción de 2.400 viviendas y 52.000 metros cuadrados para otros usos.

- **Polonia**⁹

En mayo de 2005 MARTINSA FADESA entró en el mercado polaco mediante la asociación con Prokom Investments, incorporando Fadesa Prokom Polska en la cual, MARTINSA FADESA es el accionista mayoritario (con un 51% del Capital Social). El primer proyecto en curso, Ostoja Wilanów, es un complejo residencial formado por 1.800 viviendas en una exclusiva zona de Varsovia.

En Octubre de 2006, MARTINSA FADESA Prokom Polska adquirió unos terrenos en Poswin para la promoción de un complejo residencial de 345 viviendas. En Wroclaw, la Concursada, a través de su filial, está desarrollando un complejo residencial de 1.300 viviendas.

- **Bulgaria**¹⁰

Al final del año 2006 MARTINSA FADESA entró en el mercado búlgaro mediante la adquisición de un terreno en el centro de Sofía para la promoción de un edificio de 335 viviendas, locales, tiendas y zonas de aparcamiento.

⁸ Principales datos obtenidos de la página web de la concursada (www.martinsafadesa.com)

⁹ Principales datos obtenidos de la página web de la concursada (www.martinsafadesa.com)

¹⁰ Principales datos obtenidos de la página web de la concursada (www.martinsafadesa.com)

- **Rumania**¹¹

MARTINSA FADESA, a través de su filial, tiene intención de promover una zona residencial en las afueras de Bucarest compuesta de 7.600 viviendas distribuidas en 22 bloques. La Concursada también tiene la intención de desarrollar cinco proyectos en las ciudades de Bucarest y Bancau, los cuales comprenderán más de 10.700 viviendas.

- **México**¹²

En Julio de 2006 MARTINSA FADESA anunció la entrada en el mercado mexicano. La Concursada, a través de su filial, participará en la creación de un extenso complejo residencial y turístico en un nuevo destino turístico en la Costa del Pacífico (Cip Nayarit). El complejo estará formado por una superficie de 170 hectáreas divididas en 21 parcelas, cuatro de las cuales serán desarrolladas por MARTINSA FADESA, a través de su filial. Dicha filial construirá un hotel de lujo. Adicionalmente, MARTINSA FADESA, a través de la citada filial, desarrollará una promoción residencial, compuesta por un total de 1.300 apartamentos, un Club de playa y 3.200 viviendas. Este proyecto tendrá un club de golf con equipamientos complementarios, incluyendo una planta desalinizadora.

En febrero de 2007, la citada filial comenzó dos nuevos proyectos en Guadalajara y San Miguel de Allende. En Guadalajara, MARTINSA FADESA, a través de su filial, planea promocionar un complejo compuesto por 850 viviendas de lujo, un hotel de lujo y 13.000 m² para una extensa zona comercial. En San Miguel de Allende, situada aproximadamente a 250 Km. del Distrito Federal, la citada filial, construirá 200 segundas viviendas y un Hotel.

¹¹ Principales datos obtenidos de la página web de la concursada (www.martinsafadesa.com)

¹² Principales datos obtenidos de la página web de la concursada (www.martinsafadesa.com)

Finalmente en Mayo de 2008, la Concursada anunció que construiría complejo turístico en el Estado Mejicano de la Baja California: Loreto Paraíso, un extenso Resort en Mar de Cortés (Océano Pacífico).

De acuerdo con la memoria del concurso de MARTINSA FADESA de 15 de julio de 2008, se muestra un detalle geográfico de la valoración en euros bruta agregada de las promociones de MARTINSA FADESA a 31 de diciembre de 2007 excluidas las promociones terminadas pendientes de entrega:

PROMOCIONES		SUELO PATRIMONIO	OBRA EN CURSO	SUB TOTAL PROMOCIONES
ESPAÑA Y PORTUGAL	ANDALUCÍA	49.840.000,00	136.400.000,00	186.240.000,00
	ARAGÓN	5.760.000,00	292.200.000,00	297.960.000,00
	ASTURIAS			-
	BALEARES		35.000.000,00	35.000.000,00
	CANARIAS	24.470.000,00	170.980.000,00	195.450.000,00
	CANTABRIA	340.000,00	112.220.000,00	112.560.000,00
	CASTILLA LA MANCHA		11.400.000,00	11.400.000,00
	CASTILLA Y LEÓN	40.900.000,00	67.590.000,00	108.490.000,00
	CATALUÑA	14.000.000,00	406.800.000,00	420.800.000,00
	GALICIA	17.520.000,00	140.700.000,00	158.220.000,00
	LA RIOJA	3.430.000,00	91.880.000,00	95.310.000,00
	MADRID		361.820.000,00	361.820.000,00
	MURCIA		60.800.000,00	60.800.000,00
	COM. VALENCIANA	5.500.000,00	105.910.000,00	111.410.000,00
	PAÍS VASCO			-
	PORTUGAL		52.900.000,00	52.900.000,00
	TOTAL	161.760.000,00	2.046.600.000,00	2.208.360.000,00
INTERNACIONAL	MARRUECOS	105.775.000,00	492.675.000,00	598.450.000,00
	FRANCIA		105.930.000,00	105.930.000,00
	BULGARIA		9.500.000,00	9.500.000,00
	HUNGRÍA	8.000.000,00	90.000.000,00	98.000.000,00
	POLONIA		171.000.000,00	171.000.000,00
	RUMANÍA		228.100.000,00	228.100.000,00
	MÉXICO		14.800.000,00	14.800.000,00
	REPÚBLICA DOMINICANA			-
	TOTAL	113.775.000,00	1.112.005.000,00	1.225.780.000,00
	MARTINSA-FADESA (Σ)		275.535.000,00	3.158.605.000,00	3.434.140.000,00

A continuación, en dicha memoria, se recoge una tabla con las promociones terminadas en fase de entrega a Diciembre de 2007, es decir, aquellas que ya cuentan con los permisos necesarios para que se efectúe la entrega. De acuerdo con la información de la memoria en esta tabla, no incluye las promociones que no han obtenido licencias de ocupación, porque sus unidades, aunque terminadas desde el punto de vista de la obra, no pueden considerarse en fase de entrega, por lo que se valoran en obra en curso. Estos valores, en euros, cambian continuamente, al efectuarse nuevas entregas o al obtener nuevos permisos de ocupación para inmuebles recientemente terminados o en curso de terminación.

PROMOCIONES TERMINADAS EN FASE DE ENTREGA		UD'S PENDIENTES DE VENTA
ESPAÑA Y PORTUGAL	ANDALUCÍA	33.988.000,00
	ARAGÓN	36.000.000,00
	ASTURIAS	-
	BALEARES	16.730.000,00
	CANARIAS	48.180.000,00
	CANTABRIA	
	CASTILLA LA MANCHA	65.600.000,00
	CASTILLA Y LEÓN	23.202.000,00
	CATALUÑA	12.200.000,00
	GALICIA	22.595.000,00
	LA RIOJA	39.900.000,00
	MADRID	47.685.000,00
	MURCIA	6.500.000,00
	COM. VALENCIANA	78.100.000,00
	PAÍS VASCO	
	PORTUGAL	20.100.000,00
TOTAL	450.780.000,00	
INTERNACIONAL	MARRUECOS	
	FRANCIA	
	BULGARIA	
	HUNGRÍA	
	POLONIA	
	RUMANÍA	65.000,00
	MÉXICO	
	REPÚBLICA DOMINICANA	
	TOTAL	65.000,00
MARTINSA-FADESA (Σ)		450.845.000,00

2.5 Grupo de empresas

2.5.1 Breve descripción del conjunto de sociedades relacionadas con la concursada

Según consta en la documentación aportada por la concursada a su solicitud de concurso, MARTINSA FADESA es la sociedad dominante de un grupo de sociedades cuya composición, una vez completada la fusión entre MARTINSA y FADESA, es la que figura en el organigrama incluido a continuación:

SOCIEDADES DEPENDIENTES ¹³			SOCIEDADES ASOCIADAS ¹⁴	SOCIEDADES MULTIGRUPO ¹⁵
Aplistone, S.L.	Hotel de Fuerteventura Golf, S.L.	Sotoverde Golf, S.L.	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.
Arco Iris Gestión, S.L.	Société d'Aménagement de Saidia, S.A.	TR-2, S.L.	RTM Desarrollo Urbanísticos	Empresarios Integrados, S.A.

¹³ De acuerdo con el Plan General Contable se entiende que una empresa es dependiente de otra cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

¹⁴ De acuerdo con el Plan General Contable se considera que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, la empresa o alguna o algunas de las empresas del grupo, en caso de existir éste, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, ejerzan sobre tal empresa una influencia significativa por tener una participación en ella que, creando con ésta una vinculación duradera, esté destinada a contribuir a su actividad.

¹⁵ Entiende el Plan General Contable que empresa multigrupo es aquella que está gestionada conjuntamente por la empresa o alguna o algunas de las empresas del grupo, en caso de existir éste, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo de empresas.

SOCIEDADES DEPENDIENTES ¹³			SOCIEDADES ASOCIADAS ¹⁴	SOCIEDADES MULTIGRUPO ¹⁵
			Sociales, S.A.	
Baranda Azul, S.A.	Hotel Les Orangers Saidia, S.A.	Triple Gest, S.L.	Desarrollo Urbanístico Nozar Martinsa, S.L.	Rundex Proyectos, S.A.
Servicios Energéticos Residenciales, S.L.	Hotel Med-Azur, S.A.	Fadesa Portugal, S.A.	Comercio de Amarres, S.L.	Espacios Comerciales Martinsa-Grupo Norte, S.L.

SOCIEDADES DEPENDIENTES ¹⁶	SOCIEDADES ASOCIADAS ¹⁷	SOCIEDADES MULTIGRUPO ¹⁸	SOCIEDADES DEPENDIENTES ¹⁹	SOCIEDADES ASOCIADAS ²⁰
Centro logístico de transp. Culleredo, S.A.	Hotel Sable d'or Saidia, S.A.	Urbaniz. Club de Campo de Logroño, S.L.	Iberinvest, S.L.	Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.
Confias Home, S.L.	Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	Urbanizadora de Peñaroja en Pego, S.L.	Residencial Golf Mar, S.L.	Procom Martinsa Residencial

¹⁶ De acuerdo con el Plan General Contable se entiende que una empresa es dependiente de otra cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

¹⁷ De acuerdo con el Plan General Contable se considera que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, la empresa o alguna o algunas de las empresas del grupo, en caso de existir éste, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, ejerzan sobre tal empresa una influencia significativa por tener una participación en ella que, creando con ésta una vinculación duradera, esté destinada a contribuir a su actividad.

¹⁸ Entiende el Plan General Contable que empresa multigrupo es aquella que está gestionada conjuntamente por la empresa o alguna o algunas de las empresas del grupo, en caso de existir éste, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo de empresas.

¹⁹ De acuerdo con el Plan General Contable se entiende que una empresa es dependiente de otra cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

²⁰ De acuerdo con el Plan General Contable se considera que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, la empresa o alguna o algunas de las empresas del grupo, en caso de existir éste, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, ejerzan sobre tal empresa una influencia significativa por tener una participación en ella que, creando con ésta una vinculación duradera, esté destinada a contribuir a su actividad.

SOCIEDADES DEPENDIENTES ¹⁶	SOCIEDADES ASOCIADAS ¹⁷	SOCIEDADES MULTIGRUPO ¹⁸	SOCIEDADES DEPENDIENTES ¹⁹	SOCIEDADES ASOCIADAS ²⁰
				Castellana, S.A.
Confias Home Maroc, SARL.	Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	Construcciones Pórtico, S.L.	Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A. UTE
Construmar SAS	Societe Logements Touristiques Cote, S.A.	Martinsa Norte, S.A.	Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	Bahía de Tánger Hoteles, S.A.
Enera Energía, S.L.	Monteagraria 2006, S.L.	Inmobiliaria Marplus, S.A.	Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	Gestapart Jandía, S.L.
Eurogalia, S.L.	Miño Golf, S.L.	Fercler, S.L.	Guadalmina Golf, S.A.	Inmoprado Laguna, S.L.
Fadesa Brasil Empreedsimientos LTDA	Obralar, S.L.	Town Planning, S.L.	Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	Sanatorio 2000, S.L.
Fadesa Bulgaria EOOD	Pinturas Meldorf, S.A.	Task Arando, S.L.	Remobar, S.L.	Société Tánger City Center, S.A.
Fadesa Canarias, S.L.	PQF-97, S.L.	Inomar, S.L.	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	Nuevos Hoteles, S.A.
Fadesa Cesko, s.r.o.	Promotora Club Social Torrelago, S.A	Jafemafe, S.L.U.		

SOCIEDADES DEPENDIENTES ¹⁶	SOCIEDADES ASOCIADAS ¹⁷	SOCIEDADES MULTIGRUPO ¹⁸	SOCIEDADES DEPENDIENTES ¹⁹	SOCIEDADES ASOCIADAS ²⁰
Fadesa Deutschland GMBH I GR	Residences Touristiques Isly, S.A.	Inpafer Vivienda Joven, S.L.		
Fadesa Hungaria, Rt.	Résidences du Soleil, S.A.	Fadesa Romania, S.R.L		
Fadesa Polska SP, z.o.o.	Saidia Inmobiére, S.A.	Casino de Badaguas, S.A.		
Fadesa Prokom Polska, Sp. Zo.o.	Les Terrases du Soleil, S.A.	Lamps, S.A.		
Fadesa Sverige AB	Residencial Coruñesa Viviendas, S.L.	Golf de Aranjuez, S.L.		
Fadesa Slovenko, S.r.o.	Financiere Rive Gauche, S.A.	Groupe Fadesa Maroc, S.A.		
Fadesa UK Limited	Fadesa Village Resort, S.L.	Hotel Balneario de Villalba, S.L.		

2.5.2 Lista de las filiales significativas de MARTINSA FADESA, incluido el nombre, el país de constitución o residencia, la participación en el capital y, si es diferente, su proporción de derechos de voto.

Según informó la concursada, la siguiente tabla recoge las filiales más significativas de la Sociedad (en función de una participación igual o superior al 50% o inferior al 50% pero su aportación a la matriz es significativa), detallando su denominación social, nacionalidad y porcentaje de participación a fecha de verificación de la Memoria adjuntada a la solicitud de concurso:

Denominación	Domicilio social	Actividad	Sociedad titular	% de part.
Aplistone, S.L.	A Coruña	Transformación y comercialización del granito	Eurogalia, S.L.	100,00
Baranda Azul, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00
Casino de Badaguas, S.A.	A Coruña	Explotación casino	La Sociedad	100,00
Confias Home, S.L.	A Coruña	Prestación de servicios inmobiliarios	La Sociedad	100,00
Confias Home Maroc, SARL.	Saidia	Prestación de servicios inmobiliarios		99,90
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Tenencia de cartera	La Sociedad	100,00

Denominación	Domicilio social	Actividad	Sociedad titular	% de part.
Fadesa Bulgaria EOOD	Sofía	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00
Fadesa Cesko, s.r.o.	Praga	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00
Fadesa Deutschland GMBH GR	Frankfurt	Comercialización de productos inmobiliarios	La Sociedad	100,00
Fadesa Hungaria, Rt.	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00
Fadesa Prokom Polska, Sp. Zo.o.	Varsovia	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	51,00
Fadesa Village Resort, S.L.	A Coruña	Gestión servicios hoteleros	La Sociedad	100,00
Financiere Rive Gauche, S.A.	Montparnasse y Francia	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00
Golf de Aranjuez, S.L.	A Coruña	Gestión de golf		100,00

SOCIEDADES DEPENDIENTES ²¹	SOCIEDADES ASOCIADAS ²²	SOCIEDADES MULTIGRUPO ²³	SOCIEDADES DEPENDIENTES ²⁴	SOCIEDADES ASOCIADAS ²⁵
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	Casablanca Marruecos	Tenencia de cartera	La Sociedad	99,60
Hotel Balneario Villalba, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero	La Sociedad	100,00
Hotel Fuerteventura Golf S.L.	Las Palmas	Explotación de establecimiento	Fadesa Canarias, S.L.	90,00

²¹ De acuerdo con el Plan General Contable se entiende que una empresa es dependiente de otra cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

²² De acuerdo con el Plan General Contable se considera que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, la empresa o alguna o algunas de las empresas del grupo, en caso de existir éste, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, ejerzan sobre tal empresa una influencia significativa por tener una participación en ella que, creando con ésta una vinculación duradera, esté destinada a contribuir a su actividad.

²³ Entiende el Plan General Contable que empresa multigrupo es aquella que está gestionada conjuntamente por la empresa o alguna o algunas de las empresas del grupo, en caso de existir éste, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo de empresas.

²⁴ De acuerdo con el Plan General Contable se entiende que una empresa es dependiente de otra cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

²⁵ De acuerdo con el Plan General Contable se considera que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, la empresa o alguna o algunas de las empresas del grupo, en caso de existir éste, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, ejerzan sobre tal empresa una influencia significativa por tener una participación en ella que, creando con ésta una vinculación duradera, esté destinada a contribuir a su actividad.

SOCIEDADES DEPENDIENTES ²¹	SOCIEDADES ASOCIADAS ²²	SOCIEDADES MULTIGRUPO ²³	SOCIEDADES DEPENDIENTES ²⁴	SOCIEDADES ASOCIADAS ²⁵
		hotelero		
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	México	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	F. Canarias, S.L., Obralar, S.L., Recovi, S.L.	100,00
Lamps, S.A.	Sevilla	Explotación de establecimiento hotelero	La Sociedad	100,00
Miño Golf, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de instalaciones de golf	La Sociedad	100,00
Obralar, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta y arrendamiento	La Sociedad	100,00
Pinturas Meldorf, S.A.	A Coruña	Elaboración y comercialización de pintura	Eurogalia, S.L.	100,00
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	Valladolid	Explotación club deportivo	La Sociedad	85,18
Résidences du Soleil, S.A.	Casablanca	Promoción inmobiliaria para	Groupe Fadesa Maroc, S.A.	99,60

SOCIEDADES DEPENDIENTES ²¹	SOCIEDADES ASOCIADAS ²²	SOCIEDADES MULTIGRUPO ²³	SOCIEDADES DEPENDIENTES ²⁴	SOCIEDADES ASOCIADAS ²⁵
		venta		
Saidia Inmobiére, S.A.	Saidia Marruecos	Construcción	Groupe Fadesa Maroc, S.A. (1)	99,60
Les Terrases du Soleil, S.A.	Tanger	Promoción inmobiliaria para venta	Groupe Fadesa Maroc, S.A. (1)	99,60
Residencial Coruñesa Viviendas, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00
Fadesa Romania, S.R.L	Bucarest	Promoción inmobiliaria para construcción y venta	La Sociedad	100,00
Société d'Aménagement de Saidia, S.A.	Oujda	Promoción inmobiliaria para venta	Groupe Fadesa Maroc, S.A. (1)	99,60
Stotoverde Golf, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de instalaciones de golf	La Sociedad	100,00
TR-2, S.L.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00
Fadesa Portugal, S.A.	Moita Portugal	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00

SOCIEDADES DEPENDIENTES ²¹	SOCIEDADES ASOCIADAS ²²	SOCIEDADES MULTIGRUPO ²³	SOCIEDADES DEPENDIENTES ²⁴	SOCIEDADES ASOCIADAS ²⁵
Urbaniz. Club de Campo de Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00
Urbanizadora Peñaroja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora	La Sociedad	100,00
Urbatlas, S.A.	Casablanca Marruecos	Promoción inmobiliaria para venta	Groupe Fadesa Maroc, S.A. (1)	100,00
Construcciones Pórtico, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	La Sociedad	99,00
Martinsa Norte, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	La Sociedad	47,50
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	La Sociedad	99,98
Fercler, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	La Sociedad	98,60
Town Planning, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	La Sociedad	100,00
Inomar, S.L.	Madrid	Explotación de	La Sociedad	100,00

SOCIEDADES DEPENDIENTES ²¹	SOCIEDADES ASOCIADAS ²²	SOCIEDADES MULTIGRUPO ²³	SOCIEDADES DEPENDIENTES ²⁴	SOCIEDADES ASOCIADAS ²⁵
		Inmuebles		
Jafemafe, S.L.U.	Madrid	Explotación de Inmuebles	La Sociedad	100,00
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	Fercler, S.L.	54,23

En todos los casos, (salvo MARTINSA NORTE, S.A., donde la Sociedad tiene la mayoría de los derechos de voto, aún cuando su porcentaje de participación es del 47,5%), el porcentaje de participación económica es igual que el porcentaje de voto y el porcentaje controlado, directa e indirectamente, en estas sociedades.

2.6 Establecimientos, Oficinas y Explotaciones

Se adjunta como ANEXO N° 1 listado de las oficinas y establecimientos de MARTINSA FADESA.

2.7 Historia económica del Deudor

Para la elaboración de la historia económica del Deudor, esta Administración Concursal se ha basado, fundamentalmente, en las cuentas anuales auditadas de la Sociedad, sus registros contables, información económica financiera facilitada por el Deudor y otra información pública a la que esta Administración Concursal ha tenido acceso.

2.7.1 Análisis del sector inmobiliario en España según la concursada

La concursada, en la memoria aportada a la solicitud de concurso, considera que, teniendo en cuenta que aquella pertenece al sector inmobiliario, es necesario incluir una síntesis de la evolución del mismo a lo largo de estos últimos años.

El sector de la construcción ha sido uno de los motores principales de la economía española en los últimos años, en los que se ha visto beneficiado de la estabilidad de los mercados financieros y de la confianza de los consumidores en el crecimiento constante y sostenible de los precios.

Actualmente la economía española se encuentra en una situación de dificultad económica, en línea con lo que sucede en muchos de los países de nuestro entorno, que en el caso español tiene como protagonistas destacados el sector inmobiliario y el sector financiero.

Las entidades financieras están recortando la financiación como consecuencia de la crisis de crédito que vivimos: es más difícil encontrar financiación y, además, supone un mayor coste.

Como consecuencia de los problemas financieros y de liquidez que el sector inmobiliario viene atravesando, los proveedores exigen pagos al contado ya que atraviesan dificultades al tratar de descontar el papel emitido por las compañías inmobiliarias.

Como resultado de esta situación, se han endurecido los requisitos para que los Bancos concedan financiación (tanto a particulares como a empresas), se han incrementado los tipos de interés y se piden cada vez más garantías sobre la capacidad de endeudamiento del solicitante. Dada la inestabilidad del mercado y las crisis padecidas por algunas empresas, las entidades financieras se han vuelto muy conservadoras en su negocio de financiación. En el caso de la construcción, las entidades financieras suelen exigir a las inmobiliarias tener pre-vendido más de un 30% del inmueble para poder acceder a la financiación de la obra.

En la medida en que han disminuido sensiblemente las ventas, la actividad de la Sociedad se ve afectada en todas las fases de desarrollo (proyectos, obras y comercialización).

Para explicar los efectos que esta parada brusca de actividad tiene en MARTINSA FADESA, la memoria de la concursada identifica las distintas fases de desarrollo del producto (construcción de viviendas) cronológicamente:

- El equipo de marketing hace un estudio de mercado de la zona, tanto de oferta como de demanda, a fin de poder definir el cuadro de necesidades. En este proceso intervienen técnicos de marketing.
- Una vez definido lo anterior, el equipo de arquitectura elabora los proyectos. En este proceso intervienen arquitectos, arquitectos técnicos y delineantes.
- Con el proyecto básico, se solicita la licencia de obra, generalmente gestionada por el equipo de arquitectura.
- Con el proyecto de ejecución, y paralelamente a la tramitación de la licencia de obra, se procede a la adjudicación de la obra. Esta fase corresponde al equipo de construcción. No es necesaria una cualificación legal específica para desarrollar esta tarea, pero generalmente el perfil es de arquitecto técnico.
- Adjudicada la obra y obtenida la licencia, se solicita el préstamo promotor. En esta fase participa el equipo de financiación de la Sociedad.
- Paralelamente, se inicia la comercialización de la promoción: en esta fase, participa todo el equipo comercial directa e indirectamente, administración de ventas para contabilizar los contratos, y los departamentos financiero y jurídico.

- Una vez alcanzado el 30% de las viviendas pre-ventas, se inicia la construcción del edificio. En esta fase, participa el equipo de construcción de la Sociedad y el equipo de arquitectura que elaboró el proyecto.
- Terminado el edificio, se solicita la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad, e interviene el equipo de atención al cliente y jurídico para proceder a la escrituración de las viviendas.
- Con posterioridad, el equipo de posventa corrige los desperfectos de las viviendas.

La situación actual, en el caso de MARTINSA FADESA, según consta en la memoria de la Concursada, es especialmente crítica: se ha reducido el nivel de ventas de inmueble en el primer trimestre de 2008 un 39% con respecto al nivel de ventas del primer trimestre de 2007, y los indicadores internos parecen anunciar que este descenso será todavía más acusado en la comparativa con el segundo trimestre.

Los datos económicos de la Sociedad son coherentes con esta descripción de la situación actual. En las últimas informaciones sobre resultados del 2008 facilitadas a los accionistas se han registrado pérdidas. Se incluye a continuación la información sobre las cuentas del primer trimestre de 2008:

(Millones €)	PROFORMA MTF	PROFORMA MTF	
Datos Proforma	1T 2008	1T 2007	Var. %
Total Ingresos	129,9	325	-60
Ventas actividad Inmobiliaria	128,5	311,9	-58,8
Ventas actividad hotelera	0,4	12,0	-96,7
Otros ingresos	1,0	1,1	-9,1
Margen Bruto	43,7	119,9	-63,6
Otros gastos de explotación	-32,1	-40,1	-20
EBITDA	11,6	79,8	-85,5
Beneficio comparable antes Int. OPA	1,7	43,6	-96,1
Intereses y comisiones OPA netos	-57,0	-43,9	29,8
Resultado comparable después Int. OPA	-55,3	-0,3	--
Coste de venta adicional por revalorización activos	-26,7	0,0	0
Revalorización de activos	0,0	416,3	-100
Resultado Neto	-85,1	412,9	-120,6

2.7.2 Análisis del sector inmobiliario en España según la Administración Concursal

El mercado inmobiliario español en el ejercicio 2003, se caracterizó por el elevado número de transacciones y la continua revalorización del sector de vivienda residencial. El sector de oficinas, en cambio, mantuvo un tono más bajo y con ajustes de precios.

El dinamismo del mercado en 2003 tuvo un reflejo en los precios de la vivienda, con una tasa media de revalorización del 17,5%. El precio medio por metro cuadrado ascendía a 1.400 euros²⁶.

Aumentó la oferta de espacio disponible para oficinas, lo que redundó en una reducción del precio de alquiler, principalmente en las zonas céntricas urbanas.

El descenso de tipos hipotecarios permitió relajar el esfuerzo familiar para acceder a la vivienda, con una caída de las cuotas hipotecarias mensuales.

Durante el año 2004 el mercado inmobiliario creció a un ritmo superior a la inflación. Se mantuvo la tasa de crecimiento de los precios residenciales, a pesar del descenso en el ritmo de venta. A pesar que aumentó considerablemente la oferta en el mercado, tanto de vivienda nueva como usada, el intenso empuje de la demanda continuó presionando los precios residenciales al alza, con tasas de crecimiento de hasta 15 puntos por encima de la inflación. La demanda se vio apoyada por unos bajos tipos de interés y un aumento neto del empleo. A estos factores hay que añadir las expectativas generadas por la propia dinámica de los precios que atrajeron a consumidores con perfiles más orientados a la inversión.

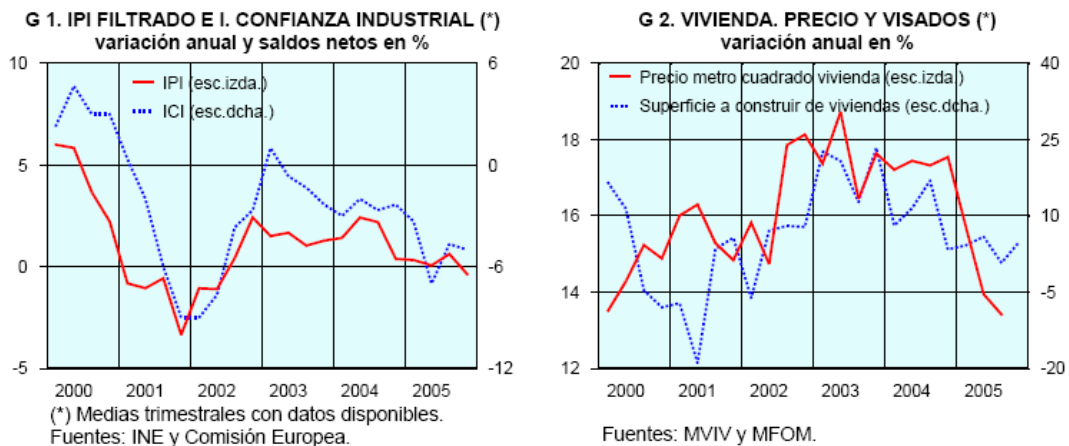
A finales de 2004, se aprecia una leve contención en el crecimiento de los precios del sector residencial. Esta contención, con subidas de precio entre el 10 y el 12%²⁷, está relacionada con el descenso en el número de viviendas vendidas que, en el mismo periodo, cayó un 4,5%.

²⁶ Datos obtenidos de la página web del Ministerio de Vivienda (www.mviv.es)

No obstante, el número medio de viviendas vendidas seguía siendo superior a la media de los últimos diez años.

El precio de alquiler de oficinas se redujo ante el incremento del espacio disponible. En 2004, los descensos de los precios en este segmento fueron de cercanos al 10% en las principales localidades, a pesar de la mejoría de las variables macroeconómicas.

El ejercicio 2005 confirmó el enfriamiento del mercado inmobiliario español con leves señales de moderación. El aumento de oferta (tanto de vivienda nueva como de segunda mano) y la relativa moderación de la demanda, alargaron el plazo medio de colocación de las promociones inmobiliarias y descendieron las tensiones en los precios²⁸.



Si bien a lo largo de este periodo aumentó la capacidad de financiación de los hogares por el aumento de la renta familiar y la mejora de las condiciones financieras, los ratios de accesibilidad continuaron empeorando como respuesta a la subida de los precios de la vivienda²⁹.

²⁷ Datos obtenidos de la página web del Ministerio de Vivienda (www.mviv.es)

²⁸ Síntesis de indicadores económicos publicado por el Ministerio de Economía referido a Diciembre de 2005.

²⁹ Datos obtenidos de la página web del Instituto nacional de Estadística (www.ine.es)

En España, en la primera parte de 2006, se produjo el repunte de algunos indicadores del mercado inmobiliario: aumentó el número de transacciones y las subidas de precios se situaron por encima de su nivel histórico. La positiva evolución de la economía en general y del empleo en particular, favoreció el incremento de viviendas vendidas en el primer trimestre del ejercicio 2006. No obstante, el aumento de las transacciones registradas se observó en el segmento de la vivienda nueva, mientras que las ventas registradas de vivienda usada mantuvieron crecimientos mucho más moderados. Este impulso de las ventas también se notó en el número de viviendas tasadas, que en el primer trimestre aumentó el 8% hasta alcanzar las 231.000 unidades.

En lo que se refiere a los precios, estos evolucionaron en el primer semestre del 2006 de la siguiente forma³⁰:

- El precio de la vivienda nueva de tipo medio en las capitales de provincia se situó al final del primer semestre de 2006 en 2.675 €/m² construido.
- En las capitales de provincia, el incremento del precio medio semestral (6,3%) fue superior al del último semestre de 2005, que fue de 5,3% y al del primer semestre de 2005 que fue del 4,5%
- El precio medio de la vivienda nueva aumentó en todas las capitales de provincia. En 42 capitales los precios medios creció por encima del 5%. En 5 capitales los precios se incrementaron entre el 4% y el 5% y las tres capitales restantes aumentaron sus precios nuevos por debajo del 4%.

A continuación se muestra la evolución de precios medios e incrementos semestrales de los últimos años. Se adjunta cuadro de la evolución del precio del metro cuadrado de la vivienda en España desde el año 2003 hasta el tercer trimestre del año 2008³¹:

³⁰ Datos obtenidos de la página web del Ministerio de Vivienda (www.mviv.es)

³¹ Datos obtenidos de página web del Ministerio de Vivienda (www.mviv.es)

Provincias	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Andalucía	983,6	1179,7	1391,2	1587,4	1707	1780,7
Almería	969,3	1053,3	1272,1	1478,2	1574,9	1683
Cádiz	970,8	1183,5	1446,8	1671,1	1801,3	1900,2
Cordoba	778,1	928,3	1164,8	1310,4	1493,3	1545,7
Granada	856,5	1009,2	1148,1	1296,2	1430,5	1507,5
Huelva	1004,4	1156,8	1281,1	1520,7	1630,7	1788,7
Jaén	634	730,7	799,5	973	1059,9	1124,1
Malaga	1271,5	1630,5	1909,2	2155,5	2254,7	2277,7
Sevilla	957,9	1176,6	1384,2	1548,9	1683,2	1752,4
Aragón	1117,4	1311,6	1493,8	1741,8	1883,7	1877,7
Huesca	848,8	1050,1	1242,7	1509,9	1559,6	1654
Teruel	717,5	716,7	872,9	923,5	983,8	1041,4
Zaragoza	1236,2	1458,4	1622,3	1881,9	2060,4	2013,4
Asturias (Principado de)	1116,5	1281,7	1424,1	1563,7	1655,3	1768,7
Baleares	1531,1	1672,8	1890,2	2120,8	2311,7	2411,9
Canarias	1241	1375,4	1526,5	1657,8	1750,8	1765,6
Las Palmas	1295,5	1417,2	1540,4	1670,9	1795,7	1815,5
Tenerife	1176,5	1324,5	1510,3	1640,2	1689	1714,2
Cantabria	1308,4	1461	1623,3	1832,7	1986,9	2027,5
Castilla y León	970,8	1067,8	1228,8	1373,8	1480,7	1489,3
Ávila	795,3	981,6	1109,2	1288,9	1355,4	1402
Burgos	1224,4	1305,1	1466,4	1649,7	1736,2	1753,8
León	832,7	888,9	1002,1	1089,3	1171,5	1191,5
Palencia	863,5	912,9	988	1147,1	1239,9	1247,8
Salamanca	995,4	1141,8	1330,8	1451,9	1554,4	1580,7
Segovia	1002,3	1141,2	1286,6	1416,5	1576,1	1554,2

Provincias	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Soria	966,4	1047,5	1175,7	1326,2	1337,3	1366,2
Valladolid	1025,9	1173,8	1369,7	1534,1	1691,6	1669,7
Zamora	737	823,7	942,5	1082,9	1167,8	1201,9
Castilla la Mancha	820,6	956,4	1180,7	1321,2	1407,4	1388,5
Albacete	736,6	854,4	1091,2	1222,1	1322,2	1330,2
Ciudad Real	655	688	804,7	985	1040,9	1067,8
Cuenca	616,9	735,5	891,5	946,8	1024,3	1024
Guadalajara	1189,2	1368,6	1615,8	1846,9	1937,3	1809,5
Toledo	810,9	998	1247,5	1347,3	1452,1	1418,4
Cataluña	1456,5	1668,7	1929,1	2176	2357,4	2470,8
Barcelona	1689,5	1915,9	2177,2	2464,6	2654	2782,5
Girona	1198,9	1366,9	1646,9	1906,8	2089,6	2160,7
Lleida	856,7	1049,1	1099,7	1231,7	1360	1443,9
Tarragona	1009,6	1305,6	1541,4	1674	1838,9	1953
Comunidad Valenciana	1011	1140,6	1349,8	1537,4	1626,5	1658,9
Alicante	1136,4	1285,9	1495,2	1671,6	1722,5	1706
Castellón	980,3	1185,1	1365,3	1619,2	1688,9	1733,3
Valencia	923,3	1020,9	1236	1411,5	1535,1	1624,1
Extremadura	627,2	724,2	836,3	914,9	978,5	1023,6
Badajoz	604,6	699,8	821,4	891,4	986,1	1044,8
Cáceres	658,7	761	866,7	933,4	964	990,6
Galicia	898	1006,6	1143,9	1309,8	1471,1	1566
A Coruña	939,7	1036,3	1164,4	1297,1	1481,1	1563,1
Lugo	614	714,5	837,6	986,7	1086,4	1149,2
Ourense	801,3	848,2	957,3	990,8	1098	1170,8
Pontevedra	953,7	1084,8	1248,3	1468	1631,5	1725,1
Madrid	1936,9	2298,1	2617,4	2873,9	3002,2	2894,8

Provincias	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Región de Murcia	848,1	1061,7	1241,8	1402	1533,6	1603,2
Comunidad Foral de Navarra	1258,8	1362,9	1531,4	1632,5	1729	1745,8
País Vasco	2026,6	2143,9	2444,6	2716	2872,4	3023,7
Álava	1921,5	2154,3	2351,9	2485,9	2495,4	2441,3
Guipúzcoa	2054,1	2168,8	2492,9	2802	2933,1	3080,8
Vizcaya	2034,3	2127,2	2445,1	2723,8	2921,9	3046,8
La Rioja	1131,1	1248,5	1398,1	1558,9	1600	1561,7
Ceuta y Melilla		1130,4	1228,7	1376,1	1565,5	1749,7
Ceuta		1221	1353,7	1510,8	1730,9	1927,3
Melilla		1053,5	1121,9	1273,4	1429	1610,9
España	1230,3	1456,2	1685,4	1887,6	2024,2	2068,7

La situación actual del sector inmobiliario principalmente viene definida por la dificultad de financiación.

La crisis financiera, la recesión en las ventas y una larga listas de razones han llevado a empresas del sector a presentar cifras negativas en el balance del primer semestre del año. Las previsiones para el segundo semestre tampoco son excesivamente halagüeñas. Según los datos obtenidos de las empresas inmobiliarias cotizadas en bolsa, la facturación conjunta de las siete mayores firmas del sector descendió en los tres primeros meses del año un 32,9%.

La depreciación de valor de sus activos también ha sido reconocida por varios de algunas empresas, junto con la caída en el número de preventas, que ha sido otra tónica repetida en los balances de las inmobiliarias. Los preacuerdos cerrados para la adquisición de una vivienda han disminuido en los primeros seis meses del año.

La mala situación financiera y la depreciación de activos acrecientan la deuda de las compañías del sector inmobiliario, que ven cómo los plazos de pago vencen, sin provisiones suficientes de ventas.

Los malos resultados de las empresas pertenecientes al sector inmobiliario del primer semestre pueden sumarse a los datos anuales que las compañías presentarán a principios del año 2009. En ellos, se verá si existe una depreciación en el valor de los activos, al estar obligadas a facilitar esta cifra.

La actividad de la MARTINSA FADESA comprende todo el recorrido del negocio inmobiliario. Adquiere suelo preurbanizable, lo mantiene y desarrolla en cartera durante el largo periplo de las tramitaciones y calificaciones urbanísticas, revalorizando año a año sus activos (en el ciclo expansivo) y cosechando plusvalías en la venta de suelo finalista o en el desarrollo de las promociones de vivienda.

Fue precisamente este modelo de negocio el que entró en crisis a mediados del pasado año, al coincidir en el tiempo un súbito frenazo en la venta de viviendas con el inesperado endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito por parte de los bancos, particularmente, hacia un sector inmobiliario en el ojo de la prensa económica.

Con una cartera de suelo de más de 28 millones de metros cuadrados, según la información facilitada por la concursada, repartidos entre España y otros países emergentes, como los de Europa del Este y Marruecos, la empresa entraba en el tercer trimestre de 2007 con las vías de financiación secas, con unos ingresos menguantes por la caída de las ventas y con la necesidad imperiosa de refinanciar una deuda superior a los 5.000 millones de euros, la mitad de ella procedente del crédito sindicado suscrito para financiar la compra de Fadesa por parte de Martinsa, operación materializada a finales de 2006.

Desde septiembre del pasado año, MARTINSA FADESA intentó captar recursos para afrontar los abultados compromisos financieros y atender su actividad diaria. Traspasó buena parte de los hoteles de su propiedad a la cadena Barceló para luego vender el 50% de su división marroquí (Fadesa Maroc). Trató de transmitir suelo y puso en venta parcial sus filiales extranjeras, sin que prosperara ninguna operación al respecto.

Los datos del primer trimestre de 2008 fueron reveladores de la magnitud de la contracción del negocio al que hacía frente MARTINSA FADESA. Con unas pérdidas de 85 millones de euros entre enero y marzo y un desplome del 45% en el volumen de preventas (compromisos de compra de viviendas no escriturados), la sociedad sufrió una caída del 60% en su cifra de negocio, hasta 129,9 millones de euros, con un retroceso del 85,5% en el EBITDA, hasta 11,6 millones de euros.

2.7.3 Análisis general de los datos económicos registrados por la concursada

Dado que los resultados económicos correspondientes al ejercicio 2007 no son comparables con los del ejercicio anterior por la incorporación en las primeras del Grupo FADESA, los administradores de la Sociedad, a efectos de analizar la evolución de los negocios, han procesado una información financiera pro-forma comparable³².

A modo de resumen, el beneficio neto pro-forma comparable antes de intereses OPA obtenido en el ejercicio 2007 asciende a 271 millones de euros, un 11% superior al del año anterior.

El total de los ingresos pro-forma comparables del Grupo durante el año 2007 han ascendido a 1.581 millones de euros, un 11% más, con un margen bruto del 34,5%, suponiendo un descenso de 5,6 puntos con respecto al año 2006.

³² Datos facilitados a la CNMV y que constan en la página web de dicho Organismo (www.cnmv.es)

La actividad inmobiliaria pro-forma ha generado una cifra de negocio de 1.504 millones de euros, con un crecimiento interanual superior al 11% y con un margen bruto del 36,2%. Este margen es inferior al alcanzado en 2006, que fue de 42,1% si bien mientras que en 2006 las actividades con mayor margen bruto tradicional (la venta de suelo y parcelas) representaban el 28% del volumen total de ingresos de la actividad inmobiliaria, en el ejercicio 2007 este porcentaje fue tan sólo del 22%. La clave para que se haya producido esta evolución positiva pro-forma está en el margen obtenido en la entrega de viviendas y otras unidades residenciales.

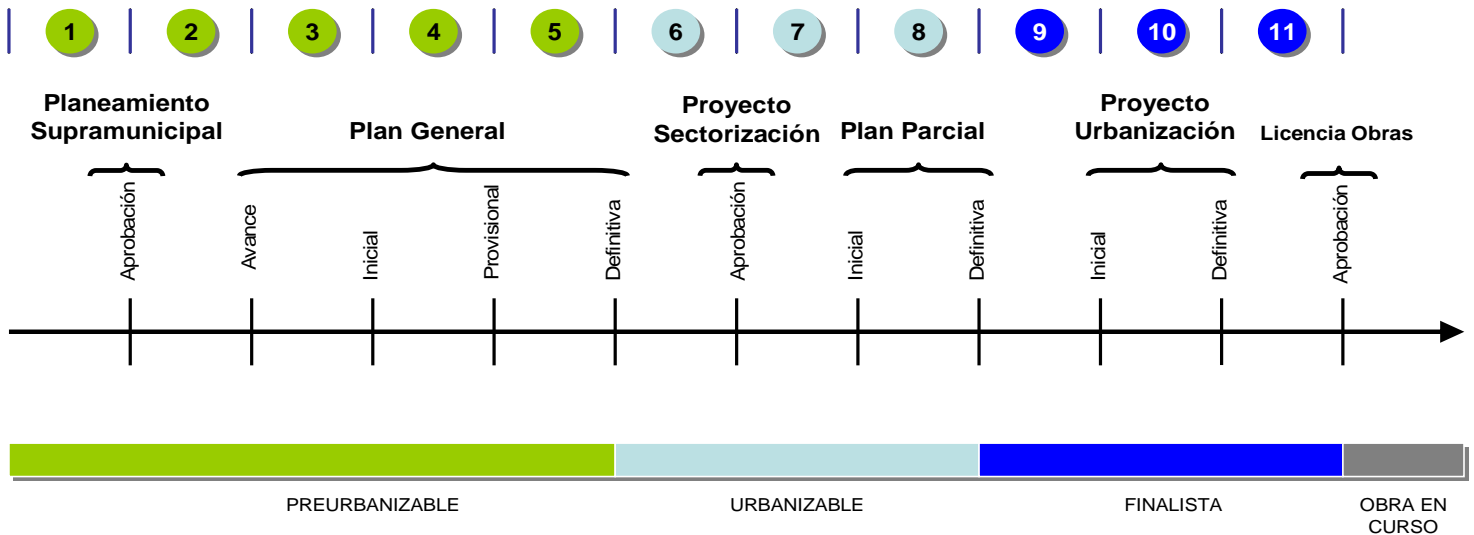
Las unidades entregadas en el área internacional crecieron un 60% entregándose viviendas en Marruecos, Francia, Polonia y Hungría. El peso de las unidades del área internacional dentro de la cartera total de entregas creció un 15%.

2.7.4 Análisis del negocio del deudor

El modelo de negocio actual de la concursada respecto a la cartera de suelo está basado fundamentalmente en la gestión de la cartera de suelo para conseguir un incremento de valor de los mismos. Ello se ha denominado “modelo de creación de valor”.

La concursada divide este proceso urbanístico del suelo en 11 etapas, considerando un suelo como “preurbanizable” cuando su fase de desarrollo se encuentra entre la fase 1 y 5, como “urbanizable” cuando se encuentra entre las fases 6 y 8 y como “finalista” cuando se encuentra entre las fases 9 y 11.

Este proceso urbanístico del suelo a nivel nacional desde la etapa 1 hasta la etapa 11 se muestra en el siguiente cuadro:



El tiempo de desarrollo del proceso urbanístico, es decir, el tiempo que tarda un suelo preurbanizable en convertirse en suelo finalista, dependerá de la localización en concreto donde se ubique dicho suelo.

En concreto, y hasta el año 2007:

- Si el suelo está ubicado en España, la duración de dicho proceso dependerá de varios factores como la protección que tenga dicho suelo, la estabilidad política y la estructura de propiedad, oscilando entre 6 y 9 años.
- Si el suelo está ubicado fuera de España, dicho proceso puede oscilar entre 1 y 5 años, ya que cada país tiene su propio proceso de tramitación urbanística.

Dado que MARTINSA FADESA tiene implantado una tipología de suelo propia (distingue entre preurbanizable, urbanizable y finalista), diferente a la establecida en el mercado según la Ley del suelo vigente, el departamento de la concursada responsable de suelo una vez que tiene la tasación procede a distribuir dichos valores de la tasación (terreno por terreno) entre los 3 tipos de suelo del Grupo.

El detalle del valor de mercado y la edificabilidad total de la cartera de suelo, considerando la tasación de CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

GAV 31/12/07	mm euros	%
Preurbanizable	3.367	51%
Urbanizable	1.675	25%
Finalista	1.583	24%
Total:	6.625	100%

m2 edificables 31/12/07	m2 edif.	%
Preurbanizable	10.570.988	50%
Urbanizable	6.704.403	32%
Finalista	3.801.038	18%
Total:	21.076.429	100%

GAV 31/12/07	mm euros	%
Suelo Nacional		
Preurbanizable	3.170	56%
Urbanizable	1.225	22%
Finalista	1.229	22%
Total:	5.624	100%
Suelo Internacional		
Preurbanizable	196	20%
Urbanizable	450	45%
Finalista	355	35%
Total:	1.001	100%

m2 edificables 31/12/07	m2 edif.	%
Suelo Nacional		
Preurbanizable	9.050.824	68%
Urbanizable	2.283.500	17%
Finalista	1.955.045	15%
Total:	13.289.369	100%
Suelo Internacional		
Preurbanizable	1.520.164	20%
Urbanizable	4.420.903	57%
Finalista	1.845.993	24%
Total:	7.787.060	100%

Fuente: Datos facilitados por Dirección del Grupo. Richard Ellis 31/12/07

Fuente: Datos facilitados por Dirección del Grupo. Richard Ellis 31/12/07

Mercado nacional

Los ingresos de la línea de negocio de desarrollo residencial son las escrituraciones de promociones de viviendas, parcelas, locales comerciales y oficinas. Las escrituraciones se contabilizan a la entrega de las viviendas, y en el caso de las parcelas, se sigue el mismo criterio contable que el caso de ventas de suelo.

Andalucía Occidental³³

Las promociones en curso en esta zona son fundamentalmente de vivienda libre de 1º y 2º residencia.

Los suelos en desarrollo tienen un 36% de uso residencial colectivo libre, 42% unifamiliar libre y 22% VPP.

A 31 de diciembre 2007 el 49% de las viviendas de las promociones en curso estaban vendidas y un 51% disponibles. Del total de unidades disponibles, las unidades terminadas no vendidas representan un 77%.

La promoción con mayor volumen de preventas y escrituraciones a lo largo del período es Ayamonte.

Ayamonte es una promoción de gran volumen de viviendas de 2ª residencia, campo de golf, hotel y centro comercial. Se trata de la primera promoción de segunda residencia en España por tamaño.

La construcción de las viviendas y un campo de Golf se ha realizado en una misma fase y ya ha finalizado, mientras que el hotel y el centro comercial están aún en construcción.

Las ventas desde principio de año hasta 31 de octubre de 2008 las ventas ascendieron a 107 (según el plan de negocio se estimaban vender durante el año 2008 254 unidades), de las cuales 82 (las previsiones del plan de negocio eran 254 para todo el año 2008) fueron mediante escritura pública notarial.

33

Datos facilitados por la concursada

Andalucía Oriental³⁴

Las promociones en curso en esta zona son fundamentalmente de vivienda libre de 1º y 2º residencia.

Los suelos en desarrollo tienen un 64% de uso residencial colectivo libre, 3% unifamiliar libre y 33% VPP.

A 31 de diciembre de 2007 el 82% de las viviendas de las promociones en curso estaban vendidas y un 18% disponibles. De total de unidades disponibles, las unidades terminadas no vendidas representaban un 29%.

Aragón³⁵

Las promociones en curso en esta zona son fundamentalmente de vivienda libre de 1º y 2ª residencia.

Los suelos en desarrollo tienen un 61% de uso residencial colectivo libre, 33% unifamiliar libre y 6% VPP.

A 31 de diciembre 2007 el 47% de las viviendas de las promociones en curso estaban vendidas y un 53% disponibles. Del total de unidades disponibles, las unidades terminadas no vendidas representaban un 9%.

La promoción con mayor volumen es San Mateo de Gállego promoción de vivienda libre de 1ª residencia situada a las afueras del pueblo San Mateo de Gállego con las siguientes características:

- 436 viviendas colectivas (fases CV1, CV2, CV3).

³⁴ Datos facilitados por la concursada

³⁵ Datos facilitados por la concursada

- 242 viviendas pareadas (fases PR1, PR2, PR5). Las obras de la fase PR1, de 76 viviendas, cuyo inicio estaba previsto para mediados de 2008.
- 301 viviendas adosadas (fases AD1, AD2, AD3, AD4). Las obras de la fase AD2, de 87 viviendas se retrasaron.
- 327 parcelas aisladas.
- Área comercial y zona deportiva (campo de golf).

A 31 de octubre de 2008 se han prevenido 43 unidades (40% del total de las preventas estimadas 2008) y 3 parcelas.

Canarias³⁶

Entre las promociones en curso en esta zona existe vivienda libre de 1º y segunda residencia así como vivienda protegida.

Los suelos en desarrollo tienen un 71% de uso residencial colectivo libre, 27% unifamiliar libre y 3% VPP.

A 31 de diciembre 2007 el 32% de las viviendas de las promociones en curso estaban vendidas y un 68% disponibles.

A continuación pasamos a comentar una de las promociones con mayor volumen: Guanarteme.

³⁶

Datos facilitados por la concursada

Se trata de una promoción de vivienda libre de 1ª residencia situada en una antigua zona industrial reconvertida. La tipología de vivienda es colectiva y también se están desarrollando 5,8 miles de m2 para zonas comerciales y 3,7 miles de m2 para oficinas.

La promoción se puso en venta en enero de 2007 habiendo a 31 de diciembre de 2007 130 unidades vendidas (44% del total).

A 31 de octubre de 2008 no se han prevendido unidades y ha habido una anulación.

Castilla y León³⁷

Las promociones en curso en esta zona son fundamentalmente de vivienda libre de 1º residencia.

Los suelos en desarrollo tienen un 49% de uso residencial colectivo libre, 20% unifamiliar libre y 31% VPP.

A 31 de diciembre 2007 el 95% de las viviendas de las promociones en curso estaban vendidas y un 5% disponibles.

La promoción con mayor volumen de preventas es Terradillos seguida de Boecillo, que es comentada en detalle a continuación.

Se trata de una promoción de 1ª residencia libre ubicada a las afueras de la localidad de Boecillo, cercana a la ciudad de Valladolid.

Promoción con una edificabilidad de 73.615 m2 para 457 viviendas: 340 adosadas, 112 pareadas, 5 aisladas. La promoción se encuentra finalizada y las viviendas entregadas, a excepción de 52.

A 31 de octubre de 2008 se habían prevendido 35 unidades, de las cuales 14 han sido mediante escritura publica notarial

³⁷

Datos facilitados por la concursada

Cataluña y Baleares³⁸

Las promociones en curso en esta zona son fundamentalmente de vivienda libre de 1º residencia.

Los suelos en desarrollo tienen un 58% de uso residencial colectivo libre, 11% unifamiliar libre y 30% VPP.

A 31 de diciembre 2007 el 27% de las viviendas de las promociones en curso estaban vendidas y un 73% disponibles. Del total de unidades disponibles, las unidades terminadas no vendidas representan un 7%.

La promoción con mayor volumen es Hospitalet del Llobregat. Se trata de una promoción de 1ª residencia libre y oficinas ubicada en la futura Ciudad de La Justicia de Hospitalet. Son 3 torres de edificios destinados a vivienda y 2 a oficinas en sendas parcelas de 17.847 m2 /cada una.

A 31 de octubre de 2008 se habían prevendido 14 unidades.

Centro³⁹

Las promociones en curso en esta zona son fundamentalmente de vivienda libre de 1º residencia, vivienda protegida y vivienda protegida con alquiler con opción a compra.

Los suelos en desarrollo tienen un 64% de uso residencial colectivo libre, 21% unifamiliar libre y 14% VPP.

A 31 de diciembre 2007 el 76% de las viviendas de las promociones en curso estaban vendidas y un 24% disponibles. Del total de unidades disponibles, las unidades terminadas no vendidas representaban un 3%.

³⁸

Datos facilitados por la concursada

³⁹

Datos facilitados por la concursada

La promoción con mayor volumen es Arganda

Se trata de una promoción de viviendas colectivas protegidas y locales comerciales en 10 fases. En junio de 2008 se estimaba el comienzo de la comercialización de las viviendas de la fase P13, P16 y P17.

A 31 de octubre de 2008 no se ha vendido ninguna unidad. Las preventas estimadas para el año 2008 según el plan de negocio de la compañía eran 165 unidades.

Levante y Murcia⁴⁰

Las promociones en curso en esta zona son de vivienda libre de 1º y 2ª residencia, así como vivienda protegida.

Los suelos en desarrollo tienen un 72% de uso residencial colectivo libre, 37% unifamiliar libre y 7% VPP.

A 31 de diciembre 2007 el 72% de las viviendas de las promociones en curso están vendidas y un 28% disponibles.

A continuación pasamos a realizar un estudio mas detallado de la promoción de Pobla de Vallbona.

Promoción de 2ª residencia libre ubicada a 25 km. de la localidad de la Pobla de Vallbona, con 192 viviendas adosadas, 250 pareados, 33 viviendas aisladas y 76 viviendas de apartotel.

Actualmente se está pendiente de obtener la licencia de primera ocupación para poder comenzar a entregar las viviendas prevendidas.

⁴⁰

Datos facilitados por la concursada

Previsiones plan de negocio:

- 2008: preventa de las 22 actualmente en comercialización y 2 unidades de restos, y 350 escrituraciones de preventas acumuladas. Se tiene previsto realizar una campaña para las ventas de estas viviendas pendientes en cuanto se obtenga la licencia de ocupación.
- 2009: 0 preventas estar todas las unidades vendidas y 350 escrituraciones.
- 2010: 0 preventas y 76 escrituraciones.

Real 2008: A 31 de octubre de 2008 se han prevendido 8 unidades.

Noroeste⁴¹

Las promociones en curso en esta zona son de vivienda libre de 1º y 2ª residencia, así como vivienda protegida.

Los suelos en desarrollo tienen un 59% de uso residencial colectivo libre, 23% unifamiliar libre y 19% VPP.

A 31 de diciembre 2007 el 70% de las viviendas de las promociones en curso estaban vendidas y un 30% disponibles. Del total de unidades disponibles, las unidades terminadas no vendidas representaban un 17%.

Las promociones más significativas en esta zona en el período son O Pino y Miño, ésta última comentada con mayor detalle a continuación.

Promoción cercana a la localidad de Miño, en la que se desarrolla fundamentalmente vivienda libre de 2ª residencia: 384 colectivas, 172 adosadas, 272 pareadas, 389 aisladas, zona comercial, locales, hotelero y deportivo.

⁴¹

Datos facilitados por la concursada

Las viviendas colectivas se encuentran todas entregadas.

A 31 de octubre de 2008 se habían prevendido 53 unidades de las cuales 44 otorgado mediante escritura pública. 44 ventas se refieren a parcelas.

Norte⁴²

Entre las promociones en curso en esta zona se encuentran sobre todo viviendas libres de 1º residencia y vivienda protegida.

Los suelos en desarrollo tienen un 48% de uso residencial colectivo libre, 24% unifamiliar libre y 28% VPP.

A 31 de diciembre 2007 el 42% de las viviendas de las promociones en curso estaban vendidas y un 58% disponibles. Del total de unidades disponibles, las unidades terminadas no vendidas representaban un 7%.

La promoción más significativa en esta zona en el período es Buniel comentada con mayor detalle.

Promoción de 1ª vivienda libre, situada a 12km de la ciudad de Burgos, con la siguiente tipología de construcción: 337 colectivas, 260 adosadas, 264 pareadas, 60 agrupados, 182 colectivas, locales comerciales y distinto equipamiento.

A 31 de mayo de 2008 se habían prevendido 52 unidades lo que supone el 65% de la estimación de preventas de unidades para el 2008.

Portugal⁴³

Las promociones en curso en esta zona son fundamentalmente viviendas libres de 1º residencia.

⁴² Datos facilitados por la concursada

⁴³ Datos facilitados por la concursada

Los suelos en desarrollo tienen un 92% de uso residencial colectivo libre y 8% unifamiliar libre.

A 31 de diciembre 2007 el 22% de las viviendas de las promociones en curso estaban vendidas y un 78% disponibles.

A continuación pasamos a comentar con mayor detalle la principal promoción de la zona Quinta Fonte da Prata (Moita)

Promoción de primera vivienda libre, situada a 38 km. de Lisboa por la carretera IP-1, que pasa por el puente sobre el río Tajo. Se trata de una zona de expansión de Lisboa cercana al aeropuerto. Recientemente se ha aprobado la construcción de un puente desde Lisboa que comunica directamente con la zona donde se ubica la promoción. Este desarrollo incluye zona comercial, servicios y un hotel en 48.000m².

La Fase I, de 577 viviendas está entregada y todas las unidades vendidas. La Fase II, de 48 viviendas se tenía previsto iniciar la obra en abril de 2008 pero se retrasó.

A 31 de octubre de 2008 se habían prevendido 13 unidades (62% preventas estimadas 2008).

Mercado Internacional

MARTINSA FADESA está presente en Francia, Marruecos, México, República Dominicana, Rumania, Hungría, Polonia, Bulgaria y República Checa, así como en Reino Unido, Irlanda y Alemania con oficinas comerciales.

Actualmente, el Grupo tiene promociones en Bulgaria, Francia, Marruecos, Hungría, Polonia, México y Rumania y tiene previsto comenzar a promover en 2009 en Chequia.

Los países que cuentan con mayor peso en el ámbito internacional son Marruecos, Francia y Polonia.

Francia⁴⁴

El histórico de Francia en el primer trimestre de 2007 presenta unas preventas reducidas debido a que las promociones que se estaban comercializando a la fecha estaban prácticamente vendidas al 100%. En el segundo trimestre de 2007 se produce un pico de preventas que se debe a que durante el ejercicio 2007 se ponen en comercialización 9 promociones, la gran mayoría de ellas durante el segundo trimestre de año. A partir de la puesta en marcha de la comercialización de las nuevas promociones las preventas se mantienen constantes a lo largo del tercer y cuarto trimestre del 2007 y el primero de 2008. Cabe destacar que en el cuarto trimestre de 2007 se comercializa la promoción de Meyzieu con un total de 233 viviendas. Durante el primer trimestre de 2008 no se han comercializado nuevas promociones. A lo largo de 2007 se comercializaron 1.000 nuevas viviendas, prevendiéndose en 2007 483 viviendas.

En el histórico de escrituraciones destacan las entregas de dos promociones, Lamartine le Carre des Lilas en el tercer trimestre de 2007 y Paris 15 Nef en el cuarto trimestre 2007, ambas promociones de 50 unidades.

Marruecos⁴⁵

En julio de 2007 MARTINSA FADESA cerró un acuerdo de joint venture con Addoha, el primer grupo inmobiliario marroquí, para la creación de un consorcio destinado a desarrollar negocios de promoción inmobiliaria en Marruecos bajo la sociedad “Consortio Inmobiliario y Turístico Addoha-Fadesa” (CITAF). En diciembre de 2007 Addoha adquiere el 50% del capital social de Group Fadesa Maroc.

⁴⁴ Datos facilitados por la concursada

⁴⁵ Datos facilitados por la concursada

El histórico de Marruecos refleja un importante repunte de las preventas a lo largo del segundo y tercer trimestre de 2007. Dicho incremento de preventas se derivó del inicio de la comercialización de Atlas Golf Resort, compuesta de 1822 viviendas. Otra promoción que influyó favorablemente en las preventas de 2007 fue Saidia Social. Durante el primer trimestre de 2008 el Grupo ha experimentado un fuerte descenso de las preventas.

Polonia⁴⁶

En mayo de 2005 MARTINSA FADESA entró en el mercado inmobiliario polaco junto con Polnord Investments, constituyendo una sociedad conjunta, denominada Fadesa Prokom Polska, en la que MartinsaFadesa es socio mayoritario, con el 51% del capital. Actualmente se está desarrollando la promoción Ostoja Wilanow en una zona exclusiva de Varsovia, compuesta por 1.800 viviendas.

Resumen de la evolución en el primer semestre del año 2008

Según la información facilitada por la concursada a la CNMV la evolución en el primer semestre del 2008 es la que sigue:

	1 SEMESTRE 2008	1 SEMESTRE 2007	VARIACIÓN
PREVENTAS	759,00	2.339,00	-67,55
ENTREGAS	925,00	2.299,00	-59,77
ANULACIONES	-223,00		
TOTAL	1.461,00	4.683,00	-68,50

⁴⁶ Datos facilitados por la concursada

Como puede comprobarse, en el cuadro previo, la actividad de la concursada ha descendido en el primer semestre del ejercicio 2008 respecto el mismo periodo del ejercicio anterior en más del 68%. Ello se ha traducido en un descenso del ingreso tal como se refleja en el cuadro adjunto.

	1 SEMESTRE 2008	1 SEMESTRE 2007	VARIACIÓN
PREVENTAS	210,00	452,00	-53,54
ANULACIONES	-51,00		
ENTREGA	178,00	478,00	-62,76
TOTAL	337,00	930,00	-63,76

Ello se debe principalmente a la tendencia bajista de la economía española que ha habido durante el primer semestre del año 2008 y que ha afectado de manera especial al sector inmobiliario. Debe tenerse en cuenta que durante dicho periodo las dificultades en el sector inmobiliario nacional e internacional se ha ido agudizando por el deterioro que ha sufrido el mercado financiero. Ello está afectando muy significativamente a la disponibilidad y al coste de financiación.

La total retracción de la actividad inmobiliaria unida al incremento de la oferta de activos hace que el entorno del mercado continúe siendo muy delicado.

Las medidas de apoyo de los gobiernos en el sector financiero aún no han tenido reflejo en la economía lo que se está traduciendo en una importante reducción de la actividad.

La mayoría de analistas y profesionales del sector consideran que la evolución negativa del mercado durará hasta el segundo semestre del 2009 o primer semestre del año 2010. Debe tenerse en cuenta que existe un excedente de oferta y una incertidumbre de la evolución del valor de los activos a corto plazo.

Tal desaceleración afecta a todo el sector inmobiliario pero especialmente a MARTINSA FADESA ya que el mercado del suelo está sufriendo una gran paralización debido a la escasa demanda.

2.7.5 Análisis de la evolución de las magnitudes más significativas de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2005, 2006 y 2007

A continuación realizamos un análisis de las variaciones de las magnitudes financieras más significativas del Deudor en relación con las cuentas de pérdidas y ganancias de los tres ejercicios anuales cerrados anteriores al de la declaración del concurso, seguidamente analizaremos la evolución y situación de las masas patrimoniales de la Sociedad desde 31 de diciembre de 2005 hasta dicha fecha.

Ventas y márgenes brutos

Las ventas o los ingresos de explotación de la Sociedad proceden principalmente de la enajenación de edificios o viviendas construidas o en construcción, es decir, de la venta de las existencias. Dado que Martinsa-Fadesa, S.A., anteriormente Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A (hasta la fusión), se dedica a la promoción inmobiliaria, y teniendo en cuenta el sector tan específico en el que opera, consideramos necesario explicar en primer lugar el criterio de reconocimiento de ingresos utilizado por la Sociedad, así como el criterio utilizado para capitalizar los costes incurridos en las obras.

En primer lugar, y por la parte de los ingresos, debemos hacer una distinción clara entre las ventas de suelos/parcelas y las ventas de viviendas, garajes, etc.

Para las ventas de suelo/parcelas, el reconocimiento del ingreso se produce en el momento de la firma del contrato privado, siendo la operativa normal que las condiciones firmadas con el cliente sean que el 50% del importe se recibe en efectivo o mediante pagarés y el 50% restante en la entrega y transferencia de la propiedad (escrituración). Dado que en el momento de la firma del contrato pueden existir costes pendientes de incurrir, principalmente de desarrollo, la sociedad registra una provisión por dichos costes pendientes de incurrir y reconoce el margen de la operación al 100%. Al 30 de septiembre de 2008 la provisión por costes pendientes asciende a 121 millones de euros.

Para las ventas de viviendas, el reconocimiento del ingreso se produce en el momento de la entrega de llaves. Durante la construcción todos los costes incurridos así como el valor del suelo, se van capitalizando con un criterio de imputación a las obras correspondientes. En el momento de la preventa, la Sociedad registra un anticipo del cliente por el importe cobrado, así como por el importe de los pagarés firmados por el cliente que se abonan en la cuenta del cliente, y se van cancelando según se va cobrando de acuerdo al vencimiento. Una vez se entrega la vivienda, se reconoce la venta cancelando los anticipos del cliente, cobrando la cantidad pendiente y subrogándose en la hipoteca el cliente.

Con referencia a los costes incurridos, la Sociedad acumula por promoción/obra todos los costes incurridos en dicha promoción/obra, utilizando como criterio de imputación de costes a la vivienda vendida, normalmente los metros cuadrados construidos. Cabe mencionar, que con este método de cálculo de coste de ventas, las unidades de una promoción que sean las últimas en ser vendidas obtienen por regla general unos márgenes inferiores al medio de la promoción, pues en caso de existir desviaciones en costes los asumirían las unidades que se vendan al final.

Por tanto, y del criterio mencionado anteriormente, la contabilización de las existencias y deudores es como sigue:

Existencias: Son capitalizados todos los costes incurridos en el desarrollo de suelo así como los incurridos en las promociones (compras de terrenos y todos los gastos inherentes a la transformación de dichos terrenos en edificios de locales o viviendas, centros comerciales, campos de golf u otros) que se consideran capitalizables por su naturaleza hasta el momento en el que se considera cumplido el devengo y es reconocida la venta, dando de baja porcentualmente los mismos y aplicando habitualmente el criterio de imputación de metros construidos o edificables. La Sociedad financia estas inversiones relacionadas con la actividad ordinaria, en su mayoría, con préstamos hipotecarios y anticipos de clientes.

Deudores: Se corresponden con los importes de los pagarés de los clientes desde el momento de la firma del contrato privado en caso de suelos/parcelas si es un pago aplazado, o desde el momento de la preventa en caso de las viviendas, y se va cancelando el saldo según su vencimiento hasta el momento de la entrega de llaves. Cabe destacar que la práctica habitual de la Sociedad ha sido la de llevar todos los efectos en cartera al descuento en entidades financieras.

Para analizar la cuenta de resultados de la Sociedad de los tres últimos años, en primer lugar hay que hacer una especial mención al proceso de fusión. Martinsa Fadesa, S.A. es la resultante de la fusión entre Martinsa y Fadesa, de acuerdo con el proceso iniciado por la Oferta Pública de Adquisición formulada por Martinsa y Huson Big, S.L. el 2 de noviembre de 2006 sobre el 100% de las acciones de Fadesa, que fue finalmente aceptada por un 86,48% de las acciones de Fadesa.

Este es el principal motivo por el que las cifras del ejercicio 2005 y 2006, correspondientes a Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. no son comparables a las mostradas en el ejercicio 2007, ya que el volumen de la entidad resultante de la fusión es muy superior a la sociedad adquirente.

Se muestra a continuación una comparativa de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Analítica de los 3 últimos ejercicios cerrados:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias analítica						
(Miles de euros)	2007	% ventas	2006	% ventas	2005	% ventas
Cifra de negocio	825.519	96%	90.714	95%	31.892	100%
Aumento de existencias de ptos. terminados y en curso	-	0%	4.653	5%	-	0%
Aumento de existencias de promociones en curso y edificios const.	26.955	3%	-	0%	-	0%
Exist. prom. en curso y edificios const. incorp. al inmovil.	218	0%	-	0%	-	0%
Otros ingresos de explotación	7.555	1%	23	0%	11	0%
Ingresos totales	860.247	100%	95.390	100%	31.903	100%
Aprovisionamientos	513.650	60%	34.888	37%	13.896	44%
Margen bruto	346.597	40%	60.502	63%	18.007	56%
Gastos de personal	(70.419)	-8%	(966)	-1%	(522)	-2%
Otros gastos de explotación	(125.441)	-15%	(6.232)	-7%	(3.264)	-10%
			-			
EBITDA	150.737	18%	53.304	56%	14.221	45%
Dotaciones para amortización de inmovilizado	(4.441)	-1%	(15)	0%	(29)	0%
Variación de las provisiones de tráfico	(40.059)	-5%	-	0%	(3)	0%
Gastos financieros	(527.623)	-61%	(3.441)	-4%	(666)	-2%
Ingresos financieros	35.850	4%	4.217	4%	6.307	20%
Resultado ordinario	(385.536)	-45%	54.065	57%	19.830	62%
Gastos extraordinarios	(121.902)	-14%	(3.297)	-3%	(686)	-2%
Ingresos extraordinarios	51.561	6%	4.883	5%	122	0%
Resultado antes de impuestos	(455.877)	-53%	55.651	58%	19.266	60%
Impuesto de sociedades	170.418	20%	18.579	19%	4.757	15%
Resultado neto del ejercicio	(285.459)	-33%	37.072	39%	14.509	45%

Fuente: Cuentas Anuales ejercicios 2005, 2006 y 2007

Analizamos en primer lugar la evolución de las ventas en los últimos ejercicios:

Evolución de los ingresos			
(Miles de euros)	2007	2006	2005
Cifra de negocio	825,519	90,714	31,892
Ventas	811,477	85,465	27,539
Ingresos por arrendamientos	1,912	-	-
Prestaciones de servicios	12,130	5,249	4,353
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	-	4,653	-
Aumento de existencias de promociones en curso y edificios const.	26,955	-	-
Exist. prom. en curso y edificios const. incorp. al inmovil.	218	-	-
Otros ingresos de explotación	7,555	23	11
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	2,646	-	-
Subvenciones	4,850	-	-
Exceso de provisiones de riesgo y gastos	59	-	-
Ingresos totales	860,247	90,737	31,903

Fuente: Datos obtenidos de las Cuentas Anuales de los ejercicios 2007,2006 y 2005

Asimismo, presentamos el margen bruto comparativo de los tres últimos ejercicios cerrados:

Evolución del margen bruto			
(miles de euros)	2007	2006	2005
Margen Bruto	346.597	60.502	18.007
% sobre ventas	40%	63%	56%

Como se observa en el cuadro adjunto, las ventas sufren un incremento muy significativo del 2005 al 2006, que se debe fundamentalmente a la venta de dos suelos en el ejercicio 2006. Con fecha 30 de noviembre de 2006 se llevó a cabo la venta de un suelo en Arganda del Rey a Espais Promocions Inmobiliaries E.P.I., S.A. por un importe total de 69.024 miles de euros, y el 20 de diciembre de ese mismo año se vendió a “Pradera de San Isidro, S.COOP.MAD” un suelo en Arganda del Rey por un importe de 4.064 miles de euros.

Cabe mencionar que el margen de estas operaciones fue del 65 % y este es el principal motivo por el que los márgenes sufren un incremento del 2005 al 2006, ya que las ventas de suelo tienen márgenes muy superiores a los obtenidos en la venta de viviendas.

Por otra parte, si comparamos la cifra de ventas del ejercicio 2006 con la obtenida en el 2007, los importes no son comparables debido a la fusión, incluyendo la cifra de negocios que se muestra en el ejercicio 2007 las ventas de la antigua Fadesa Inmobiliaria, S.A. y Vallfosca, S.A. (ver análisis más detallado de las variaciones en las ventas y márgenes en el epígrafe de existencias).

Observamos a continuación el detalle comparativo de los gastos de personal:

Evolución de los gastos de personal			
(Miles de euros)	2007	2006	2005
Gastos de personal	70,419	966	522
Sueldos y Salarios	59,242	615	463
Seguridad Social	11,176	80	51
Indemnizaciones		263	0
Otros gastos sociales		8	8
Nº medio de empleados	1,175	10	7
Sueldo medio por empleado	50	64	63
Seguridad social s/sueldos y salarios	19%	13%	11%

Fuente: Datos obtenidos de las cuentas anuales de los ejercicios 2007, 2006 y 2005

Como se observa, los gastos de personal se incrementan del ejercicio 2005 al 2006. El motivo principal es el gasto de las indemnizaciones pagadas en el ejercicio 2006 como consecuencia del despido de un directivo. Si aislamos el efecto de las indemnizaciones, observamos que el aumento en dichos gastos es principalmente como consecuencia del aumento en la plantilla, que pasa de 7 a 10 empleados, ya que como puede observarse el sueldo medio por empleado permanece casi constante.

De hecho apenas sube un 1%, lo que nos indica que el incremento en plantilla es de personal menos cualificado (aunque se sigue manteniendo un sueldo medio por empleado bastante elevado). Este hecho está muy en línea con la variación en el % de seguridad social sobre sueldos y salarios, ya que se incrementa en 2 puntos como consecuencia de que dichos empleados no llegan a los límites establecidos por la Seguridad Social.

La variación del 2007 frente al 2006, no es comparable debido a la fusión de la Sociedad con Fadesa Inmobiliaria, S.A. y Vallfosca. El incremento de los gastos de personal se debe, por lo tanto, a la inclusión de las plantillas de estas sociedades y la consecuente reducción del sueldo medio por empleado pues la cualificación media es inferior, en línea con la subida del % de seguridad social sobre sueldos y salarios.

A continuación se muestra el detalle comparativo de los otros gastos de explotación de los últimos tres ejercicios cerrados:

Evolución de otros gastos de explotación			
(Miles de euros)	2007	2006	2005
Otros gastos de explotación	(125.440)	(6.232)	(3.264)
Servicios exteriores	(94.401)	(6.128)	(3.120)
Tributos	(28.487)	(104)	(144)
Otros gastos de gestión corriente	(2.552)	-	-

Fuente: Datos facilitados por la dirección de la sociedad

Si observamos el cuadro adjunto, los gastos de explotación sufren un incremento muy importante del 2005 al 2006 principalmente en los servicios exteriores. El epígrafe de servicios de profesionales independientes sufrió un incremento muy significativo (en el 2006 supuso un coste de 3.840 miles de euros frente a los 1.740 miles de euros) como consecuencia de los asesores que se contrataron para la operación de Oferta Pública de Adquisición sobre Fadesa Inmobiliaria, S.A.

El gasto del ejercicio 2007 frente al del 2006, no es comparable como consecuencia de la fusión con Fadesa y Vallfosca.

La evolución de los gastos e ingresos financieros de los tres últimos ejercicios cerrados se muestra a continuación:

Evolución de otros gastos e ingresos financieros			
(Miles de euros)	2007	2006	2005
Gastos financieros	(527,623)	(3,441)	(666)
Gastos financieros y asimilados	(527,610)	(5,633)	(1,487)
Variación de las provisiones financieras	-	2,192	821
Diferencias negativas de cambio	(13)	-	-
Ingresos financieros	35,850	4,217	6,307
Ingresos de participaciones en capital	-	2,570	5,684
Ingresos de otros valores negociados	2,182	1,252	586
Otros intereses e ingresos asimilados	33,658	395	37
Diferencias positivas de cambio	10	-	-
Resultado financiero	(491,773)	776	5,641

Fuente: Datos obtenidos de las cuentas anuales de 2007, 2006 y 2005

Con respecto a las variaciones del ejercicio 2006 frente al ejercicio 2005, se observa un incremento muy importante en los gastos financieros y asimilados, que se debe principalmente a los gastos de avales presentados en el ejercicio 2006. Asimismo, se incrementan notoriamente las variaciones de las provisiones de cartera principalmente de Construcciones Pórtico, Coatesa y Edimar.

Si comparamos el ejercicio 2007 con el 2006 el incremento se debe además de a la incorporación por la fusión de Fadesa y Vallfosca, a los intereses de los préstamos como consecuencia de la OPA.

Por otra parte, observamos una caída en los ingresos de participaciones en capital, consecuencia del menor dividendo repartido por Martinsa Norte en el 2006 en comparación al del 2005 que ascendió a 5.684 miles de euros.

Una evolución del resultado extraordinario de los tres últimos ejercicios cerrados es como sigue:

Evolución del resultado extraordinario			
(Miles de euros)	2007	2006	2005
Gastos extraordinarios	(121.902)	(3.297)	(686)
Perdidas proc. Del inmov. Inmat. Mat. y cartera de c.	(44.339)	-	(70)
Variación prov. De inmov. Inmat. Mat. y cartera de c.	(67.070)	(3.295)	(543)
Perdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	(5.053)	-	-
Gastos y pérdidas extraordinarias	(5.282)	(2)	(73)
Gastos y pérdidas extraordinarias de ej. Anteriores	(158)	-	-
Ingresos extraordinarios	51.561	4.883	122
Bº enajenación Inmovilizado material y cartera de control	51.092	4.883	18
Ingresos o beneficios extraordinarios	381	-	104
Ingresos o beneficios extraordinarios de otros ejercicios	88	-	-

Fuente: Datos obtenidos de las cuentas anuales de 2007, 2006 y 2005

Las pérdidas procedentes del inmovilizado material y cartera de control del ejercicio 2007 muestran principalmente las pérdidas originadas en la venta de ocho hoteles.

Variación de provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control se incrementa en 2006, principalmente por las provisiones relativas a Construcciones Pórtico, Nozar Martinsa y Coatesa. En el ejercicio 2007 se recoge principalmente la provisión de Eurogalia por un importe de 62.495 miles de euros, así como provisiones relativas a Fadesa Bulgaria y Fadesa Canarias principalmente.

Por otra parte, los beneficios en el ejercicio 2006 son principalmente generados por la venta de RTM, sociedad participada, y en el 2007 por la venta de una participación en la filial marroquí, así como aproximadamente 12 millones de euros como consecuencia de ventas de inmovilizados: un edificio en Claudio Coello, una finca en Rivas Vaciamadrid, el hotel Diagonal Mar, y una parcela industrial.

2.7.6 Análisis de masas patrimoniales de balance

A continuación se muestra el detalle comparativo del activo de la Sociedad en los tres últimos ejercicios cerrados:

Activo	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. 31/12/2005	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. 31/12/2006	Martinsa Fadesa, S.A. 31/12/2007
Miles de euros			
INMOVILIZADO	65,921	107,002	676,911
Gastos de Establecimiento	-	-	4,626
Inmovilizado Inmaterial	34	29	3,475
Inmovilizado material	140	198	60,597
Inmovilizaciones financieras	65,747	106,775	608,213
GASTOS DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	42,861	49,857
ACTIVO CIRCULANTE	131,292	380,592	7,039,951
Existencias	124,459	129,111	5,871,451
Deudores	2,582	33,249	771,331
Inversiones Financieras Temporales	2,537	7,050	348,262
Acciones Propias a Corto Plazo	-	-	40,096
Tesorería	1,642	211,092	5,048
Ajustes por periodificación	72	90	3,763
Total Activo	197,213	530,455	7,766,719

Fuente: CCAA

La variación más importante en el ejercicio 2006 frente al 2005 son las sufridas en el epígrafe de Deudores (como consecuencia de la venta de un suelo en Arganda del Rey cuyo pago parcial quedó pendiente mediante efectos entregados por Espais Promocions Immobiliaries EPI, S.A.) y en el epígrafe de tesorería, como consecuencia de los 200 millones de euros de la ampliación de capital suscrita por FT Castellana Consultores Inmobiliarios, SAU y desembolsada (ver epígrafe de fondos propios en el que se explica la ampliación de capital), como requisito exigible para el lanzamiento de la OPA.

Pasivo	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	Martinsa Fadesa, S.A.
Miles de euros	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
FONDOS PROPIOS	32,086	303,949	885,960
Capital suscrito	901	1,325	2,796
Prima de Emisión	-	234,367	801,592
Reservas	16,676	31,185	367,029
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-
Pérdidas y Ganancias	14,509	37,072	(285,457)
Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	0	0	473
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	115	168	29,441
ACREEDORES A LARGO PLAZO	90,560	101,527	1,448,114
Acreedores a largo plazo	90,560	101,527	1,448,114
ACREEDORES A CORTO PLAZO	74,452	124,811	5,394,376
Deudas con entidades de crédito	45,551	64,842	4,207,050
Deudas corto plazo con empresas de grupo y asociadas	559	2,575	72,928
Acreedores Comerciales	28,098	43,646	902,347
Otras Deudas no Comerciales	42	13,556	94,313
Provisiones para operaciones de tráfico	202	192	117,738
Ajustes por periodificación	-	-	114
Provisiones para riesgos y gastos C/P	-	-	8,241
Total Pasivo	197,213	530,455	7,757,891

Fuente: CCAA

Fondos propios

A continuación se muestra el movimiento en fondos propios:

Evolución de los fondos propios						
miles de euros						
	Capital social	Prima de emisión	Reserva de revalorización	Reservas	Pérdidas y Ganancias	Total
Fondos Propios 31/12/2005	901	-	137	16.539	14.509	32.086
Ampliación de capital	424	234.367	-	-	-	234.791
Traspaso de resultado de 2005	-	-	-	14.509	(14.509)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	37.072	37.072
Fondos Propios 31/12/2006	1.325	234.367	137	31.048	37.072	303.949
Ampliación de capital	1.617	567.225	-	4.626	-	573.468
Traspaso de resultado de 2006	-	-	-	37.072	(37.072)	-
Reducción de capital	(146)	-	-	146	-	-
Ampliación Capital	-	-	-	293.999	-	293.999
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(285.457)	(285.457)
Fondos Propios 31/12/2007	2.796	801.592	137	366.891	(285.457)	885.959

En el movimiento de fondos propios de la Sociedad se observa lo siguiente:

La Sociedad tiene constituida una reserva de revalorización por importe de 137 miles de euros como consecuencia de la actualización de balances realizada en 1996, de acuerdo con el Real Decreto Ley de 7 de Junio de 1996.

Con respecto al capital social, al 31 de diciembre de 2005 estaba representado por 150.000 acciones nominativas de 6,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A lo largo del año 2006 se realizaron aumentos de capital estructurados en dos tramos, con fechas 28 y 29 de diciembre coincidiendo con la Junta General y Extraordinaria de la Sociedad:

1.- Primer tramo: Aumento de capital social en 63 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.400 acciones nuevas de 6,01 euros de valor nominal cada una, más una prima de emisión de 3.339,18 euros por acción, de la misma clase y serie que las existentes.

Esta ampliación fue suscrita y desembolsada en su totalidad por Femaral S.L y Almarfe.S.L. mediante aportaciones no dinerarias de participaciones en el capital de Inomar S.L. y Jafemafe S.L. Dichas aportaciones no dinerarias no fueron valoradas por terceros independientes, al no ser un requisito legal. El detalle de estas aportaciones no dinerarias que constituyeron el contravalor de la operación es como sigue:

1.- Femaral S.L con CIF B-80889645 que aporta 733.173 participaciones sociales (100 por 100) de Jafemafe S.L., valoradas en 13.130 miles de euros y 20.500 participaciones sociales (0,5 por 100) de Inomar, S.L. valoradas en 109 miles de euros.

Almarfe S.L. con CIF B-80889652 que aporta 4.069.163 participaciones (99,50 por 100) de Inomar, S.L., valoradas en 21.551 miles de euros. El 26 de Febrero de 2007 se inscriben en el registro mercantil.

2.- Segundo tramo: Aumento de capital social en 361 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 60.000 acciones nuevas de 6,01 euros de valor nominal cada una, más una prima de emisión de 3.327,32 euros por acción, de la misma clase y serie que las existentes, por compensación de un préstamo participativo vencido, líquido y exigible en el 100% de su principal por un importe de 200.000 miles de euros.

Esta ampliación fue suscrita íntegramente por F.T Castellana Consultores Inmobiliarios S.A.U. y con fecha 16 de enero de 2007 se inscribió en el Registro Mercantil.

Como consecuencia de las referidas ampliaciones de capital, al 31 de diciembre de 2006 la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales es que " el capital social se fija en la cantidad de 1.324.604 euros y está representado por 220.400 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 220.400 ambas inclusive, que están totalmente suscritas y desembolsadas"

Los mencionados aumentos de capital junto con el resultado positivo generado en el año 2006 por valor de 37.072 miles de euros dieron lugar a que la situación de fondos propios al 31 de diciembre del ejercicio 2006, fuera de 303.949 miles de euros.

Con fecha 21 de febrero de 2007 la Junta General de Martinsa acordó aumentar el capital social mediante aportación no dineraria de las participaciones de Huson Big S.L. (sociedad co-oferente con Promociones y Urbanizaciones Martín S.A. en la Oferta Pública de Adquisición de las acciones de Fadesa) en 73.467 acciones de 6,01 euros de valor nominal unitario, correspondiendo un importe conjunto de 441.536,67 euros a capital social y 29.533.734 euros a prima de emisión (402 euros por acción). Dichas aportaciones no dinerarias no fueron valoradas por terceros independientes, al no ser un requisito legal.

Con fecha 12 de marzo de 2007 la Junta General de Martinsa acordó aumentar el capital social en 99.957 nuevas acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, por importe conjunto de nominal de 600.741,57 euros y 462.055.230,78 euros de prima de emisión (4.622,54 euros por acción), efectuados para dar entrada a distintos inversores en el capital social de Martinsa.

En la Junta General de Martinsa de fecha 27 de junio del 2007, se acordó la reducción del capital social en 145.714,88 euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones, que de 6,010121 euros de valor nominal pasaron a tener 5,64 euros de valor nominal, constituyéndose una reserva indisponible por el importe íntegro de la reducción.

Con fecha 27 de junio del 2007, la Junta General de Martinsa acordó la reducción del valor nominal de las acciones de Martinsa de 5,64 euros por acción a 0,03 euros por acción, aumentando simultáneamente el número de acciones en circulación de 393.824 acciones a 74.038.912 acciones, mediante el desdoblamiento (split) de cada acción antigua de 5,64 euros por acción de valor nominal en 188 acciones nuevas de 0,03 euros de valor nominal cada una, sin alteración de la cifra de capital social.

En la misma Junta General se acordó un aumento de capital en 574.587,30 euros mediante la emisión de 19.152.910 nuevas acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, que suponían el 20,55% del capital social después de la ampliación(el referido aumento de capital se emitió con una prima de 80.262.319,412 euros, esto es, una prima de 4,190607 euros por cada acción emitida), para proceder al correspondiente canje de las acciones y a la entrega de las nuevas acciones emitidas a los antiguos accionistas de Fadesa, en virtud de la fusión de Martinsa y Fadesa, mediante la absorción de la segunda entidad por la primera, con extinción de Fadesa y traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio a Martinsa. Tras la liquidación de la oferta pública de adquisición de acciones de Fadesa, Martinsa adquirió acciones representativas del 84,48% del capital social de Fadesa, con lo que el 13,52% se encuentra en manos de otros accionistas.

El tipo de canje de la fusión fue de cinco acciones de Martinsa por cada cuatro acciones de Fadesa (lo que equivaldría a 1,25 acciones de Martinsa por cada acción de Fadesa). Para determinar la ecuación de canje se tomó en cuenta, como valor de Fadesa, entre otros, la contraprestación de la oferta pública de adquisición hecha por Martinsa (35,7 euros por acción), y para la determinación del valor de Martinsa se tomó en cuenta ciertos criterios homogéneos a los utilizados en la incorporación de nuevos inversores en Martinsa en las ampliaciones de capital social descritas anteriormente. Los citados inversores suscribieron acciones de Martinsa por un precio de emisión total (nominal más prima) de 4.628,55 euros por acción, que incorporaba una prima de emisión de 4.622, 54 euros por acción.

Martinsa recabó la opinión de Ahorro Corporación Financiera S.V. S.A., y Fadesa la de Lazard Asesores Financieros S.A. respecto de la ecuación de canje en la fusión entre Martinsa y Fadesa , habiendo resultado ambas opiniones favorables.

La prima de emisión de estas ampliaciones a lo largo del ejercicio 2007 alcanzó el total de 567.225 miles de euros, resultando un saldo total de la prima de emisión al 31 de diciembre de 2007 de 801.592 miles de euros.

Provisiones para riesgos y gastos

Las provisiones para riesgos y gastos se incrementan levemente en el ejercicio 2006 comparadas con el ejercicio anterior como consecuencia de la reestimación de las mismas, ya que se trataba de una provisión para impuestos, referida al importe estimado para hacer frente al pago de la cuota correspondiente del IAE, cuota variable por metros cuadrados vendidos.

En el ejercicio 2007 se recogían principalmente:

- Provisión para impuestos: “Como consecuencia de las distintas interpretaciones de la normativa fiscal aplicable en el caso del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que recaen sobre los préstamos hipotecarios, la Sociedad, hasta el ejercicio 2002 tenía adoptado el criterio de liquidar dicho impuesto exclusivamente sobre el importe del principal, sobre la base de sentencias del Tribunal Supremo”. En este sentido, y por criterio de prudencia, se recogieron 5.922 miles de euros para hacer frente a posibles resoluciones en contra.
- Otras provisiones: Correspondientes a litigios en curso y otros compromisos (principalmente recompra de la autorcartera). Asimismo, se recogía el importe de la restitución del patrimonio neto de las sociedades participadas.
- Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos: La Sociedad había recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas.

Acreeedores a largo plazo

En el cuadro siguiente se muestra la evolución de acreedores a largo plazo en los ejercicios 2005, 2006 y 2007.

Acreeedores a largo plazo			
(miles de euros)	2007	2006	2005
Deudas con entidades de crédito	505.432	87.081	77.235
Deudas con empresas del grupo y asociadas	41.900	13.700	5.900
Otros acreedores	397.858	746	5.700
Acreeedores por operaciones de tráfico a largo plazo	502.924	-	1.725
Total Acreeedores a largo plazo	1.448.114	101.527	90.560

Fuente: Datos Facilitados por la dirección de la sociedad

El epígrafe de acreedores a largo plazo en 2005 y 2006 registra principalmente los préstamos hipotecarios subrogables de las promociones en curso.

Si comparamos el ejercicio 2007 con el 2006, y obviando que entran todos los saldos de los préstamos hipotecarios subrogables de vivienda protegida y libre correspondientes a Fadesa tras la fusión (aproximadamente 240.581 miles de euros), en el ejercicio 2007 se recogen todos los préstamos para la financiación de la OPA. Con fecha 9 de febrero de 2007 Martinsa contrató un préstamo por importe de 4.100 miles de euros para la financiación de la adquisición de Fadesa dividido en 3 tramos, de los cuales no se dispuso del tramo C. Dicho préstamo se concedió en un primer momento por cuatro entidades financieras y tras el proceso de sindicación fue La Caixa la entidad agente de dicho préstamo.

Acreeedores a corto plazo

En el cuadro siguiente se muestra la evolución de acreedores a corto plazo en los ejercicios 2005, 2006 y 2007.

Acreeedores a corto plazo			
(miles Euros)	2007	2006	2005
Deudas con entidades de crédito	4.207.050	64.842	45.551
Deudas con empresas de grupo y asociadas	72.928	2.575	559
Acreeedores comerciales	902.347	43.646	28.098
Otras deudas no comerciales	94.313	13.556	42
Provisiones para operaciones de tráfico	117.738	192	202
Ajustes por periodificación	114	-	-
Total Acreeedores a corto plazo	5.394.490	124.811	74.452

Fuente: Datos facilitados por la dirección de la sociedad

La variación más significativa se produce en las deudas con entidades de crédito, como consecuencia de las razones explicadas en el epígrafe anterior.

2.7.7 Análisis de operaciones relevantes por su impacto, naturaleza y tipificación

Ver análisis en masa activa y pasiva.

2.8 Viabilidad futura

La Sociedad está en proceso de preparación del Plan de Viabilidad, no habiéndose recibido el plan definitivo por la Administración Concursal por lo que la misma no ha podido evaluarlo a la fecha de este informe.

3. ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR

3 Estado de la contabilidad del Deudor

En el análisis que por mandato legal ha de efectuar la Administración concursal de la contabilidad de la sociedad concursada, es preciso señalar que, en este caso, hay tres núcleos de información diferenciados para realizar estas revisiones, que se corresponden con los estados financieros de las sociedades existentes -antes del proceso de fusión del que se informa en la Memoria del ejercicio 2007- el 10 de abril de dicho año, fecha que los respectivos Consejos de Administración acuerdan la fusión de MARTINSA Y HUSON BIG, entidades que en noviembre de 2006 habían formulado una Oferta Pública de Adquisición de Acciones y que poseían el 86,48% del capital de FADESA.

Pues bien, al día siguiente, el 11 de abril de 2007, MARTINSA, apenas iniciado el proceso de fusión con HUSON BIG, acuerda, como también el Consejo de Administración de FADESA, la absorción de ésta última por la primera. Estos procesos de fusión, en los que la entidad absorbente se convierte en sucesora universal de las absorbidas, hacen necesario, al tratar de la contabilidad, hacer referencia a la situación contable tanto de una como de las otras. No obstante, por tratarse la primera de ellas de una fusión impropia y afectar la segunda a sociedades que desarrollaban su actividad en el mismo sector, centraremos el presente análisis en las intervinientes en el segundo proceso de fusión, es decir:

- FADESA INMOBILIARIA S.A. –FADESA-
- PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN S.A –MARTINSA-.

Cada una de ellas tenía sus características diferenciadas y una forma de operar diferente, que hasta fechas recientes han permanecido activas, por lo que las analizaremos separadamente, para continuar, en lo relativo al ejercicio 2007 y posterior, con la contabilidad de la sociedad resultante: MARTINSA-FADESA S.A.

3.1 Comentarios al contenido del estado de la contabilidad

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 75.2 de la Ley concursal, analizamos los hechos más significativos que afectan al cumplimiento de las normas mercantiles, por parte de las sociedades previas a la fusión, así como de la resultante de ambas, y la información que se puede obtener de la contabilidad de las mismas.

Es necesario resaltar la importancia que la adquisición de FADESA ha tenido en MARTINSA., al diferente tamaño de ambas sociedades hay que añadir que los modelos de gestión eran diferentes y los negocios que desarrollaban también, por si ello no fuera suficiente, el proceso de fusión; que siempre constituye un “tsunami” en la estructura de las sociedades sujetas al mismo, ha coincidido, en este caso, con un gravísimo problema del sistema financiero y un deterioro igual o mayor, del sector de actividad en el que actúan las sociedades afectadas por este proceso.

Los hechos que aquí se analizan han de ser contemplados, siguiendo los criterios que establece el Código Civil, para la interpretación de las normas, en relación con el contexto y de acuerdo con la realidad social del momento en el que se producen, tanto para la revisión crítica del proceso de fusión en sí, como de los hechos derivados de la misma.

3.1.1 Aplicación de los principios contables

FADESA, como sociedad cotizada en las bolsas de Madrid y Barcelona, tenía las obligaciones de publicidad de sus estados financieros que se derivan de la legislación aplicable a este tipo de sociedades, establecido en el RD 1362/2007 de 19 de octubre, que desarrolla el artículo 116 y siguientes de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores. Esta obligación hoy reside, tras la fusión, en MARTINSA-FADESA S.A.

En los informes de auditoría de las cuentas anuales, auditadas por Ernst & Young, S.L., en los ejercicios 2005 y 2006, no se han reseñado excepciones al cumplimiento de las normas mercantiles y los principios contables que de ellas dimanaran, establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1643/1990 de 20 de diciembre y adaptación de dicho Plan a las empresas inmobiliarias, realizada por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994. Únicamente hacer mención a una ampliación de información efectuada el 27 de Julio de 2007 a requerimiento de CNMV.

La actuación de la Administración concursal que para la realización de su informe utiliza procedimientos y técnicas de auditoría, tiene un alcance muy diferente. La tarea supervisora de las actividades diarias de la sociedad permite a la misma conocer aspectos que no serían detectados en la revisión auditora.

De ahí que hayamos podido constatar algunos hechos que denotan que los principios contables han sido aplicados, en general, de manera adecuada, con algunas excepciones que se reseñan y que si bien no alteran el grado de cumplimiento, es preciso describir para evitar su continuidad en el tiempo.

En los datos correspondientes a los costes de existencias por promociones se han advertido, durante el período de nuestra actuación, incidencias que han permitido constatar que no existe una adecuada aplicación de los mismos por unidades productivas y que tienen el efecto de adelantar beneficios en el tiempo. En este sentido, y con referencia a los criterios de imputación y reparto de los costes capitalizables entre las unidades que conforman una promoción, MARTINSA-FADESA acumula por promoción/obra todos los costes incurridos en la misma, utilizando como criterio de imputación de coste los metros cuadrados útiles construidos. En el momento en que se entrega la primera vivienda de la promoción, se realiza una estimación de los costes pendientes para la finalización de la misma. Dadas las desviaciones existentes entre el coste incurrido y el estimado, tras la entrega de la primera vivienda, esta diferencia se va activando por Martinsa Fadesa en las unidades pendientes de entregar, por lo que los bienes, dentro de cada promoción, tienen distintos márgenes de venta dependiendo de su momento de entrega, estando siempre penalizado el margen de las últimas entregas, lo que se ha puesto de manifiesto en las ventas realizadas durante la tramitación del expediente concursal. La Sociedad analizará dicha base histórica, considerando, asimismo, los potenciales ajustes que pudieran afectar a los costes revalorizados como consecuencia de la fusión, en función de las tasaciones solicitadas a terceros independientes.

Esta excepción no impide determinar que la sociedad FADESA y su sucesora MARTINSA-FADESA han aplicado los principios contables, de manera consistente y continuada.

3.1.2 Comentarios al contenido del estado de la contabilidad y los libros oficiales

La contabilidad y los sistemas de control de MARTINSA, antes de la adquisición de FADESA, eran los normales y habituales en una sociedad de mediano tamaño, adaptados a su estructura, con deficiencias no significativas.

Este ha sido también el criterio de la Inspección de Hacienda que ha revisado las declaraciones fiscales presentadas hasta 31 de diciembre de 2006, último ejercicio de la sociedad en la que actuó de manera separada a FADESA.

MARTINSA tenía implantando un sistema informático desarrollado externamente, denominado PRINEX, muy utilizado en la mayor parte de las inmobiliarias de tamaño mediano o pequeño, que establecía controles de seguimiento del negocio y de la contabilidad que pueden considerarse adecuados. El mantenimiento del sistema informático estaba encargado a la empresa SEBEL, que garantizaba un servicio también adecuado. La gestión de la tesorería, actividad esencial en estas sociedades, se realizaba a través de un programa denominado CERGFINANCE, que se intercomunicaba con el PRINEX, facilitando en tiempo y forma normal la información necesaria. La administración de la sociedad tenía la dotación de medios humanos, 5 personas, necesarios y los sistemas permitían una gestión ordenada.

La contabilidad y el control de gestión de FADESA, estaba soportada en un sistema informático propio, realizado por técnicos que pertenecían a la plantilla laboral de la sociedad.

Ésta es una muestra más del sistema organizativo de FADESA, que era una estructura vertical de producción y organización, de tal manera que acudía poco, o casi nada, a mercados externos para adquirir productos intermedios que incorporar a los edificios en construcción, o a cualquier otra actividad, incluso los proyectos de las obras se realizaban con el equipo de arquitectura interno. En buena medida su modelo de organización se acercaba al de una sociedad autárquica.

Como consecuencia de este modelo, la contabilidad era un producto final en el que convergían informaciones autónomas de los diferentes departamentos de la empresa, que tenían sus propios sistemas de información, con algunas carencias operativas, poco flexible y con dificultades en el manejo, que requería de permanente apoyo informático para la operativa diaria. La gestión comercial utilizaba un programa propio denominado MINERVA que vertía sus datos a la contabilidad, con frecuentes ajustes manuales que podrían distorsionarla por su falta de automatismo. Las obras se gestionaban a través de otro programa, también interno, denominado COCO en el que se controlaban los presupuestos y gastos de cada obra, estableciendo a través de él las provisiones de gastos e ingresos. El departamento de contabilidad tenía 30 personas para el manejo de los datos contables y la información de gestión. Una parte significativa de esta plantilla causó baja, antes de completar el proceso de fusión, externalizando el servicio contable que se encargó a la empresa TECNOCOM S.A. que sigue con el contrato en vigor.

Necesariamente hay que hablar de dos modelos empresariales diferentes. En uno de los citados el número de empleados era muy elevado, en el otro era significativamente inferior. Esta diferencia estaba motivada porque FADESA fabricaba en su propia red hasta la más nimia de las actividades, en tanto que MARTINSA, adquiriría tanto servicios como productos en el exterior.

Es en el sistema informático donde puede verse una de las más importantes consecuencias de la diferente cultura empresarial, que ha tardado mucho tiempo en corregirse y provocado carencias en la gestión.

FADESA tenía un sistema que había sido diseñado para una sociedad de mediano tamaño, y el espectacular crecimiento alcanzado provocó que la base de datos diseñada tuviera carencias, por los continuos “parches” que había que ir haciendo para adaptar el modelo al crecimiento de la sociedad. No se había proyectado un plan de desarrollo informático capaz de absorber con holgura el crecimiento de la entidad, por lo que la demanda de servicios al departamento informático sobrepasaba la media de lo razonable.

La fusión de ambas sociedades colapsó los sistemas informáticos y de control, lo que hace que, al día de emitir este informe, existan dificultades de obtener información fiable y en plazo razonable que ayuden a la gestión. En el presente caso la contabilidad no es herramienta de futuro sino un testigo de hechos pasados.

Esta estructura se ha pretendido integrar en el modelo de gestión de MARTINSA y desde el primer momento provocó disfunciones entre ambas organizaciones a la hora de integrarlas en una única. Más aún cuando la estructura más numerosa quedó situada en el segundo nivel de decisión en el proceso de fusión y tenía que modificar sus sistemas de trabajo, ya que para poder acceder a los puestos de nivel superior en la organización, era preciso el cambio de su residencia habitual.

La contabilidad se graba en las oficinas de A Coruña, los documentos se conservan allí, pero el centro de decisión está en Madrid que ejerce un control a distancia, con muy frecuentes visitas, pero sin la gestión de supervisión diaria.

De hecho en el expediente de regulación de empleo aprobado en el mes de julio de este año, el departamento de contabilidad en pleno solicitó acogerse al mismo, habiendo sido preciso un proceso negociador para que se aplazara esta medida hasta final del presente año, a fin de permitir el traslado a Madrid de esta actividad que quedará implantada plenamente, según previsiones, a final del ejercicio.

No ayudó mucho a mejorar la integración la gratificación especial recibida por los trabajadores de FADESA, con motivo de la fusión. Este premio excepcional, que tiene un excelente fondo de reconocimiento a los trabajadores, pudo tener un efecto no deseado, ya que los fondos recibidos, en algunos casos, pudieron llegar a desincentivar a determinados mandos intermedios. La suma de la gratificación especial más la indemnización, como antes se indica, ha podido provocar una difícil situación laboral, unido a que, además, los trabajadores de la sede social de la sociedad absorbida han visto su carrera laboral limitada. De hecho, abandonaron en los primeros momentos de la fusión un elevado número de trabajadores, de algunos puestos clave de la sociedad absorbida.

Dada la diferente visión de los sistemas de control y gestión, tan pronto tomaron posesión los administradores de MARTINSA, actuaron para ir poniendo remedio a las deficiencias que iban apareciendo. La decisión adoptada es implantar un sistema informático potente, denominado SAP, que la anterior gerencia ya había previsto, que necesita un período de aprendizaje del personal para su conocimiento, que no dio tiempo a cumplir. Se implantó el 1 de enero de 2008, de tal manera que el cierre de los ejercicios fiscales de 31 de diciembre de 2007, se realiza en los sistemas y con los datos que cada sociedad tiene, además de los provenientes de VALL FOSCA S.A., se realiza un asiento de ajuste de todos los datos, que determinan el asiento de apertura del ejercicio siguiente.

La opción elegida obliga a que durante una buena parte del ejercicio 2008 sigan vigentes los sistemas contables de las sociedades fusionadas, lo que ha producido diferencias y retrasos significativos en la contabilidad., de tal manera que los datos que se aportaron en el mes de julio de 2008, estaban referidos a marzo y cuando se solicita el concurso de acreedores, la sociedad tiene serios problemas de organización que afectan a elementos esenciales de información y control. Veamos algunos efectos de cuanto decimos.

En la solicitud de concurso de acreedores, de fecha 14 de julio, la sociedad aportó datos, incompletos, referidos a 31 de marzo de 2008, ya que no pudo aportar las cifras debidas a proveedores y acreedores.

La Administración concursal requirió a la sociedad con fecha 4 de agosto que aportara balance detallado de sumas y saldos a la fecha del Auto declaratorio del concurso, 24 de julio de 2008, pero éstos no fueron aportados y de manera parcial, hasta el día 17 de octubre de 2008, habiendo sufrido varias y sucesivas modificaciones posteriores. Hasta el día 18 de noviembre no hemos dispuesto de un balance, aún provisional, con bastantes carencias de datos, especialmente en materia de inventarios pormenorizados de cuentas patrimoniales. Además la información de los domicilios tanto de clientes como de acreedores, tiene un significativo nivel de errores, como resulta de las devoluciones de los escritos de comunicación de la Administración concursal.

Las cifras de saldos de clientes, deudas pendientes de cobro y anticipos realizados, no pudieron ser facilitadas hasta finales de septiembre, de tal manera que las cartas enviadas por la Administración concursal a los clientes para confirmación de sus saldos, no pudieron ser puestas en correo hasta los primeros días de octubre. La información utilizada para el envío no fue obtenida de la contabilidad, sino de los datos del departamento comercial, que discrepaban de los que constaban en la contabilidad.

Con motivo de la revisión necesaria para emitir el inventario de la masa pasiva adjunta a este informe, personal auxiliar de la Administración concursal ha efectuado estas tareas de conciliación, que han quedado incorporadas a la contabilidad.

La sociedad no realiza, de manera sistemática, ni al final del ejercicio, inventarios de las cuentas patrimoniales, por lo que aparecen, en las mismas, datos incongruentes y errores en cuanto a su contenido. Valga de ejemplo que vienen utilizando una expresión “secundarios” para denominar las partidas, normalmente de ingreso, que realizan personas que no aparecen como titulares de contratos, sino que son familiares de alguno de los titulares de contratos por venta de inmuebles. En este grupo hemos de incluir un número cercano, a 100, de ingresos realizado por clientes para obras de reforma, que no habían sido contabilizados en resultados en el ejercicio correspondiente y que eran contablemente considerados como partidas pendientes de aplicación.

Si bien las cantidades no son significativas para considerar que los estados financieros no expresen la imagen fiel, esta falta de rigor se aprecia en otros aspectos, si bien aquí pudieran existir –además– otras razones de oportunidad, como es el seguimiento de las cancelaciones hipotecarias.

Hemos verificado que los clientes cuyos datos se detallan seguidamente, pagaron a FADESA o MARTINSA-FADESA los importes correspondientes a la hipoteca de su vivienda, y en escritura pública los vendedores se comprometieron a cancelar la misma, circunstancia que, hasta la fecha, no se ha realizado. En algunos casos hemos verificado la existencia de un correo electrónico, procedimiento habitual, dirigido a la entidad de crédito comunicando la firma de la escritura de venta y la no subrogación de la hipoteca por el comprador, pero no ha habido el seguimiento suficiente para asegurarse que la entidad de crédito cumplía el mandato.

El auditor de la sociedad no pudo emitir su informe de los estados intermedios a 30 de junio de 2008 en la fecha legalmente prevista, pese a los requerimientos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Su informe, de fecha 15 de septiembre, pone de manifiesto que la sociedad no tiene realizadas conciliaciones de las cuentas bancarias, lo cual lleva a que el informe efectuado contenga salvedades, que no han sido regularizadas hasta fechas recientes y no en su totalidad.

La Administración concursal, de manera reiterada, insistió ante los órganos de gestión de MARTINSA poniendo de manifiesto estas carencias que, a finales de octubre, fueron atendidas mediante la contratación de personal externo que pusiera al día los registros contables y regularizase los centenares de apuntes pendientes de contabilizar, correspondientes a los meses de junio y anteriores. En las solicitudes de reconocimiento de créditos que los acreedores dirigieron al Juzgado, en un porcentaje superior al 70%, las cifras comunicadas no coinciden con los datos de la contabilidad.

A la fecha de nuestro informe existen determinadas partidas abiertas en conciliación con las entidades financieras, cuya cuantía no es material a efectos de este informe. La antigüedad de las partidas abiertas lleva a determinar que el seguimiento de las incidencias es insuficiente.

Asimismo, el importe total de la cuenta partidas pendientes de aplicación asciende a más de 3 millones de € de cuyo detalle no hemos podido obtener conclusiones para personalizarlo.

La Administración concursal puede determinar que, de manera habitual, cada contrato privado de venta de vivienda que se firmaba, pese a las condiciones establecidas en el mismo, según determina la Ley 57/68, se recogían efectos en pago de las cantidades posteriores hasta la entrega de la vivienda. Estos documentos NO son deuda exigible sino que han de ser puestos en circulación, al cobro, en función del grado de avance de la obra. Además tanto la entrega inicial a la firma del contrato, como los ingresos posteriores han de recogerse en cuenta especial y utilizarse para el pago de la obra de que tienen causa dichos ingresos.

La realidad ha venido siendo otra: los ingresos iniciales se abonaban en cuentas de libre disposición y los efectos eran descontados en las entidades financieras en fechas inmediatas a su recepción, según la disponibilidad de límites de descuento de papel contratadas con éstas que, hasta finales de 2007, podrían ser consideradas ilimitadas.

Cuando algún contrato era cancelado con anterioridad a la entrega de la vivienda, ya sea por renuncia del cliente, ya sea porque la obra se demoraba y se cambiaba de promoción, ya porque el cliente solicitara aplazamiento de alguno de los efectos, FADESA con anterioridad al proceso de fusión, pero también MARTINSA-FADESA tras el proceso de fusión, no reclamaban estos efectos descontados en las entidades financieras y los entregaban a los clientes, con quienes se comprometían a hacerlo de inmediato, sino que esperaban al vencimiento del efecto y en ese momento reclamaban al banco la no presentación al cobro del mismo.

Como consecuencia del Auto de declaración del concurso, la Administración concursal ha impedido la continuidad de esta mala práctica.

El importe de los efectos descontados pendientes de vencimiento asciende a 3.506.089,82 €y el número de los mismos es de 719 documentos, lo que no permite considerar el asunto como un hecho aislado y ocasional.

La Administración concursal tan pronto pudo estimar el alcance de esta forma de proceder se dirigió a todas las entidades financieras advirtiéndolo del problema para reconocer en el concurso de acreedores las deudas a dichas entidades, evitando iniciaran procedimientos ejecutivos frente a los librados, que pudieran provocar una alarma social, sin poner en cuestión la legitimidad que tienen para hacerlo.

La Ley 57/68 establece a los promotores inmobiliarios la obligación de entregar a los compradores de inmuebles, aval por las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de inmuebles en construcción, además de otras obligaciones que en este momento no son de señalar. La sociedad no ha puesto a disposición de la Administración concursal un registro de los avales entregados en cada uno de los inmuebles, ni tenía identificados aquellos casos en que no les ha sido entregado este documento. Precisamente esta información era una de las solicitadas a los clientes en el escrito resumen que la Administración concursal dirigió a los mismos, para contrastar los datos de la empresa que, por lo hasta ahora conocido, no ha cumplido la obligación en 1955 casos que suponen 64.8 millones de euros.

Hay que señalar la práctica que utilizó la sociedad de ventas de viviendas en grandes paquetes, con condiciones muy gravosas para la misma, por los plazos de realización de las promociones, que han devenido en imposibles de cumplir. Estas ventas han de ser analizadas desde el efecto imagen que provocaban no en los estados financieros, pues no había cantidades recibidas a cuenta y tampoco han producido resultados, pero sí permitía mostrar ratios de ventas elevados, en los informes de gestión.

Con uno solo de estos clientes se han llegado a firmar 8 contratos en los que se produciría la adquisición de 2.267 viviendas, por precios de venta –IVA no incluido- de 241,1 millones de Euros. De estos contratos 5 están resueltos y los otros 3 el cliente ha comunicado su voluntad de rescindir.

En relación con los libros oficiales de la sociedad hemos constatado que se han presentado para su legalización los que a continuación se relacionan:

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Ejercicio 2004

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.	
Inventario y cuentas anuales	
Nombre	Libro inventario y cuentas anuales
Tipo	Mecanizado sellado por código de barras
Fecha de presentación	28 de abril de 2005
Legalización por	Registro Mercantil de Madrid
Número de folios	130 folios
Fecha apertura	1 de enero de 2004
Fecha cierre	31 de diciembre de 2004
Observaciones	Balances trimestrales a los folios 1 a 108. Balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, y memoria anual a los folios 109 a 130. LEGALIZADO EN PLAZO

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.	
Diario	
Nombre	Libro diario
Tipo	Mecanizado sellado por código de barras
Fecha de presentación	28 de abril de 2005
Legalización por	Registro Mercantil de Madrid
Número de folios	421 hojas escritas a una sola cara
Fecha apertura	1 de enero de 2004
Fecha cierre	31 de diciembre de 2004
Observaciones	Asiento de cierre número asiento: 4084. LEGALIZADO EN PLAZO.

Ejercicio 2005

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.	
Inventario y cuentas anuales	
Nombre	Libro inventario y cuentas anuales
Tipo	Mecanizado sellado por código de barras
Fecha de presentación	28 de abril de 2006
Legalización por	Registro Mercantil de Madrid
Número de folios	124 folios
Fecha apertura	1 de enero de 2005
Fecha cierre	31 de diciembre de 2005
Observaciones	Balances trimestrales a los folios 1 a 119. Balance de situación, y cuenta de pérdidas y ganancias resumida a los folios 120 a 124. NO INCLUYE LA MEMORIA. LEGALIZADO EN PLAZO

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.	
Diario	
Nombre	Libro diario
Tipo	Mecanizado sellado por código de barras
Fecha de presentación	28 de abril de 2006
Legalización por	Registro Mercantil de Madrid
Número de folios	489 folios
Fecha apertura	1 de enero de 2005
Fecha cierre	31 de diciembre de 2005
Observaciones	Asientos 1 a 4593, asiento 999999. Traspaso Pérdidas y Ganancias Asiento 10000000 cierre. Los asientos 4558 a 4588 recoge AJUSTE AUDITORÍA 2005. LEGALIZADO EN PLAZO.

Ejercicio 2006

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.	
Inventario y cuentas anuales	
Nombre	Libro inventario y cuentas anuales
Tipo	Mecanizado sellado por código de barras
Fecha de presentación	27 de abril de 2007
Legalización por	Registro Mercantil de Madrid
Número de folios	127 folios
Fecha apertura	1 de enero de 2006
Fecha cierre	31 de diciembre de 2006
Observaciones	Balances trimestrales a los folios 1 a 122. Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias, compuesta por 4 folios. NO INCLUYE LA MEMORIA. LEGALIZADO EN PLAZO

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.	
Diario	
Nombre	Libro diario
Tipo	Mecanizado sellado por código de barras
Fecha de presentación	27 de abril de 2007
Legalización por	Registro Mercantil de Madrid
Número de folios	519 folios
Fecha apertura	1 de enero de 2006
Fecha cierre	31 de diciembre de 2006
Observaciones	4874 Asientos. Traspaso Pérdidas y Ganancias asiento 99/999999, y cierre asiento 1000000. Del asiento 4843 a 4872 ajustes de auditoría. LEGALIZADO EN PLAZO.

Libro de Actas	
Nombre	Libro de Actas
Fecha Legalización	2 de julio de 2007
Legalización por	Registro Mercantil de Madrid
Número de Hojas	100 folios en blanco
Primer acta de junta	No hay transcrita ningún acta
Último acta de junta	No hay transcrita ningún acta

Libro de Actas	
Nombre	Libro de Actas
Fecha Legalización	10 de marzo de 2005
Legalización por	Registro Mercantil de Madrid
Número de Hojas	50 folios numerados anverso y reverso
Primer acta de junta	Se comentan las incidencias en texto siguiente.
Último acta de junta	21 de febrero de 2007

Las incidencias registradas en este libro de actas son las siguientes:

El folio nº 1, que comprende las páginas nº 1 y 2, en el que consta la diligencia del Registro Mercantil está separado del resto del libro.

Las páginas 3 y siguientes tienen los taladros para ser encuadernadas. La numeración, desde la página 3 a la 27 esta sobreimpresas de una numeración original, la página 27 esta sobreimpresa sobre un número 13 original. A partir de la página 28, inclusive, la numeración es correcta..

Las páginas pares desde la nº 4 a la 26, ambas inclusive están en blanco. Desde la página 28 están todas escritas, es decir el folio está escrito por ambas caras.

Las páginas 41 a 46 están escritas y tachadas, con una diligencia del Secretario en la página 47 que dice: “Se hace constar, mediante diligencia, que esta Junta no se celebró finalmente y se tiene por no transcrita, pág 41 a 46 incluidas”

Las páginas 67 a 80 están escritas, pero tachadas. Las páginas 93 a 100, en blanco, también están tachadas.

El acta de la Junta General de 20 de junio de 2006 se transcribe en las páginas 33 a 35.
El acta de la Junta de 10 de junio de 2006 se transcribe a continuación de aquella.

En la página 85 hay una diligencia del secretario haciendo constar que se han transcrito las actas de las Juntas de 30 de enero de 2007 y 21 de febrero de 2007 antes que la de la Junta de 29 de diciembre de 2006, la cual se transcribe en las páginas 86 y siguientes.

La sociedad MARTINSA ha cumplido el requisito legal de presentación de los libros de contabilidad en los ejercicios 2004 a 2006, si bien en los ejercicios 2005 y 2006 el libro de Inventarios y cuentas anuales no incluye la Memoria, que sí forma parte de dichas cuentas y debiera constar en el mismo.

Respecto a la información que obra en el Registro Mercantil de A Coruña, de la sociedad “FADESA INMOBILIARIA, S.A.”, no consta se hayan presentado para su legalización los libros oficiales desde el ejercicio 2001 en los plazos establecidos para ello. El día 28 de noviembre de 2008 han sido llevados al Registro Mercantil de la Coruña, según manifestación verbal de los administradores de la sociedad, los libros oficiales de los ejercicios 2002 a 2006 de “FADESA INMOBILIARIA, S.A.”, y los libros del ejercicio 2007 de “MARTINSA-FADESA, S.A.” en el que entre otras anotaciones de interés han de incluirse los asientos de fusión por absorción. La Administración concursal no ha tenido acceso a los mismos por lo que no ha podido analizar estos documentos.

Para una adecuada llevanza de la contabilidad, debe observarse lo dispuesto en los artículos del **Código de Comercio de 1885** que a continuación se relacionan y detallan;

Artículo 25 *Todo empresario deberá llevar una contabilidad ordenada, adecuada a la actividad de su Empresa que permita un seguimiento cronológico de todas sus operaciones, así como la elaboración periódica de balances e inventarios.*

Llevará necesariamente, sin perjuicio de lo establecido en las leyes o disposiciones especiales, un libro de Inventarios y Cuentas anuales y otro Diario.

La contabilidad será llevada directamente por los empresarios o por otras personas debidamente autorizadas, sin perjuicio de la responsabilidad de aquéllos. Se presumirá concedida la autorización, salvo prueba en contrario.

La Administración concursal no puede validar el adecuado cumplimiento de esta obligación.

Artículo 26 *Las sociedades mercantiles llevarán también un libro o libros de actas, en las que constarán, al menos, todos los acuerdos tomados por las juntas generales y especiales y los demás órganos colegiados de la sociedad, con expresión de los hechos.*

En esta materia la sociedad ha cumplido sus obligaciones mercantiles.

Artículo 27 *Los empresarios presentarán los libros que obligatoriamente deben llevar en el R. Mercantil de su domicilio, para que antes de su utilización, se ponga en el 1º folio de cada uno diligencia de los que tuviere el libro y, en todas las hojas el sello.*

En los supuestos de cambio de domicilio tendrá pleno valor la legislación efectuada por el Registro de origen.

Será válida, sin embargo, la realización de anotaciones por cualquier procedimiento idóneo sobre hojas que después habrán de ser encuadradas correlativamente para formar los libros obligatorios, los cuales serán legalizados antes de 4 meses del cierre.

Este requisito NO ha sido cumplido.

Artículo 28 *El libro de Inventario y CCAA se abrirá con el balance inicial detallado de la empresa. Al menos trimestralmente se transcribirán con sumas y saldos los balances de comprobación. Se transcribirán también el inventario de cierre de ejercicio y las CCAA.*

El libro Diario registrará día a día todas las operaciones relativas a la actividad de la empresa.

Será válida, sin embargo, la anotación conjunta de los totales de las operaciones por períodos no superiores al mes, a condición de que su detalle aparezca en otros libros o registros concordantes, de acuerdo con la naturaleza de la actividad de que se trate

Está cumplido parcialmente.

Artículo 29 *Todos los libros y documentos contables deben ser llevados, cualquiera que sea el procedimiento utilizado, con claridad, por orden de fechas, sin espacios en blanco, interpolaciones, tachaduras ni raspaduras.*

Deberán salvarse, inmediatamente que se adviertan, los errores u omisiones padecidos en las anotaciones contables. No podrán utilizarse abreviaturas o símbolos cuyo significado no sea preciso con arreglo a la ley, el reglamento o la práctica general.

Las anotaciones contables deberán ser hechas expresando los valores en Euros

Requisito cumplido

Artículo 30 *Los empresarios conservarán los libros, correspondencia, documentación y justificantes concernientes a su negocio, debidamente ordenados, durante 6 años, a partir del último asiento de los libros, salvo lo que se establezca por disposiciones generales.*

El cese del empresario en el ejercicio de sus actividades no lo exime del deber a que se refiere el párrafo anterior y si hubiese fallecido recaerá sobre sus herederos.

En caso de disolución de sociedades, serán sus liquidadores los obligados a cumplir lo prevenido en dicho párrafo.

Requisito cumplido

3.1.3. Juicio sobre la calidad de la llevanza de la contabilidad

La Administración concursal ha de emitir su juicio crítico, que no puede ser positivo, por las excepciones puestas de manifiesto en el apartado anterior. El excepcional número de diferencias que se han producido entre las cantidades reclamadas por los proveedores y acreedores y los datos contables, si bien no son materiales a efectos de la imagen fiel de los estados financieros, sí son indicativas de carencias de control. Hay que tener presente que no todas estas diferencias producen alteración en los costes de la sociedad, ya que a través de las periodificaciones de costes de los diferentes ejercicios, buena parte de las reclamaciones que ahora se producen, en su momento fueron estimadas a efectos de los costes correspondientes y llevada a resultados una cifra calculada por la sociedad, que no es coincidente con la que el proveedor reclama. La falta de seguimiento de estas incidencias es lo que provoca este elevado número de diferencias, que pueden provocar no pocos incidentes concursales.

La falta de inventarios detallados de las partidas del activo y su conciliación con las cifras que arrojan las cuentas contables correspondientes, también ponen de manifiesto que es necesario realizar un esfuerzo muy importante por los órganos de gobierno de la sociedad, para que la información de que dispongan sea adecuada y eficaz, en todas las actividades que la empresa realiza. Este esfuerzo ya se hace notar.

En las informaciones no contables; bases de datos de inmuebles para la venta y sus denominaciones, existen, como es habitual en estas sociedades, diferencias de denominación, que hacen difícil obtener información. También se ha iniciado un proceso de unificación de denominaciones por los diferentes departamentos de la sociedad: legal, comercial, ventas.

Como antes se ha indicado, a la hora de establecer conclusiones sobre estos hechos y la opinión que de ellos emite la Administración concursal, han de tenerse presentes las excepcionales circunstancias de la sociedad: proceso de fusión, el cese de un buen número de trabajadores desde los momentos inmediatos de la absorción, la tensión de las negociaciones -que han tenido un amplio eco social- con las entidades financieras para la negociación de la deuda y sobre todas la crisis del sector inmobiliario con las incertidumbres propias del caso con la desmotivación de todos los equipos por la caída de las ventas, las anulaciones de las realizadas, etc.

Cabe mencionar que en el ejercicio 2007 cuando se produjo la fusión, las tres entidades legales involucradas: Vallflosca, Promociones y Urbanizaciones Martín y Fadesa, llevaron, durante dicho ejercicio, contabilidades separadas, procediendo a realizar un asiento de fusión fuera del sistema para obtener el cierre contable del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2007. Por tanto, esto impide poder obtener un balance de sumas y saldos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 con las dificultades para el análisis que esto conlleva.

Por otra parte, durante el ejercicio 2008, se homogenizan los sistemas informáticos llevando a cabo una migración a SAP con ciertas dificultades en la migración de los datos y los interfases de los módulos extracontables a los contables. Esto unido a la falta de personal, como consecuencia del ERE firmado por la Sociedad una vez que fue presentado el concurso de acreedores, ha generado dificultades para obtener la información precisa para completar este informe.

3.2 Cuentas anuales, informes de gestión e informes de auditoría

De acuerdo con lo dispuesto en **Ley de Sociedades Anónimas**, la sociedad concursada deberá cumplir lo acordado en los siguientes artículos.-

Artículo 95 Ley de Sociedades Anónimas La Junta general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Requisito cumplido

Artículo 218 Ley de Sociedades Anónimas *Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales se presentarán para su depósito en el Registro Mercantil de su domicilio social certificación de los acuerdos de la junta general de aprobación de las cuentas anuales.....*

Requisito cumplido

Artículo 365 Registro Mercantil *Los administradores de las sociedades anónimas, de responsabilidad limitada, comanditaria por acciones y garantía recíproca, fondos de pensiones y, en general, cualesquiera otros empresarios que en virtud de disposiciones vigentes vengán obligados a dar publicidad a sus cuentas anuales presentarán estas para su depósito en el Registro Mercantil de su domicilio dentro del mes siguiente a su aprobación.*

Cumplido.

Asimismo teniendo la sociedad valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, se encuentra sujeta al cumplimiento de lo dispuesto en el **Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores**, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

Cumplido

Informe financiero anual

Artículo 8. *Contenido del informe financiero anual y plazo para su remisión.*

1. Conforme al artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado domiciliado en la Unión Europea harán público y difundirán su informe financiero anual, que comprenderá:

a) Las cuentas anuales y el informe de gestión individuales de la entidad y, en su caso, de su grupo consolidado revisados por el auditor con el alcance definido en el artículo 208 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

b) Las declaraciones de responsabilidad sobre su contenido, que deberán ser firmadas por los administradores y cuyos nombres y cargos se indicarán claramente, en el sentido de que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

2. El plazo para publicar y difundir el informe financiero anual será como máximo de 4 meses desde la finalización del ejercicio económico del emisor y no podrá exceder de la fecha en la que se publique oficialmente la convocatoria de la junta general de accionistas o del órgano que resulte competente para la aprobación del informe financiero anual.

Cumplido.

Informe financiero semestral

Artículo 11. *Contenido del informe financiero semestral y plazo para su remisión.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, los emisores cuyas acciones o valores de deuda estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado domiciliado en la Unión Europea harán público y difundirán un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses del ejercicio. Adicionalmente, los emisores cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado domiciliado en la Unión Europea harán público y difundirán un segundo informe financiero semestral relativo a los doce meses del ejercicio.

Esta obligación no será de aplicación cuando el informe financiero anual se haya hecho público en los dos meses siguientes a la finalización del ejercicio al que se refiere. Estos informes financieros semestrales comprenderán:

a) Las cuentas anuales resumidas y el informe de gestión intermedio individuales de la entidad y, en su caso, de su grupo consolidado.

b) Las declaraciones de responsabilidad sobre su contenido, que deberán ir firmadas por los administradores del emisor, cuyos nombres y cargos se indicarán claramente, en el sentido de que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales resumidas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, o de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida.

2. El plazo para publicar y difundir el informe financiero semestral será como máximo de dos meses desde la finalización del semestre del ejercicio económico del emisor al que se refiera.

Declaración intermedia

Artículo 19. Emisores obligados y plazo para la publicación de la declaración intermedia.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del mercado de valores, el emisor cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado, publicará dos declaraciones intermedias durante el primer y segundo semestre del ejercicio, respectivamente. Dichas declaraciones se publicarán como máximo 45 días después de la fecha de finalización del primer y tercer trimestre y contendrán la información del periodo transcurrido entre el comienzo del ejercicio económico y la fecha de finalización de cada trimestre.

Artículo 20. *Contenido de la declaración intermedia.*

1. La declaración intermedia contendrá:

a) Una explicación de los hechos y operaciones significativos que hayan tenido lugar durante el período correspondiente y su incidencia en la situación financiera del emisor y de sus empresas controladas, y

b) Una descripción general de la situación financiera y de los resultados del emisor y sus empresas controladas durante el período correspondiente.

2. Las magnitudes contables relativas al grupo consolidado del emisor, que se incluyan en las declaraciones intermedias, serán elaboradas aplicando las normas internacionales de contabilidad adoptadas por los Reglamentos de la Comisión Europea. Las magnitudes contables individuales de la entidad emisora, que se incluyan en las declaraciones intermedias, se elaborarán con los mismos principios contables de reconocimiento y medición que los utilizados al preparar las cuentas anuales individuales de la entidad.

La sociedad ha dado cumplimiento a la obligación de presentar las cuentas anuales correspondientes, habiéndose presentado las de los ejercicios que se detallan a continuación:

FADESA INMOBILIARIA, S.A.			PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.		
Ejercicio	Fecha cierre	Tipo	Ejercicio	Fecha cierre	Tipo
2004	31/12/2004	Ordinarias	2004	31/12/2004	Ordinarias
2005	31/12/2005	Ordinarias	2005	31/12/2005	Ordinarias
2006	31/12/2006	Ordinarias	2006	31/12/2006	Ordinarias
MARTINSA-FADESA, S.A.					
Ejercicio		Fecha cierre		Tipo	
2007		31/12/2007		Ordinarias	

La única salvedad que se ha recogido en las cuentas anuales presentadas, ha sido en las correspondientes al ejercicio 2006, siendo ésta, resumida sucintamente y de acuerdo con la información facilitada por la CNMV, la siguiente:

“Han registrado contablemente en 2006 dos ampliaciones de capital que se inscribieron en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de febrero y 16 de enero de 2007, requisito necesario bajo principios contables españoles para registrar contablemente esta operación. En consecuencia, los fondos propios al 31 de diciembre de 2006 deberían minorarse en 234.790 miles de euros.”

3.3 Cambios significativos operados en el patrimonio

A 31 de diciembre de 2006 la situación patrimonial de PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN S.A. arrojaba un patrimonio neto de 303,9 millones de euros. Su activo total se situaba en 530,4 millones de euros. El nivel de endeudamiento era de 226,3 millones de euros, de los que 101,5 eran a largo plazo. Las plusvalías latentes no se han podido determinar por la Administración concursal, siendo sin duda elevadas y muy superiores al patrimonio neto. Era una sociedad en la que se destacaba su tesorería (211,0 millones de euros) sobre todo. Una sociedad solvente, en suma.

FADESA INMOBILIARIA tenía unos recursos propios de 597,8 millones de euros y un activo total de 3.812,2 millones de euros. El endeudamiento era de 3.187,2 millones de euros de los que 1058,9 eran a largo plazo. Su tesorería era de 2,9 millones de euros.

MARTINSA, junto con otros socios que le acompañaron en el proyecto, tuvo que acudir al mercado financiero para solicitar la ayuda necesaria para acometer tan gigantesco proyecto.

Para acometer el proceso de adquisición de las acciones de FADESA fue preciso el concurso de asesores profesionales, cuyas tareas habituales en estas operaciones, han supuesto, por su realización, así como por la gestión y aseguramiento de las operaciones financieras necesarias, unos costes totales que se indican en el siguiente cuadro, junto con un desglose de los mismos

Datos en miles Euros

CONCEPTO	IMPORTE
REGISTRO MERCANTIL Y NOTARÍAS PROCESO FUSIÓN	475,3
TASADORES INMOBILIARIOS	458,3
AUDITORES PROCESO FUSION	414,1
ASESORES LEGALES FUSION	16.573,7
COMISIÓN COMPRA ACCIONES	17.450,0
COMISIÓN ASEGURAMIENTO AMPLIACIÓN CAPITAL	39.321,7
GASTOS BOLSA ,TASAS CNMV Y PUBLICIDAD LEGAL	334,7
COMISIONES PRÉSTAMO SINDICADO	95.853,7
COMISIONES WARRANT (1)	7.600,0
TRADUCCIONES Y OTROS GASTOS	26,5
IMPUESTOS AMPLIACIONES DE CAPITAL	6.626,6
GRATIFICACIÓN ESPECIAL TRABAJADORES FADESA	46.153,8
COMISIONES DE INTERMEDIACIÓN PAGADAS POR FADESA	40.452,7
TOTAL	271.741,1

En esta cifra no se considera la comisión complementaria que es objeto de análisis en el presente informe, en la MASA PASIVA.

Es decir MARTINSA tuvo que comprometer para los gastos de adquisición de FADESA una cifra cercana a sus recursos propios, por lo que necesitó financiar el proyecto al completo, tarea que, al menos, hay que considerar de elevado riesgo por depender su éxito de una evolución favorable del mercado inmobiliario.

La sociedad solicitó un préstamo sindicado de 4.100 millones de euros para acometer la adquisición de las acciones de FADESA, en un momento en el que el mercado inmobiliario estaba llegando a un punto de inflexión en su crecimiento Además las dificultades financieras que ya se pusieron de manifiesto en el verano de 2007 y la influencia de las mismas en dicho mercado han producido el colapso financiero de la sociedad.

3.4 Estados financieros intermedios

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.3 de la Ley Concursal, párrafo 3º, el Deudor, en caso de estar obligado a comunicar o remitir estados financieros intermedios a autoridades supervisoras, deberá acompañar en la solicitud dichos estados financieros intermedios. En el caso de la Sociedad, cabe mencionar que está obligada a presentar estados financieros intermedios consolidados ante la CNMV cada trimestre. La Sociedad ha cumplido sus obligaciones de presentación de los estados financieros intermedios consolidados de Martinsa Fadesa, S. A. y sociedades dependientes para los periodos terminados en 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de 2008.

Según la información facilitada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las sociedades “MARTINSA-FADESA, S.A.”, y “FADESA INMOBILIARIA, S.A.”, han presentado los siguientes estados financieros intermedios:

SOCIEDAD	INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA
MARTINSA-FADESA, S.A.	3er. Trimestre de 2008
MARTINSA-FADESA, S.A.	1er. Semestre de 2008 Individual y Consolidado
MARTINSA-FADESA, S.A.	1er. Trimestre de 2008
MARTINSA-FADESA, S.A.	2do. Semestre de 2007 Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	3er. Trimestre de 2007 Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	1er. Semestre de 2007. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	1er. Trimestre de 2007. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	2do. Semestre de 2006. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	3er. Trimestre de 2006. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	1er. Semestre de 2006. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	1er. Trimestre de 2006. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	2do. Semestre de 2005. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	3er. Trimestre de 2005 Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	1er. Semestre de 2005. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	1er. Trimestre de 2005. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	2do. Semestre de 2004. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	3er. Trimestre de 2004. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	1er. Semestre de 2004. Individual y Consolidado
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	1er. Trimestre de 2004. Individual y Consolidado

La sociedad cotiza en las Bolsas de Madrid y Barcelona, desde la absorción de FADESA INMOBILIARIA S.A, hecho que se produjo con fecha 14 de diciembre de 2007. Desde esa fecha está obligada a la presentación de estados financieros intermedios, por lo que la primera vez que ha tenido que cumplir este requisito legal ha sido en los estados financieros del segundo semestre de 2007.

La sociedad presentó los estados financieros correspondientes al segundo semestre de 2007, conteniendo información tanto individual como del grupo consolidado en el mes de marzo de 2008, habiendo sido modificados con fecha 1 de julio de 2008.

Con fecha 3 de octubre de 2008, tras comunicar las incidencias que hacían imposible cumplir la obligación en plazo, se presentaron los estados financieros correspondientes al segundo semestre de 2008.

En el informe de auditoría que acompañaba a dichos estados financieros, la sociedad auditora hacia determinadas salvedades, concretamente en los párrafos 5 a 9, ambos inclusive del informe.

Estas salvedades han sido corregidas parcialmente a la fecha de emisión de este informe.

3.5 Grupo de empresas

La sociedad es la matriz de un grupo de sociedades que se detallan en el punto 2.5 del presente informe.

Como tal tiene obligación de formular cuentas anuales consolidadas, lo que viene efectuando tanto la sociedad concursada, como, antes de la fusión, el grupo formado por FADESA INMOBLIARIA.

Tanto uno como otro grupo y el resultante de ambos han venido cumpliendo en tiempo y forma la obligación legal establecida en el Código de Comercio en su artículo 42

**4. MEMORIA DE LAS
PRINCIPALES
DECISIONES Y
ACTUACIONES DE LA
ADMINISTRACION
CONCURSAL**

4. MEMORIA DE LAS PRINCIPALES DECISIONES Y ACTUACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL

De conformidad con lo dispuesto en el Auto de declaración de concurso, de fecha veinticuatro de julio de dos mil ocho dictado por el Juzgado de lo Mercantil número uno de La Coruña, se procedió a la formación de los autos 408/2008-M, y se admitió la solicitud de concurso voluntario de la entidad mercantil MARTINSA-FADESA, S.A. (en lo sucesivo la concursada o MF), determinándose por el Juzgado que la mercantil concursada conservase las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los Administradores Concursales, de modo que los abajo firmantes han venido supervisando las operaciones propias del tráfico normal de la concursada.

Dentro de las funciones encomendadas por la Ley Concursal, este órgano ha venido tomando determinadas decisiones y realizando diversas actuaciones entre las que, por su trascendencia, se deja constancia en este Informe de las siguientes:

1.- Circularización a la que se refiere el artículo 21.4 de la Ley Concursal

En primer lugar, tras la correspondiente aceptación de los Administradores Concursales, se procedió a realizar una comunicación personalizada a cada uno de los acreedores que constaban en los listados aportados junto con la solicitud de concurso, a los efectos de que los mismos tuvieran conocimiento del procedimiento y procedieran a remitir al Juzgado las insinuaciones de sus créditos, debidamente reflejados en el presente Informe.

2.- Creación de la web informativa

Tras los primeros pasos del concurso se procedió por la Administración Concursal a la creación de una página web (www.administracionconcursalmartinsafadesa.com) en la que, con carácter informativo, se reproducía con detalle tanto la existencia del concurso como sus características propias, la identidad de los Administradores, las resoluciones de mayor trascendencia dictadas por el Juzgado, el desarrollo del procedimiento, la normativa legal aplicable, etc. Esta página se ha venido manteniendo actualizada en función del devenir del concurso, dejándose constancia de las novedades al respecto.

3.- Solicitud de designación de Auxiliares Delegados y de Expertos Independientes

Como quiera que la Administración Concursal consideró de aplicación lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Concursal, relativo a la necesidad de nombramiento de auxiliares para delegar determinadas funciones, teniendo en cuenta la complejidad del presente procedimiento, se acordó, tras la correspondiente solicitud, el nombramiento de los siguientes Auxiliares Delegados:

- a) Por parte del Administrador Concursal Letrado se solicitó el nombramiento de los siguientes Auxiliares Delegados:
- Doña Beatriz Carbonell Rebolleda
 - Don Esteban Barreda Becerra
 - Don José Vicente Roldán Martínez

La referida designación fue acordada por el Juzgado de lo Mercantil número uno de la Coruña por medio de auto de fecha doce de septiembre de dos mil ocho, en el que igualmente se determinó las facultades de cada uno de los Auxiliares Delegados, siendo las siguientes:

- Sustituir al Administrador Concursal Letrado en juicio, así como en cualesquiera incidentes concursales que se produzcan a lo largo del presente procedimiento.

- Representar a la Administración Concursal en las reuniones y negociaciones previas a acuerdos en relación con clientes, proveedores, trabajadores, acreedores, etc., de la mercantil concursada. En cualquier caso, la firma definitiva de acuerdos precisará del visto bueno por escrito de la Administración Concursal.

La retribución sería asumida en su integridad por el Administrador Concursal Letrado Doña Antonia Magdaleno Carmona.

b) Por parte del Administrador Concursal que representa a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en lo sucesivo CNMV) en la persona de D. Ángel Martín Torres, se solicitó en fecha 26 de septiembre de dos mil ocho el nombramiento de los Auxiliares Delegados que luego se dirán, extremo que fue acordado por el Juzgado de lo Mercantil número uno de la Coruña en fecha 30 de septiembre de 2008. Los Auxiliares Delegados nombrados fueron:

- Olga Forner Beltrán
- Ana Campdera Gutiérrez

Las funciones de las referidas Auxiliares Delegadas, eran las siguientes:

- Estudio de viabilidad o conveniencia económica de los actos de disposición inherentes a la actividad empresarial de la concursada.
- Análisis de los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de declaración del concurso.
- Asistir o incluso representar a la Administración Concursal en reuniones con proveedores, acreedores, clientes...etc de la citada mercantil concursada. En cualquier caso, la firma definitiva de los acuerdos precisará el visto bueno por escrito de la Administración Concursal.

La retribución será asumida íntegramente por el administrador concursal D. Ángel Martín Torres.

c) Por parte del Administrador Concursal designado por el acreedor Bankinter, S.A. en la persona de D. Antonio Moreno Rodríguez:

Con fecha veinticuatro de octubre de dos mil ocho, se presentó escrito de la Administración Concursal en el que se solicitó el nombramiento de los Auxiliares Delegados que luego se dirán, extremo que fue acordado por medio de auto de fecha veintiocho de octubre de dos mil ocho, en el que se determinó las facultades de cada uno de los Auxiliares Delegados.

Los Auxiliares Delegados designados fueron los siguientes:

- José Antonio Tortosa Mondejar.
- Manuel Silvestre Castillo.
- Jesús Molina Molina

Las facultades de los referidos Auxiliares eran las siguientes:

- Análisis económico de las inversiones inmobiliarias.
- Revisión y control de las sociedades filiales de la concursada en el extranjero
- Análisis de las promociones y viabilidad de las mismas.

La retribución de los mismos será asumida por el Administrador Concursal Acreedor.

Igualmente, en fecha nueve de septiembre de los corrientes, por parte de la Administración Concursal se presentó escrito en el que interesaba el nombramiento del Auxiliar delegado que más tarde se dirá, extremo que fue acordado por medio de auto de fecha 10 de octubre del mismo año, en el que se acordó el nombramiento de:

- Diego Comendador Alonso

Las facultades de dicho Auxiliar Delegado serían:

- Recibir cuantas notificaciones deba realizar el Juzgado de lo Mercantil Número Uno de la Coruña a la Administración Concursal.
-

- Examen y elaboración del inventario de la masa pasiva, recogiendo cuantos escritos y documentos sean presentados por los acreedores.
- Actualizar el registro de entrada de escritos en el Juzgado Decano, con las comunicaciones de crédito que se reciban de los acreedores, creando un registro informático auxiliar al libro registro, para el auxilio del juzgado de lo mercantil y al juzgado decano.

La retribución del referido Auxiliar Delegado sería del dieciséis por ciento de la retribución arancelaria del Administrador Concursal Acreedor.

En el mismo sentido, y al amparo de lo establecido en el artículo 83 de la Ley Concursal, en fecha 31 de octubre del presente año, se solicita del Juzgado el nombramiento de EXPERTOS INDEPENDIENTES a los efectos de confeccionar las tasaciones necesarias para la valoración de los activos de las concursadas, proponiendo a estos efectos a las sociedades TASACIONES HIPOTECARIAS RENTA, S.A. (THIRSA), VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A. (VALMESA) y TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. (TECNITASA). Así queda acordado por el Juzgado mediante Auto de fecha 6 de noviembre de 2008, cuya parte dispositiva contempla que ha lugar a la intervención de Experto Independiente a las referidas sociedades, para la valoración de los bienes y derechos de las entidades MARTINSA-FADESA, S.A., TOWN PLANNING, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L., CONSTRUCCIONES PÓRTICO, S.L., INOMAR, S.L. e INMOBILIARIA MARPLUS, S.L. siendo contratados dichas entidades de valoración directamente por la Administración Concursal.

4.- Solicitud de prórroga para la presentación del Informe de la Fase Común

Con fecha quince de octubre de dos mil ocho, se presenta por la Administración Concursal la solicitud arriba referida en la que se interesa del Juzgado una prórroga de un mes para la presentación del Informe al amparo de lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley Concursal, basando dicha solicitud en las circunstancias que hacen que el procedimiento que nos ocupa se considere extraordinario, teniendo en cuenta diversas dificultades a la hora de recabar información y documentación así como otras circunstancias derivadas de que tanto la masa

activa como pasiva tienen volúmenes muy elevados y que se multiplica sobremanera por el incrementado número de acreedores y en especial por la existencia de una multitud de compradores de viviendas

Mediante Auto de fecha diecisiete de octubre de dos mil ocho, el Juzgado de lo Mercantil número uno de la Coruña concede a la Administración Concursal una prórroga de un mes desde el día siguiente al de la notificación de dicho Auto, de modo que el plazo para la emisión del mismo finaliza el uno de diciembre de este mismo año, con término el dos de diciembre.

5.- Solicitud de Autorización Judicial de venta anticipada

Haciendo uso de la posibilidad que confiere el artículo 43 de la Ley Concursal, la Administración Concursal, propone la necesidad de proceder a realizar las siguientes operaciones de desinversión:

1. Enajenación del campo de Golf de Illescas.

En fecha veinte de agosto de dos mil ocho, la Administración Concursal, conjuntamente con la representación procesal de la concursada, solicitaron del Juzgado de lo Mercantil número uno de la Coruña, autorización judicial a los efectos de proceder a transmitir a la entidad mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS AUCEL, S.L. el campo golf denominado Señorío de Illescas por importe de tres millones ciento cincuenta mil euros.

Con fecha diez de septiembre de dos mil ocho, el Juzgado de lo Mercantil número uno de la Coruña dictó auto autorizando la enajenación del referido activo a favor de INVERSIONES INMOBILIARIAS AUCEL, S.L. o bien a favor de la mercantil GOLF SPORT-CENTER SEÑORÍO DE ILLESCAS, S.L.

Con fecha veintiséis de septiembre de dos mil, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ángel Almoguera Gómez, se procedió a la venta del referido activo a favor de la Sociedad SPORT-CENTER SEÑORIO DE ILLESCAS, S.L.

2. Enajenación acciones de la entidad mercantil HOTEL MED AZUR, S.A.

En fecha treinta y uno de octubre de dos mil ocho, la Administración Concursal conjuntamente con la representación procesal de la concursada, solicitaron del Juzgado de lo Mercantil número uno de la Coruña, autorización judicial a los efectos de proceder a transmitir a la entidad mercantil INVERSORA DE HOTELES VACACIONALES, S.A., su participación accionarial en la sociedad marroquí HOTEL MED-AZUR, S.A. por importe de noventa mil dinares marroquíes asumiendo la entidad adquirente de las acciones las obligaciones de pago que la concursada tuviera pendientes de satisfacer en su condición de socio de HOTEL MED-AZUR, S.A.. Paralelamente, y siempre y cuando INVERSORA DE HOTELES VACACIONES, S.A. obtuviera con la enajenación de dicho hotel un importe superior a cuarenta y cuatro millones de euros antes del treinta y uno de marzo de dos mil once, aquélla deberá satisfacer a la concursada el treinta por ciento de la plusvalía obtenida.

A día de la fecha se encuentra pendiente de que por parte del Juzgado de lo Mercantil número uno se dicte auto autorizando la enajenación de las participaciones.

3. Solicitud de constitución de hipoteca sobre determinadas parcelas sitas en el término municipal de Miño a favor del Excmo. Ayuntamiento de Miño en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones asumidas.

Con fecha veintiuno de noviembre de dos mil ocho, la Administración Concursal conjuntamente con la representación procesal de la concursada, solicitaron del Juzgado de lo Mercantil número uno de la Coruña, autorización judicial a los efectos de proceder a la constitución para hipotecar a favor del Ayuntamiento de Miño las fincas propiedad de MARTINSA-FADESA, comprendidas dentro del sector denominado R-D, Perbes- San Xoan de Vilanova, del Término municipal de Miño (A Coruña), señaladas como parcelas VP-5, CO, GS, CG-1 y CG-2, ascendiendo el máximo de la suma del principal garantizado en su totalidad a la cantidad de TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS DE EURO (31.861.148,18 €) más UN MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (1.593.057,41 €) en concepto de costas, gastos e intereses en su caso; todo ello para dar cumplimiento a la obligación de constitución de garantía estipulada en la cláusula decimotercera, II, 3ª del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del concurso para el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable residencial deportivo Perbes-San Xoán de Vilaonva, Concurso, cuya adjudicación definitiva a favor de FADESA INMOBILIARIA, S.A. se realizó por el Ayuntamiento de Miño el 8 de agosto de 2002, firmándose el correspondiente contrato administrativo el 27 de septiembre siguiente.

A día de la fecha se encuentra pendiente de que por parte del Juzgado de lo Mercantil número uno de la Coruña se dicte auto autorizando constituir las referidas garantías hipotecarias.

4. Solicitud de enajenación de paquete accionario de la entidad mercantil GRAN CASINO REAL DE ARANJUEZ, S.A.

Con fecha veintiséis de noviembre de dos mil ocho, la Administración Concursal conjuntamente con la representación procesal de la concursada, solicitaron del Juzgado de lo Mercantil número uno de la Coruña, autorización judicial a los efectos de proceder a la enajenación del paquete accionario que la entidad mercantil MARTINSA-FADESA, S.A. ostenta en la entidad mercantil GRAN CASINO REAL DE ARANJUEZ, S.A. a favor de la entidad COMAR INVERSIONES Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS, S.L. El precio de la referida operación de desinversión asciende a la cantidad de cinco millones novecientos sesenta y un mil quinientos noventa y cuatro euros con cincuenta y siete céntimos de euro (5.961.594,57€) que será satisfecho de la siguiente forma (i) cinco millones quinientos sesenta y un mil quinientos noventa y cuatro euros con cincuenta y siete céntimos de euro (5.561.594,57€) mediante la compensación de deudas y (ii) la cantidad de cuatrocientos mil euros (400.000€) mediante entrega en efectivo de dicho importe por parte de COMAR INVERSIONES Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS, S.L..

A día de la fecha, se encuentra pendiente de que por parte del Juzgado se dicte auto autorizando la enajenación.

5. Enajenación de viviendas localizadas en distintas promociones a favor de Caja de Ahorros de Valencia y Castellón (BANCAJA) y CAIXA GALICIA.

Dentro del giro ordinario de la compañía y por tanto, sin necesidad de contar con la autorización judicial, pero si con intervención de la Administración Concursal, se procedió por parte de la concursada a transmitir una serie de viviendas a favor de BANCAJA y CAIXA GALICIA. El detalle de dichas transmisiones es el siguiente:

a) **Ventas a favor de BANCAJA**

PROMOCION	VIVIENDAS VENDIDAS	PRECIO DE VENTA	BENEFICIO
AYAMONTE	68	11.000.000€	3.248.260€
BOECILLO	4	916.812€	331.146€
LA ZUBIA	5	539.122€	186.172€

b) **Ventas a favor de CAIXA GALICIA**

PROMOCION	VIVIENDAS VENDIDAS	PRECIO DE VENTA	BENEFICIO
AYAMONTE	7	1.368.566€	565.851€
GUADALMINA	7	2.250.000€	130.217€
MIÑO	40	6.300.000€	3.600.000€
SON GUALL	24	7.800.000€	3.400.000€

6.- Resoluciones de contratos

En este orden de cuestiones, la Administración Concursal ha procedido a resolver los contratos que ha considerado oportunos y beneficiosos para el concurso.

Las resoluciones de los contratos a los que se ha hecho referencia, se han sometido a la preceptiva autorización del Juzgado conecedor del procedimiento concursal, generándose en consecuencia los correspondientes Autos de resolución de contratos.

7.- Principales actuaciones de carácter laboral – E.R.E.

Por lo que se refiere a las decisiones adoptadas por la Administración Concursal con efectos de carácter laboral, deben destacarse las siguientes actuaciones:

Con fecha ocho de agosto de dos mil ocho, por parte de la Concursada promovió ante el Juzgado de lo Mercantil número uno de la Coruña solicitud de expediente de regulación de empleo, por el que se interesaba la extinción colectiva de dos ciento cuarenta empleos.

Con fecha doce de agosto de dos mil ocho, se dictó por el Juez del Concurso, Auto de extinción colectiva de relaciones laborales que afectaba a doscientos cuarenta trabajadores con el límite del pago de treinta seis días de salario por año de servicio con un máximo de veinte mensualidades.

8.- Miscelánea

De modo adicional a las decisiones y actuaciones que se han descrito con anterioridad, los Administradores Concursales en el transcurso del procedimiento y dando cumplimiento a las labores encomendadas por la Ley, han venido interviniendo todas las operaciones llevadas a cabo por la sociedades a partir del momento del Auto de declaración de concurso.

Asimismo, se han venido desarrollando otras actuaciones más genéricas, entre las que merecen destacarse las siguientes:

- La revisión de toda la documentación necesaria para dar soporte a las operaciones autorizadas.
- La atención de cualquier consulta o requerimiento de las sociedades en concurso e, incluso, de acreedores que han solicitado información.
- El estudio detallado y pormenorizado y la revisión de la contabilidad de las mercantiles concursadas.
- Con fecha veintinueve de septiembre de dos mil ocho, la Administración Concursal solicitó autorización del Juzgado de lo Mercantil a los efectos de que dicho órgano judicial otorgara una autorización general para que el órgano colegiado pudiera convenir con los compradores de viviendas solares y otras unidades constructivas, la resolución de los contratos de compraventa y sus efectos, cuando se base en incumplimiento contractuales de la concursada, sin necesidad de que previamente haya sido promovida la acción judicial resolutoria. Igualmente, el referido auto, autorizaba para que los contratos resueltos fueran ratificados de forma conjunta por el Juzgado de lo Mercantil.
- La Administración Concursal solicitó igualmente la acumulación a los Autos de procedimiento de concurso voluntario de la mercantil MARTINSA-FADESA, S.A., el concurso de las mercantiles TOWN PLANNING, S.L.; FERCLER, S.L.; JAFEMAFE, S.L.U., CONSTRUCCIONES PÓRTICO, S.L., INOMAR, S.L. e INMOBILIARIA MARPLUS, S.L., extremo que fue acordado por medio de auto de fecha veintiocho de octubre de dos mil ocho, sin que en ningún caso la acumulación afecte a los plazos de presentación de informe para la Administración Concursal.

Queda constancia de dichas actuaciones al plasmarse el resultado de las mismas a lo largo del presente Informe.

Conclusión del Informe: Conclusión y exposición motivada de los Administradores Concursales acerca de la situación patrimonial del deudor y de cuántos datos y circunstancias pudieran ser relevantes para la ulterior tramitación del concurso.

6.1 PRINCIPALES CONCLUSIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL

A la vista de lo acaecido desde la declaración de concurso el veinticuatro de julio de dos mil ocho, hasta la fecha de cierre del presente informe, esta Administración Concursal ha advertido que:

- (i) La Concursada ha venido vendiendo activos, dentro del desarrollo normal de su objeto social, durante el concurso a precios razonables en función de las circunstancias del mercado.
 - (ii) Que las entidades financieras han ido adquiriendo activos a precios razonables y ajustados a mercado sin minus valoraciones.
 - (iii) Que las entidades financieras han venido rehabilitando los préstamos promotores concedidos a la Concursada, extremo este que le ha permitido poder continuar con las obras encomendadas a terceros.
 - (iv) Que como consecuencia de la colaboración de las entidades financieras durante el periodo que media hasta el presente informe, se aprecia una posible continuidad de la empresa, a pesar de las circunstancias de mercado.
-

- (v) Que dada la intervención de la Concursada así como la colaboración mostrada por la Administración Concursal y sus Auxiliares delegados se ha conseguido transmitir un mensaje de tranquilidad a los compradores de viviendas así como a las Administraciones Públicas.

- (vi) Que los proveedores y empresas contratistas han venido colaborando con la Concursada, lo que le ha permitido continuar con su actividad ordinaria.

A la visto de lo expuesto y a modo de resumen, esta Administración Concursal, y ello sin perjuicio de futuros acontecimientos, cree que existen datos indiciarios que nos llevan a pensar en la posible consecución de un plan de viabilidad.

Masa activa y pasiva

5 Masa activa y pasiva

5.1. Inventario de la Masa Activa y variaciones más significativas en los últimos años

Un resumen del inventario de la masa activa es el que sigue:

Cuadro 1.: Resumen de inventario I

MASA ACTIVA	30/09/2008	Ajustes	Explicacion	Valor inventario
Miles de euros				
INMOVILIZADO	822.003	889892		1.711.895
Inmovilizado Inmaterial	3.527	128	(1)	3.655
Inmovilizado material	59.729	17.927	(2)	77.656
Inmovilizaciones financieras	727.333	903.251	(3)	1.630.584
Acciones propias	31.414	(31.414)	(4)	0
ACTIVO CIRCULANTE	6.997.440	(1.372.419)		5.625.021
Existencias	5.912.855	(1.258.275)	(5)	4.654.580
Deudores	672.788	(88.865)	(6)	583.923
Inversiones Financieras Temporales	383.601	(1.382)	(7)	382.219
Tesoreria	7.765	(3.466)	(8)	4.299
Ajustes por periodificación	20.431	(20.431)	(9)	0
Total Activo	7.819.443	(482.527)		7.336.916

Fuente: Elaboración propia de la Administración Concursal.

Ver explicación de los ajustes propuestos por la Administración Concursal, en el epígrafe de masa activa.

(1) Este ajuste se debe a que la sociedad, al hacer la conversión al nuevo plan general contable dió de baja los gastos de I+D, olvidando cancelar su correspondiente amortización (ver epígrafe relativo al inmovilizado inmaterial) que asciende a 128 miles de euros.

(2) Este ajuste se debe a las plusvalías/minusvalías tácitas relativas a los terrenos y construcciones de la sociedad de acuerdo con las tasaciones obtenidas por los terceros independientes, que ha sido calculada sustituyendo el valor de dichos terrenos y construcciones por el valor aportado por las tasaciones mencionadas y que ascienden a 17.927 miles de euros.

(3) Este ajuste se debe a:

- *Empresas del grupo: por diferencia entre v.teórico contable y valor neto contable en libros de la concursada que asciende a (38.707) miles de euros, más las plusvalías/minusvalías tácitas de los activos inmobiliarios de la filial que ascienden a 467.896 miles de euros (obtenidos por diferencia entre la tasación y el valor en los eeff de los activos de dicha filial). Hay que tener en cuenta que para las filiales extranjeras, dado que no hemos recibido la totalidad de las tasaciones hemos llevado a cabo un recálculo global aplicando una caída del 20% a las tasaciones obtenidas para el 31 de diciembre de 2007, considerando razonable dicha caída.*
- *Participaciones en asociadas: por diferencia entre v.teórico contable y valor neto contable en libros de la concursada hasta el límite de la participación que asciende a (110.428) miles de euros, más las plusvalías/minusvalías tácitas de los activos inmobiliarios de la filial que ascienden a 586.721 miles de euros (obtenidos por diferencia entre la tasación y el valor en los eeff de la filial de dichos activos que le corresponden por su % de participación)*
- *Saldos deudores con asociadas: Dado que los fondos propios negativos en su caso de las filiales en asociadas no están provisionados, hemos minorado para RTM, el crédito hasta el límite de dichos fondos propios negativos que asciende a 560 miles de euros.*
- *Depósitos y fianzas a largo plazo de las que la sociedad no dispone de documentación soporte que ascienden 1.671 miles de euros.*

(4) A efectos concursales, y dada la situación en la que se encuentra la sociedad, consideramos que el valor de las acciones propias es cero y por tanto, no han sido incluidas en el listado de bienes y derechos

(5) Este ajuste se debe a las minusvalías tácitas de acuerdo a las tasaciones recibidas de los terceros independientes y que ascienden a 1.255.303 miles de euros. Asimismo, han sido descontados el 50% de los importes recogidos en anticipos a proveedores que se corresponden con gastos anticipados y que a efectos de preparación del listado de bienes y derechos no se

considera un activo exigible (3.656 miles de euros). Asimismo, han sido incluidos en el listado de bienes y derechos 684 miles de euros correspondientes a anticipos a proveedores que la sociedad tenía recogidos en el pasivo del balance bajo el epígrafe de acreedores comerciales.

(6) Estos ajustes se deben a la reclasificación de los importes con saldo acreedor que se presentan en la masa pasiva correspondientes principalmente a cuentas corrientes de grupo y que ascienden a 97.072 miles de euros, así como por la minoración de los saldos de clientes correspondientes a pagares emitidos por los mismos y aún no cobrados que han sido descontados del importe de anticipos de clientes que se presenta en la masa pasiva de este informe (1.780 miles de euros). Adicionalmente, se han ajustado 191.840 miles de euros (ver epígrafe deudores) relativos a los costes pendientes de incurrir. Por último, se han ajustado 7.032 miles de euros que corresponden a una provision de insolvencias de un cliente ya cobrado y otras genéricas que han sido excluidas por importe de 651 miles de euros.

(7) Este ajuste se debe a depósitos constituidos por la sociedad de difícil recuperabilidad y que ascienden a 1.382 miles de euros.

(8) Se debe a la diferencia temporal y conciliaciones bancarias, dado que los saldos que se presentan en tesorería se refieren a los últimos extractos bancarios facilitados por la Sociedad, a fecha más cercana a la de este informe.

(9) A efectos de la preparación de este informe hemos excluido del listado de bienes y derechos el importe de los ajustes por periodificación de activo, dado que no se trata de un activo exigible.

A efectos de poder analizar unos estados financieros intermedios cerrados con tiempo suficiente para la preparación del informe, hemos utilizado y presentado tal cual se observa en el cuadro anterior, los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2008 (recibidos de la Sociedad el 24 de noviembre de 2008).

5.1.1. Criterios utilizados en la determinación del inventario de la masa activa

El artículo 76 de la Ley Concursal determina que la masa activa del concurso lo constituyen los bienes y derechos integrados en el patrimonio del deudor a la fecha de declaración del concurso, 24 de julio de 2008 y los que se reintegren al mismo o adquieran hasta la conclusión del procedimiento.

Es obligación de la Administración Concursal, según establece el artículo 82.1 de la Ley Concursal, la elaboración de un inventario que contenga la relación y el avalúo de los bienes y derechos del deudor integrados en la masa activa a la fecha de cierre, que será el día anterior al de emisión del presente informe.

La Administración Concursal ha formulado el inventario de la masa activa a fecha 30 de septiembre de 2008 (excepto las cuentas de tesorería que se presentan a fecha 27 de noviembre en su mayoría, como fecha más cercana, con una cierta fiabilidad, a la fecha de emisión de este informe. La Administración Concursal estima que este cierre es base suficiente para la emisión de este informe), ya que el valor de la masa activa no difiere significativamente al que resultaría del análisis de cierre contable de día anterior al de emisión de este informe, que por razones obvias no se dispone.

Por lo que respecta al avalúo de los bienes y derechos del deudor integrados, éste debe determinarse en base a lo que establece el artículo 82.3 de la Ley Concursal, es decir, con arreglo a su valor de mercado, teniendo en cuenta los derechos, gravámenes o cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor, así como las garantías reales y las trabas o embargos que garanticen o aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva.

Los Administradores Concursales han elaborado el inventario de la masa activa tras la aplicación de determinados procedimientos de revisión sobre la información proporcionada por el Deudor, orientados a evaluar los siguientes objetivos:

- Existencia del activo,
- Propiedad del activo por la Concursada y
- Correcta valoración del mismo.

Determinados activos de la Sociedad estaban gravados con cargas. A efectos de la descripción de los bienes y derechos que forman parte de la masa activa no se han mencionado los mismos, al detallarse en el desglose de la masa pasiva.

Los criterios y procedimientos aplicados para evaluar los anteriores objetivos para cada uno de los principales grupos de activo han sido como sigue:

5.1.1.1. Inmovilizado material e inmaterial

Cabe destacar que a efectos de la valoración de los inmovilizados materiales e inmateriales, excluidos los bienes inmuebles que han sido valorados a valor de mercado de acuerdo a las tasaciones de terceros independientes, la administración concursal se ha basado en el valor en libros de dichos activos. Es importante señalar que en caso de liquidación, el valor recuperable de los mismos podría ser inferior al valor neto contable del bien.

Inmovilizado Inmaterial

Todos los bienes incluidos en el inmovilizado inmaterial se valoran por su coste de adquisición. En particular, los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero, se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor de contado del bien y se amortizan siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de la vida útil estimada.

Las aplicaciones informáticas se valoran por su coste de adquisición y se amortizan linealmente en cinco años. Las concesiones administrativas se amortizan de forma lineal durante el periodo concesional residual.

En el cuadro siguiente se muestra la evolución de las partidas incluidas por la sociedad en el epígrafe inmovilizado inmaterial para los ejercicios 2005, 2006 y 2007:

Evolución Inmovilizado Inmaterial			
(miles de euros)	2007	2006	2005
Concesiones Administrativas	2.574	-	-
Derechos de traspaso	75	-	-
Aplicaciones Informáticas	2.995	45	45
Bienes en Leasing	266	-	-
Amortizaciones	(2.435)	(17)	(12)
Inmovilizado Inmaterial Neto	3.475	29	34

Fuente: Datos facilitados por la Dirección de la compañía

El saldo de inmovilizado inmaterial neto de amortizaciones pasó de 34 miles de euros en el ejercicio 2005 a 3.475 miles de euros en el ejercicio 2007. La razón principal de este aumento del coste de inmovilizado inmaterial fue la fusión por absorción de Fadesa con Martinsa en marzo del ejercicio 2007.

Véase en el cuadro siguiente el detalle del movimiento de inmovilizado inmaterial durante los ejercicios 2005 y 2006.

Movimiento Inmovilizado Inmaterial					
(miles de euros)	31/12/2005	Altas (+)	Bajas(-)	Traspasos	31/12/2006
Coste					
Aplicaciones informáticas	45	-	-	-	45
Amortización Acumulada					
Amortz. Inmov Inmaterial	(12)	(5)	-	-	(17)
Inmovilizado Inmaterial Neto	34	(5)	-	-	29

Fuente: Cuentas Anuales 2006

Véase en el cuadro siguiente el detalle del movimiento de inmovilizado inmaterial durante los ejercicios 2006 y 2007.

Movimiento Inmovilizado Inmaterial						
(miles de euros)	31/12/2006	Fusion	Alta (+)	Bajas (-)	Trasposos	31/12/2007
Coste						
Concesiones Administrativas	-	2.477	97	-	-	2.574
Derechos de traspaso	-	-	75	-	-	75
Aplicaciones Informáticas	45	2.052	898	-	-	2.995
Bienes en Leasing	-	19.595	266	(19.543)	(52)	266
Total Coste	45	24.124	1.336	(19.543)	(52)	5.910
Amortización						
A.A.Derechos de traspaso	-	-	(14)	-	-	(14)
A.A Concesiones Administrativas	-	(550)	(120)	-	-	(670)
A.A Aplicaciones informáticas	(16)	(1.011)	(667)	-	-	(1.694)
A.A.Bienes en leasing	-	(7.994)	(770)	8.655	52	(57)
Total Amortización	(16)	(9.555)	(1.571)	8.655	52	(2.435)
Inmovilizado Inmaterial Neto	29	14.569	(235)	(10.888)	-	3.475

Fuente: Cuentas Anuales 2007

Los principales movimientos del inmovilizado inmaterial en el ejercicio 2007 vienen justificados por la fusión por absorción de Fadesa por Martinsa en marzo de ese ejercicio.

Al cierre del ejercicio el coste activado en la partida de inmovilizado inmaterial estaba integrado por concesiones administrativas, derechos de traspaso, aplicaciones informáticas y arrendamientos financieros.

El desglose de las concesiones que se incorporan con la fusión es el que sigue:

- Derecho de explotación: 2.253 miles de euros por el coste de adquisición del derecho de explotación de un acuífero de aguas minero-medicinales -explotación mineral de aguas termales de Santa Fé (Granada). La duración de la concesión es de 30 años prorrogable hasta 90 años desde el ejercicio 1991. Su amortización se realiza de forma lineal durante el periodo concesional residual, es decir, 18 años desde 2002.

- Concesión estación de esquí en Vallflosca: El valor de ésta concesión ascendió a 288 miles de euros. La duración de la misma es de 50 años, quedando vigentes 45 años de concesión.
- Concesión para la explotación de una plaza de garaje en A Coruña: La inversión ascendió a 33 miles de euros. Concesión concedida por 50 años a contar desde el año 1992.

Bienes en leasing: Los bienes en leasing representaban un saldo al 31 de diciembre de 2007 de 266 miles de euros. Tuvieron lugar unas adiciones por fusión correspondientes a los leasings que tenía FADESA integrados por:

- Avión embrear executive EC IIR por 16.576 miles de euros. La duración de este leasing es de septiembre del ejercicio 2002 a septiembre del ejercicio 2012, concedido por Caixa Galicia
- Avión por 2.925 miles de euros La duración de este leasing es de septiembre del ejercicio 2002 a septiembre del ejercicio 2012, concedido por Caixa Galicia.
- Un tractor agrícola por 42 miles de euros. La duración de este leasing es de mayo del ejercicio 2003 a mayo del ejercicio 2008, concedido por Caixa Cataluña.
- Grúa para camión por valor de 52 miles de euros. La duración de este leasing es de octubre del ejercicio 2003 a octubre del ejercicio 2007, concedido por Banco Santander.

Estos activos en leasing, se vendieron o cancelaron los contratos en su mayoría en 2007.

A continuación se muestra el detalle de partidas de inmovilizado inmaterial registrado por la compañía al 30 de septiembre del ejercicio 2008. Dado que en el ejercicio 2008, es de nueva aplicación el nuevo Plan General Contable, y por lo tanto, los saldos no son comparativos con el ejercicio anterior, presentamos a efectos de nuestro análisis un detalle de éste epígrafe del balance sin saldos comparativos al 31 de diciembre del ejercicio 2007, preparados por la sociedad bajo los nuevos principios contables vigentes a la fecha.

Inmovilizado inmaterial	
(miles de euros)	30/09/2008
Coste	
Concesiones Administrativas	2.573
Propiedad industrial	2
Derechos de Traspaso	75
Aplicaciones informáticas	4.099
Total Coste	6.749
Amortización	-
A.A Gastos de investigación y desarrollo	(128)
A.A Concesiones Administrativas	(670)
A.A. Propiedad industrial	(0)
A.A Derechos de traspaso	(28)
A.A Aplicaciones informáticas	(2.395)
Total Amortización	(3.221)
Inmovilizado Inmaterial Neto	3.528

Fuente: Datos facilitados por la Dirección de la Compañía

La sociedad registra al 30 de septiembre del ejercicio 2008 un coste total neto de amortizaciones que asciende a 3.528 miles de euros.

Las partidas más significativas registradas dentro del epígrafe de inmovilizado inmaterial son las concesiones administrativas y aplicaciones informáticas.

Concesiones administrativas: esta partida no ha sufrido modificaciones respecto al cierre del ejercicio anterior.

Aplicaciones informáticas: La Sociedad adquirió aplicaciones informáticas en el ejercicio 2008 por 1.153 miles de euros.

La sociedad en el ejercicio 2008, debido a la aplicación del nuevo plan general de contabilidad se da de baja los gastos de investigación y desarrollo, sin tener en cuenta la amortización acumulada. Al 30 de septiembre del ejercicio 2008 queda pendiente la baja o cancelación, de la partida de amortización acumulada de los gastos de investigación y desarrollo, que a efectos de la preparación del listado de bienes y derechos por la Administración Concursal no han sido incluidos.

Inmovilizado Material

El inmovilizado material se halla valorado a su coste de adquisición o de construcción, dotándose la oportuna provisión por depreciación cuando existen dudas sobre la recuperabilidad de su valor contable.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en el que se producen.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

La sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

Concepto	Años de vida útil
Edificios	50
Otras instalaciones	7 a 10
Otro inmovilizado	8 a 10

Los bienes usados siguen un criterio de amortización acelerada al doble de lo establecido para su vida útil estimada.

A continuación se muestra la evolución de la partida de Inmovilizado Material hasta el cierre del ejercicio 2007.

Inmovilizado Material			
(Miles de Euros)	2.007	2.006	2.005
Coste			
Terrenos y Bienes	2.453	43	43
Construcciones	21.407	102	102
Instalaciones Técnicas	1.039	-	-
Maquinaria	-	-	-
Uillaje	1	-	-
Otras instalaciones	3.387	5	5
Mobiliario	6.320	72	3
Equipos Procesos Info.	4.063	8	11
Elementos de transporte	6.920	-	-
Otro inmovilizado material	2.346	-	-
Adaptación de Terrenos, solares y bienes naturales	2.200	-	-
Construcciones en curso de inmuebles para arrend	27.854	-	-
Amortizaciones	(17.393)	(32)	(24)
Total Inmovilizado Material	60.597	198	140

Fuente: Datos facilitados por la dirección de la Compañía

Véase en el cuadro siguiente el detalle del movimiento de inmovilizado material durante los ejercicios 2005 y 2006.

Movimiento Inmovilizado Material					
(miles de euros)	31/12/2005	Altas (+)	Bajas (-)	Traspasos	31/12/2006
Coste					
Terrenos y Bienes	43	-	-	-	43
Construcciones	102	-	-	-	102
Instalaciones Técnicas	-	-	-	-	-
Maquinaria	-	-	-	-	-
Utillaje	-	-	-	-	-
Otras instalaciones	5	-	-	-	5
Mobiliario	3	93	(24)	-	72
Equipos Procesos Info.	11	-	(3)	-	8
Total Coste	164	93	(27)	-	230
Amortización Acumulada					
Terrenos y Bienes	-	-	-	-	-
Construcciones	(13)	(2)	-	-	(15)
Instalaciones Técnicas	-	-	-	-	-
Maquinaria	-	-	-	-	-
Utillaje	-	-	-	-	-
Otras instalaciones	(3)	(1)	-	-	(4)
Mobiliario	(1)	(7)	-	-	(8)
Equipos Procesos Info.	(7)	(1)	3	-	(5)
Elementos de transporte	-	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	-	-	-	-	-
Total Amortización Acumulada	(24)	(11)	3	-	(32)
Inmovilizado Material Neto	140	82	(24)	-	198

Fuente: Cuentas Anuales 2006

En el ejercicio 2006, la sociedad no realizó movimientos significativos en las partidas de inmovilizado material.

Véase a continuación el detalle del movimiento de inmovilizado material durante los ejercicios 2006 y 2007.

Movimiento Inmovilizado Material						
(miles de euros)	31/12/2006	Fusion	Altas (+)	Bajas (-)	Traspasos	31/12/2007
Coste						
Inmuebles para explotación	145	28,290	42	(9,686)	199	18,990
Inmuebles para uso propio	-	7,274	883	(3,306)	19	4,870
Instalaciones Técnicas	-	943	51	(7)	52	1,039
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	77	8,420	1,484	(273)	-	9,708
Equipos Procesos Info. y otros inmovilizado	8	6,497	489	(586)	-	6,408
Elementos de transporte	-	6,873	486	(438)	-	6,921
Anticipos e inmovilizado en curso	-	30,031	4,726	(4,703)	-	30,054
Total Coste	230	88,328	8,161	(18,999)	270	77,990
Amortización Acumulada						
Construcciones	(15)	-	(2)	9	-	(8)
AA Inm Explotación	-	(1,188)	(373)	288	-	(1,273)
AA uso propio	-	(470)	(117)	365	-	(222)
AA Instalaciones Técnicas	(4)	(849)	(37)	5	(52)	(937)
AA Otras instal, utillaje y mobiliario	(8)	(3,809)	(868)	144	-	(4,541)
AA Equipos Procesos Info.y otro inmov	(5)	(4,376)	(681)	510	-	(4,552)
AA Elementos de transporte	-	(5,874)	(269)	283	-	(5,860)
Total Amortización Acumulada	(32)	(16,566)	(2,347)	1,604	(52)	(17,393)
Inmovilizado Material Neto	198	71,762	5,814	(17,395)	218	60,597

Fuente: Cuentas Anuales 2007

Como se puede observar en el movimiento de inmovilizado material, el coste de elementos provenientes de la fusión ascendía a 71.762 miles de euros neto de amortizaciones.

Los principales activos al 31 de diciembre del ejercicio 2007 registrados en la sociedad eran:

En concepto de inmuebles para la explotación, el Apartotel en San Mamés (León), un Hotel y aparcamiento en Palma de Mallorca, Campo de Golf Guadalmina (Aranjuez) y Oficinas de ventas y otros.

En concepto de inmuebles para uso propio, la compañía tiene activadas las inversiones relacionadas en la Oficina Central, Oficinas de ventas y Delegaciones, así como una nave en Zaragoza.

En relación al Inmovilizado en curso la sociedad tenía registrada como inversión al 31 de diciembre del ejercicio 2007 la Oficina de Valladolid, el Campo Golf en Huesca, el Campo Golf en Fuerteventura y la Estación Depuradora de Fuerteventura.

Las principales desinversiones de la sociedad en el ejercicio 2007 fueron: el campo de golf de Ayamonte con su casa club (11.780 miles de euros), Hotel Diagonal Mar (4.112 miles de euros), finca el Soto de Ribas (2.279 miles de Euros), Nave Sabón y Nave Meldorf (1.267 y 1.159 miles de euros respectivamente) y la venta del Edificio Claudio Coello y aparcamientos respectivos (1.389 miles de euros).

El conjunto de operaciones de desinversión o venta de inmovilizado supusieron unos ingresos en el ejercicio 2007 por enajenación de inmovilizado de 11.216 miles de euros.

Dentro del conjunto de operaciones de venta realizadas en el ejercicio 2007 destacamos:

- La venta del Campo de Golf I, Campo de Golf II y Casa Club de Ayamonte a dos sociedades del Grupo, Lamps SA y TR2,SA , por su valor neto contable que asciende a 11.780 miles de euros. El valor de mercado de estos inmuebles en el momento de la venta ascendía según Richard Ellis a 28.300 miles de euros.

- La venta del Hotel Diagonal Mar: en el ejercicio 2002 Martinsa Fadesa construye el hotel y factura los costes a una empresa del grupo, Obralar. En consecuencia, la sociedad no capitaliza el activo y no aparece en su inmovilizado. Entre el ejercicio 2002 y el ejercicio 2007, dicha empresa del grupo alquila el hotel a un tercero, Grupo Husa. En el ejercicio 2007 se firma un contrato de compraventa del hotel. El registro contable que realizó fue abonar las facturas emitidas en el ejercicio 2002 correspondientes a la construcción, como menor venta y registrar la nueva venta por el importe acordado.

A continuación se muestra el detalle de partidas de inmovilizado material registrado por la Sociedad al 30 de septiembre de 2008. Dado que en el ejercicio 2008 es de aplicación el nuevo Plan General Contable, y por lo tanto, los saldos no son comparativos con el ejercicio anterior, presentamos a efectos de nuestro análisis un detalle de éste epígrafe del balance sin saldos comparativos al 31 de diciembre de 2007.

Inmovilizado Material	
(Miles de euros)	30/09/2008
Coste	
Construcciones	4.548
Inversiones en terrenos y bienes naturales	2.020
Inversiones en construcciones	16.970
Terrenos y bienes naturales	477
Instalaciones técnicas	454
Maquinaria	586
Utilillaje	1
Otras instalaciones	3.321
Mobiliario	6.358
Equipos para procesos de información	4.553
Otro inmovilizado material	2.456
Elementos de transporte	6.796
Adaptación de terrenos y de bienes naturales	2.200
Construcciones en curso de inmuebles para arrendam	27.854
Amortización	(18.865)
Valor neto Contable Inmovilizado Material	59.729

Fuente: Datos facilitados por la dirección de la Compañía

La sociedad muestra al 30 de septiembre del ejercicio 2008 un saldo de 59.729 miles de euros netos de amortizaciones. Las principales inversiones realizadas durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2008 se deben a inversiones para la oficina central y a trasposos de los bienes en leasing del inmovilizado inmaterial a material por la aplicación del nuevo plan general de contabilidad.

Durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2008, las principales desinversiones están relacionadas con el cierre de la oficina de Sotogrande. El cierre de ésta oficina representa unas pérdidas extraordinarias por enajenación de inmovilizado que ascienden a 247 miles de euros.

En el mismo período se produce la venta de tres elementos de transporte registrándose un beneficio extraordinario de 41 miles de euros.

A efectos de de la preparación del listado de bienes y derechos, en el cuadro posterior se muestran las plusvalías latentes de los elementos del inmovilizado material, que basándonos en las tasaciones recibidas de terceros independientes, han sido ajustadas en el valor de dicho epígrafe. El cálculo es como sigue:

Análisis Plusvalías tácitas			
(miles de euros)			
Activo	Valor en libros	Valor tasación	Diferencia
Residencia La Fabiola. Geriátrico	6.735	7.213	478
Salvador Dalí Parking (473 plazas)	3.125	3.226	100
Oficinas Centrales	217	9.484	9.266
Aranjuez	5.948	10.995	5.047
Golf Aranjuez	5.450	5.020	(430)
Costa Miño	63	3.528	3.464
Total Plusvalías Inmovilizado Material			17.927

Fuente: Datos facilitados por el Departamento Financiero

5.1.1.2. Inmovilizado financiero

El inmovilizado financiero de Martinsa-Fadesa, S.A. presentado en el inventario de bienes y derechos está compuesto por participaciones en empresas del grupo así como fianzas constituidas.

- En lo que respecta a participaciones en empresas del grupo o asociadas, éstas han de valorarse a precio de mercado. En el caso en que las sociedades participadas no coticen en un mercado secundario, por tanto, no se tengan referencias sobre el valor de las mismas, habría que proceder a la actualización del valor estimado de los flujos de caja libres que dichas sociedades pudiesen generar en un plazo razonable de tiempo o bien, en su defecto, calcular el valor teórico contable por el que dichas participaciones aparezcan en contabilidad.

Dado que las participaciones que tiene la Sociedad en compañías del grupo principalmente se corresponden con sociedades que operan en el mismo sector que la matriz, esta Administración Concursal ha considerado que la mejor metodología a emplear para la valoración de la cartera sería el NAV (Net Asset Value) calculado en base a las tasaciones de experto independiente, es decir, para calcular el valor de mercado de estas participadas cuyos activos están compuestos por suelo u obra en curso, se ha tomado como valor el teórico contable más las plusvalías/minusvalías tácitas puestas de manifiesto al comparar el valor en libros de dichos activos con el valor de las tasaciones de expertos independientes.

Las tasaciones han sido realizadas por Valoraciones Mediterráneo, S.A. (Valmesa), Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (Thisa) y Técnicos en Tasación, S.A. (Tecnicasa). Se adjunta como anexo dichas tasaciones.

- Las fianzas constituidas han de figurar valoradas por su valor de recuperación.
- Créditos a empresas del grupo y asociadas han de estar valorados por el importe que será reembolsado por las empresas del grupo y asociadas, teniendo en cuenta la cobrabilidad de dichos saldos.
- Otros créditos: Valor reembolso por el tercero, teniendo en consideración la cobrabilidad real del saldo.
- Cartera de valores a largo plazo: valor de mercado.
- Administraciones Públicas (Impuestos diferidos de activo). Han de valorarse por los créditos fiscales efectivos y vencimientos en los que la sociedad recuperará esos importes de la Hacienda Pública.

Inmovilizado financiero de Martinsa- Fadesa, S.A. correspondiente a los ejercicios anuales cerrados el 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007

Detalle Inmovilizado Financiero			
(Miles de euros)	31.12.07	31.12.06	31.12.05
Participaciones en empresas del grupo	214.633	46.500	11.709
Créditos a largo plazo a empresas del grupo	134.036		
Participaciones en empresas asociadas	190.413	29.424	29.534
Créditos a empresas Asociadas	46.069	32.809	25.370
Cartera de valores a largo plazo	153		
Otros Créditos	1.856	1.653	1.648
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	1.450	117	111
Administraciones Públicas	123.078		
Total coste	711.688	110.503	68.372
Provisiones	(103.475)	(3.728)	(2.625)
Valor neto	608.213	106.775	65.747

Fuente: Cuentas Anuales de Martinsa-Fadesa, S.A. correspondientes a los ejercicios 2005, 2006 y 2007

Martinsa- Fadesa para registrar el inmovilizado financiero empleaba las siguientes normas de valoración hasta el 31 de diciembre de 2007:

“Las participaciones en el capital de otras Sociedades están registradas al coste de adquisición, minorado, en su caso, por una provisión que recoge la diferencia entre dicho importe y el valor teórico contable de esas participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición que todavía subsistan al cierre del ejercicio.”

“No obstante, cuando el coste de adquisición corregido por la provisión indicada sea superior al que resulte de aplicar criterios valorativos racionales admitidos en la práctica, se aumentará la provisión por el importe necesario para ajustar el valor en libros de la participación a su valor previsto de realización.”

“En el caso de participaciones en sociedades que a su vez son matrices de un subgrupo, el valor teórico contable se calcula con relación a los fondos propios consolidados de dicho subgrupo.”

“La Sociedad participa mayoritariamente en el capital de ciertas empresas y tiene posesión de más del 20 % en otras. Las cuentas anuales individuales de la Sociedad, no reflejan los aumentos o disminuciones de valor de dichas participaciones que resultarían de aplicar criterios de consolidación.”

“Las participaciones de capital derivadas de aportaciones de terrenos en la constitución de sociedades se valoran el coste de adquisición de dichos terrenos.”

Los movimientos del inmovilizado financiero han sido:

Movimiento del Inmovilizado Financiero				
(Miles de euros)	31.12.05	Altas	Bajas	31.12.06
Participaciones en empresas del grupo	11.709	34.791	-	46.500
Participaciones en empresas asociadas	29.534	1.215	1.325	29.424
Créditos a empresas Asociadas	25.370	9.804	2.365	32.809
Otros Créditos	1.648	1.027	1.022	1.653
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	111	6	-	117
Total coste	68.372	46.843	4.712	110.503
Provisiones	(2.625)	(3.712)	2.609	(3.728)
Valor neto	65.747	43.131	7.321	106.775

Fuente: Cuentas Anuales de Martinsa-Fadesa, S.A. correspondientes a los ejercicios 2005 y 2006.

Movimiento del Inmovilizado Financiero						
(Miles de Euros)	31.12.06	Altas Fusión	Altas	Bajas	Trasposos	31.12.07
Participaciones en empresas del grupo	46.500	148.674	88.991	(69.476)	(56)	214.633
Créditos a empresas del grupo	-	131.840	2.190	(1.130)	1.136	134.036
Participaciones en empresas asociadas	29.424	70.291	161.091	(70.449)	56	190.413
Créditos a empresas Asociadas	32.809	-	14.396	-	(1.136)	46.069
Cartera de valores a largo plazo	-	26.519	-	(26.366)	-	153
Otros Créditos	1.653	4.755	53	(4.605)	-	1.856
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	117	1.076	605	(348)	-	1.450
Admisnistraciones Públicas	-	16.343	106.735	-	-	123.078
Total coste	110.503	399.498	374.061	(172.374)	-	711.688
Provisiones	(3.728)	(59.043)	(67.070)	26.366	-	(103.475)
Valor neto	106.775	340.455	306.991	(146.008)	-	608.213

Fuente: Cuentas Anuales de Martinsa-Fadesa, S.A. correspondientes a los ejercicios 2006 y 2007

Participaciones en Empresas del Grupo

Con respecto a las participaciones en empresas del grupo la evolución que ha sufrido la compañía durante 2007 viene justificada por la fusión, al incorporar todas las participaciones que poseía Fadesa con gran presencia internacional. Asimismo, como consecuencia de la asignación del fondo de comercio de fusión al inmovilizado financiero la sociedad revalorizó sus participaciones en un importe de 140.514 miles de euros. El método de asignación de dicho fondo de comercio en las cuentas individuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 fue reevaluar las existencias de la sociedad hasta su valor de mercado basándose en tasaciones de terceros independientes, asignando el resto del fondo de comercio al Inmovilizado Financiero. El detalle de sociedades del grupo al 31 de diciembre del ejercicio 2005 era:

Participación empresas del grupo		
(miles de euros)	% Participación	Importe participación
Construcciones Pórtico,S.L.	99,00%	2.678
Martinsa Norte,S.A.	47,50%	755
Inmobiliaria Marplus ,S.A.	99,98%	625
Fercler ,S.L.	98,60%	90
Town Planning, S.L.	100,00%	7.562
Total Participación empresas del grupo		11.709

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Durante el ejercicio 2006 las únicas altas de la sociedad correspondieron a la ampliación de capital de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. el 28 y 29 de diciembre en las que suscriben y desembolsan Femaral, S.L. y Almarfe, S.L mediante aportaciones no dinerarias, entregando participaciones que poseían en otras sociedades, que pasan a ser también empresas del grupo.

Aportaciones de participaciones sociales	
(Miles de euros)	Importe
Femeral	
Jafemafe (100%)	13.130
Inomar (0,5%)	109
Almarfe	
Inomar (99,50%)	21.551
Total Aportación de participaciones sociales	34.790

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

De las sociedades del grupo la única sociedad provisionada al cierre de 2006 era Construcciones Pórtico, S.L. por un importe de 1.106 miles de euros como consecuencia de las pérdidas registradas por dicha sociedad.

En el resto de sociedades el valor de sus fondos propios, de acuerdo con sus cuentas anuales, era superior al valor neto contable de la participación, excepto en el caso de la sociedad Jafemafe con una diferencia de 16.489 miles de euros. Dicha diferencia no fue provisionada por la dirección financiera, al considerar que existían plusvalías tácitas en los terrenos de dicha sociedad.

En el ejercicio 2007 la sociedad integró por la fusión las participaciones de Fadesa que suponían un total de 148. 674 miles de euros y cuyo detalle de las sociedades adquiridas es el siguiente:

Altas por Fusión Fadesa					
(Miles de euros)	Participación Directa +		Coste	Provisión	
	Indirecta	%			
Arco Iris, S.L.	100		132	(125)	
Baranda Azul	100		1.830		
Casino de Badagwas, S.A.	100		1.202		
Citinia Hoteles & Resort, S.A.	60		36		
Choapa, S.A.	100		20.069		
Confias Home, S.L.	100		60		
Construmar SAS	100		60		
Edificios del Noroeste, S.L.	58		625	(553)	
Enera Energia, S.L.	100		3		
Eurogalia, S.L. (Subgrupo)	100		480	(480)	
Fadesa Brasil Emprendimientos, LTDA	100		50		
Fadesa Bulgaria EOOD	100		1.004		
Fadesa Canarias, S.L.U	100		320		
Fadesa Cesko, s.r.o.	100		9	(248)	
Fadesa Deutschland GMBH I GR	100		25		
Fadesa Hungría RT	100		676		
Fadesa Ireland Limited	100		4		
Fadesa Polska, SP ZOO	100		848		
Fadesa Prokom Polska, SP ZOO	51		2.177		
Fadesa Sverige AB	100		12		
Fadesa Slovensko, S.R.O.	100		5		
Fadesa UK Limited	100		-		
Fadesa Village Resort, S.L.	100		60		
Golf Aranjuez, S.L.	100		4		
Gran Hotel de Aranjuez, S.L.	84		10.435		
Groupe Fadesa Maroc, S.A. (Subgrupo)	100		96	(200)	
Hotel Bañeario de Villalba, S.L.	100		1.500		
Hotel Campos de Guadalmina, S.L.	84		9.493		
Hotel de Badagwas, S.L.	84		4.070		
Hotel de Isla Cristina, S.L.	84		8.346		
Hotel El Toyo, S.L.	84		8.773		
Hotel Les Oranges Saidia, S.A.	100		27		
Hotel Med-Azur, S.A.	100		27		
Hotel Sable D'or Saidia, S.A.	100		27		
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	100		50		
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100		798	(646)	
Lamps, S.A.	100		1.427		
Monteagraria 2006, S.L.	100		4		
Miño Golf, S.L.	100		4		
Obralar, S.L.U	100		8.379		
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67		97	(1)	
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	85		2.375	(301)	
Residences Touristiques Isly, S.A.	100		28		
Residencia Coruñesa de Viviendas, S.L.U	100		793		
SC Fadesa R SL	100		10		
Societe de Logements Touristiques de la Cote, S.A.	100		27		
Societe Financiere Rive Gauche Groupe Fadesa	100		16.318		
Sotoverde Golf, S.L.	100		4		
Termas de Villalba, S.L.	51		31		
TR-2, S.A.	100		2.103		
Fadesa Portugal, S.A.	100		10.195	(407)	
Urbaniz. de Peñarroja en Pego, S.L.	100		36		
Urbaniz. Club de Campo Logroño, S.L.	100		3.510		
Vallfosca Interlacs, S.A.	100		30.000		
Total Altas por fusión			148.674	(2.961)	

Fuente: Cuentas Anuales de Fadesa Inmobiliaria, S.A. ejercicio 2006.

Las principales altas del ejercicio 2007 correspondieron al fondo de comercio de fusión asignado a Fadesa Hungría, R.T. por importe de 110.836 y a la integración por fusión del balance de Vallfosca en el balance de Martinsa Fadesa.

Altas del ejercicio 2007		
(Miles de euros)	Participación	Coste de Adquisición
Revalorización Hungría	100	110.836
Vallfosca Interllacs, S.A.	100	(30.000)
Costes de Ampliación de capital en la venta a Barceló		8.155
Altas del ejercicio 2007		88.991

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Durante el ejercicio 2007 la sociedad registró unas bajas por importe de 64.476 miles de euros. Su detalle es el siguiente:

Bajas del ejercicio 2007					
(miles de euros)	Participación	Coste de adquisición	Altas operación de venta	Total Adquisición	Provisión
Citinia Hoteles & Resort, S.A.	60	36		36	
Choapa, S.A.	100	20.069	820	20.889	
Golf Aranjuez, S.L.	100	4		4	
Gran Hotel de Aranjuez, S.L.	83,5	10.434	970	11.404	
Groupe Fadesa Maroc, S.A. (Subgrupo)	99,6	96		96	(200)
Hotel Campos de Guadalmina, S.L.	83,5	9.492	1.155	10.647	
Hotel de Badaguas, S.L.	83,5	4.070	600	4.670	
Hotel de Isla Cristina, S.L.	83,5	8.345	970	9.315	
Hotel el Toyo, S.L.	83,5	8.773	970	9.743	
Hotel Med-Azur, S.A.	99,6	27		27	
Termas de Villalba, S.L.	51	31		31	
Hotel Fuerteventura Playa			2.670	2.670	
Total bajas por venta o disolución		61.377	8.155	69.532	(200)
Traspasos 2007				-56	
Total				69.476	

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

De las operaciones de venta o liquidación de sociedades participadas realizadas en el ejercicio 2007 las que generaron beneficios o pérdidas fueron las siguientes:

Beneficios y pérdidas por ventas en participaciones de empresas del grupo		
(Miles de euros)	Pérdidas	Beneficios
Gran Hotel de Aranjuez, S.L.	10.435	-
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	-	38.517
Hotel Campos de Guadalmina, S.L.	9.493	-
Hotel de Badaguas, S.L.	4.070	-
Hotel de Isla Cristina, S.L.	8.657	-
Hotel El Toyo, S.L.	8.773	-
Hotel Fuenteventura Playa	2.465	-
Total al 31.12.2007	43.893	38.517

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

De las operaciones realizadas destaca la venta de ocho hoteles al grupo Barceló con fecha 12 de diciembre de 2007, que generó unas pérdidas en la sociedad de 43.893 miles de euros.

La venta de estos ocho hoteles se realizó según nos ha informado la dirección con el fin de obtener la máxima liquidez posible para afrontar el pago de los intereses correspondientes al préstamo sindicado, solicitado para la financiación de la compra de Fadesa Inmobiliaria, S.A., y cuyo vencimiento parcial era diciembre de 2007.

Estos hoteles estaban participados al 83,5% por Martinsa-Fadesa, S.A., ostentando el resto de la participación el Grupo Barcelo, que además era el encargado de la explotación y gestión de los complejos hoteleros.

La compañía llevó a cabo la venta como sigue:

1.- Venta de los inmuebles y el suelo de la sociedad hotelera (participada por Martinsa) a la corporación Barceló, por el importe de la deuda con Martinsa- Fadesa, más el importe de la hipoteca bancaria sobre la finca, pendiente a la fecha de la venta.

Sociedades Vendidas (Miles de euros)	Importe de Vta de los activos	Cancelación deuda	Cancelación Hipoteca	Hipoteca Inicial	Entidad
(miles de euros)					
Gran Hotel de Aranjuez, S.L. (Barceló Jaca)	20.115	3.100	17.016	16.762	Sabadell-Atlantico
Hotel de Badaguas, S.L. (Barceló Marbella)	7.986	3.157	4.829	5.500	Caja Madrid
Hotel Campos de Guadalmina, S.L. (Barceló Isla Cristina)	15.964	181	15.782	18.300	Caja Galicia
Hotel de Isla Cristina, S.L. (Barceló Isla Cristina)	13.992	3.397	10.596	15.626	Banco Popular
Hotel el Toyo, S.L. (Barceló Cabo de Gata)	17.421	2.738	10.862	17.421	Caja Madrid
Hotel Fuerteventura Playa, S.L.(Barceló Jandía Mar)	32.297	12.407	19.890	25.500	La Caixa
Hotel Fuenteventura Mar S.L.(Barceló Jandía Playa)	29.872	9.633	20.239	25.500	B.B.VA
Actif Hotel, S.A. (Barceló Casablanca)	4.060	398	3.662	3.662	Societe Generale de Banques
Total	141.707	35.011	102.876	128.271	

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

2.- Posteriormente la sociedad hotelera realizaba una ampliación de capital acordada por el consejo de cada una de las sociedades el 11 de diciembre de 2007, suscrita por Martinsa-Fadesa compensando créditos existentes.

Ampliaciones de Capital	
(miles de euros)	Importe
Suscritas por Martinsa Fadesa	
Gran Hotel de Aranjuez, S.L. (Barceló Jaca)	969
Hotel de Badaguas, S.L. (Barceló Marbella)	600
Hotel Campos de Guadalmina, S.L. (Barceló Isla Cristina)	1.155
Hotel de Isla Cristina, S.L. (Barceló Isla Cristina)	969
Hotel el Toyo, S.L. (Barceló Cabo de Gata)	969
Hotel Fuerteventura Playa, S.L.(Barceló Jandía Mar)	2.670
Total	7.332
Suscrita por Inmobiliaria Fuenteventura	
Hotel Fuenteventura Mar S.L.(Barceló Jandía Playa)	2.670
Total	2.670
Actif Hotel, S.A. (Barceló Casablanca) no realizó ampliación de capital	

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

3.- Como último paso, Barceló compra la participación de la sociedad, por el importe de la ampliación de capital.

Sociedades Vendidas	
(Miles de euros)	Precio de Venta
Gran Hotel de Aranjuez, S.L. (Barceló Jaca)	969
Hotel de Badaguas, S.L. (Barceló Marbella)	600
Hotel Campos de Guadalmina, S.L. (Barceló Isla Cristina)	1.155
Hotel de Isla Cristina, S.L. (Barceló Isla Cristina)	679
Hotel el Toyo, S.L. (Barceló Cabo de Gata)	969
Hotel Fuerteventura Playa, S.L.(Barceló Jandía Mar)	2.670
Hotel Fuerteventura Mar S.L.(Barceló Jandía Playa)	2.670
Actif Hotel, S.A. (Barceló Casablanca)	-
Total	9.712

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

El detalle de la operación y el resultado de la venta de participaciones de Martinsa Fadesa en el ejercicio 2007 fue como sigue:

Resultado de venta de las sociedades participadas por Martinsa								
(Miles de euros)	Participación	Coste Adquisición	Amp. Capital 12.12.07	Coste 12.12.07	Precio venta	Pérdidas	Pérdidas memoria 2007	Diferencia
Gran Hotel de Aranjuez, S.L. (Barceló Jaca)	83,50%	10.435	970	11.405	970	10.435	10.435	-
Hotel de Badaguas, S.L. (Barceló Marbella)	83,50%	4.070	600	4.670	600	4.070	4.070	-
Hotel Campos de Guadalmina, S.L. (Barceló Isla Cristina)	83,50%	9.493	1.155	10.648	1.155	9.493	9.493	-
Hotel de Isla Cristina, S.L. (Barceló Isla Cristina)	83,50%	8.346	970	9.316	680	8.636	8.657	(21)
Hotel el Toyo, S.L. (Barceló Cabo de Gata)	83,50%	8.773	970	9.743	970	8.773	8.773	-
Hotel Fuerteventura Playa, S.L.(Barceló Jandía Mar)	7%	-	2.670	2.670	-	2.670	2.465	205
Total		41.117	7.335	48.452	4.375	44.077	43.893	184

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Créditos Empresas del Grupo

Los préstamos concedidos por la antigua Promociones y Urbanización Martín, S.A. correspondían a préstamos a empresas asociadas.

Es a través de la fusión con Fadesa Inmobiliaria, S.A. cuando la sociedad incorpora a su balance créditos con empresas del grupo. El detalle de los mismos y sus condiciones eran los siguientes:

Detalle de los préstamos Grupo 31 de diciembre de 2007						
(Miles de euros)	Importe	Contrato	Duración	Vencimiento	Interes Fijo	int. Variable
Préstamos Eurogalia (Préstamos Participativos)	30.000	27/12/2006	30 Meses	14/06/2009	Euribor +0,75	10% del Bº Neto
Préstamos Eurogalia (Préstamos Participativos)	20.000	27/12/2006	30 Meses	14/06/2009	Euribor +0,75	10% del Bº Neto
Préstamos Eurogalia	50.000	27/12/2006	30 Meses	14/06/2009	Euribor +0,75	n/a
Préstamos Inmobiliaria Fuenteventura	30.000	26/12/2006	30 Meses	13/06/2009	Euribor +0,75	n/a
Préstamo Fadesa R SRL	1.840					
Otros préstamos	2.196					
Total	134.036					

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Para hacer frente a posibles pérdidas derivadas de la situación patrimonial del Subgrupo Eurogalia figuraba al 31 de diciembre de 2007 una provisión relativa a estos préstamos por 74.952 miles de euros.

El importe de los intereses devengados y no cobrados correspondientes a estos préstamos ascendía al 31 de diciembre de 2007 a 8.809 miles de euros y se encontraban registrados a corto plazo dentro del epígrafe de “Créditos a empresas del grupo”.

Participaciones en Empresas Asociadas

El detalle de empresas asociadas al 31 de diciembre del ejercicio 2005 eran las siguientes:

Participaciones en empresas asociadas			
(Miles de euros)	% Participación	Importe	Provisión
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	50,00%	17.300	(1.012)
P Martinsa Residencias Castellana, S.L.	50,00%	2.546	(5)
Desarrollo de Proyectos Martinsa Grupo	50,00%	17	-
Urb. y Promociones Edimar, S.L.	28,32%	375	(234)
RTM Desarrollo Urb. Sociales, S.A.	33,33%	796	(276)
Desarrollo Urb. Nozar Martinsa, S.A	50,00%	8.500	(1.024)
Total		29.534	(2.551)

Fuente: Cuentas Anuales de Martinsa-Fadesa, S.A. correspondientes a los ejercicios 2005

Durante el ejercicio 2006 Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. registró las siguientes incorporaciones de sociedades:

Altas participaciones en empresas asociadas		
(Miles de euros)	% Participación	Importe
Eolica Martinsa Grupo Norte, S.L.	50,00%	2
Iberinvest SP. Zo.o.	25,00%	3
Task Arando	100,00%	6
Total		11

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Del análisis del movimiento realizado por la sociedad hemos detectado que se reconocieron por error, dos disposiciones del crédito realizadas por Desarrollo Urbanístico Nozar Martinsa, S.L. por un importe total de 1.205 miles de euros como mayor valor de la participación cuando eran créditos con empresas del grupo. Dicho movimiento fue mostrado en las cuentas anuales como alta y baja del ejercicio.

El resto de las bajas por 120 miles de euros corresponden a la venta del 5,01 % de la sociedad RTM Desarrollo Urb. y Sociales. Dicha operación generó un beneficio de 4.880 miles de euros.

En el ejercicio 2007 se incorporaron al balance las sociedades procedentes de Fadesa por un importe total de 70.291 miles de euros.

Altas por fusión		
(Miles de euros)	Coste	Provisión
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A. U.T	3	-
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S	38.918	-
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	6.000	-
Guadalmina Golf, S.A.	4.002	-
Inmoprado Laguna, S.L.	1.503	-
Inversiones Arnova, S.L.	15	(7)
Inver. Inmobiliarias Rusticas Urbanas 200	19.843	-
Remobar, S.L.	7	(7)
Total	70.291	(14)

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Durante el ejercicio 2007 las altas en participaciones en empresas asociadas fueron de 161.091 miles de euros, cuyo detalle se presenta a continuación:

Altas de ejercicio 2007	
(Miles de euros)	Coste
Iberdom	2.958
Desarrollo de Proyectos Martinsa-Grupo Nort	83
Compl. Rurales Montesierra (Hudson)	12.525
Nueva Ciudad Zalia (Hudson)	5.010
Servicios energéticos residenciales, S.L.	-
	20.576
Asignación Fondo Comercio de fusión	140.515
Total de Altas 2007	161.091

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

El principal incremento en este epígrafe se debe a la asignación del fondo de comercio surgido por la compra de la empresa Fadesa Inmobiliaria, S.A.

El ajuste por revalorización corresponde al suelo de Groupe Fadesa Maroc, S.L. del que se vendió el 50% del valor en libros de dicha participación. El valor registrado en contabilidad a 31 de diciembre de 2007 era de 70.305 miles de euros (48 miles de euros coste de adquisición y 70.257 miles de euros por la revalorización realizada) siendo el resultado de la mencionada operación de 38.517 miles de euros.

De Guadalmina Golf, S.A. la sociedad vendió el 1,63% de la participación por el mismo importe que fue comprado, por lo que no se obtuvo resultado ni positivo ni negativo en la operación.

Bajas	
(Miles de euros)	Coste
Guadalmina Golf, S.A.	(192)
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	(70.257)
Total	(70.449)

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Los traspasos se produjeron como consecuencia de la venta de las participaciones provocando que la Sociedad deje de ser accionista mayoritario, y por tanto, se reclasificaron las participaciones de empresas del grupo a empresas asociadas:

Traspasos	
(Miles de euros)	Coste
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	48
Hotel Med- Azur, S.A.	8
Total	56

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Créditos a empresas asociadas

El movimiento del ejercicio 2006 fue el siguiente:

Detalle de préstamos empresas asociadas				
(Miles de euros)	31.12.05	Altas	Bajas	31.12.06
P Martinsa Residencias Castellana	2.362	638	-	3.000
Construcciones Portico, S.L.	600	-	600	-
Desarrollo Proyectos Martinsa Grupo Norte	30	-	-	30
RTM Desarrollo Urb y Sociales, S.L.	10.006	1.000	-	11.006
Iberinvest SP Zoo	2	1.148	-	1.150
Desarrollo Urb. Nozar Martinsa, S.L.	12.370	7.018	1.765	17.623
Total	25.370	9.804	2.365	32.809

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Durante 2006 Construcciones Pórtico canceló íntegramente el préstamo existente entre ambas sociedades mediante su ingreso bancario.

Desarrollo Urb. Nozar Martinsa, S.L. realizó una cancelación parcial por importe de 1.765 miles de euros pagada a través del Banco Popular.

En el ejercicio 2007 el movimiento se muestra a continuación:

Movimiento Créditos Empresas Asociadas					
(Miles de euros)	31.12.06	Altas	Bajas	Trasposos	31.12.07
P Martinsa Residencias Castellana	3,000	45			3,045
RTM Desarrollo Urb y Sociales, S.L.	11,006	6,500			17,506
Desarrollo Urb. Nozar Martinsa, S.L.	17,623	7,645			25,268
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.		250			250
Desarrollo Proyectos Martinsa Grupo Norte	30		(30)		
Iberinvest SP Zoo	1,150		(14)	(1,136)	
Total	32,809	14,440	(44)	(1,136)	46,069

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Cartera de valores a Largo Plazo

Movimiento Cartera de Valores					
(Miles de euros)	31.12.06	Fusion	Altas	Bajas	31.12.07
Cartera de valores a largo plazo	-	26.519	-	(26.366)	153

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

La sociedad como consecuencia de la fusión con Fadesa incorporó en su balance un total de 26.519 miles de euros en acciones cuyo el detalle es el siguiente:

Cartera de valores	
(Miles de euros)	Coste
Parque Temático de Madrid, S.A.	26.366
Argentaria	111
Coditecsa Canarias, S.L.	23
Live in Spain, S.A.	6
Afianzamientos Galicia	5
Banco Pastor	4
Asoc. Nac Promotor Construc. De Edificios	3
Banco Hipotecario de España, S.A	1
Club Social y Dep. Urbaniz. Residencia Revz	-
Total	26.519

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

En febrero de 2007 se venden las acciones del Parque Temático de Madrid. La operación se produjo como sigue:

Operación Vta Acc. Parque Temático		
(Miles de euros)	Nº acciones	Valor Neto Contable
Venta de las acciones a la sociedad Inversiones Frieira (Manuel Jove) (Precio de venta)	60.210	26.184
Venta de las acciones a la sociedad Fincas Noroeste, S.L. (Precio de venta)	16.060	7.854
	76.270	34.038
Parque Temático de Madrid, S.A. (Valor neto)	76.270	26.366
Resultado s/escrituras		7.672
Resultado s/memoria		7.854
Diferencia inmaterial		(182)

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Otros Créditos

El movimiento de los Otros Créditos en el ejercicio 2006 fue el siguiente:

Movimiento de Otros Créditos				
(Miles de euros)	31.12.05	Altas	Bajas	31.12.06
Paspe Investments, S.L.	15	0	0	15
C. P. Ciudad Jardín I	1.563	0	0	1.563
C. P. Ciudad Jardín I	70	0	0	70
Alberto Pedraza	0	1.027	1.022	5
Total	1.648	1.027	1.022	1.653

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Los préstamos concedidos a Paspe Investments, S.L. y a C.P. Ciudad Jardín I fueron firmados antes del ejercicio 2004, desde esta fecha se han ido devengando intereses sin que en ningún momento se haya devuelto cantidad alguna.

El movimiento de los Otros Créditos en el ejercicio 2007 fue el siguiente:

Movimiento Otros Créditos 2007					
(Miles de euros)	Sados Inicial 31.12.06	Altas por Fusión	Altas	Bajas	Sados Final 31.12.07
Créditos a Largo Plazo (Fadesa)	-	4.295	-	4.295	-
Créditos al Personal	-	203	-	-	203
Intereses a Largo Plazo de Créditos	-	257	53	310	-
Paspe Investments, S.L.	15	-	-	-	16
C. P. Ciudad Jardin I	1.563	-	-	-	1.563
C. P. Ciudad Jardin I	70	-	-	-	70
Alberto Pedraza	5	-	-	-	4
	1.653	4.755	53	4.605	1.856

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

La sociedad en 2007 registró unas altas procedentes de la fusión que correspondían fundamentalmente con los dos créditos de 2.045 y 1.900 miles de euros respectivamente concedidos a Parque Temático de Madrid. Asimismo, estaba reconocido como cuenta a cobrar los intereses de dichos préstamos. Con la venta de esta participación se cancelaron todos los créditos existentes.

Depósitos y fianzas constituidas a l/p

Movimiento Depósitos				
(Miles de euros)	31.12.05	Altas	Bajas	31.12.06
Ana Belen Agüi Camara	4	0	0	4
Fianza subasta Gdansk Polonia	107	0	0	107
Fianza Oficinas Valencia	0	6	0	6
	111	6	0	117

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

La principal partida corresponde a la fianza entregada para el inicio de la actividad en Polonia.

Movimiento Depósitos 2007					
(Miles de euros)	31.12.06	Fusión	Altas	Bajas	31.12.07
Depósitos y fianzas constituidas a largo	117	1.076	605	(348)	1.450

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Administraciones Públicas

El importe de 186.156 miles de euros que figura en el saldo de las Administraciones Públicas a 30 de septiembre de 2008 corresponde a impuestos anticipados que revertirán a largo plazo.

Provisiones depreciación del Inmovilizado Financiero

El movimiento de la provisión por depreciación del Inmovilizado financiero en 2006 fue:

Movimiento Prov Depreciación Inmovilizado Financiero				
(Miles de euros)	31.12.05	Altas	Bajas	31.12.06
Prov.deprec.capit.largo g	2.217	9.759	10.036	2.495
Prov. v.negoc. largo asoc	391	391	1.217	1.217
Prov.insolv.cred.largo as	16	0	0	16
Total	2.624	10.150	11.253	3.728

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Durante el ejercicio 2007 fue el siguiente:

Movimiento Provisión Depreciación Inmovilizado Financiero					
(Miles de euros)	31.12.06	Fusión	Altas	Bajas	31.12.07
Prov.deprec.capit.largo g	2.495	2.975	21.820	0	27.290
Prov. v.negoc. largo asoc	1.217	56.068	45.250	(26.366)	76.169
Prov.insolv.cred.largo as	16	0	0	0	16
Total	3.728	59.043	67.070	(26.366)	103.475

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

La principal provisión corresponde a posibles pérdidas derivadas de la situación patrimonial del Subgrupo Eurogalia registrada sobre los préstamos por un importe de 74.952 miles de euros.

Inmovilizado financiero al 30 de septiembre de 2008.

Inmovilizado financiero de Martinsa- Fadesa, S.A. correspondiente al cierre de 30 de septiembre de 2008

Detalle Inmovilizado Financiero	
(Miles de euros)	30.09.08
Participaciones en empresas del grupo	327.710
Créditos a largo plazo a empresas del grupo	165.228
Participaciones en empresas asociadas	160.862
Créditos a empresas Asociadas	16.652
Cartera de valores a largo plazo	153
Otros Créditos	1.856
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	1.671
Administraciones Públicas	186.156
Total coste	860.288
Provisiones	(132.956)
Valor neto	727.332

Fuente: Cierre contable de Martinsa-Fadesa, S.A. al 30 de septiembre de 2008.

Participaciones en Empresas del Grupo

El movimiento de las participaciones de empresa del grupo es el siguiente:

Movimiento Participaciones del grupo					
(miles de euros)	31/12/2007	Altas	Bajas	Trasposos	30.09.08
Participaciones Empresas del Grupo	214.633	84.804	-28	28.301	327.710
Detalle					
Desarr. Urb. Nozar Martinsa, S.L.		4.250	-		
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.		-	-	8.500	
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.		-	-	17.300	
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A. UTE		-	-	2.546	
Financiere Rive Gauche		40.004	-	3	
Residences Touristiques Isle, S.A.		-	(28)		
Inmobiliaria Fadesamex SA de CV		40.550	-		
Groupe Fadesa Maroc				(48)	
Total		84.804	(28)	28.301	

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Las operaciones que ha realizado la sociedad han correspondido a las ampliaciones en el porcentaje de participación en Desarr. Urb. Nozar Martinsa, S.L en un 17%, con un coste de adquisición de 4.250 miles de euros y aumentando la participación en la misma hasta un 50 %.

Asimismo, la sociedad aumentó su participación en Financiere Rive Gauche con un coste de 40.004 miles de euros e Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV por importe de 40.550 miles de euros.

Además en este período la sociedad vendió la filial francesa Residences Touristiques Isle, S.A. obteniendo un resultado positivo de 42 miles euros.

La sociedad ha realizado una reclasificación de empresas reconocidas como asociadas por tener en ellas un 50% de la participación.

El detalle de las participaciones empresas del grupo al 30 de septiembre del ejercicio 2008 es el siguiente:

Detalle de participaciones empresas del grupo		
(Miles de Euros)	% participación	Coste adquisición
Arco Iris, S.L.	100%	132
Baranda Azul	100%	1.830
Casino de Badaguas, S.A.	100%	1.202
Confias Home, S.L.	100%	60
Construmar SAS	100%	60
Edificios del Noroeste, S.A. (Edinsa)	26%	625
Enera Energia	100%	3
Eurogalia, S.L. (Subgrupo)	100%	480
Fadesa Brasil Emprendimientos Ltda.	100%	50
Fadesa Bulgaria EOOD	100%	1.004
Fadesa Canarias, S.L.U	100%	320
Fadesa Check	100%	9
Fadesa Deutschland GMBH	100%	25
Fadesa Hungaria	100%	111.513
Fadesa Ireland Limited GMBH	100%	4
Fadesa Polska	100%	848
Fadesa Prokom	51%	2.177
Fadesa Sverige AB	100%	12
Fadesa Slovensko	100%	5
Fadesa UK Limited	100%	-
Fadesa Village & Resort	100%	60
Golf de Aranjuez	100%	4
Hotel Balneario de Villalba	100%	1.500
Hotel Les Orangers Saidia, SA	100%	27
Hotel Sable D'or Saidia, S.A.	100%	27
Inmobiliaria Fadesamex SA DE CV	100%	40.550
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100%	798
Lamps, S.A.	100%	1.427
Monteagraria	100%	4
Miño Golf	100%	4
Obralar, S.L.U	100%	8.379
Oslugasa	67%	97
P. Club Social Torrelago, S.A.	85%	2.375
Residences Touristiques Isle, SA	100%	-
Residencia Coruñesa de Viviedas, S.L.U	100%	793
SC Fadesa Romania SRL	100%	10
Societe de Logements Touristiques de la Cote	100%	27
Financire Rive Gauche	100%	56.322
Sotoverde Golf	100%	4
TR-2, S.A.	100%	2.103
Fadesa Portugal	100%	10.195
Urbaniz. Club de Campo Logroño, S.L.	100%	3.510
Urbaniz. de Peñarroja en Pego, S.L.	100%	36
Town Planning	100%	7.562
Martinsa Norte	48%	755
Marplus	100%	625
Pórtico	99%	2.678
Inomar	100%	21.660
Jafemafe	100%	13.130
Fercler	99%	90
Nozar	50%	12.750
Coatesa	50%	17.300
Procom	50%	2.546
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliarias, S.A. UTE	50%	3
Total		327.710

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Para realizar un análisis de la valoración de cartera solicitamos a la sociedad todos los balances de las sociedades participadas al 30 de septiembre de 2008 para las sociedades que realizaran cierre a dicha fecha y al 30 de junio de 2008 para el resto de sociedades y analizamos el valor neto contable de la participación frente a los fondos propios de la sociedad filial ponderados por el porcentaje de participación.

Del análisis realizado tendríamos un defecto de provisión de 188.337 miles de euros. La justificación que la sociedad nos ha facilitado es que muchas de las sociedades del grupo mantienen un fondo de comercio implícito, consecuencia de los suelos de dichas sociedades que se mantienen vigentes al 30 de septiembre de 2008, siendo la plusvalía tácita superior a las pérdidas acumuladas por la participada, lo que analizaremos con las tasaciones que se reciban de terceros independientes.

Adicionalmente, y como se observa en el cuadro posterior, el valor teórico de la participación excede del valor neto contable de la misma por importe de 149.630 miles de euros, que han sido tenidos en cuenta a efectos del cálculo del valor razonable de las participaciones.

Valoración de cartera empresas del grupo al 30.09.08											
Sociedad Participada	Participación	Coste de adquisición	Provisión 31.12.07	Dotación	Reversión	Valor neto contable	Fondos propios participada (1)	Valor teórico de la participación	Defecto de provisión	Exceso por v.teórico contable	Total Ajuste
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliarias, S.A. UTE	50,00%	3				3	8	4		1	1
Arco Iris, S.L.	99,90%	132	(3)	(124)		5	5	5	0		0
Baranda Azul	100,00%	1.830				1.830	980	980	(850)		(850)
Casino de Badaguan, S.A.	100,00%	1.202	(140)	(78)		984	964	964	(20)		(20)
Coatesa	50,00%	17.300	(1.012)			16.288	2.526	1.263	(15.025)		(15.025)
Confias Home, S.L.	100,00%	60				60	116	116		56	56
Construmar SAS	100,00%	60				60	60	60			
Edificios del Noroeste, S.A. (Edinsa)	26,06%	625	(553)	(216)		(144)	(248)	(65)		79	79
Enera Energia	100,00%	3		(81)		(78)	(109)	(109)	(31)		(31)
Eurogalia, S.L. (Subgrupo)	100,00%	480	(480)	(3.764)		(3.764)	(40.047)	(40.047)	(36.283)		(36.283)
Fadesa Brasil Empreendimentos Ltda.	100,00%	50				50	50	50			
Fadesa Bulgaria EOOD	100,00%	1.004	(650)			354	(208)	(208)	(562)		(562)
Fadesa Canarias, S.L.U	100,00%	320	(2.865)			(2.545)	1.815	1.815		4.360	4.360
Fadesa Check	100,00%	9	(748)			(739)	(1.428)	(1.428)	(689)		(689)
Fadesa Deutschland GMBH	100,00%	25		(401)		(376)	(304)	(304)		72	72
Fadesa Hungaria	100,00%	111.513				111.513	28.563	28.563	(82.950)		(82.950)
Fadesa Ireland Limited GMBH	100,00%	4		(446)		(442)	(443)	(443)	(1)		(1)
Fadesa Polska	100,00%	848				848	855	855		7	7
Fadesa Portugal	100,00%	10.195	(407)			9.788	(3.933)	(3.933)	(13.721)		(13.721)
Fadesa Prokom	51,00%	2.177				2.177	7.255	3.700		1.523	1.523
Fadesa Slovensko	100,00%	5		(40)		(35)	(34)	(34)		1	1
Fadesa Sverige AB	100,00%	12		(253)		(241)	-	-		241	241
Fadesa UK Limited	100,00%	-		(2.855)		(2.855)	(2.556)	(2.556)		299	299
Fadesa Village & Resort	100,00%	60	(120)	(188)		(248)	(280)	(280)	(32)		(32)
Fercler	98,60%	90				90	12.205	12.034		11.944	11.944
Financire Rive Gauche	100,00%	56.322	(9.000)			47.322	27.982	27.982	(19.340)		(19.340)
Golf de Aranjuez	100,00%	4		-		4	(1.025)	(1.025)	(1.029)		(1.029)
Hotel Baleario de Villalba	100,00%	1.500	(2.000)	(525)		(1.025)	(681)	(681)		344	344
Hotel Les Orangers Saidia, SA	100,00%	27		(4)		23	24	24		1	1
Hotel Sable D'or Saidia, S.A.	100,00%	27		(4)		23	24	24		1	1
Inmobiliaria Fadesamex SA DE CV	100,00%	40.550	(110)			40.440	30.716	30.716	(9.724)		(9.724)
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(67)	(846)		(115)	115	115		230	230
Inomar	100,00%	21.660				21.660	28.323	28.323		6.663	6.663
Jafemafe	100,00%	13.130		(3.357)		9.773	28.252	28.252		18.479	18.479
Lamps, S.A.	100,00%	1.427				1.427	31	31	(1.396)		(1.396)
Marplus	99,98%	625				625	9.413	9.411		8.786	8.786
Martinsa Norte	47,50%	755				755	7.481	3.553		2.798	2.798
Miño Golf	100,00%	4		-		4	3	3	(1)		(1)
Monteagraria	100,00%	4		(5)		(1)	(1)	(1)			
Nozar	50,00%	12.750	(1.024)			11.726	9.608	9.608	(2.118)		(2.118)
Obralar, S.L.U	100,00%	8.379				8.379	81.606	81.606		73.227	73.227
Osgasa	66,96%	97	(1)	(95)		1	400	268		267	267
P. Club Social Torrelago, S.A.	85,18%	2.375	(1.002)		1.002	2.375	4.043	3.444		1.069	1.069
Pórtico	99,00%	2.678	(1.176)		1.161	2.663	3.831	3.793		1.130	1.130
Procom	50,00%	2.546	(5)		6	2.547	2.552	2.552		5	5
Residencia Coruñesa de Viviedas, S.L.U	100,00%	793	(6.135)			(5.342)	979	979		6.321	6.321
SC Fadesa Romania SRL	100,00%	10	(300)			(290)	(2.448)	(2.448)	(2.158)		(2.158)
Societe de Logements Touristiques de la Cote	100,00%	27		(4)		23	24	24		1	1
Sotoverde Golf	100,00%	4		(24)		(20)	(31)	(31)	(11)		(11)
Town Planning	100,00%	7.562				7.562	14.832	14.832		7.270	7.270
TR-2, S.A.	100,00%	2.103				2.103	142	142	(1.961)		(1.961)
Urbaniz. Club de Campo Logroño, S.L.	100,00%	3.510				3.510	7.964	7.964		4.454	4.454
Urbaniz. de Peñarroja en Pego, S.L.	100,00%	36				36	(399)	(399)	(435)		(435)
Total		327.710	(27.798)	(13.310)	2.169	288.771	259.572	250.063	(188.337)	149.630	(38.708)

(1) Con estados financieros a 30.06.08 o 30.09.08 .

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

El cálculo de las plusvalías tácitas del inmovilizado financiero es como sigue:

Cálculo de las plusvalías de las empresas del grupo al 30.09.08					
(Miles de Euros)	Participación	Valor en libros activos inmobiliarios	Tasación	Plusvalía	Plusvalía de la participación
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliarias, S.A. UTE	50,00%				
Arco Iris, S.L.	99,90%				
Baranda Azul	100,00%	1.761			
Casino de Badaguas, S.A.	100,00%				
Coatesa	50,00%	1.526	52.116	50.590	25.295
Confías Home, S.L.	100,00%				
Construmar SAS	100,00%				
Edificios del Noroeste, S.A. (Edinsa)	26,06%	54			
Enera Energia	100,00%				
Eurogalia, S.L. (Subgrupo)	100,00%	379			
Fadesa Brasil Emprendimientos Ltda.	100,00%				
Fadesa Bulgaria EOOD	100,00%	10.329	7.600	(2.729)	(2.729)
Fadesa Canarias, S.L.U	100,00%	6.449			
Fadesa Check	100,00%	3.017	8.600	5.583	5.583
Fadesa Deutschland GMBH	100,00%				
Fadesa Hungaria	100,00%	86.209	230.000	143.791	143.791
Fadesa Ireland Limited GMBH	100,00%				
Fadesa Polska	100,00%				
Fadesa Portugal	100,00%	59.124	76.880	17.756	17.756
Fadesa Prokom	51,00%	132.808	215.200	82.392	42.020
Fadesa Slovensko	100,00%				
Fadesa Sverige AB	100,00%				
Fadesa UK Limited	100,00%	379			
Fadesa Village & Resort	100,00%				
Fercler	98,60%	54.653	83.402	28.749	28.347
Financire Rive Gauche	100,00%	139.370	273.624	134.254	134.254
Golf de Aranjuez	100,00%				
Hotel Balneario de Villalba	100,00%	39			
Hotel Les Orangers Saidia, SA	100,00%				
Hotel Sable D'or Saidia, S.A.	100,00%				
Inmobiliaria Fadesamex SA DE CV	100,00%	203.233	185.040	(18.193)	(18.193)
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	55			
Inomar	100,00%	20.191	11.617	(8.574)	(8.574)
Jafemafe	100,00%	8.500	13.174	4.674	4.674
Lamps, S.A.	100,00%	14.110	16.148	2.038	2.038
Marplus	99,98%	7.244	28.890	21.646	21.642
Martinsa Norte	47,50%	3.968	7.756	3.788	1.799
Miño Golf	100,00%				
Monteagraria	100,00%				
Nozar	50,00%	251.086	38.853	(212.233)	(106.116)
Obralar, S.L.U	100,00%	6.380	5.685	(695)	(695)
Osugasa	66,96%				
P. Club Social Torrelago, S.A.	85,18%	1.830			
Pórtico	99,00%	2	2.030	2.028	2.008
Procom	50,00%	32.508	56.813	24.305	12.153
Residencia Coruñesa de Viviedas, S.L.U	100,00%	1			
SC Fadesa Romania SRL	100,00%	66.722	217.971	151.249	151.249
Societe de Logements Touristiques de la Cote	100,00%				
Sotoverde Golf	100,00%				
Town Planning	100,00%	74.819	78.596	3.777	3.777
TR-2, S.A.	100,00%	7.889	3.640	(4.249)	(4.249)
Urbaniz. Club de Campo Logroño, S.L.	100,00%	78.157	90.224	12.067	12.067
Urbaniz. de Peñarroja en Pego, S.L.	100,00%	11.869			
Total		1.284.659	1.703.859	442.015	467.896

(1) En el valor en libros de activos mobiliarios se incluye el valor de los terrenos e inmuebles de uso propio o explotación
Fuente: Departamento de contabilidad de la Sociedad y tasación

Créditos Empresas del Grupo

El detalle de préstamos a empresas del grupo es el siguiente:

Detalle de los préstamos Grupo	
(Miles de euros)	30.09.08
EUROGALIA	100.000
FADESA R	1.840
PROCOM MART. CASTELLANA	2.000
EL TESORILLO	250
D.U. NOZAR-MARTINSA	31.138
OBRALAR	
INMOBILIARIA FUERTEVENTURA	30.000
Total	165.228

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Para la recuperabilidad de los créditos de empresas del grupo consideramos que todos aquellos en los que las sociedades participadas tengan fondos propios positivos o, siendo negativos siempre que dichos fondos propios negativos estén cubiertos por las plusvalías tácitas de los bienes inmuebles de la filial, los créditos serán recuperables en el largo plazo.

Dadas las circunstancias mencionadas, la Administración Concursal considera que estos activos serán recuperables a largo plazo, ya que implícitamente la provisión de cartera y riesgos y gastos (dotada teniendo en cuenta las plusvalías tácitas de los activos de las filiales, y registrada corrigiendo el valor del inmovilizado financiero como provisión de cartera aunque se trata de una provisión de riesgos y gastos), cubre los fondos propios negativos en aquellas sociedades cuya situación patrimonial aparentemente es de desequilibrio, y por tanto, han sido incluidos en el listado de bienes y derechos de la sociedad por su valor neto contable.

La concursada no nos ha facilitado el balance de la sociedad participada Inmobiliaria Fuerteventura por lo que no hemos podido verificar la recuperabilidad de los 30.000 miles de euros concedidos a la sociedad.

Para hacer frente a posibles pérdidas derivadas de la situación patrimonial del Subgrupo Eurogalia figura al 30 de septiembre de 2008 una provisión relativa a estos préstamos por 93.760 miles de euros.

Asimismo, cabe mencionar que durante el 2008 se ha llevado a cabo la novación del préstamo participativo con esta sociedad, devengando únicamente los intereses del préstamo asociado a los resultados obtenidos por dicha sociedad.

Participaciones en empresas asociadas

El detalle de las empresas que constituyen el saldo de las participaciones con empresas asociadas al 30 de septiembre de 2008 es el siguiente:

Detalle de participaciones empresas asociadas		
(Miles de Euros)	Porcentaje de participación	Coste de Adquisición
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	48%	38,918
Complejos Rurales Montesierra	25%	12,525
Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	40%	100
Eólica Martinsa Gurpo Norte, S.L.	50%	2
Gran Casino de Aranjuez, S.A.	50%	6,000
Group Fadesa Marroc	50%	70,305
Guadalmina Golf, S.A.	30%	3,594
Hotel Med-Azur, S.A.	2%	8
Iberdom	20%	1,996
Iberinvest, S.L.	25%	3
Inmoprado Laguna, S.I.	50%	1,503
Inversiones Arnova, S.L.	50%	15
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	33%	19,843
Nueva Ciudad Zalia	26%	5,010
Remobar, S.L.	49%	7
RTM Desarrollo Urbanístico Sociales, S.A.	28%	676
Servicios Energéticos Residenciales, S.L.	0%	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	50%	375
Task Arando	51%	6
Total		160,886

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

El movimiento detallado de las participaciones de empresas asociadas es el siguiente:

Movimiento Participaciones Empresas Asociadas al 30.09.08					
(Miles de Euros)	31.12.07	Altas	Bajas	Traspasos	30.09.08
Participaciones Empresas Asociadas	190.413	-	(1.178)	(28.349)	160.886
Detalle					
Desarr. Urb Nozar Martinsa, S.L.	-	-	-	(8.500)	-
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	-	-	-	(17.300)	-
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	-	-	-	(2.546)	-
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliarias, S.A. UTE	-	-	-	(3)	-
Guadalmina Golf, S.A.	-	-	(216)	-	-
Iberdom	-	-	(962)	-	-
Total	-	-	(1.178)	(28.349)	-

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

De las operaciones realizadas cabe destacar la venta de participaciones en las sociedades Guadalmina Golf un 4,51 % y de Iberdom.

Como hemos comentado en el epígrafe de Participaciones de empresas del grupo la sociedad ha traspasado de empresas asociadas a empresas del grupo el importe de las participaciones en Desarr. Urb. Nozar Martinsa, Coteasa, Prokom Martinsa Residencia Castellana, y la UTE de Anjoca, por mantener el 50% de las mismas.

De las operaciones registradas durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2008 el resultado obtenido ha sido una pérdida de 22 miles de euros. Al no habernos facilitado la sociedad los contratos de venta de dichas participaciones no hemos podido cruzar las bajas del inmovilizado financiero con los beneficios o pérdidas procedentes de la venta de dichas participaciones.

Para realizar un análisis de la valoración de cartera hemos solicitado a la sociedad todos los balances de las sociedades participadas al 30 de septiembre de 2008 para las sociedades que realizaran cierre a dicha fecha y al 30 de junio de 2008 para el resto de sociedades y valoramos el valor neto contable de la participación frente a los fondos propios de la sociedad filial ponderados por el porcentaje de participación, de aquellas sociedades de las que la sociedad no nos ha facilitado un balance posterior hemos utilizado los datos de los fondos propios que se reflejaban en las cuentas anuales de 31 de diciembre de 2007.

Del análisis realizado tendríamos un defecto de provisión de 118.502 miles de euros. La justificación que la sociedad nos ha facilitado es que muchas de las sociedades del grupo mantienen un fondo de comercio implícito, consecuencia de los suelos de dichas sociedades que se mantienen vigentes al 30 de septiembre de 2008, siendo la plusvalía tácita superior a las pérdidas acumuladas por la participada.

Adicionalmente, y como se observa en el cuadro posterior, el valor teórico de la participación excede del valor neto contable de la misma por importe de 8.074 miles de euros, que han sido tenidos en cuenta a efectos del cálculo del valor razonable de las participaciones.

El detalle se refleja a continuación:

Valoración de cartera empresas asociadas al 30.09.08											
Sociedad Participada	Participación	Coste de adquisición	Provisión 31.12.07	Dotación	Reversión	Valor neto contable	Fondos propios participada (1)	Valor teórico de la participación	Defecto de provisión	Exceso valor teórico	Total Ajuste
Casasola Explantaciones Agropecuarias, S.A.	48%	38.918				38.918	12	6	(38.912)		(38.912)
Complejos Rurales Montesierra	25%	12.525				12.525	1.365	341	(12.184)		(12.184)
Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	40%	100				100	5.897	2.374		2.274	2.274
Eólica Martinsa Gurpo Norte, S.L.	50%	2	(1)	(1)			2	1		1	1
Gran Casino de Aranjuez, S.A.	50%	6.000				6.000	7.051	3.526	(2.475)		(2.475)
Group Fadesa Marroc (*)	50%	70.305	(200)			70.105	36.033	18.017	(52.089)		(52.089)
Guadalmina Golf, S.A.	30%	3.594				3.594	30.915	9.392		5.798	5.798
Hotel Med-Azur, S.A.	2%	8				8	24		(8)		(8)
Iberdom	20%	1.996				1.996	(344)	(69)	(1.996)		(1.996)
Iberinvest, S.L.	25%	3				3	(259)	(65)	(3)		(3)
Inmoprado Laguna, S.I.	50%	1.503	(7)			1.496	1.209	1.209	(287)		(287)
Inversiones Arnova, S.L.	50%	15				15	30	15			
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	33%	19.843				19.843	42.723	14.099	(5.744)		(5.744)
Nueva Ciudad Zalia	26%	5.010				5.010	3.390	881	(4.129)		(4.129)
Remobar, S.L.	49%	7	(7)								
RTM Desarrollo Urbanístico Sociales, S.A.	28%	676	(276)		276	676	(560)	(159)	(676)		(676)
Servicios Energéticos Residenciales, S.L.	0%										
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	50%	375	(234)			141	282	141			
Task Arando	51%	6		(13)		(7)	(10)	(5)		2	2
Total		160.886	(725)	(14)	276	160.423	127.760	49.704	(118.502)	8.074	(110.427)

(1) Con estados financieros a 30.06.08 o 30.09.08.

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

El cálculo de las plusvalías tácitas del inmovilizado financiero es como sigue:

Cálculo de las plusvalías de las empresas asociadas al 30.09.08					
(Miles de Euros)	Participación	Valor en libros de activos inmobiliarios	Tasación	Plusvalía	Plusvalía de la participación
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	48%	1.805	129.939	128.134	61.504
Complejos Rurales Montesierra	25%	2.907			
Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	40%	10.875	18.730	7.855	3.162
Eólica Martinsa Gurpo Norte, S.L.	50%				
Gran Casino de Aranjuez, S.A.	50%	27.346			
Group Fadesa Marroc (*)	50%	397.215	1.288.757	891.542	445.771
Guadalmina Golf, S.A.	30%	30.375			
Hotel Med-Azur, S.A.	2%				
Iberdom	20%	79.385			
Iberinvest, S.L.	25%				
Inmoprado Laguna, S.I.	50%	3.149			
Inversiones Arnova, S.L.	50%				
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	33%	53.208			
Nueva Ciudad Zalia	26%				
Remobar, S.L.	49%				
RTM Desarrollo Urbanístico Sociales, S.A.	28%	112.095	320.256	208.161	58.951
Servicios Enérgicos Residenciales, S.L.	0%				
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	50%		34.665	34.665	17.333
Task Arando	51%				
Total		718.360	1.792.347	1.270.357	586.721

(1) En el valor en libros de activos mobiliarios se incluye el valor de los terrenos e inmuebles de uso propio o explotación
Fuente: Departamento de contabilidad de la Sociedad y tasación

Créditos a empresas asociadas

El detalle de los créditos de empresas asociadas a 30 de septiembre de 2008 se detalla a continuación:

Detalle de préstamos empresas asociadas	
(Miles de Euros)	30.09.08
RTM Desarrollo Urb. y Sociales	16.652
Total	16.652

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

La sociedad ha realizado un traspaso entre sociedades del grupo y asociadas con Procon Martinsa Castellana, Cotesa (El Tesorillo) Desarr. Urb. Nozar Martinsa, por lo que el único préstamo a empresas asociadas es el de RTM Desarrollo Urb y Sociales, S.L. Dado que esta última Sociedad tiene fondos propios negativos, hemos provisionado los préstamos a corto plazo otorgados a la misma por el importe de dichos fondos propios negativos, considerando el resto como realizable a largo plazo.

Cartera de valores a Largo Plazo

El detalle de la cartera de valores a largo plazo es el siguiente:

Cartera de valores	
(Miles de euros)	30.09.08
BBVA	111
Coditecsa Canarias, S.L.	23
Live in Spain, S.A.	6
Afianzamientos Galicia	5
Banco Pastor	4
Asoc. Nac Promotor Construc. De Edificios	3
Banco Hipotecario de España, S.A	1
Club Social y Dep. Urbaniz. Residencia Reva	-
Total	153

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

La sociedad no nos ha facilitado el número de acciones que posee de estas compañías por lo que no hemos podido valorar la cartera al 30 de septiembre de 2008. Sin embargo, dado que en el caso de BBVA dicha sociedad es cotizada, este importe podría ser recuperado en el largo plazo.

Cabe mencionar que la sociedad Cotesa Canarias, S.L. pertenece al grupo consolidado de Martinsa-Fadesa por lo que los 23 miles de euros que representan participaciones en dicha sociedad deberían registrarse como inversiones en empresas asociadas.

Otros Créditos

El detalle de los Otros Créditos fue el siguiente:

Detalle otros créditos	
(miles de euros)	30.09.08
Creditos al personal	203
Paspe Investments, S.L	16
C.P. Ciudad JardinI	1.563
C.P. Ciudad JardinI	70
Alberto Pedraza	4
Total	1.856

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Los prestamos concedidos a Pape Investments, S.L. y a C.P. Ciudad Jardín I fueron firmados antes del ejercicio 2004, desde esta fecha se han ido devengando intereses sin que en ningún momento se haya devuelto cantidad alguna.

La sociedad no nos ha aportado ningún soporte de esta información que nos permita obtener evidencia de la recuperabilidad de dichas cantidades por lo que dichos créditos ha sido excluidos del listado de bienes y derechos.

Depósitos y fianzas constituidas a l/p

Detalle de depositos y fianzas	
(Miles de euros)	30.09.08
Procedentes de Martinsa	
Ana Belen Agüi Camara	4
Fianza subasta Gdansk Polonia	107
Fianza Oficinas Valencia	6
	117
Procedentes de Fadesa	1.554
Total	1.671

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

La principal partida proveniente de Promociones y Urbanizaciones Martinsa, S.A. corresponde a la fianza entregada para el inicio de la actividad en Polonia. De dicha fianza, y del resto, la sociedad no tiene información que le soporte su recuperabilidad por lo que ha sido excluido del listado de bienes y derechos.

Provisiones depreciación del Inmovilizado Financiero

El movimiento de la provisión por depreciación del Inmovilizado financiero fue:

Movimiento Provisión Cartera				
(Miles de euros)	31.12.07	Altas	Bajas	30.09.08
Prov.deprec.capit.largo g	27.290	13.329	(2.445)	38.174
Prov. v.negoc. largo asoc	76.169	43.895	(25.298)	94.766
Prov.insolv.cred.largo as	16			16
Total	103.475	57.224	(27.743)	132.956

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

La principal provisión corresponde a posibles pérdidas derivadas de la situación patrimonial del Subgrupo Eurogalia.

5.1.1.3. Gastos a Distribuir en Varios ejercicios

Los saldos de esta cuenta se componen básicamente de las comisiones correspondientes al préstamo sindicado referente a la OPA que fueron pagadas en los años 2006 y 2007.

El movimiento del ejercicio 2006 fue como sigue:

Gastos a distribuir varios ejercicios				
(miles de euros)	31/12/2005	Altas (+)	Bajas (-)	31/12/006
Gastos a distribuir varios ejercicios	-	46.823	(3.961)	42.862

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

El movimiento del ejercicio 2007 fue como sigue:

Gastos a distribuir varios ejercicios					
(miles de euros)	31/12/2006	Fusion	Altas (+)	Bajas (-)	31/12/007
Gastos a distribuir varios ejercicios	42.862	2.055	114.421	(109.480)	49.858

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

El saldo al 31 de diciembre de 2007 recogía 49.838 miles de euros correspondientes a las comisiones pagadas por la oferta pública de adquisición de acciones y 18 miles de euros de gastos por intereses diferidos correspondientes a los contratos de leasing de la sociedad.

El movimiento del ejercicio 2008 ha sido como sigue:

Gastos a distribuir varios ejercicios				
(miles de euros)	31/12/2007	Altas (+)	Bajas (-)	30/09/2008
Gastos a distribuir varios ejercicios	49.858	-	(49.845)	13

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

A los efectos de la Administración Concursal y del inventario de activos, dichos gastos a distribuir no cumplen con la calificación de activo y por tanto, han sido excluidos del listado de bienes y derechos.

5.1.1.4. Existencias

1. Criterio de contabilización de existencias

1.1. Contabilización existencias

“Las existencias constituidas por terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados que están destinados a la venta se encuentran valoradas a su precio de adquisición o coste de ejecución, con la inclusión de todos los gastos directos e indirectos necesarios para su obtención, así como los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado”.

1.2. Criterios de capitalización de costes en existencias

El personal del departamento técnico va recibiendo y registrando las facturas relacionadas con los gastos de las promociones/suelos y sus respectivas obras o desarrollos. Dichas facturas son registradas como gasto.

Con posterioridad se analizan las facturas en cuanto a la naturaleza y concepto de las mismas. Si dichas facturas cumplen los requisitos para ser capitalizadas, se procede a activar el coste.

Los conceptos básicos que la Sociedad considera capitalizables en las existencias son los siguientes:

- a) *Gastos asociados a los terrenos:* Compra de terrenos, aportaciones de terrenos, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del terreno, gastos incurridos para el registro de la compra de terreno y gastos de notario para dicho registro.
 - b) *Gastos asociados con la construcción:* gastos relacionados con la elaboración de los presupuestos de obras edificables, presupuesto de las obras urbanizables, gastos adicionales en reformas o mejoras y gastos relacionados con la ejecución de obra.
 - c) *Gastos asociados con los honorarios de facultativos:* dichos gastos incluirían los honorarios de los facultativos necesarios para la realización de los trabajos preliminares de la promoción, los honorarios de los arquitectos incurridos para el desarrollo del proyecto básico, los honorarios de los arquitectos encargados de la correcta ejecución, honorarios de los arquitectos encargados de la dirección de la obra, aparejadores y los honorarios de otros profesionales necesarios para el control de los proyectos y las obras.
 - d) *Gastos asociados con diversos permisos y licencias:* incluirían los gastos de tasas, alineación, licencia de obras, licencia de instalación de garajes, otras licencias de instalaciones, licencia de primera ocupación, paso de carruajes...
 - e) *Gastos varios:* gastos incurridos para el estudio geotécnico, gastos relacionados con la concesión de seguros y avales relacionados con las promociones, gastos imprevistos incurridos, acometidas de las instalaciones, gastos de tasadores, licencias fiscales y otros gastos varios.
 - f) *Costes asociados:* incluirían los honorarios de gestión, gastos notariales y de registro de las hipotecas.
 - g) *Costes financieros:* incluirían los gastos incurridos como consecuencia de los intereses de los préstamos hipotecarios, gastos de los avales para los compradores...
-

Criterio de imputación y reparto de los costes capitalizables entre las unidades que conforman una promoción:

La Sociedad, con carácter general, sigue dos criterios diferentes para la imputación de costes:

- a) Suelos: se distribuirán entre los metros cuadrados edificables de los mismos.
- b) Promociones de viviendas: se distribuirán teniendo en cuenta los metros cuadrados útiles construidos.

Dentro de las promociones de viviendas debemos distinguir entre:

1. Una unidad de “vivienda” compuesta por la propia vivienda, garaje y trastero: en los casos que las unidades de venta estén formadas por la vivienda, garaje y trastero (aparecen dentro de la misma escritura). Para el reparto de los costes se dividen entre el número de metros cuadrados edificables de la vivienda.
2. Unidades individuales de garajes, trasteros y locales en los que la Sociedad las considera como “fincas fijas”, con un coste fijo por metro cuadrado.

1.3. Criterios de contabilización provisión de costes pendientes promoción

En el momento que la Sociedad entrega la primera vivienda de una obra (a su vez dentro de una promoción), se realiza una estimación de los costes pendientes para la finalización de la promoción.

Estas estimaciones de los costes pendientes se basan en una serie de presupuestos de distintos departamentos:

1. *Presupuestos de obras/construcción*: es un presupuesto elaborado por los técnicos estimando los costes pendientes a incurrir para finalizar la construcción de toda la promoción. Este presupuesto se actualiza periódicamente.
-

2. *Presupuestos financieros*: se trata de una estimación de los costes financieros pendientes de incurrir para la finalización de la promoción. Se actualizan con periodicidad trimestral y son estimaciones. Se producen variaciones en lo presupuestado dependiendo de las variaciones de los tipos de interés.

3. *Personal técnico*: gastos del personal técnico, costes directos, en los que se va incurrir hasta la finalización de la promoción.

La compañía distribuye todos estos costes pendientes entre metros cuadrados edificables de cada promoción. Asigna estos costes a las unidades que van a ser entregadas, y los costes pendientes correspondientes a las unidades en curso. Estos costes pendientes se provisionan en la cuenta de "Provisión para otras operaciones de tráfico" (provisión por terminación de obra/promoción), dentro de "Ajustes de periodificación de pasivo".

La compañía al final de cada ejercicio calcula la provisión correspondiente para el cierre de dicho ejercicio, deshaciendo la provisión existente el primer día del ejercicio siguiente y volviendo a calcular la provisión necesaria al cierre del ejercicio, en caso que aplique.

Esta provisión recoge los gastos capitalizables que serán activados a medida que se vayan incurriendo en función al avance de obra.

Siempre que existan desviaciones entre el coste incurrido y el estimado esta diferencia se irá activando en las unidades pendientes de entregar. Esto conlleva que las obras dentro de una promoción van a obtener distintos márgenes dependiendo de su momento de entrega, estando siempre penalizado el margen de las últimas unidades de entrega, que recogeran dichas desviaciones.

1.4. Criterios de contabilización para el registro de las ventas

Los criterios de reconocimiento de ingresos seguidos por la Sociedad son:

a) Norma general: cuando se cumplan estos tres requisitos:

1. Certeza del producto vendido
2. Exista una transmisión de la propiedad.
3. Existan garantías suficientes del cobro de la venta.

b) En el caso de viviendas y parcelas:

1. Momento de escritura pública en el caso de las viviendas.
2. Momento de firma del contrato de compra-venta en el caso de las parcelas.

c) Cuando se trata de suelos, deberán de cumplirse estos dos requisitos:

1. Existencia de un contrato privado de venta
2. Existencia de certeza de cobro (los pagares/letras sean superiores al 50% del importe total de la venta).

d) En el caso de que la venta se trate de un suelo urbanizado:

La Sociedad procede a reconocerse como ingreso el valor del suelo teniendo en cuenta la urbanización del mismo. En los casos que Martinsa-Fadesa sea el agente urbanizador del suelo y hubiera vendido el suelo pendiente de urbanizar, la Sociedad procede a contabilizarse un ingreso por el precio del suelo incluyendo la urbanización futura, registrándose una provisión por los costes pendientes de incurrir en la urbanización.

1.5. Gastos o costes de comercialización.

Son los gastos incurridos en la comercialización de las promociones, gastos relativos a los servicios post-venta y otros gastos generales. No son gastos activables a las promociones, se contabilizan directamente a las cuentas de gastos de la compañía.

2. Detalle comparativo de existencias del ejercicio 2005 y 2004.

Existencias (Miles de euros)	31/12/2005	31/12/2004	Variación	% Variación
Terrenos y solares	101.540	95.023	6.517	7%
Promociones en curso	22.910	31.188	(8.278)	-27%
Promociones terminadas	9	9	-	0%
Total de existencias	124.459	126.220	(1.761)	-1%

Fuente: Cuentas anuales auditadas del ejercicio 2005

2.1. Terrenos y solares

La compañía al 31 de diciembre del ejercicio 2005 disponía de una cartera de suelo compuesta por 5 suelos, con un valor contable de 101.540 miles de euros.

El detalle de los “terrenos y solares” de la Sociedad a fecha de 31 de diciembre del ejercicio 2005 era el siguiente:

Terrenos y solares					
(Miles de euros)					
nº suelo	Nombre suelo	31.12.2005	31.12.2004	Variación	% Variación
100	Arroyo Fresno U.E.II	3.415	3.389	26	1%
107	Arroyo Fresno U.E.I	8.646	8.646	-	0%
90	Prolongacion Castellana	5.128	5.128	-	0%
119	U.E.-124 Arganda	82.723	77.860	4.863	6%
126	Suelo Soto Henares	1.628	-	1.628	100%
Total Terrenos y solares		101.540	95.023	6.517	7%

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

La variación fue de un 7% respecto al ejercicio anterior, con una variación absoluta de 6.517 miles de euros, debido a los gastos capitalizados en los suelos de “Arrollo Fresno U.E.”, “U.E.-124 Arganda” y a la compra de suelo en “Soto de Henares” por importe de 1.628 miles de euros.

Todos los terrenos y solares al 31 de diciembre del ejercicio 2005 se encontraban con calificación urbanística.

2.2. Promociones en curso.

La compañía al 31 de diciembre del ejercicio 2005 se encontraba en fase de desarrollo de un total de 12 promociones en distinto grado de avance, con un valor contable a dicha fecha de 22.910 miles de euros.

El detalle de las “promociones en curso” de la Sociedad era el siguiente:

Promociones en curso						
(Miles de euros)						
nº promoción	Nombre promoción	31.12.2005	31.12.2004	Variación	% Variación	
109	32.3 M.C.	2.606	2.348	258	11%	
60	C-6 L.T.	2.228	1.922	306	16%	
62	C-11/R.Green L.	-	10.202	(10.202)	-100%	
63	C-14 L.T.	313	313	-	0%	
64	10-1 M.C.	8.883	7.411	1.472	20%	
66	35-1 M.C.	-	2.506	(2.506)	-100%	
67	35-3 M.C.	4.373	2.316	2.057	89%	
68	36-1 M.C.	685	685	-	0%	
69	36.3 M.C.	70	50	20	40%	
71	53-1 M.C.	101	101	-	0%	
72	54-3 M.C.	598	291	307	105%	
73	57-2 M.C.	66	66	-	0%	
93	25.3 M.C.	642	636	6	1%	
115	18.3 M.C.	2.345	2.341	4	0%	
Total promociones en curso		22.910	31.188	(8.278)	-27%	

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

En el ejercicio 2005 se produjo una disminución de 8.278 miles de euros, respecto al año anterior. Esta disminución vino derivada, principalmente, por la entrega de dos promociones realizadas durante el ejercicio 2005, las promociones “C-11/R.Green” y “35.1.M.C.”.

2.3. Promociones terminadas

La compañía al 31 de diciembre del ejercicio 2005 disponía de unas plazas de garaje contabilizadas como promociones por importe de 9 miles de euros.

El detalle de las “promociones terminadas” de la Sociedad al cierre de 2005 era el siguiente:

Promociones terminadas						
(Miles de euros)						
nº promoción	Nombre promoción	31.12.2005	31.12.2004	Variación	% Variación	
12	Garajes B3 154-6.410,15M	9	9	-	0%	
Total promociones en curso		9	9	-	0%	

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

Durante el ejercicio 2005 las promociones terminadas no sufrieron ninguna variación respecto al ejercicio anterior.

3. Variación de existencias durante el ejercicio 2005.

La variación de las existencias de la Sociedad durante el ejercicio 2005 fue la siguiente, expresado en miles de euros:

Variación de existencias				
(miles de euros)	31/12/2004	Adiciones	Retiros	31/12/2005
Suelo urbano	95.023	6.517	-	101.540
Promociones en curso	31.188	5.618	(13.896)	22.910
Promociones terminadas	9	-	-	9
Total variación de existencias	126.220	12.135	(13.896)	124.459

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

A continuación vamos a analizar la variación de existencias desglosando por suelos, promociones en curso y promociones terminadas.

3.1. Variación “Suelos urbanos” ejercicio 2005.

El detalle de la variación de “Suelos urbanos” en el ejercicio 2005 era la siguiente:

Variación "Suelo Urbano"					
(Miles de euros)					
Nombre del suelo	Prolongación Castellana	Arroyo Fresno U.E.II	Arroyo Fresno U.E.I	U.E.-124 Arganda	Suelo Soto Henares
nº suelo	90	100	107	119	126
Existencias iniciales 2004	5.128	3.389	8.646	77.860	-
Compras	-	-	-	-	1.627
Aportaciones suelo	-	-	-	-	-
Desarrollo Urbanización	-	26	-	-	-
Ejecución Obra	-	-	-	-	-
Reformas	-	-	-	-	-
Otros aprovisionamientos	-	-	-	100	-
Tributos	-	-	-	2.384	-
Arquitecto	-	-	-	427	-
Aparejador	-	-	-	-	-
Otros Profesionales	-	-	-	-	-
Varios	-	-	-	203	1
Gastos de Gestión	-	-	-	35	-
Gastos Financieros	-	-	-	1.714	-
Existencias a 31.12.2005	5.128	3.415	8.646	82.723	1.628

Fuente: Detalle proporcionado por la Sociedad

Durante el ejercicio la compañía desarrolló dos de sus suelos y adquirió un nuevo suelo mediante concurso en Soto de Henares:

- En el suelo "Arroyo Fresno U.E. II" la Sociedad capitalizó costes por valor de 26 miles de euros, como consecuencia de los gastos incurridos en el desarrollo de la urbanización de dicho suelo.
- En el suelo "U.E.-124 Arganda" la Sociedad capitalizó costes por importe de 4.863 miles de euros, como consecuencia de los costes incurridos en tributos (2.384 miles de euros), arquitectos (427 miles de euros) y gastos financieros (1.714 miles de euros), principalmente.
- Durante el transcurso del ejercicio 2005 la compañía se adjudicó mediante concurso una parcela en Soto de Henares (situada en Torrejón de Ardoz) por importe de 1.627 miles de euros, con una superficie de 12.375 m2 edificables para la realización de 124 viviendas en régimen de Vivienda Pública de Precio Límitado (incluyendo cada vivienda, dos plazas de garaje y un trastero), 4 locales comerciales y 7 garajes asociados a dichos locales.

3.2. Variación “Promociones en curso” ejercicio 2005.

El detalle de la variación de “Promociones en curso” en el ejercicio 2005 era el siguiente:

Variación "Promociones en curso"														
(Miles de euros)														
Nombre promoción	32.3 M.C.	C-6 L.T.	C-11/ R.Green L.	C-14 L.T.	10-1 M.C.	35-1 M.C.	35-3 M.C.	36-1 M.C.	36.3 M.C.	53-1 M.C.	54-3 M.C.	57-2 M.C.	25.3 M.C.	18.3 M.C.
nº promoción	109	60	62	63	64	66	67	68	69	71	72	73	93	115
Existencias iniciales 2004	2.348	1.922	10.202	313	7.411	2.506	2.316	685	50	101	291	66	636	2.341
Compras	247	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-
Aportaciones suelo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Desarrollo Urbanización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ejecución Obra	-	96	950	-	1.227	-	1.862	-	-	-	198	-	-	-
Reformas	-	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros aprovisionamientos	1	4	-	-	-	-	15	-	-	-	3	-	-	-
Tributos	10	18	32	-	63	-	7	-	-	-	73	-	1	1
Arquitecto	-	121	27	-	42	-	7	-	-	-	10	-	4	2
Aparejador	-	10	-	-	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-
Otros Profesionales	-	-	8	-	3	-	2	-	-	-	1	-	-	-
Varios	-	11	62	-	2	-	15	-	-	-	5	-	1	1
Gastos de Gestión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Gastos Financieros	-	8	110	-	135	-	113	-	-	-	16	-	-	-
Exi + capitalizaciones	2.606	2.228	11.391	313	8.883	2.506	4.373	685	70	101	598	66	642	2.345
Coste de ventas	-	-	(11.391)	-	-	(2.506)	-	-	-	-	-	-	-	-
Existencias a 31.12.2005	2.606	2.228	-	313	8.883	-	4.373	685	70	101	598	66	642	2.345

Fuente: Detalle proporcionado por la Sociedad

Durante el ejercicio 2005 los principales movimientos en el área de existencias fueron los siguientes:

1. Compras de suelos en las promoción “32.3.M.C.” y “36.3 M.C.” por importe de 247 y 20 miles de euros, respectivamente.
2. Capitalizaciones de gastos derivados de la ejecución de obras de las promociones número 60, 62, 64, 67 y 72 por un importe total de 4.333 miles de euros.
3. Capitalización de gastos de servicios de arquitectos en las promociones número 60, 62, 64, 67, 72, 93 y 115 por un importe total de 213 miles de euros.

4. Como consecuencia de las entregas de todas las unidades disponibles de las promociones “C.11/R.GreenL.” y “35.1” la Sociedad se registro un coste de ventas por importe de 11.391 y 2.506 miles de euros, respectivamente. En el caso de la promoción “35.1” el coste de ventas imputado corresponde a las promociones entregadas en el ejercicio 2005, en el ejercicio 2004 fue imputado el coste de ventas de las unidades entregadas en 2004.

3.3. Variación “Promociones terminadas” ejercicio 2005.

No experimentó movimiento a lo largo del ejercicio 2005.

4. Provisión de costes pendientes del ejercicio 2005.

4.1. Detalle provisión costes pendientes ejercicio 2005.

Detalle provisión costes pendientes	
(Miles de euros)	
Promoción	31.12.2005
C-11/ R.Green L.	14
35-1 M.C.	185
Total provisión costes pendientes	199

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad

La provisión de costes pendientes recogía la estimación de los gastos pendientes de recibir o incurrir a fecha de 31 de diciembre del ejercicio 2005 de las promociones entregadas durante el ejercicio 2005 “C-11/R.Green L.” y “35-1.M.C.” por importe de 14 y 185 miles de euros respectivamente.

4.2. Comparativo provisión costes pendientes ejercicios 2004-2005.

Comparativo provisión costes pendientes		
Promoción (miles de euros)	31.12.2005	31.12.2004
C-11/ R.Green L.	14	-
35-1 M.C.	185	414
Total provisión costes pendientes	199	414

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

A 31 de diciembre del ejercicio 2005 la provisión de costes pendientes por estas dos promociones disminuyó respecto al ejercicio 2004 como consecuencia del avance en la finalización de los costes pendientes de ambas promociones.

5. Variación de existencias del ejercicio 2005 (Cuenta de resultados).

Aprovisionamientos				
(Miles de euros)	31/12/2005	31/12/2004	Variación	% Variación
Aprovisionamientos	13.897	89.825	(75.928)	-85%

Fuente: Cuentas anuales auditadas del ejercicio 2005

El saldo de la cuenta de aprovisionamientos al 31 de diciembre del ejercicio 2005 ascendía a un importe de 13.897 miles de euros como consecuencia de los costes de venta relativos a las promociones “C-11/R.Green L.” y “35.1.M.C” por importe de 11.391 y 2.506 miles de euros, respectivamente.

En el año 2005, la Sociedad presentó incorrectamente la cuenta de variación de existencias y aprovisionamientos. El saldo de aprovisionamientos debería de haber sido de (12.135) miles de euros y la disminución de las existencias por importe de (1.761) miles de euros siendo el efecto en la cuenta de resultados un gasto de (13.987) miles de euros igualmente.

6. Ventas del ejercicio 2005.

6.1. Movimiento análisis ventas ejercicio 2005.

Importe neto de la cifra de negocios	
(Miles de euros)	31/12/2005
Ventas	27.539
Prestación de servicios	4.353
Total cifra de negocios	31.892

Fuente: Cuentas anuales auditadas del ejercicio 2005

El importe neto de la cifra de negocios ascendió en el ejercicio 2005 a 31.892 miles de euros, correspondiendo 27.539 miles de euros a las ventas de las promociones “C-11/R.Green L” y “35.1.M.C.” y el resto a los ingresos obtenidos por la prestación de servicios (importe de 4.353 miles de euros).

6.2. Análisis promociones entregadas en el ejercicio 2005.

Ventas	
Promoción (miles de euros)	31.12.2005
C-11/ R.Green L.	22.533
35-1 M.C.	5.006
Total ventas	27.539

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

Las ventas contabilizadas por la Sociedad a fecha 31 de diciembre del ejercicio 2005 correspondieron a la venta de las promociones “C-11/R.Green L” y “35-1.M.C.”:

1. **Análisis de la promoción “C.11/R.Green L”:** Promoción que empezó a comercializarse en el año 2002, siendo los años de mayor actividad comercializadora los ejercicios 2002 y 2005. A lo largo del ejercicio 2005 se entregaron todas las unidades de la promoción, un total de 69 viviendas (incluyendo sus correspondientes trasteros), 4 locales y 105 garajes.

Las ventas de esta promoción supusieron unos ingresos de 22.533 miles de euros para la Sociedad.

2. **Análisis de la promoción “35.1.M.C.”:** Promoción que empezó a comercializarse en el año 2002, siendo los años de mayor actividad comercializadora los ejercicios 2002 y 2005. A lo largo del ejercicio 2005 se entregaron las unidades pendientes de la promoción, un total de 15 viviendas (incluyendo sus correspondientes trasteros) y 19 garajes. Las ventas de esta promoción supusieron un ingresos de 5.006 miles de euros para la Sociedad.

3. **Detalle de las uds vendidas de estas dos promociones:**

Detalle promociones entregadas		
(Miles de euros)		
Promoción	C-11/ R.Green L.	35-1 M.C.
Viviendas (incluyendo trasteros)		
Total Uds en venta	69	30
Uds entregadas 2005	69	15
Total importe en €	20.064	4.669
Precio medio m2	2.700	3.025
Locales		
Total Uds en venta	4	-
Uds entregadas 2005	4	-
Total importe en €	879	-
Precio medio m2	2,3	-
Garajes		
Total Uds en venta	105	34
Uds entregadas 2005	105	19
Total importe en €	1.590	337
Precio medio m2	1.300	898
Total ventas 2005	22.533	5.006

Fuente: Informe Comercial proporcionado por la Sociedad

6.3. Márgenes promociones entregadas en el ejercicio 2005.

Márgenes promociones entregadas		
Promoción (miles eurosS)	C-11/ R.Green L.	35-1 M.C.
Total Ingresos por ventas 2004	-	4.799
Total Ingresos por ventas 2005	22.533	5.006
Total Costes incurridos 2004	-	2.426
Total Costes incurridos 2005	11.391	2.506
Beneficio Bruto	11.142	4.873
% Margen Bruto	49%	50%

Fuente: Informes presupuestarios proporcionado por la Sociedad

El margen de la promoción “C-11.R. Green L.” fue un 49%.

El margen de la promoción “35-1.M.C.” fue un 50%.

7. Evolución ventas y preventas de la Sociedad.

La Sociedad a fecha de 31 de diciembre del ejercicio 2005 continuó con la comercialización de sus suelos y promociones en curso. Un detalle del avance de comercialización de dichas existencias se define a continuación:

- **Suelo 126, Soto de Henares:** A fecha 31 de diciembre de 2005 en dicho suelo la Sociedad planeaba realizar una obra compuesta por un total de 4 locales comerciales y 7 garajes para dichos locales. Al cierre del ejercicio la Sociedad tenía una reserva de uno de esos locales y una plaza de garaje. De convertirse estas reservas en preventas y su posterior entrega supondrían para la Sociedad un ingreso por importe de 810 miles de euros.
- **Promoción “C-6.L.T.”:** Al 31 de diciembre de 2005 la promoción de encontraba en curso, a dicha fecha y según el Informe Comercial proporcionado por la Sociedad, la promoción constaba de 47 viviendas (incluidos trasteros) de las que a cierre del ejercicio tenían 38 reservadas, 52 plazas de garaje de las que 43 estaban reservadas y un local que también se encontraba reservado.

- De formalizarse estas reservas en preventas y posteriormente en ventas supondrían para los Sociedad un ingreso de 13.481 miles de euros.
- **Promoción “10-1.M.C.”:** a fecha de cierre de 2005 la promoción se encontraba en fase de desarrollo, según el Informe Comercial proporcionado por la Sociedad el total de la promoción constaba de 45 viviendas (que incluyen trasteros) y 60 plazas de garajes. Al 31 de diciembre del ejercicio 2005 se encontraban reservadas 42 viviendas y 57 garajes. De formalizarse estas reservas en preventas y posteriormente en ventas supondrían para los Sociedad un ingreso de 19.492 miles de euros.
- **Promoción “35.3.M.C.”:** a fecha de cierre de 2005 la promoción se encontraba en curso y estaba compuesta por un total de 23 viviendas (incluyen trastero) y 36 plazas de garaje. Según el Informe Comercial se encontraban reservadas un total de 22 viviendas y todas las plazas de garaje. De formalizarse estas reservas en preventas y posteriormente en ventas supondrían para los Sociedad un ingreso de 9.700 miles de euros.
- **Promoción “54.3.M.C.”:** la promoción constaba de 3 viviendas y según el Informe Comercial a fecha de 31 de diciembre del ejercicio 2005 ninguna de las viviendas había sido reservada.
- **Promoción “25.3.M.C.”:** la promoción estaba formada por tres unidades de viviendas. Una de estas viviendas fue entregada en el ejercicio 2004 por un importe de 67 miles de euros. El resto de las unidades se encontraban libres según el Informe Comercial proporcionado por la Sociedad al 31 de diciembre del 2005.

Detalle avance comercialización promociones						
<i>(Miles de euros)</i>						
Promoción/suelo	Suelo Soto Henares	C-6 L.T.	10-1 M.C.	35-3 M.C.	54-3 M.C.	25.3 M.C.
Viviendas (incluyendo trasteros)						
Total Uds en venta	-	47	45	23	3	3
Uds prtevendidas/reservas 2005	-	38	42	22	-	1 (*)
Total importe en €	-	11.949	18.451	9.131	-	67
Precio medio m2 util	-	6,319	5	4,383	4,261	0,189
Locales						
Total Uds en venta	4	1	-	-	-	-
Uds prtevendidas/reservas 2005	1	1	-	-	-	-
Total importe en €	798	716	-	-	-	-
Precio medio m2 util	3	4,884	-	-	-	-
Garajes						
Total Uds en venta	7	52	60	36	-	-
Uds prtevendidas/reservas 2005	1	43	57	36	-	-
Total importe en €	12	816	1.041	569	-	-
Precio medio m2 util	0,446	1,614	1,816	0,745	-	-
Total preventas 2005	810	13.481	19.492	9.700	0	0

Fuente: Informe Comercial proporcionado por la Sociedad

(*) Unidad entregada en el ejercicio 2004

8. Detalle comparativo de los ejercicios 2006 y 2005.

Existencias (Miles de euros)	31/12/2006	31/12/2005	Variación	% Variación
Terrenos y solares	92.269	101.540	(9.271)	-9%
Promociones en curso	36.833	22.910	13.923	61%
Promociones terminadas	9	9	-	0%
Total de existencias	129.111	124.459	4.652	4%

Fuente: Cuentas anuales auditadas del ejercicio 2006 y 2005.

8.1. Terrenos y solares

La compañía al 31 de diciembre del ejercicio 2006 disponía de una cartera compuesta por 5 suelos, con un valor contable de 92.269 miles de euros. La variación respecto al ejercicio anterior fue consecuencia de una venta de parcelas del suelo “U.E. Arganda” por un importe según libros de 14.224 miles de euros.

El detalle de los “terrenos y solares” de la Sociedad a fecha de 31 de diciembre del ejercicio 2006 era el siguiente:

Terrenos y solares				
(miles de euros)	31/12/2006	31/12/2005	Variación	% Variación
100 Arroyo Fresno U.E.I.I	3.592	3.415	177	5%
107 Arroyo Fresno U.E.I	8.941	8.646	295	3%
90 Prolongación Castellana	5.128	5.128	-	0%
119 U.E. - 124 Arganda	68.499	82.723	(14.224)	-17%
126 Suelo Soto Henares	6.109	1.628	4.481	275%
Total Terrenos y Solares	92.269	101.540	(9.271)	-9%

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

La variación que experimentó este epígrafe fue una disminución del 9% respecto al ejercicio anterior, con una variación absoluta de (9.271) miles de euros, debido principalmente a la baja del coste de ventas por la venta de suelo en “U.E.-124 Arganda” por 25.062 miles de euros.

Destacar asimismo la compra de nuevos suelos en Soto de Henares (Torrejón de Ardoz) de 12.375 m2 edificables para la realización de 124 viviendas en régimen de Vivienda Pública de Precio Limitado, por un valor de de 4.481 miles de euros.

8.2. Promociones en curso.

La compañía al 31 de diciembre del ejercicio 2006 se encontraba en fase de desarrollo de un total de 11 promociones en distinto grado de avance, con un valor contable a dicha fecha de 36.833 miles de euros.

El detalle de las “promociones en curso” de la Sociedad era el siguiente:

Promociones en curso						
(Miles de euros)						
nº promoción	Nombre promoción	31.12.2006	31.12.2005	Variación	% Variación	
109	32.3 M.C.	2.606	2.606	-	0%	
60	C-6 L.T.	4.455	2.228	2.227	100%	
63	C-14 L.T.	-	313	(313)	-100%	
64	10-1 M.C.	13.641	8.883	4.758	54%	
67	35-3 M.C.	-	4.373	(4.373)	-100%	
68	36-1 M.C.	4.295	685	3.610	527%	
69	36.3 M.C.	70	70	-	0%	
71	53-1 M.C.	101	101	-	0%	
72	54-3 M.C.	1.798	598	1.200	201%	
73	57-2 M.C.	66	66	-	0%	
93	25.3 M.C.	646	642	4	1%	
115	18.3 M.C.	2.367	2.345	22	1%	
134	R.C. Colmenar	6.788	-	6.788	100%	
Total promociones en curso		36.833	22.910	13.923	61%	

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

En el ejercicio 2006 se produjo un incremento de 13.923 miles de euros, un 61% en términos relativos, respecto al año anterior. Este aumento vino derivado, principalmente, por el desarrollo de las promociones “C-6.L.T.”, “10.1.M.C.”, “36.1.M.C.” sumado al desarrollo de la nueva promoción en Colmenar Viejo (estación RC18) por importe de 6.788 miles de euros (5.848 miles de euros correspondientes al coste de la compra del suelo).

8.3. Promociones terminadas.

La compañía al 31 de diciembre del ejercicio 2006 disponía de unas plazas de garaje contabilizadas como promociones por importe de 9 miles de euros.

El detalle de las “promociones terminadas” de la Sociedad al cierre de 2006 es el siguiente:

Promociones terminadas					
(Miles de euros)					
nº promoción	Nombre promoción	31.12.2006	31.12.2005	Variación	% Variación
12	Garajes B3 154-6.410,15M	9	9	-	0%
Total promociones en curso		9	9	-	0%

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

Durante el ejercicio 2006 las promociones terminadas no sufrieron ninguna variación respecto al ejercicio anterior.

9. Variación de existencias durante el ejercicio 2006.

La variación de las existencias de la Sociedad durante el ejercicio 2006 fue el siguiente, expresado en miles de euros:

a) Según las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2006:

Variación de existencias				
(Miles de euros)				
Concepto	31.12.2005	Adiciones	Retiros	31.12.2006
Suelo Urbano	101.540	4.953	(14.224)	92.269
Promociones en curso	22.910	18.609	(4.686)	36.833
Promociones terminadas	9	-	-	9
Total variación de existencias	124.459	23.562	(18.910)	129.111

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad ejercicio 2006

Hemos detectado un error en las Cuentas Anuales de la Sociedad. El movimiento neto de las existencias se encontraba bien registrado, pero los importes de las adiciones y retiros es incorrecto. El movimiento real se muestra en cuadro siguiente:

b) Variación de existencias:

Variación de existencias				
(Miles de euros)				
Concepto	31.12.2005	Adiciones	Retiros	31.12.2006
Suelo Urbano	101.540	15.791	(25.062)	92.269
Promociones en curso	22.910	19.097	(5.174)	36.833
Promociones terminadas	9	-	-	9
Total variación de existencias	124.459	34.888	(30.236)	129.111

Fuente: datos proporcionados por el Dto. Contabilidad de la Sociedad.

A continuación vamos a analizar la variación de existencias desglosando por suelos, promociones en curso y promociones terminadas.

9.1. Variación “Suelos urbanos” ejercicio 2006.

El detalle de la variación de “Suelos urbanos” en el ejercicio 2006 fue el siguiente:

Variación "Suelo Urbano"					
(Miles de euros)					
Nombre del suelo	Prolongación Castellana	Arroyo Fresno U.E.II	Arroyo Fresno U.E.I	U.E.-124 Arganda	Suelo Soto Henares
nº suelo	90	100	107	119	126
Existencias iniciales 2005	5.128	3.415	8.646	82.723	1.628
Compras	-	-	-	4.000	3.796
Aportaciones suelo	-	-	-	-	-
Desarrollo Urbanización	-	140	295	-	-
Ejecución Obra	-	-	-	1.470	-
Reformas	-	-	-	-	-
Otros aprovisionamientos	-	-	-	-	6
Tributos	-	37	-	10	246
Arquitecto	-	-	-	361	253
Aparejador	-	-	-	-	-
Otros Profesionales	-	-	-	10	-
Varios	-	-	-	2.712	6
Gastos de Gestión	-	-	-	13	-
Gastos Financieros	-	-	-	2.262	174
Exi + capitalizaciones	5.128	3.592	8.941	93.561	6.109
Coste de ventas	-	-	-	(25.062)	-
Existencias a 31.12.2006	5.128	3.592	8.941	68.499	6.109

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

La variación experimentada en suelo urbano fue como consecuencia de lo siguiente:

- En el suelo "Arroyo Fresno U.E. II" la Sociedad capitalizó costes por valor de 177 miles de euros, como consecuencia de los gastos incurridos en el desarrollo de la urbanización y los pagos de tributos de dicho suelo.
- La Sociedad comenzó a desarrollar en el ejercicio 2005 el suelo "Arroyo Fresno U.E. I" capitalizando costes por valor de 295 miles de euros, como consecuencia de los gastos incurridos en el desarrollo de la urbanización de dicho suelo.

- En el suelo "U.E.-124 Arganda" continuó comprando suelos por importe de 4.000 miles de euros. Asimismo, incurrió en costes en la ejecución de obra de los suelos ya existentes (1.470 miles de euros), arquitecto (361 miles de euros), varios (2.712 miles de euros) y gastos financieros (2.262 miles de euros), principalmente.
- Durante el transcurso del ejercicio 2006 la compañía continuó adquiriendo suelo en Soto de Henares (situada en Torrejón de Ardoz) por importe de 3.796 miles de euros, alcanzando los 17.000 metros cuadrados edificables.

9.2. Variación “Promociones en curso” ejercicio 2006.

El detalle de la variación de “Promociones en curso” en el ejercicio 2006 fue la siguiente:

Variación "Promociones en curso"													
(Miles de euros)													
Nombre promoción	32.3 M.C.	C-6 L.T.	C-14 L.T.	10-1 M.C.	35-3 M.C.	36-1 M.C.	36.3 M.C.	53-1 M.C.	54-3 M.C.	57-2 M.C.	25.3 M.C.	18.3 M.C.	R.C. Colmenar
nº promoción	109	60	63	64	67	68	69	71	72	73	93	115	134
Existencias iniciales 2005	2.606	2.228	313	8.883	4.373	685	70	101	598	66	642	2.345	-
Compras	-	-	-	-	-	3.610	-	-	-	-	-	-	5.848
Aportaciones suelo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Desarrollo Urbanización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ejecución Obra	-	1.768	-	4.420	67	-	-	-	1.164	-	-	-	151
Reformas	-	66	-	-	31	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros aprovisionamientos	-	29	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	5
Tributos	-	194	-	17	163	-	-	-	-	-	4	2	529
Arquitecto	-	14	-	22	30	-	-	-	3	-	-	5	137
Aparejador	-	15	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Profesionales	-	4	-	2	8	-	-	-	2	-	-	-	-
Varios	-	-	-	57	105	-	-	-	-	-	-	15	2
Gastos de Gestión	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Financieros	-	137	-	240	63	-	-	-	31	-	-	-	116
Exi + capitalizaciones	2.606	4.455	313	13.641	4.861	4.295	70	101	1.798	66	646	2.367	6.788
Coste de ventas	-	-	(313)	-	(4.861)	-	-	-	-	-	-	-	-
Existencias a 31.12.2006	2.606	4.455	-	13.641	-	4.295	70	101	1.798	66	646	2.367	6.788

Fuente: Movimiento proporcionado por la Sociedad

Durante el ejercicio 2006 los principales movimientos en el área de existencias fueron los siguientes:

1. En la promoción “C-6.L.T.” se capitalizaron un total de 2.227 miles de euros, correspondientes principalmente a los costes incurridos en la ejecución de obra (1.768 miles de euros), tributos (194 miles de euros) y gastos financieros (137 miles de euros).
2. Durante el ejercicio 2006 se vendió el suelo de la promoción “C.14.L.T.” valorado en libros por 313 miles de euros por un importe de 2.301 miles de euros, obteniendo un beneficio en dicha venta de 1.988 miles de euros.
3. En la promoción “10.1.M.C.” se capitalizó un total de 4.748 miles de euros, correspondientes principalmente a los gastos incurridos en la ejecución de obra (4.420 miles de euros) y gastos financieros (240 miles de euros).
4. Durante el ejercicio 2006 se compraron nuevos terrenos en la promoción “36.1.M.C.” de Monte Carmelo por importe de 3.610 miles de euros.
5. Desarrollo de la obra en la promoción “54.3.M.C” capitalizándose un total de 1.200 miles de euros en el ejercicio 2006.
6. La Sociedad en este ejercicio realizó un desembolso de 5.848 miles de euros para comprar terrenos y comenzar la promoción “R.C. Colmenar”. A su vez se capitalizaron costes de tributos por 529 miles de euros y de arquitectos por 137 miles de euros, principalmente.

9.3. Variación “Promociones terminadas” ejercicio 2006.

No experimentó movimiento a lo largo del ejercicio 2006.

10. Provisión de costes pendientes del ejercicio 2006.

10.1. Detalle provisión costes pendientes ejercicios 2006.

Detalle provisión costes pendientes (Miles de euros)	
Promoción	31.12.2006
C-11/ R.Green L.	(16)
35-1 M.C.	183
35-3 M.C.	23
Total provisión costes pendientes	190

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad

La provisión de costes pendientes recogía la estimación de los gastos pendientes de recibir o incurrir a fecha 31 de diciembre del ejercicio 2006 de las promociones entregadas durante el ejercicio 2005 “C-11/R.Green L.” y “35-1.M.C.” por importe de (16) y 183 miles de euros respectivamente. A su vez incluía la estimación de costes pendientes de recibir de la promoción entregada en el ejercicio 2006 “35.3.M.C.” por valor de 23 miles de euros.

10.2. Movimiento provisión costes pendientes ejercicios 2005-2006.

Movimiento provisión costes pendientes (Miles de euros)		
Promoción	31.12.2005	31.12.2006
C-11/ R.Green L.	14	(16)
35-1 M.C.	185	183
35-3. M.C.	-	23
Total provisión costes pendc	199	190

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

Al 31 de diciembre del ejercicio 2006 la Sociedad mantenía provisiones por las promociones “C-11/R.Green L.”, “35.1.M.C.” y “35-3.M.C.” por un importe total de 190 miles de euros. Las dos primeras promociones fueron entregadas en su totalidad en el ejercicio 2005 y la promoción “35-3.M.C.” fue entregada en el ejercicio 2006.

Al 31 de diciembre del ejercicio 2006 la provisión de costes pendientes por estas promociones disminuyó en un 4,5% respecto al ejercicio anterior como consecuencia del movimiento de la provisión de la promoción “C-11/R.Green L.”.

11. Variación de existencias del ejercicio 2006 (Cuenta de resultados).

11.1. Variación de existencias ejercicio 2006.

a) Según CCAA del ejercicio 2006:

Variación de existencias	31/12/2006
(Miles de euros)	
Aumento de existencias	4.652

Fuente: Cuentas anuales auditadas del ejercicio 2006

El saldo de la variación de existencias al 31 de diciembre del ejercicio 2006 según las cuentas auditadas de la Sociedad recogía como aumento de existencias de promociones terminadas y en curso un importe de 4.652 miles de euros.

11.2. Detalle de aprovisionamientos ejercicio 2006 y 2005.

Aprovisionamientos				
(miles de euros)	31/12/2006	31/12/2005	Variación	% Variacion
Aprovisionamientos	34.888	12.135	22.753	187%

Fuente: Cuentas anuales auditadas del ejercicio 2006

El importe mostrado en aprovisionamientos al 31 de diciembre del ejercicio 2006 según las Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad recogían el total de las altas de existencias del ejercicio 2006 (incluía las compras de suelos y los costes capitalizados de los “Suelos” y “Promociones en curso”).

12. Ventas del ejercicio 2006.

12.1. Movimiento y análisis de las ventas del ejercicio 2006 comparativo con el ejercicio 2005.

Importe neto de la cifra a	31/12/2006	31/12/2005	Variación	% Variación
<i>(Miles de euros)</i>				
Ventas	85.465	27.539	57.926	210%
Prestación de servicios	5.249	4.353	896	21%
Total cifra de negocios	90.714	31.892	58.822	184%

Fuente: Cuentas anuales auditadas del ejercicio 2006

El importe neto de la cifra de negocios ascendió en el ejercicio 2006 al importe de 90.714 miles de euros, correspondiendo 85.465 miles de euros a ventas de suelos y promociones y el resto a los ingresos obtenidos por la prestación de servicios (5.249 miles de euros). Esto supuso un incremento en la cifra de negocios respecto al ejercicio anterior de 58.822 miles de euros, el 184% en términos relativos.

12.2. Análisis promociones entregadas en el ejercicio 2006.

Ventas	
<i>(Miles de euros)</i>	
Promoción	31.12.2006
Venta suelo Las Tablas (C-14.L.T.)	2.301
Venta suelo Arganda	73.089
Venta promoción "35-3.M.C."	10.075
Total ventas	85.465

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

Las ventas contabilizadas por la Sociedad a fecha 31 de diciembre del ejercicio 2006 correspondían a la venta de la promoción “35-3.M.C.” y los suelos en Las Tablas y Arganda:

- a. **Venta del suelo “C-14.L.T.” en Las Tablas:** Se trataba de un suelo que mantenía la Sociedad en Montecarmelo. La Sociedad tenía contabilizada dicha existencia en 313 miles de euros y vendió la misma por un importe de 2.301 miles de euros, obteniendo un beneficio derivado de esta venta de 1.988 miles de euros.

- b. **Venta de suelo en Arganda:** La Sociedad durante el ejercicio 2006 vendió terrenos de su propiedad en Arganda. Dichos terrenos estaban contabilizados por la Sociedad por un valor en libros de 25.063 miles de euros, vendiendo dichos suelos por un importe de 73.089 miles de euros, obteniendo a su vez un beneficio por esta venta de 48.026 miles de euros.

- c. **Venta de la promoción “35.3.M.C.”:** Promoción compuesta por un total de 23 viviendas (incluyen trastero) y 36 plazas de garaje. Según el Informe Comercial se encontraban reservadas un total de 22 viviendas y todas las plazas de garaje a fecha 31 de diciembre del ejercicio 2005. La Sociedad durante el ejercicio 2006 procedió a finalizar dicha promoción y a hacer entrega de todas las viviendas a sus clientes. En dicha promoción la Sociedad generó un ingreso por ventas de 10.075 miles de euros.

d. Detalle de las uds vendidas de la promoción entregada “35-3.M-C.”:

Detalle promociones entregadas	
(Miles de euros)	
Promoción	35-3 M.C.
Viviendas (incluyendo trasteros)	
Total Uds en venta	23
Uds entregadas 2005	-
Total importe en €	9.782
Precio medio m2	4,383
Locales	
Total Uds en venta	-
Uds entregadas 2005	-
Total importe en €	-
Precio medio m2	-
Garajes	
Total Uds en venta	36
Uds entregadas 2005	-
Total importe en €	293
Precio medio m2	0,475
Total ventas 2005	10.075

Fuente: Informe Comercial proporcionado por la Sociedad

12.3. Margen promoción entregada en el ejercicio 2006.

Márgenes promociones entregadas	
(Miles de euros)	
Promoción	35-3 M.C.
Total Ingresos por ventas 2004	-
Total Ingresos por ventas 2005	10.075
Total Costes incurridos 2004	-
Total Costes incurridos 2005	4.861
Beneficio Bruto	5.214
% Margen Bruto	52%

Fuente: Informes presupuestarios proporcionado por la Sociedad

El margen de la promoción (sin incluir costes no activables en las existencias, como por ejemplo gastos de publicidad) “C.35-3. M.C.” fue de un 52%.

13. Evolución ventas y preventas de la Sociedad.

13.1. Análisis evolución resto de promociones en curso.

La Sociedad durante el ejercicio 2006 continuó con la comercialización de sus suelos y promociones en curso. Un detalle del avance de comercialización de dichas existencias se muestra a continuación:

- **Suelo 126, Soto de Henares:** en dicho suelo la Sociedad iba a realizar una obra compuesta por un total de 124 viviendas en régimen de Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado, 4 locales comerciales y 7 garajes para dichos locales situado en Torrejón de Ardoz. A esta fecha la Sociedad tenía preventadas las 124 uds de vivienda (formada cada unidad por vivienda, trastero y dos plazas de garaje), una reserva de los cuatro locales al igual que de una plaza de garaje. De convertirse estas reservas en preventas y su posterior entrega supondrían para la Sociedad un ingreso por importe de 22.042 miles de euros.
- **Promoción RC 18 (Colmenar Viejo):** se trata de una promoción en la que la Sociedad iba a construir un total de 116 unidades de viviendas (cada unidad constaba de vivienda, 2 plazas de garaje y un trastero). A fecha 31 de diciembre de 2006 la Sociedad tenía preventadas un total de 105 unidades de viviendas preventadas, la entrega de estas unidades preventadas supondría unos ingresos de 17.236 miles de euros.
- **Promoción “C-6.L.T.”:** Al 31 de diciembre de 2006 la promoción se encontraba en curso, y según el Informe Comercial proporcionado por la Sociedad, la promoción constaba de 47 viviendas (incluidos trasteros) de las que al cierre del ejercicio tenían 45 reservadas, 52 plazas de garaje de las que 51 estaban reservadas y local que también se

encontraba reservado. De formalizarse estas reservas en preventas y posteriormente en ventas supondrían para los Sociedad un ingreso de 16.055 miles de euros.

- **Promoción “10-1.M.C.”:** a fecha de cierre de 2006 la promoción se encontraba en fase de desarrollo, según el Informe Comercial proporcionado por la Sociedad el total de la promoción constaba de 45 viviendas (que incluían trasteros y 60 plazas de garajes). Al 31 de diciembre del ejercicio 2006 se encontraban reservadas 45 viviendas y 60 garajes. De formalizarse estas reservas en preventas y posteriormente en ventas supondrían para la Sociedad un ingreso de 19.975 miles de euros.

- **Promoción “54.3.M.C.”:** la promoción constaba de 3 viviendas y según el Informe Comercial a fecha 31 de diciembre del ejercicio 2006 ninguna de las viviendas había sido reservada.

- **Promoción “25.3.M.C.”:** la promoción estaba formada por tres unidades de viviendas. Una de estas viviendas fue entregada en el ejercicio 2004 por un importe de 67 miles de euros. El resto de las unidades no habían sido vendidas según el Informe Comercial proporcionado por la Sociedad al 31 de diciembre del ejercicio 2006.

Detalle avance comercialización promociones						
Promoción/suelo (miles de euros)	Suelo Soto Henares	R.C.18 (Colmenar Viejo)	C-6 L.T.	10-1 M.C.	54-3 M.C.	25.3 M.C.
Viviendas (incluyendo trasteros)						
Total Uds en venta	124	116	47	45	3	3
Uds prtevendidas/reservas 2006	124	105	45	45	-	1 (*)
Total importe en €	21.232	17.236	14.371	18.918	-	67
Precio medio m2 util	1.260	1.586	5,968	5,155	4,261	0,189
Locales						
Total Uds en venta	4	-	1	-	-	-
Uds prtevendidas/reservas 2005	1	-	1	-	-	-
Total importe en €	798	-	716	-	-	-
Precio medio m2 util	3,178	-	4,884	-	-	-
Garajes						
Total Uds en venta	7	-	52	60	-	-
Uds prtevendidas/reservas 2005	1	-	51	60	-	-
Total importe en €	12	-	968	1.057	-	-
Precio medio m2 util	0,446	-	1,614	1,816	-	-
Total preventas 2006	22.042	17.236	16.055	19.975	0	0

Fuente: Informe Comercial proporcionado por la Sociedad

14. Detalle comparativo de las existencias de los ejercicios 2005-2007.

El detalle de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre del ejercicio 2007 era el siguiente:

Existencias					
(miles de euros)	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	Variación 06-07	% Variación 06-07
Edificios adquiridos	108	-	-	108	100%
Terrenos y Solares	3.754.998	92.269	101.540	3.662.729	3970%
Promociones en curso	1.820.147	36.833	22.910	1.783.314	4842%
Promociones terminadas	289.807	9	9	289.798	3219978%
Anticipos	6.391	-	-	6.391	100%
Total de existencias	5.871.451	129.111	124.459	5.742.340	4448%

Fuente: Cuentas anuales auditadas de la Sociedad ejercicios 2005-2007

En las existencias finales al 31 de diciembre del ejercicio 2007, la Sociedad se estaba activando gastos relativos a la publicidad como mayor valor de las existencias, lo cual no es correcto de acuerdo con el Plan General de Contabilidad. Dicho error ha sido corregido durante 2008.

La composición de las existencias, diferenciando entre vivienda libre y protegida, al 31 de diciembre del ejercicio 2007 era el siguiente:

Existencias (Miles de euros)	Libres	Protegidas	Totales
Edificios adquiridos	108	-	108
Terrenos y solares	3.754.998	-	3.754.998
Promociones en curso, ciclo corto	453.710	205	453.915
Promociones en curso, ciclo largo	1.289.591	27.391	1.316.982
Obras en construcción ciclo corto	49.250	-	49.250
Edificios terminados	287.732	2.075	289.807
Anticipos	6.391	-	6.391
Total de existencias	5.841.780	29.671	5.871.451

Fuente: Cuentas anuales auditadas de la Sociedad 2007

14.1. Edificios adquiridos

La compañía al 31 de diciembre del ejercicio 2007 recogía en este epígrafe unas viviendas de un bloque en la urbanización Rialta (Arillo) por importe de 108 miles de euros. Este edificio fue un alta en existencias, procedente de Fadesa, como consecuencia de la fusión.

14.2. Terrenos y solares

La compañía al 31 de diciembre del ejercicio 2007 disponía de una cartera de suelos con un valor contable de 3.754.998 miles de euros. La variación respecto al ejercicio anterior fue debida a las adquisiciones y desarrollos de nuevos terrenos por parte de Martinsa (380.126 miles de euros) y a la incorporación como consecuencia de la fusión de los terrenos procedentes de Fadesa (3.374.872 miles de euros).

El detalle de los “terrenos y solares” de la Sociedad a fecha de 31 de diciembre del ejercicio 2007 era el siguiente:

Terrenos y solares					
(miles de euros)	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	Variación 06-07	% Variación 06-07
Terrenos procedentes de Martinsa	380.126	92.269	101.540	287.857	312%
Terrenos procedentes de Fadesa	1.254.709	-	-	1.254.709	100%
Revalorizaciones de Fadesa	2.133.163	-	-	2.133.163	100%
Provisiones terrenos Fadesa	(13.000)			(13.000)	-100%
Total Terrenos y Solares	3.754.998	92.269	101.540	3.662.729	3970%

Fuente: Cuentas anuales auditadas de la Sociedad ejercicios 2005-2007

Destacar que el valor en libros de los terrenos procedentes de Fadesa era de 1.254.709 miles de euros, procediendo a su revalorización en el momento de la fusión con Martinsa por importe de 2.133.163 miles de euros teniendo en cuenta las provisiones que tenía Fadesa de algunos de sus terrenos por importe de 13.000 miles de euros.

Debemos resaltar que a fecha 8 de agosto de 2006, una filial de la Concursada, “Town Planning S.L.U”, firmó 2 contratos de compra venta en proindiviso del 25% sobre un total de 9 fincas registrales en Antequera, a las sociedades “As de Cultivo” y “Ganado, S.A.”, y el “Romeral de Antequera, S.A.”, respectivamente.

El 13 de octubre de 2006 se firmaron adenda a los anteriores contratos, en las que se modificaba la forma de pago del precio (habiéndose pagado hasta dicha fecha un total de 12.500 miles de euros).

Dicha sociedad del grupo registró el importe entregado hasta el 15 de octubre de 2006 (12.500 miles de euros) como existencias.

Asimismo, el 28 de octubre de 2006 se elevó a público la ampliación de capital de “Huson Big, S.L.” en la que las sociedades “El Romeral de Antequera”, “As de Cultivo” y “Ganado” aportaron, para acudir a dicha ampliación, las mismas fincas objeto de las compraventas de 8 de agosto de 2006 por Town Planning, libres de cargas y gravámenes. Dicha aportación se realizó sin valoración de activos por terceros independientes, al no ser legalmente requerido.

Con fecha 3 de julio de 2007 se elevó a público la escritura de fusión por absorción de “Martinsa” (sociedad absorbente) y “Huson Big, S.L.” (sociedad absorbida) mediante el procedimiento de fusión impropia, ya que según nos ha informado la Sociedad, aunque no hemos recibido la información y documentación soporte, se llevó a cabo un proceso para la adquisición del 100% de las acciones de esta sociedad.

Dado que no hemos recibido información adicional, basándonos única y exclusivamente en la información recibida por la Dirección, el valor de las fincas en Antequera registrado en los estados financieros intermedios de Martinsa Fadesa es de 66.000 miles de euros, existiendo los 12.500 miles de euros registrados en “Town Planning” que podrían, o no, formar parte del valor de dicha finca. A efectos del cálculo de la masa activa, hemos considerado que el activo de Town Planning tiene un valor de realización de, al menos, dicho importe.

14.2.1. Principales revalorizaciones y depreciaciones de los Terrenos y solares

- a) El detalle de las principales revalorizaciones de los suelos procedentes de Fadesa a fecha 31 de diciembre del ejercicio 2007 eran los siguientes:

Detalle de las principales revalorizaciones de suelo			
(Miles de euros)			
Promoción	V.N.C. 31.12.2007	Revalorización 31.12.2007	Valor contable 31.12.2007
Colmenar De Oreja (Madrid)	97.158	227.432	324.590
Los Muñoces (Murcia)	135.297	214.022	349.319
Guanarteme (Las Palmas)	1.110	170.062	171.172
Manilva (Malaga)	26.367	141.317	167.684
Antas (Almeria)	4.237	128.569	132.806
Ulea (Murcia)	41.056	128.516	169.572
Ayamonte Iii	4.378	110.418	114.796
Los Millares (Huelva)	16.968	98.376	115.344
Zapateira (Culleredo)	1.557	84.195	85.752
Antequera (Malaga)	2.342	82.061	84.403
Lucainena (Almeria)	97.825	71.573	169.398
Creixell (Tarragona)	23.327	65.476	88.803
Puerto Real (Cadiz)	336	65.000	65.336
La Algaba 2 (El Marmol)	32.275	52.500	84.775
Terradillos (Salamanca)	11.737	43.243	54.980
Villarmero (Burgos)	14.775	42.666	57.441
Aznalcazar (Sevilla)	29.105	36.955	66.060
Hacienda El Pino (Cartagena)	1.500	34.058	35.558
Total	541.350	1.796.439	2.337.789

Fuente: datos aportados por el Dto. Contable de la Sociedad.

Destacar las revalorizaciones de los terrenos de “Colmenar de Oreja (Madrid)”, “Los Muñoces (Murcia)” y “Guanarteme (Las Palmas)” por importe de 227.432, 214.022 y 170.062 miles de euros.

- b) El detalle de las principales depreciaciones de los suelos y terrenos revalorizados procedentes de Fadesa a fecha 31 de diciembre del ejercicio 2007 eran los siguientes:

Detalle de las principales depreciaciones de suelo			
(Miles de euros)			
Promoción	V.N.C. 31.12.2007	Revalorización 31.12.2007	Valor contable 31.12.2007
Mairena Aljarafe(Sevilla) Sr-2	47.458	(16.773)	30.685
Tamaragua (Fuerteventura)	14.864	(11.736)	3.128
Alberic (Valencia)	21.123	(7.400)	13.723
Mar De Cristal (Cartagena)	39.384	(6.253)	33.131
Gripia li (Tarrasa)	42.907	(5.700)	37.207
Cangas De Onis	15.773	(5.000)	10.773
Ribadesella 2	3.985	(3.516)	469
Casc 8 (Ribarroja)	4.148	(3.128)	1.020
Favara (Valencia)	11.952	(2.800)	9.152
Ayamonte li (Finca El Dique)	13.931	(2.743)	11.188
La Linea De La Concepcion	8.792	(1.723)	7.069
Psir (Camargo-Santander)	8.994	(1.480)	7.514
Total	233.311	(68.252)	165.059

Fuente:datos aportados por el Dto. Contable de la Sociedad.

Destacar las depreciaciones de los suelos de “Mairena Aljarafe (Sevilla)” y “Tamaragua (Fuerteventura)” por importe de (16.773) y (11.736) miles de euros, respectivamente.

14.3. Promociones en curso.

El desglose de las “promociones en curso” de la Sociedad a fecha 31 de diciembre del ejercicio 2007 era el siguiente:

Promociones en curso					
(Miles de euros)					
Procedencia	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	Variación 06-07	% Variación
Promociones en curso (Martinsa)	110.314	36.833	22.910	73.481	199%
Promociones en curso (Fadesa)	892.740	-	-	892.740	100%
Promociones en curso (Vall Fosca)	37.473	-	-	37.473	100%
Revalorizaciones de Fadesa	970.294	-	-	970.294	100%
Revalorizaciones de Vall Fosca	15.350	-	-	15.350	100%
Costes ventas (Revaloriz. Fadesa)	(204.758)	-	-	(204.758)	-100%
Provisiones promociones Fadesa	(1.266)	-	-	(1.266)	-100%
Total Promociones en curso	1.820.147	36.833	22.910	1.783.314	4842%

Fuente: Cuentas anuales auditadas de la Sociedad ejercicios 2005-2007

La compañía a 31 de diciembre del ejercicio 2007 disponía de una cartera de promociones en curso con un valor contable de 1.820.147 miles de euros. La variación respecto al ejercicio anterior era debido a las adquisiciones y desarrollos de nuevas promociones por parte de Martinsa (73.481 miles de euros) y a la incorporación como consecuencia de la fusión de las promociones procedentes de Fadesa (892.740 miles de euros) y Vall Fosca (37.473 miles de euros).

Como consecuencia de las fusiones de VallFosca y Fadesa con Martinsa se procedió a revalorizar los activos de las sociedades mencionadas teniendo un impacto dichas revalorizaciones de 15.350 y 970.294 miles de euros, respectivamente.

También debemos de tener en cuenta que como consecuencia de las revalorizaciones experimentadas, en el momento de entregar alguna de estas promociones, también aumentó el coste de venta de las mismas. El efecto de estas revalorizaciones supusieron un incremento de los costes de ventas de (204.758) miles de euros.

Las promociones de Fadesa estaban provisionadas a fecha de 31 de diciembre del ejercicio 2007 por un importe de (1.266) miles de euros.

14.4. Edificios construidos.

La compañía al 31 de diciembre del ejercicio 2007 disponía de edificios construidos por importe de 289.807 miles de euros.

El detalle de las “edificios construidos” de la Sociedad a fecha 31 de diciembre del ejercicio 2007 era el siguiente:

Edificios terminados						
(Miles de euros)						
Procedencia	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	Variación 06-07	% Variación 06-07	
Edificios terminados (Martinsa)	9	9	9	-	0%	
Edificios terminados (Fadesa)	289.798	-	-	289.798	100%	
Total Promociones en curso	289.807	9	9	289.798	100%	

Fuente: Cuentas anuales auditadas de la Sociedad ejercicios 2005-2007

Durante el ejercicio 2007 las promociones terminadas procedentes de Martinsa (plazas de garaje) no sufrieron ninguna variación respecto al ejercicio anterior, únicamente destacar los inmuebles terminados adquiridos en la fusión procedentes de Fadesa por un valor en libros de 289.798 miles de euros.

14.5. Anticipos.

La compañía al 31 de diciembre del ejercicio 2007 disponía de anticipos contabilizados por un importe de 6.391 miles de euros.

El detalle de “Anticipos” de la Sociedad a fecha de 31 de diciembre del ejercicio 2007 el siguiente:

Anticipos						
(Miles de euros)						
Procedencia	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	Variación 06-07	% Variación 06-07	
Anticipos (Martinsa)	583	-	-	583	0%	
Anticipos (Fadesa)	5.807	-	-	5.807	100%	
Anticipos (Vall Fosca)	1	-	-	1	100%	
Total Promociones en curso	6.391	-	-	6.391	100%	

Fuente: Cuentas anuales auditadas de la Sociedad ejercicios 2005-2007

Al cierre del ejercicio 2007 la Sociedad mantenía formalizados diversos contratos de opciones de compra sobre suelos cuyo destino, en caso de ejercitarse la opción, sería la promoción inmobiliaria alcanzando un importe de 390.705 miles de euros. Dentro de este importe, 3.560 miles de euros corresponderían al coste de la opción de compra de dichos terrenos.

Un detalle de las opciones de compra contabilizadas por la Sociedad en el epígrafe de anticipos era el siguiente:

Compromisos por opciones de compra de suelo	Situación geográfica	Coste del suelo Total	Estimado	Anticipo realizado
(Miles de euros)				
Aguilas	Murcia	1.309	1.309	-
Alhama De Murcia	Murcia	61.422	-	-
Antas	Almería	-	-	300
Antequera	Málaga	14.639	6.985	150
Buniel S-7	Burgos	264	-	157
Bronchales	Teruel	3.606	-	-
Cabanes	Valencia	18.368	-	920
Cangas De Onis	Asturias	298	-	-
Casalarreina	La Rioja	650	-	-
Hacienda El Pino	Cartagena	146.500	146.500	-
La Algaba	Sevilla	-	-	180
Laguna li (Vista Alegre)	Valladolid	-	-	232
Lorca	Murcia	2.542	-	1.019
Los Muñoces	Murcia	15.492	-	-
Puerto Real	Cádiz	115.198	115.198	601
Santa Fe	Granada	10.415	7.820	-
Total anticipo				3.560

Fuente: detalle proporcionado por el Dto. De Contabilidad de la Sociedad.

El detalle del total de los anticipos registrado por la Sociedad desglosado por proveedores es el siguiente:

Anticipo proveedores	
Euros	
Proveedor	Importe
Alejandro Salvador M aña Izquierdo	229.950
Algeco Construcciones Modulares, S.A.	17.269
Ayuntamiento De Antas	300.000
Ayuntamiento De Buniel	156.864
Ayuntamiento De La Algaba	288.458
Ayuntamiento Laguna De Duero (Valladolid)	232.452
Carpintería Sil, S.L.	30.737
Cristobal Pedrajas Avila	229.950
Felisa Salazar Cabello	37.563
Felix Granado M oya	37.563
Juan Sales Edo	229.950
Julio Parada, S.A.	150.000
M anuel Santiago Granado M oya	37.563
M aria Del Carm en Gallaardo Derqui	343.806
M aria Luisa Crespo Trueba	180.303
M ercedes Gallardo Abarzuza	115.363
M iguel Gallardo Abarzuza	141.837
Nuria M aña Izquierdo	229.950
S C Diana Forest, S.A.	1.397.311
Sat N? 6091 Los Llanos De La Cam pana	1.019.268
Suelo San Mateo De Gallego	18.968
Tecam Hostelería, S.L.	344.828
Teodora Arteaga Alvarez	37.563
Trinidad Rodríguez Cabezas	-
Registro Mercantil De Barcelona	11
Varios (1)	653
Anticipo (1)	3.016
Ares Comunicación	645
Asprim a	2.100
Bodegas Vega Sicilia, S.A	2.327
Canal Isabel li	3.732
Comuni Construcciones, S.L.	9.418
Dharm a Ingeniería	5.479
Esine	1.000
Fiesta Dominican Properties,	360.000
Fraternidad-M uprespa	267
Fraternidad-M uprespa	1.425
Fundación Asprim a	536
Gastos E.M artin	500
Grupo Planner	8.988
Iberdrola	1.322
Manuel Ortiz De Urbina Ruiz	5.400
Oceanic Center, S.L	14.410
Ogam ulu, S.L	121.800
Oscar Gafas Pacheco	900
Reg.Prodad. Arganda Rey	857
Registro Mercantil De Malaga	10.429
Totecno,S.L.	12
Bodegas M auro	357
Ediciones Francis Lefebvre	163
Estudios Financieros Viriato,	478
Gem inis Center S.L	664
Notaria Garcia-Ramos Reina	5.977
Viajes El Corte Ingles	5.764
Cones,S.A.	418
Prov.Fondos Juan Fuentes	1.000
Provision Guillermo Garcia San Miguel	(300)
Provision Reg.Mercantil Madrid	13.838
Total Anticipos de Proveedores	6.391.103

Fuente: Datos aportados por el Dto de Contabilidad

15. Variación de existencias durante el ejercicio 2007.

La variación de las existencias de la Sociedad durante el ejercicio 2007 fue la siguiente, expresado en miles de euros:

Variación de Existencias	31/12/2006	Adiciones por fusión	Variación	Ajuste revalorización	Ajuste Coste Ventas	31/12/2007
(Miles de euros)						
Edificios adquiridos	-	108	-	-	-	108
Terrenos y solares	92.269	1.595.789	(66.223)	2.133.163	-	3.754.998
Promociones en curso	36.842	1.060.513	231.714	985.643	(204.758)	2.109.954
Total de existencias	129.111	2.656.410	165.491	3.118.806	(204.758)	5.865.060

Fuente: Cuentas anuales auditadas de la Sociedad 2007

Como se puede observar en el cuadro anterior como consecuencia de la fusión, la Sociedad procedió a realizar una revalorización de existencias de las Sociedades absorbidas (Fadesa y Vall fosca) por importe total de 3.118.806 miles de euros, de los cuales 2.133.163 correspondían a la cuenta de Terrenos y Solares y 985.643 miles de euros a las Promociones en curso y terminadas. También cabe destacar que las unidades que fueron vendidas durante el ejercicio, procedentes de promociones afectadas por la revalorización, han experimentado un aumento en su coste de ventas por importe de 204.758 miles de euros.

El valor de las existencias registradas al cierre del ejercicio incluía gastos financieros por importe de 104.322 miles de euros, de los que 60.908 fueron capitalizados en el ejercicio 2007.

16. Provisión de costes pendientes del ejercicio 2007.

16.1. Detalle procedencia provisión costes pendientes ejercicios 2007.

Detalle provisión costes pendientes (Miles de euros)	
Procedencia	31.12.2007
Promociones/suelos entregadas Fadesa	89.662
Promociones/suelos entregadas Martinsa	19.807
Promociones/suelos entregadas Vallfosca	605
Total provisión costes pendientes	110.074

Fuente: datos proporcionados por el Dto. Contabilidad de la Sociedad

La provisión de costes pendientes correspondía a los costes pendientes de incurrir de aquellas promociones/suelos donde la Sociedad se registró ingresos por ventas. El importe de dichos costes a cierre del ejercicio fue de 110.074 miles de euros.

Cabe destacar que dicha provisión incluía costes pendientes de incurrir por el desarrollo de la urbanización de suelos que la Sociedad ya ha contabilizado como ingreso, ascendiendo a fecha de 31 de diciembre de 2007 a 60.526 miles de euros los costes pendientes de incurrir referidos a la venta de suelos.

16.2. Detalle principales costes pendientes ejercicio 2007.

Principales provisiones costes pendientes		
(Miles de euros)		
Promoción/suelo	31.12.2007	Concepto
Colmenar De Oreja (Madrid)	22.878	Suelo
Antas (Almeria)	17.551	Suelo
Arroyo Fresno UE.-1	14.432	Suelo
San Mateo De Gallego (Zaragoza)	14.230	LP Curso
Pego (Alicante)	5.999	CP Curso
Buniel (Burgos) Sector 7	4.288	LP Curso
Las Tablas (Madrid) Parcela C-6	2.917	Terminado
Aranjuez	2.628	Suelo
Ulea (Murcia)	2.644	CP Curso
L'Hospitalet	2.410	Suelo
Arganda del Rey	2.102	Terminado
Aranjuez	1.087	Terminado
Ayamonte (Huelva)	1.045	Terminado
Total	94.211	-

Fuente: datos proporcionados por el Dto. Contabilidad de la Sociedad

Cabría destacar las provisiones de costes pendientes contabilizadas en las promociones de “Colmenar de Oreja (Madrid)”, “Antas (Almería)” y “Arroyo Fresno UE.-1 por importes de 22.878, 17.551 y 14.432 miles de euros, respectivamente.

17. Variación de existencias del ejercicio 2007 (Cuenta de resultados).

17.1. Variación de existencias ejercicio 2007.

Variación de existencias	31/12/2007
(Miles de euros)	
Aumento de existencias	26.995

Fuente: Cuentas anuales auditadas del ejercicio 2007

El saldo de la variación de existencias al 31 de diciembre del ejercicio 2007 según las Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad recogía como aumento de existencias de promociones en curso y terminados un importe de 26.995 miles de euros.

17.2. Detalle de Aprovisionamientos ejercicio 2007.

Aprovisionamientos	31/12/2007
(Miles de euros)	
Compra de terrenos y solares	181.539
Certificaciones de obra y servicios de terceros	265.888
Variación de terrenos y solares	66.223
Total	513.650

Fuente: Cuentas anuales auditadas del ejercicio 2007

18. Ventas del ejercicio 2007.

18.1. Detalle ventas ejercicio 2007.

Importe neto de la cifra de negocios	31.12.2007
(Miles de euros)	
Venta de viviendas unifamiliares libres	234.217
Venta de viviendas colectivas libres	261.118
Venta de viviendas protegidas	48.099
Venta de obra ejecutada y certificada de edificación residencial	10.450
Venta de obra ejecutada y certificada de edificación no residencial	(3.198)
Venta de terrenos y solares	256.896
Venta de obra terminada	4.791
Ingresos de mejoras en viviendas	2.440
Ingresos por arrendamientos	1.913
Ingresos por servicios prestados	8.793
Total cifra de negocios	825.519

Fuente: Cuentas anuales auditadas del ejercicio 2006

El importe neto de la cifra de negocios ascendió en el ejercicio 2007 al importe de 825.519 miles de euros, correspondiendo 543.434 miles de euros a las ventas de viviendas la Sociedad, 7.252 miles de euros correspondientes a la venta de obra ejecutada, 256.896 miles de euros correspondientes a la venta de suelos y 4.791 miles de euros correspondientes a la venta de obra terminada.

El resto los ingresos obtenidos por la Sociedad corresponden a la prestación de servicios, arrendamientos y mejoras en viviendas (13.146 miles de euros). Esto supuso un incremento en la cifra de negocios respecto al ejercicio anterior de 734.805 miles de euros.

18.2. Análisis principales promociones entregadas en el periodo 2005-2007.

Detalle de las principales promociones de la Sociedad											
(Miles de euros)											
Promoción	Ingresos anteriores 2005	Ebitda anteriores 2005	ingresos 2005	Ebitda 2005	ingresos 2006	Ebitda 2006	ingresos 2007	Ebitda 2007	Total ingresos	Total Ebitda	% Ebitda total
Aldeamayor (Valladolid)	14.238	5.112	23.889	10.870	20.923	10.857	6	3	59.055	26.841	45%
Antas (Almería)	-	-	58.962	35.788	-	(1)	-	-	58.962	35.787	61%
Aranjuez	81.002	44.562	189.413	61.116	148.798	59.295	53	19	419.267	164.991	39%
Ayamonte (Huelva)	139.858	87.419	55.364	36.258	118.253	29.724	55	15	313.530	153.416	49%
Badaguas-Jaca (Huesca)	12.020	3.564	24.655	1.715	60.169	486	24	(1)	96.868	5.764	6%
Campos De Guadalmina	70.664	9.801	26.207	4.361	13.080	2.312	2	(1)	109.952	16.473	15%
El Toyo (Almería)	10.779	(253)	65.116	26.215	56.050	19.564	5	1	131.950	45.527	35%
Feans - Mesoiro	45.226	21.855	20.641	9.193	40.256	26.794	33	17	106.157	57.860	55%
Fuerteventura (Fadesa)	115.311	2.581	18.780	(2.782)	1.646	(3.517)	-	(1)	135.737	(3.719)	-3%
Murcia (Espinarado)	39.954	5.868	13.774	3.127	-	(245)	-	-	53.728	8.750	16%
Murcia (Molina Del Segura)	5.992	4.550	-	-	55.112	22.817	53	23	61.157	27.390	45%
Palma De Mallorca	84.392	23.097	9.546	3.918	339	(3.269)	-	-	94.277	23.746	25%
Parcs De Polinya	49.704	7.882	-	(67)	-	(223)	-	-	49.704	7.592	15%
Paterna (Valencia)	23.913	2.920	11.950	5.991	32.730	10.482	-	-	68.593	19.393	28%
Pego (Alicante)	2.002	527	27.908	11.859	19.471	13.981	-	(1)	49.380	26.366	53%
Señorio Illescas (Toledo)	15.556	8.646	48.175	12.580	63.783	18.420	62	21	127.576	39.666	31%
Sojuela (Logroño)	15.972	-	23.653	-	17.161	(1.582)	9	1	56.795	(1.581)	-3%
Valladolid (Arroyo Encomiend)	28.191	8.201	85.326	19.016	32.378	9.085	4	-	145.899	36.302	25%
Zapateira (Coruña)	63.061	15.790	11.577	2.598	4.363	3.789	-	-	79.000	22.177	28%
Zaragoza	96.339	24.052	5.569	796	-	(1.632)	-	-	101.908	23.216	23%
Total	914.174	276.174	720.505	242.552	684.512	217.137	306	96	2.319.495	735.957	32%

Fuente: datos aportados por el Dto. Contable de la Sociedad.

Según los datos aportados por el departamento contable de la Sociedad, hemos seleccionado una muestra de 20 promociones que han sido entregadas en el período 2005-2007.

Dentro de las promociones seleccionadas hemos solicitado a la Sociedad el detalle de los ingresos obtenidos en años anteriores para obtener un margen de beneficio de cada una de estas promociones histórico. Como consecuencia de estas ventas la Sociedad se registró en el periodo 2004-2007 un total de ingresos de 2.319.495 miles de euros, lo que significó un total margen de 735.957 miles de euros obteniendo un porcentaje sobre ingresos del 32%.

Dentro de la muestra seleccionada hemos encontrado un total de 2 promociones con márgenes negativos. Dichas promociones fueron “Fuerteventura (Fadesa)” y “Sojuela (Logroño)” con un margen negativo del (3%), siendo la explicación de estos márgenes negativos la siguiente:

- “Fuerteventura (Fadesa)”:- Esta promoción ha sido desarrollada por tres sociedades, “Fadesa”, “Fadesa Canarias” e “Inmobiliaria Fuerteventura”. El margen del -3% registrado por Martinsa-Fadesa correspondió únicamente a las certificaciones de obra de dicha promoción.
- Sojuela (Logroño): Margen del -3% fue consecuencia de que Martinsa-Fadesa solamente tuvo certificaciones de obra de dicha promoción. Los ingresos y coste de ventas los registró la empresa “Club de Campo de Logroño”.

19. Detalle comparativo al 30 de septiembre de 2008.

El detalle de las existencias de la Sociedad a 30.09.2008 es el siguiente:

Existencias	30/09/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	Variación 07-08	% Variación 07-08
<i>(Miles de euros)</i>						
Terrenos y solares	3.806.404	3.754.998	92.269	101.540	51.406	1%
Promociones en curso	1.806.987	1.820.147	36.833	22.910	(13.160)	-1%
Promociones terminadas	292.151	289.915	9	9	2.236	1%
Anticipos	7.313	6.391	-	-	922	14%
Total de existencias	5.912.855	5.871.451	129.111	124.459	41.404	1%

Fuente: CCAA y Dto. Contabilidad de la Sociedad

La variación del epígrafe de existencias respecto al ejercicio anterior no ha sido especialmente significativa, habiéndose producido un incremento de 41.404 miles de euros, un 1% en términos relativos. Dentro de este importe, 40.482 corresponde a las cuentas de terrenos y promociones siendo 922 miles de euros la variación de los anticipos. Se adjunta como Anexo VII análisis de las existencias y patrimonio de la concursada.

19.1. Variación de existencias a 30 de septiembre de 2008

El detalle del movimiento de existencias a lo largo del periodo analizado es el siguiente:

Variación de Existencias (Miles de euros)	31/12/2007	Adiciones	Retiros	30/09/2008
Terrenos y solares	3.782.133	37.883	-	3.820.016
Promociones en curso	1.669.858	166.177	(27.347)	1.808.688
Promociones terminadas	370.043	5.494	(82.962)	292.575
Costes comerciales activados (1)	57.291	-	-	-
Existencias brutas	5.879.325	209.554	(110.309)	5.921.279
Prov. depreciación existencias (2)	(14.265)	(1.472)	-	(15.737)
Total de existencias	5.865.060	209.554	(110.309)	5.905.542

Fuente: datos Dto. Contabilidad proporcionado por la Sociedad

(1) Debemos destacar que el saldo del epígrafe de existencias del ejercicio 2007 incluía como costes capitalizados costes comerciales por importe de 57.291 miles de euros, gastos no capitalizables según el Plan General de Contabilidad. Durante el transcurso del ejercicio 2008 no ha procedido a capitalizar gastos comerciales en sus existencias, por lo tanto el saldo de este epígrafe a fecha de 30 de septiembre de 2008 no incluye capitalizaciones de años anteriores por costes relacionados con la comercialización.

(2) La Sociedad según cuentas anuales del ejercicio 2007 incluía una provisión por depreciación de las existencias por importe de (14.265) miles de euros. Durante el transcurso del ejercicio 2008 la Sociedad ha procedido a registrarse un aumento de dicha provisión por importe de (1.472) miles de euros, alcanzando dicha provisión un saldo de (15.737) miles de euros a 30 de septiembre de 2008.

Debido a que la Sociedad no nos ha suministrado un detalle de dicha provisión ni nos ha justificado las causas de la misma a fecha de este informe la Administración Concursal no ha podido validar la razonabilidad de la provisión.

Cabe destacar que la Sociedad ha registrado ingresos por venta de dos unidades, una vivienda y una parcela por un importe total de 206 miles de euros, que no han sido dados de baja en el detalle de existencias proporcionado por la Sociedad. Debido a que la Sociedad no nos ha proporcionado documentación de estas unidades no hemos podido calcular el efecto de la baja en existencias.

Como consecuencia de la tasación a valor de mercado que han realizado terceros independientes vamos a proceder a valorar dichas existencias a valor razonable a efectos del cálculo de la masa activa.

Ver valoración de las existencias de la Sociedad en “Listado de Bienes y derechos de la Sociedad”.

19.2. Anticipos.

La compañía a 30.09.2008 dispone de anticipos contabilizados por un importe de 7.313 miles de euros.

La Sociedad a fecha de entrega de este informe nos ha proporcionado un desglose del detalle de esta cuenta descuadrado con contabilidad por importe de 12 miles de euros. Debido a la extensión del mismo procedemos a adjuntarlo en el Anexo “Inventarios de bienes y derechos de la Sociedad”

Debemos destacar que la Sociedad contabiliza en este epígrafe varios saldos con signo acreedor. El detalle de estos proveedores es el siguiente:

Proveedores con saldo acreedor en el epígrafe de "Anticipos" (Miles de euros)		
NIF/CIF	Proveedor	Importe
A08986986	Vizcaino, Sa	(400)
A83239707	Wiron Construcciones Modulares, S.A	(70)
B50702240	Zubeton, S.L.	(214)
Total		(684)

Fuente: datos aportados por Dto. Contabilidad

Este importe será ajustado para el cálculo de la masa activa.

Adicionalmente al 30 de septiembre de 2008 la Sociedad mantiene formalizados diversos contratos de opciones de compra sobre suelos cuyo destino, en caso de ejercitarse la opción, sería la promoción inmobiliaria alcanzando un importe de 132.643 miles de euros.

Además de los 1.927 miles de euros correspondientes al coste de la opción de compra de dichos terrenos (registrados en proveedores como se menciona posteriormente), a efectos del informe correspondiente a la masa activa, y de acuerdo con la información facilitada por la Sociedad, no consideramos un importe de 3.656 miles de euros de dichos anticipos como recuperables.

Un detalle de las opciones de compra es el siguiente:

Compromisos por opciones de compra de suelos (Miles de euros)	Situación geográfica	Coste del suelo		Anticipo realizado
		Total	Estimado	
Antequera	Málaga	14.639	6.985	150
Buniel S-7	Burgos	264	-	157
Lorca	Murcia	2.542	-	1.019
Puerto Real	Cádiz	115.198	115.198	601
Total anticipo		132.643	122.183	1.927

Fuente: detalle proporcionado por el Dto. De Contabilidad de la Sociedad.

Estos anticipos por opciones de compras deberían de estar registrados en el epígrafe “Anticipos” (cuenta 40700) pero la Sociedad los ha contabilizado erróneamente en el epígrafe de “Proveedores” (cuenta 40000) con signo deudor. Por lo que serán consideradas como parte del activo de la masa activa.

Debido a que estas opciones de compra van a ser valoradas por los tasadores independientes tomaremos el valor proporcionado por las mismas como el valor razonable de estas opciones.

Ver valoración de las opciones de compra de suelos de la Sociedad en “Listado de Bienes y derechos de la Sociedad”.

20. Provisión de costes pendientes a 30 de septiembre de 2008.

20.1. Detalle provisión costes pendientes a 30 de septiembre de 2008.

Provisión costes pendientes (Miles de euros)	
Concepto	30/09/2008
Provisión costes pendientes	120.744

Fuente: datos Dto. Contabilidad de la Sociedad

La provisión de costes pendientes corresponde a los costes pendientes de incurrir de aquellas promociones/suelos donde la Sociedad se registró los ingresos por ventas. El importe de dichos costes a fecha de 30 de septiembre de 2008 del ejercicio fue de 120.744 miles de euros.

20.2. Detalle principales costes pendientes a 30 de septiembre de 2008.

<i>Principales provisiones costes pendientes</i>		
<i>(Miles de euros)</i>		
Promoción/suelo	30.09.2008	Concepto
Colmenar De Oreja (Madrid)	22.878	Suelo
Antas (Almeria)	17.551	Suelo
Arroyo Fresno Ue-1 (Martinsa)	14.432	Suelo
San Mateo De Gallego (Zaragoza)	13.251	LP Curso
Pego (Alicante)	6.781	CP Curso
Aranjuez	6.160	Terminado
Buniel (Burgos) Sector 7	4.908	LP Curso
L'Hospitalet	3.291	CP Curso
Las Tablas (Madrid) Parcela C-6	2.896	Suelo
Ulea (Murcia)	2.644	Suelo
Arganda Del Rey	2.102	Terminado
Ayamonte (Huelva)	1.662	Terminado
Pobla De Vallbona (Valencia)	1.606	Terminado/CP curso
Murcia (Molina Del Segura)	1.138	CP curso
Señorio Illescas (Toledo)	1.092	Terminado
Total muestra	102.392	-

Como consecuencia del criterio de ventas de parcelas pendientes de urbanizar seguido por la Sociedad (reconocimiento del 100% de la venta del suelo aún estando pendiente de urbanizar) debido a la actual situación de la Sociedad existe el riesgo de posibles incumplimiento de algunas de las cláusulas referentes a la urbanización de estos suelos incluidas en los contratos de compra venta de dichos suelos que podrían ser cláusulas resolutorias de dichos contratos. En los casos que esto ocurriera, la Sociedad debería deshacer las operaciones de venta realizadas y volver a incorporar en su balance estos suelos.

Por ello, del importe de clientes deduciremos estos costes pendientes de incurrir, así como el margen medio de estas operaciones.

21. Variación de existencias a 30 de septiembre de 2008.

21.1. Variación de existencias a 30 de septiembre de 2008.

Variación de existencias	30/09/2008
(Miles de euros)	
Aumento de existencias	99.245

Fuente: detalle proporcionado por el Dto. De Contabilidad de la Sociedad.

El saldo de la variación de existencias al 30.09.2008 según los datos proporcionados por el Dto. Contable de la Sociedad recogía como aumento de existencias de promociones en curso y terminados un importe de 99.245 miles de euros.

Este importe se corresponde con el movimiento neto de las existencias de activo habido en el transcurso del ejercicio 2008.

21.2. Detalle de Aprovisionamientos a 30 de septiembre de 2008:

Aprovisionamientos	30/09/2008
(Miles de euros)	
Aprovisionamientos	114.788

Fuente: detalle proporcionado por el Dto. De Contabilidad de la Sociedad.

A continuación se muestra el desglose de los gastos de Aprovisionamientos:

Detalle Aprovisionamientos	
(Miles de euros)	
Concepto	30/09/2008
Compras terrenos	23.308
Obras y servicios de terceros	91.480
Total provisión costes pendientes	114.788

Fuente: detalle proporcionado por el Dto. De Contabilidad de la Sociedad.

22. Ventas a fecha de 30 de septiembre de 2008.

22.1. Detalle ventas a 30 de septiembre de 2008.

Importe cifra de negocios (Miles de euros)	30/09/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	Variación	% Variación
Ventas	149.423	813.389	85.465	27.539	(663.966)	-2411%
Prestación de servicios	159	12.130	5.249	4.353	(11.971)	-275%
Total cifra de negocios	149.582	825.519	90.714	31.892	(675.937)	-2119%

Fuente: detalle proporcionado por el Dto. De Contabilidad de la Sociedad.

El importe neto de la cifra de negocios asciende a 30 de septiembre de 2008 a 149.582 miles de euros.

Cabe destacar que la Sociedad ha registrado la venta de dos existencias, una vivienda terminada y una parcela por un importe total de 206 miles de euros, que no han sido dados de baja en las existencias.

22.2. Análisis promociones entregadas a 30 de septiembre de 2008.

Desglose ventas y obra ejecutada								
(Miles de euros)								
Promoción/obra	Ingresos	Coste de			Gasto Comercialización	Margen Comercial		% Ebitda
		ventas	M. Bruto	% M.Bruto		promoción		
Aldeamayor (Valladolid)	660	882	(222)	-34%	-	(222)	-34%	
Aranjuez	(5.313)	(2.497)	(2.816)	53%	191	(3.007)	-57%	
Arganda Del Rey	182	121	61	34%	-	61	34%	
Ayamonte (Huelva)	16.886	15.526	1.360	8%	6.368	(5.008)	-30%	
Barrocanes (Orense)	223	177	46	21%	107	(61)	-27%	
Boecillo (Valladolid)	5.563	3.503	2.060	37%	800	1.260	23%	
Calahonda (Mijas)	490	467	23	5%	450	(427)	-87%	
Campos De Guadalmina	1.349	689	660	49%	701	(41)	-3%	
Con.Residencial Villa Del Pino	237	162	75	32%	6	69	29%	
El Pombal (Ares)	(300)	(216)	(84)	-28%	1	(85)	-28%	
El Toyo (Almeria)	153	113	40	26%	384	(344)	-225%	
Feans - Mesoiro	4.518	3.697	821	18%	74	747	17%	
La Algaba (Sevilla)	87	291	(204)	-234%	376	(580)	-667%	
La Barcala.	56	5	51	91%	42	9	16%	
La Gallega (El Rosario li)	21	16	5	24%	368	(363)	-1729%	
La Zubia (Granada)	236	159	77	33%	235	(158)	-67%	
Las Tablas	3.298	2.165	1.133	34%	-	1.133	34%	
Lomo Los Frailes li	366	355	11	3%	45	(34)	-9%	
Lomo Los Frailes P-31/32/8/14	389	493	(104)	-27%	54	(158)	-41%	
Miño	2.009	5.182	(3.173)	-158%	264	(3.437)	-171%	
Montecarmelo	4.720	2.248	2.472	52%	-	2.472	52%	
Mostoles Sur	3	3	-	0%	-	-	0%	
Murcia (Molina Del Segura)	4.325	3.183	1.142	26%	497	645	15%	
Pobla De Vallbona (Valencia)	26.744	23.196	3.548	13%	4.262	(714)	-3%	
Ribarroja (Valencia)	372	587	(215)	-58%	-	(215)	-58%	
Rosa Vila (Fuerteventura)	2.221	1.229	992	45%	827	165	7%	
San Mames	282	50	232	82%	15	217	77%	
San Mateo De Gallego (Zaragoza)	324	1.597	(1.273)	-393%	-	(1.273)	-393%	
Sant. Joan Despi	10.000	7.550	2.450	25%	307	2.143	21%	
Señorio Illescas (Toledo)	46.056	23.149	22.907	50%	4.204	18.703	41%	
Sojuela (Logroño)	4.672	4.672	-	0%	-	-	0%	
Son Gual li (Mallorca)	1.308	792	516	39%	444	72	6%	
Vallfosca (Vall Fosca, S.A.)	5.016	2.910	2.106	42%	760	1.346	27%	
Virgen Del Carmen (Malaga)	10.786	7.437	3.349	31%	718	2.631	24%	
Zapateira (Coruña)	5	2	3	60%	4	(1)	-20%	
Total ventas	147.944	109.895	38.049	26%	22.504	15.545	11%	

Fuente: Balance interno proporcionado por la Sociedad

La tabla adjunta no incluye la venta de las dos unidades anteriormente mencionadas, una vivienda y una parcela, por un importe total de 206 miles de euros.

Debemos destacar la disminución del margen de beneficio de las promociones vendidas en este período respecto al margen obtenido el ejercicio anterior. Esto es debido a la situación actual del mercado y a la entrega de las últimas unidades de algunas promociones que soportan peores márgenes que el resto al soportar las desviaciones de los costes estimados por la Sociedad.

5.1.1.5. Deudores

En el cuadro siguiente se muestra la evolución de la partida de deudores entre los ejercicios 2005 y 2007

Detalle Deudores			
(miles de euros)	31.12.07	31.12.06	31.12.05
Clientes por ventas o prestación de servicios	506.454	28.599	2.002
Empresas del grupo deudores	245.958	1.080	-
Empresas asociadas deudoras	2.653	-	83
Deudores varios	17.912	265	52
Personal	216	-	-
Administraciones Públicas	20.088	3.315	452
Provisiones	(21.950)	(9)	(9)
Total Deudores	771.331	33.250	2.580

Fuente: Datos Facilitados por la Dirección Financiera

Normas de valoración de Deudores

“Créditos no comerciales: Los créditos no comerciales se registran por el importe entregado, distinguiéndose entre corto plazo y el largo plazo en función de la fecha de vencimiento. Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan, siguiendo un criterio financiero.”

“ Créditos comerciales: Los créditos comerciales se encuentran valorados por el nominal y recogen los créditos concedidos a clientes por operaciones de tráfico que incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito.”

“La Sociedad realiza una estimación de los saldos que pudieran resultar dudosos a efectos de dotar la oportuna provisión”.

Clientes por ventas o prestaciones de servicios

En la partida de Deudores, la Concursada registra principalmente los derechos de cobro a clientes, pudiendo ser estos importes por las cantidades firmadas en los contratos de venta de suelo o parcela en los que la Sociedad se registra el ingreso en el momento del contrato privado de venta , o por los importes firmados en contrato privado por la venta de viviendas (entregas a cuenta y efectos comerciales) en los que la sociedad no se registra el ingreso hasta la entrega de las llaves de la vivienda adquirida.

Como se muestra en la tabla superior, además de las ventas y prestaciones de servicios a clientes se registran derechos de cobro frente a empresas del grupo y empresas asociadas, derechos de cobro sobre deudores varios, derechos de cobro frente a personal por anticipos concedidos y saldos deudores con las Administraciones Públicas.

Para poder realizar un seguimiento de la evolución histórica de los clientes hemos diferenciado estos por promoción y por sociedad que las ha desarrollado.

El detalle de los saldos de clientes en las promociones de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. fue:

Deudores por Venta por Promoción	31.12.05	31.12.06	31.12.07
(Miles de euros)			
PROMOCIÓN C6	916	215	-1
C-11 RESIDENCIAL GREEN	8	6	6
PROMOC.10.1	898	30	-5
PROM.35.1	-9	-1	-1
PROM.35.3	5	17	17
ARGANDA	0	27.610	36.172
ARROYO FRESNO UE-1 (MARTINSA)	0	0	0
SOTO DE HENARES 25.1	0	0	0
54.3 MARTINSA	0	0	0
MANZAREAL (C/MANZANARES, 18)	0	0	0
GETAFE	0	0	0
MONTECARMELO	0	0	0
OTROS CLIENTES	185	721	1.005
Total	2.002	28.599	37.193

Los importes más significativos en el detalle de clientes por ventas de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A a lo largo de los tres ejercicios analizados corresponden a la venta de suelo y a las permutas de fincas por obras futuras correspondientes a la promoción de Arganda. De esta promoción durante el ejercicio 2006 la sociedad realizó dos ventas de suelo: vendió la parcela P-18 por un importe de 4.244 miles de euros a Pradera de San Isidro, S. Coop. Mad. La forma de pago en la que se ejecutó esta compraventa fue mediante la entrega de dos anticipos de 203 miles de euros (con fecha 21 de julio de 2006 y 30 de septiembre de 2006). El precio restante 3.658 miles de euros, es entregado por la parte compradora el 20 de diciembre de 2006 fecha de la escritura de compraventa, por lo que al cierre del ejercicio 2007 no existía ningún derecho de cobro por esta operación.

Asimismo, con fecha de 30 de noviembre de 2006 la sociedad realizó una venta de suelos por importe de 80.068 miles de euros incluido el IVA a EPI Espais Promocions Immobiliaries, S.A.

La forma de pago de dicha operación fue: un primer plazo del 60% por importe de 41.414 miles de euros más un IVA por importe de 11.044 miles de euros en el momento de la compra (abonado el 1 de diciembre de 2006). Asimismo, se estableció una cláusula resolutoria en la que con anterioridad al 27 de febrero de 2007 se debía producir la inscripción registral a favor de la parte compradora. Dicha cláusula no tuvo aplicación. El segundo plazo del 35%, por una cantidad de 24.258 miles de euros a entregar en un plazo máximo de 15 días desde que se inscribiese en el Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación. Respecto al 5% restante, por una cantidad de 3.451 miles de euros se establecía que se entregasen en un plazo máximo de 15 días, desde que se produjera la consecución del Decreto de Simultaneidad de las obras de edificación con las de urbanización, o fuese posible obtener licencia de obras.

El precio anteriormente señalado se acordó que se ajustaría al precio pactado mediante la multiplicación de cada m² de techo neto patromonializable por 1.900 euros/m².

De estas operaciones al 31 de diciembre de 2006 la sociedad reconoció derechos por un importe de 27.610 euros (24.258 miles de euros correspondientes al 35% y 3.451 miles de euros correspondientes al 5 % del precio).

Como garantía de cobro del presente derecho la sociedad firmó un aval con el Banco Popular Español, S.A. en el que se establecieron tres condiciones necesarias para su ejecución:

1.- Certificados de Dominio y Cargas emitido por el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey en el que constara inscrita la plena propiedad de la afianzada sobre las futuras fincas registrales de resultado P-2, P-6 y P-14, del ámbito U.E.-124 "Área de Centralidad", en los términos y condiciones del contrato suscrito en Madrid con fecha 18 de octubre de 2006.

2.- Acta Notarial de envío de carta, efectuado ante el Notario de su elección, de fecha posterior al certificado referido en el apartado 1, dirigido a la afianzada por el que se hubiese requerido a ésta, con una antelación mínima de 15 días, para comparecer mediante señalamiento de lugar, día y hora a los efectos de otorgar escritura pública de carta de pago y devolución del aval bancario, debiéndose de acompañar al referido requerimiento, como documento protocolizado en la propia acta notarial, los Certificados de Dominio y de Cargas referidos en el apartado 1.

3.- Acta notarial de constancia, efectuada ante el Notario que se señalase en la Acta Notarial de envío de carta, por la que se expresara la incomparencia de la sociedad afianzada al otorgamiento de la escritura pública de carta de pago.

Durante el ejercicio 2007 no existieron circunstancias que modificaran la variación de los importes reconocidos.

Asimismo en el ejercicio 2007 en el desarrollo de la promoción de Arganda, la sociedad firmó contratos privados, elevados con posterioridad a público, referente a una serie de permutas de fincas por obra futura.

El total de estas operaciones fueron 30 contratos de permuta con las familias que poseían fincas en la promoción a urbanizar por Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A. El importe global fue de 8.639 miles de euros.

En esta operación la sociedad llegó a un acuerdo con los propietarios de las fincas acerca del valor del bien y se comprometió a la entrega de una vivienda por dicho importe, reconociéndose contablemente un derecho por el valor de la finca más el IVA y una cuenta a pagar (anticipo de clientes) por el importe de la vivienda. En dicha operación no se reconoció ningún beneficio o pérdida.

Asimismo, en esta promoción la sociedad vendió a Alcalá Consultores Urbanísticos, S.L. y a C y C Desarrollo Inmobiliario, S.L. los derechos de la venta de viviendas de protección pública por un importe de 6.699 miles de euros más el IVA y los derechos de alquiler con opción de compra de viviendas de protección pública por un importe de 1.481 miles de euros más el IVA, respectivamente. Los importes reconocidos en el contrato de compraventa fueron entregados a la sociedad concursada en el momento de la escritura de la venta, por lo que no supusieron ninguna modificación en los derechos de cobro.

El resto de saldos de clientes de un menor importe se corresponden con la venta de viviendas en las distintas promociones de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.

Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y Fadesa Inmobiliaria, S.A. pese a la fusión realizada en el ejercicio 2007, han mantenido hasta marzo de 2008 bases de datos diferentes para el reconocimiento de los derechos de cobro de clientes.

Es desde marzo de 2008, cuando se comienza a utilizar una aplicación única, para la gestión de clientes. La sociedad migró todos los saldos de las aplicaciones previas a SAP, aunque en dicha migración hubo pérdidas de datos en los que no se identificaron las promociones a las que pertenecían los clientes.

Además en la base de datos Minerva que utilizaba Fadesa Inmobiliaria, S.A. no se tenían identificados los clientes por promoción sino por documento nacional de identidad (DNI).

Para obtener el detalle de clientes por promoción en 2007, hemos cruzado los DNI de los clientes con el detalle 2008 en los que también se incluye la información de cliente por promoción. En algunos casos en los que no se ha dispuesto de dicha información se han clasificado como “otros clientes”.

De este trabajo hemos detectado errores debido a que existe una gran cantidad de clientes que tienen asignados como promoción una partida denominada OFICINA CENTRAL de los que la compañía no ha sabido realizar su adecuada identificación, así como clientes sin ningún documento de identidad asignable que han impedido su clasificación

Dado que no se nos ha facilitado información contable cruzada con los informes comerciales, para llevar a cabo el análisis nos hemos basado en éstos últimos, por ser la única información disponible de cliente por promoción.

Empresas del grupo y asociadas

El detalle de los saldos con empresas del grupo y asociadas es:

Detalle de Empresas del Grupo y Asociadas			
(miles de euros)	31.12.07	31.12.06	31.12.05
Empresas del grupo deudores	245.958	1.080	-
Empresas asociadas deudoras	2.653	-	83
Total	248.611	1.080	83

Fuente: Datos Facilitados por la Dirección Financiera

En el ejercicio 2005 el saldo de 83 miles de euros corresponde a las operaciones de tráfico con Martinsa Norte, S.A. por importe de 83 miles de euros y 0,2 miles de euros con Procom Martinsa Residencial Castellana.

Las principales actividades mantenidas con las empresas del grupo se correspondieron a la prestación de servicios en el desarrollo de las promociones y los gastos financieros por los préstamos del grupo.

En el ejercicio 2006 el saldo de clientes empresas del grupo se incremento hasta 1.080 miles de euros, el principal motivo es la utilización durante el ejercicio de cuentas corrientes con empresas del grupo (Martinsa Norte, Almarfe, Fercler, Jafemafe, Marplus, Pórtico Federal Inomar y Town Planning).

El saldo que registró la sociedad a 31 de diciembre de 2007 en empresas del grupo y asociadas deudores por un importe global de 248.611 miles de euros, de los que 184.955 correspondía a operaciones financieras por 184.955 miles de euros y 63.656 miles de euros a operaciones comerciales.

El incremento del saldo de clientes empresas del grupo y asociadas tan significativo con respecto al ejercicio 2006, fué debido a la inclusión en el balance de Martinsa de todas las sociedades participadas por Fadesa Inmobiliaria, S.A. que al cierre del ejercicio supusieron un total de 61.852 miles de euros frente a los 1.805 miles de euros del grupo de Promociones y Urbanizaciones Martín, SA.

El detalle del saldo de clientes empresas del grupo y asociadas por operaciones comerciales era:

Detalle de clientes empresas del grupo y asociadas	
(Miles de euros)	
Sociedades	Saldo al 31.12.07
Sociedades grupo Fadesa	
OBRALAR, S.L.	-3.050
OBRAS Y SUELOS DE GALICIA, S.A. (OSUGASA)	7
PINTURAS MELDORF, S.A.	9
FADESA SLOVENSKO, S.R.O.	16
APLISTONE S.L.	33
HOTEL BALNEARIO DE VILLALBA S.L.	42
LES TERRASSES DU SOLEIL S.A.	55
S C DIANA FOREST, S.A.	58
S C FADESA R SRL	64
FADESA BULGARIA EOOD	70
FADESA CESKO S.R.O.	81
ENERA ENERGIA S.L.	81
ACTIF HOTEL, S.A.	151
URBANIZADORA DE PEÑAROJA EN PEGO S.L.	157
FADESA PORTUGAL	336
INMOBILIARIA FADESAMEX SA DE CV	338
FADESA POLSKA SP Z.O.O.	371
URBATLAS S.A.	416
URBATLAS, S.A.	460
FINANCIERE RIVE GAUCHE S.A.	481
GROUPE FADESA MAROC, S.A.	694
FADESA PROKOM POLSKA SP Z.O.O.	768
MARTINSA NORTE S.A.	1.114
FADESA HUNGARIA RT	1.256
RESIDENCES DU SOLEIL S.A.	1.956
TR-2 S.A.	7.268
LAMPS S.A.	13.617
SOCIETE DAMENAGEMENT DE SAIDIA S.A.	20.299
SUCURSAL EM PORTUGAL	14.556
	61.704
Sociedades grupo Martinsa	
MARTINSA NORTE,S.A.	1.739
PROCOM MARTINSA RDCIAL.CASTELLANA,S.A.	66
RTM.DESARROLLOS URBANISTICOS Y SOCIALES,	147
	1.952
Total clientes empresas del grupo y asociadas	63.656

Los importes más significativos en los saldos de clientes correspondían a las certificaciones de obra emitidas por Martinsa-Fadesa, S.A. a las sociedades extranjeras.

Los importes correspondientes a las cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas fueron:

Detalle de clientes empresas del grupo y asociadas	
(Miles de euros)	Saldo al 31.12.07
Sociedades	
Sociedades grupo Fadesa	
ASCENSORES ENOR S.A.	15
FADESA INMOBILIARIA S.A.-SUCURSAL EM PORTUGAL	188
DB-6 S.A.	0
MK-II, S.A.	0
GESTAPART JANDIA SL	0
SANATORIO 2000 S.L.	0
GESTAPART JANDIA, S.L.	0
PQF	0
PQF-97, S.L.	0
FADESA INMOBILIARIA, S.A.	0
INMOBADAJOZ EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS	0
ENERA ENERGIA SL	0
INMOBILIARIA RIALTA, S.A.	0
FADESA DEUTSCHLAND GMBH I GR	1
CENTRO LOGISTICO DE TRANSPORTES DE CULLEREDO S.A.	1
CODITECSA CANARIAS, S.L.	2
SERVICIOS ENERGETICOS RESIDENCIALES, S.L.	2
FADESA PROKOM	2
ARCOIRIS, S.L.	3
SOTOVERDE GOLF, S.L.	3
MIÑO GOLF, S.L.	3
GOLF DE ARANJUEZ, S.L.	3
FINANCIERE RIVE GAUCHE	8
MONTEAGRARIA 2006, S.L.	10
INMOPRADO LAGUNA, S.L.	15
FADESA SLOVENSKO, S.R.O.	18
SERVICIOS ENERGETICOS RESIDENCIALES S.L.	24
ACTIF HOTEL, S.A.	25
FADESA SVERIGE AB	27
ENERA ENERGIA, S.L.	30
RESIDENCES DU SOLEIL, S.A.	44
CONFIAS HOME, S.L.	80
PQF-97, S.L.	87
SOCIÉTÉ D'ANÉNAGEMENT DE SAIDIA, SA	88
PINTURAS MELDORF, S.A.	92
SOCIETE DAMENAGEMENT DE SAIDIA S.A.	104
RESIDENCES DU SOLEIL S.A.	171
FADESA UK LIMITED	179
PROMOTORA CLUB SOCIAL TORRELAGO, S.A.	182
EDIFICIOS NOROESTE, S.A.	205
SOCIETE FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE FADESA	210
GALLEGA DE VIVIENDAS, S.L.	257
FADESA VILLAGE RESORT, S.L.	307
URBATLAS S.A.	512
TR-2, S.A.	551
LAMPS, S.A.	554
APLISTONE S.L.	620
BARANDA AZUL	662
FINANCIERE RIVE GAUCHE, S. A.	1.050
RESIDENCIAL CORUÑESA DE VIVIENDAS, S.L.	1.086
TRIPLEGEST, S.L.	1.252
HOTEL BALNEARIO DE VILLALBA, S.L.	2.138
GROUPE FADESA MAROC, S.A.	3.619
URBANIZ. CLUB DE CAMPO DE LOGROÑO S.L.	3.662
URB. CLUB DE CAMPO DE LOGROÑO S.L.	4.379
EUROGALIA S.L.	6.265
URBANIZ. DE PEÑAROJA EN PEGO, S.L.	8.081
ULEPIM-PROMOÑOS INMOBILIARIAS S.A.	9.345
FADESA PORTUGAL	9.495
FADESA CANARIAS, S.L.	13.383
HOTEL DE FUERTEVENTURA GOLF, S.L.	18.213
INMOBILIARIA FADESAMEX SA DE CV	97.488
	184.741
Sociedades grupo Martinsa	
CUENTA CORRIENTE CON PORTICO	281
C/CTE.GRUPO NORTE	0
C/CTE. RTM	0
CUENTA CORRIENTE SOCIOS CON PROCOM	12
CTAS.CTES.SDES.GRUPO/ASOCIADAS	639
C/CTE.COATESA	0
C/CTE PROCOM MARTINSA	1
C/CTE ANDRIA	0
HUSON BIG	0
	933
Según detalle	185.678
Según memoria	184.955
Diferencia	723

Las principales transferencias de dinero correspondían a la filial de Fadesa en Méjico, el Hotel Fuenteventura Golf, Fadesa Canarias y Fadesa Portugal para el funcionamiento de las sociedades hoteleras y desarrollo de las promociones.

Deudores Varios

El detalle de deudores varios fue el siguiente:

Detalle de Deudores Varios			
(Miles de Euros)	31.12.05	31.12.06	31.12.07
Deudores Martinsa			
DEUDORES/EMPR.GRUPO		63	157
JUSTO PECHARROMAN/ IIVT C6,1			
PROPIETARIOS C6/ ITP SEGR-ADJUDICACIÓN	28	28	28
DEUDORES VARIOS	2	2	2
PEDRO DE LA HERRAN MATORRAS			
MANUEL CAMARERO SANZ			
JUNTA COMPENSACION AREA DE CENTRALIDAD			3.650
PROP.P.MIRASIERRA/PLUSV.	6	6	6
	36	99	3.843
Anticipo a proveedores Martinsa	16	166	580
Deudores Fadesa			11.365
Deudores de Vallfosca			216
Partidas pendientes de aplicación Martinsa			15
Partidas pendientes de aplicación Fadesa			1.893
Total Deudores	52	265	17.912

La sociedad en la partida de deudores varios reconoce principalmente los derechos de cobro a refacturar a las Juntas de compensación por los gastos asumidos por la sociedad antes de la constitución de la reparcelacion de las fincas para el reparto de costes entre los propietarios.

El saldo con la Junta de Compensación área de centralidad por un importe de 3.650 miles de euros se correspondía con la facturación de los gastos de urbanización de la promoción de Arganda asumidos por Martinsa-Fadesa, S.A.

Los deudores procedentes de las promociones de Fadesa por importe de 11.365 miles de euros se correspondían a pequeños gastos de urbanización y desarrollo asumidos por la sociedad.

Personal

Detalle de deudores personal			
(Miles de Euros)	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
Personal			216
			216

El importe del epígrafe deudores por anticipos al personal corresponde a los adelantos entregados a los empleados de Fadesa Inmobiliaria, S.A.

Administraciones Públicas

El desglose de las administraciones públicas durante los tres ejercicios fue:

Detalle de Administraciones Públicas			
(Miles de euros)	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
Impuesto sobre Valor Añadido	273	1.299	
H.P. Deudores IVA Soportado diferido	166		2.012
Devoluciones de Impuestos	2	2.015	7.581
Impuesto sobre Sociedades	13		10.495
	454	3.314	20.088

El detalle de las administraciones públicas por conceptos es el siguiente:

Detalle de Administraciones Públicas			
(Miles de euros)	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
Hacienda Pública Deudora por IVA Soportado	273	480	2.012
Hacienda Pública Dadores por IVA Soportado Diferido	166	818	1.769
Hacienda Pública Deudores Sucursales en el extranjero			512
Hacienda Pública Deudores Subvenciones concedidas			274
Hacienda Pública, Deudor por devolución de impuestos	2	2.015	5.026
	2	2.015	5.812
Retenciones por alquiler			2
Retenciones de empresas extranjeras			154
Retenciones y pagos a cuenta del IS	13		9.598
Retenciones por intereses			741
	13		10.495
Total Administraciones Públicas	454	3.313	20.088

Provisiones

La provisión para insolvencias de deudores se estima en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a fecha de cierre.

Por las características de la sociedad, en gestión continuada, los saldos que tienen un riesgo de insolvencia son los correspondientes a los derechos de cobro clasificados como Deudores Varios, ya que el resto de clientes y efectos corresponden a las ventas de viviendas en las que en el momento de su vencimiento es la entrega de llaves, momento en el que se cancelan todos los importes deudores con la subrogación del cliente a la hipoteca de la vivienda.

El movimiento de 2005 a 2006 fue el siguiente:

Movimiento provisión de insolvencias de tráfico 2005-2006				
(Miles de Euros)	Saldo al 31.12.05	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo al 31.12.06
Provisión Prop.P. Mirasierra/Plusv.	(6)			(6)
Provisión Insolvencias de Tráfico Martinsa	(3)			(3)
	(9)			(9)

En el ejercicio 2007 la sociedad incorpora con la fusión las provisiones reconocidas por Fadesa Inmobiliaria, S.A. Estas provisiones se corresponden por un lado con los saldos correspondientes a la filial del Grupo Eurogalia por importe de 20.100 miles de euros y 1.244 miles de euros de deudores con saldo de una antigüedad significativa.

Movimiento provisión de insolvencias de tráfico 2006-2007					
(Miles de Euros)	Saldo al 31.12.06	Altas por fusión	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo al 31.12.07
Provisión Prop.P. Mirasierra/Plusv. Martinsa	(6)				(6)
Provisión Insolvencias de Tráfico Martinsa	(3)				(3)
Provisión S.C. Forest, S.A. Fadesa		(20.100)			(20.100)
Provisión Insolvencias de Tráfico Fadesa		(1.244)	(597)		(1.841)
	(9)	(21.344)	(597)		(21.950)

Durante el ejercicio 2007 la sociedad dota un importe de 597 miles de euros.

El detalle de la provisión de insolvencias de tráfico detallada de 1.841 miles de euros lo componen los siguientes clientes

Detalle de clientes provisionados a 31.12.07			
(Miles de Euros)	Saldo Clientes	Provisión	Antigüedad
CENTROS COMERCIALES CONTINENTE S.A.	15	15	1.996
JOSE MANUEL MALLAN SANTOS	18	18	1.996
MAGLOJA, S.L.			1.996
PIONEER CONCRETE HISPANIA S.A.	1	1	1.996
ANGEL ACUÑA PIÑEIRO	3	3	1.997
CONSTRUCCIONES ANGEL JOVE, S.A.	13	13	1.998
PSV SOCIEDAD COOPERATIVA	18	18	1.998
TALLERES MATERIAL DE AIRE COMPRIMIDO, S.A.	2	2	1.998
CONSTRUCCIONES Y REHABILITACIONES PRIGOT			1.999
CATALONIA CERAMICA S.A.	5	5	2.000
LECTRO-90, S.A.	9	9	2.000
AJUNTAMENT DE MONTCADA Y REIXAC	2	2	2.001
ANGEL JOSE ANIDO SOLAR	1	1	2.001
F. ULLOA, S.L.	1	1	2.001
INDUSTRIAS JOSE ESTEBA, S.A.	21	21	2.001
NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A.			2.001
PARQUETS TROPICALES, S.A.	26	26	2.001
ROGELIO FERNANDEZ CASTRO	34	34	2.001
CARPINTERIA DE MOREIRA, S.A.	45	45	2.002
REALIA BUSSINESS S.A.	131	131	2.002
RECIMIL, S.L.	4	4	2.002
ATALAYA DORADA S.A.	95	95	2.003
AUTO AGRICOLA TRIGUERO, S.L.			2.003
AUTOMOVILES GUERRA CORUÑA S.L.			2.003
COMISION GESTORA PG.H 10.02 C/BERGONDO			2.003
IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A.U.	2	2	2.003
JUNTA COMPENSACION AS GALERAS	4	4	2.003
S.C. ROCHITEX S.R.L.	1	1	2.003
TERMAS DE VILLALBA, S.L.	1	1	2.003
ENT. URB. COLABOR. DE CONSERV. SUELO PLAYA JABLE	126	126	2.004
GAS NATURAL LA CORUÑA S.A.	6	6	2.004
JOSE SANS BLANCH	1	1	2.004
GRAVERA DEL JARAMA, S.A.			2.004
GALLEGA DE VIVIENDAS, S.L.			2.004
AYUNTAMIENTO DE ALMERIA	727	500	2.005
C.B.R. ARQUITECTOS Y ASOCIADOS, S.L.	8	8	2.005
GAS NATURAL, S.A.	4	4	2.005
MARIA DE LOS ANGELES FERNANDEZ SASTRE	6	6	2.005
CERRAME S.L.			2.006
CONSTRUCCIONES BLAU-VERT, S.L.	197	197	2.006
GAS NATURAL DISTRIBUCION SDG, S.A.	4	4	2.006
HOSTELERIA UNIDA, S.A. HOTEL L'ILLA	7	7	2.006
JUAN BELLAGONA CEDEIRA	1	1	2.006
MONTAJES VASAN S.L.	16	16	2.006
CAIXA GALICIA	37	37	2.007
C.P. RESIDENCIAL EL DORADO C/MURTA	4	4	2.007
TOTAL PROVISIÓN POR DEUDORES VARIOS (4,4,0)	1.599	1.372	
PROVISIÓN GENÉRICA 31.12.07		472	
TOTAL PROVISIÓN GENÉRICA 2007		472	
TOTAL PROVISIÓN 490000		1.844	
según memoria		(1.841)	
diferencia		3	

Deudores al 30 de septiembre de 2008

Detalle de deudores	
(Miles de Euros)	30.09.08
Clientes por ventas o prestaciones de servicios	454.393
Empresas del grupo deudores	190.146
Empresas asociadas deudoras	147
Deudores Varios	10.711
Personal	184
Administraciones Públicas	26.126
Provisiones	(8.919)
	672.788

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Clientes por ventas o prestaciones de servicios

El detalle de los saldos de clientes en las promociones de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. fue:

Deudores por Venta por Promoción				
(Miles de Euros)	31.12.05	31.12.06	31.12.07	30.09.08
PROMOCIÓN C6	916	215	-1	0
C-11 RESIDENCIAL GREEN	8	6	6	9
PROMOC.10.1	898	30	-5	1
PROM.35.1	-9	-1	-1	10
PROM.35.3	5	17	17	17
ARGANDA	0	27.610	36.172	29.598
ARROYO FRESNO UE-1 (MARTINSA)	0	0	0	500
SOTO DE HENARES 25.1	0	0	0	151
54.3 MARTINSA	0	0	0	0
MANZAREAL (C/MANZANARES, 18)	0	0	0	0
GETAFE	0	0	0	59
MONTECARMELO	0	0	0	2.088
Otros Clientes	185	721	1.005	0
	2.002	28.599	37.193	32.433

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Al 30 de septiembre de 2008 los importes más significativos en el detalle de clientes por ventas de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A corresponden a la promoción de Arganda.

El histórico de esta promoción la hemos analizado en los epígrafes de deudores anteriores. En el presente ejercicio al 1 de agosto de 2008 la sociedad realizó la reclamación del 35% del precio por importe de 24.258 miles de euros, ejecutando el aval.

El Banco Popular Español, S.A. no atendió a la solicitud de la sociedad concursada por los siguientes motivos:

- No se cumplía el requisito establecido en el aval de que conste inscrita en el Registro la plena propiedad de la afianzada sobre las futuras fincas.
- Las fincas no estaban totalmente urbanizadas.
- El aval le había sido reclamado por Bancaja, que le había manifestado tener derecho al cobro con base en una pignoración o cesión de derechos.

La sociedad presentó ante el juzgado de primera instancia el 3 de noviembre de 2008 una demanda solicitando la ejecución del aval, realizando las siguiente puntualizaciones a los motivos dados por el avalador para no entregar la cantidad solicitada: “Las diligencias de inscripción firmadas por el Registrador de Arganda de Rey con fechas 27 de febrero y 12 de marzo de 2008, obrantes en las dos últimas páginas de la escritura de compraventa de 30 de noviembre de 2006, acreditan que se realizó tal inscripción a favor de la avalada, Espais Promocions Inmobiliaries, E.P.I., S.A. Como resulta de la última nota y del acta acompañada, en la actualidad la titular registral es una sociedad de su grupo, denominada Espais & Lasia Promocions Inmobiliaries, S.L., ello en virtud de actos posteriores a aquella inscripción ajenos a mi representada y que ésta no ha consentido, sino que expresamente ha desautorizado”.

Se constituyó a Bancaja en acreedor pignoraticio de los derechos de crédito de Martinsa-Fadesa, S.A. contra Espais Promocions Immobiliaries, E.P.I., S.A., cuya titularidad dominical y consiguiente derecho a reclamar su efectividad conservaba Martinsa-Fadesa.

La sociedad nos informó que el tercer vencimiento ha sido ejecutado reconociéndose por la parte compradora los derechos de licencias de obra, hecho que consideran determinante para la obtención del cobro vía reclamación judicial.

Además durante el ejercicio 2007 en el desarrollo de la promoción de Arganda, la sociedad firmó contratos privados, elevados con posterioridad a público, una serie de permutas de fincas por obra futura.

Durante el ejercicio 2008 la sociedad ha reclasificado los deudores por permutas por el importe de la vivienda a entregar sin IVA a una cuenta de Proveedores por suelo con saldo deudor, minorando el saldo de clientes en 7.543 miles de euros.

En 2008 la sociedad realizó tres ventas de parcelas en la promoción de Montecarmelo por un importe de 3.141 miles de euros a tres sociedades Pablo Claver Martín por 1.053 miles de euros, Yong Yong Cui Qui por 1.053 miles de euros y Arevalo Tejedor, S.L. por 1.035 miles de euros, lo que generó el incremento del saldo de clientes en esta promoción.

Analizamos la evolución por promoción de las obras procedentes de Fadesa con respecto al ejercicio 2008.

Deudores por Venta por Promociones de Fadesa Inmobiliaria, S.A.				
Nº Promoción	Nombre Promoción	31.12.07	Saldo 30.09.08	
ES0002	ALBERIC (VALENCIA)	9.163	1.162	
ES0004	ALDEAMAYOR (VALLADOLID)	5.538	209	
ES0409	ALMUÑECAR (GRANADA)	89		
ES0008	ALMUÑECAR SECTOR P-11	71	39	
ES0010	ALTO DEL CUCO (SANTANDER)	1.798	3.395	
ES0011	ANTAS (ALMERIA)	63.687	61.770	
ES0017	ARANJUEZ	18.638	(1.006)	
ES0021	ATALAYA DORADA (FUERTEVENTURA)	25	1.390	
ES0024	AYAMONTE (HUELVA)	29.172	25.379	
ES0028	BADAGUAS (JACA)		364	
ES0036	BOECILLO (VALLADOLID)	1.634	(376)	
ES0039	BUNIEL (BURGOS) SECTOR 7	18.466	22.770	
ES0040	BUNIEL (BURGOS) SECTOR 8	2.275	4.214	
ES0044	CALAHONDA (MIJAS)	29	127	
ES0046	CAMARGO	-	-	
ES0050	CAMPOS DE GUADALMINA	134	2	
ES0070	COLMENAR DE OREJA (MADRID)	63.681	78.659	
ES0071	COLMENAR VIEJO (MADRID)	1.053	2.548	
ES0073	CON.RESIDENCIAL VILLA DEL PINO	-	(1)	
ES0093	EL TOYO (ALMERIA)	73		
ES0100	FEANS - MESOIRO	-	-	
ES0102	FUERTEVENTURA (FADESA)	-	1	
ES0112	GRIPIA II (TARRASA)	-	(2)	
ES0114	GUANARTEME UA-8.0.1 LAS PALMAS	1	1	
ES0115	GUANARTEME UA-8.0.2 LAS PALMAS	2	106	
ES0118	HORCHE (GUADALAJARA)	-	52	
ES0129	LA ALGABA (SEVILLA)	-	2	
ES0134	LA GALLEGA (EL ROSARIO II)	1	(1)	
ES0135	LA JOYOSA (ZARAGOZA)	54	2.583	
ES0142	LA ZUBIA (GRANADA)	1.499	1.161	
ES0143	LAGUNA II (VISTA ALEGRE)	133	356	
ES0144	LAS ACACIAS (TENERIFE)	372	529	
ES0145	LAS TABLAS (MADRID)	14	-	
ES0148	L'HOSPITALET	5.263	8.077	
ES0150	LOMO LOS FRAILES II	-	-	
ES0151	LOMO LOS FRAILES P-31/32/8/14	-	12	
ES0165	MEDANO PARK (TENERIFE)	88	318	
ES0167	MIÑO	6.194	5.093	
ES0174	MURCIA (ESPINARDO)	-	-	
ES0177	MURCIA (MOLINA DEL SEGURA)	(81)	147	
ES0178	MURCIA (MOLINA DEL SEGURA) 2	7.412	9.809	
ES0179	MURIEDAS (SANTANDER)	1.612	1.612	
ES0188	OFICINA CENTRAL	79.939	78.685	
ES0206	PALMA DE EBRO (TARRAGONA)	4.216	6.828	
ES0207	PALMA DE MALLORCA	-	25	
ES0211	PARQUE DE LA CONCEPCION	-	-	
ES0215	PATERNA (VALENCIA)	-	1	
ES0216	PEGO (ALICANTE)	20.972	41.182	
ES0223	POBLA DE VALLBONA (VALENCIA)	1.057	1.983	
ES0228	RESIDENCIA FABIOLA	(1)	144	
ES0237	ROSA VILA (FUERTEVENTURA)	-	(586)	
ES0240	SAN MAMES	-	3	
ES0241	SAN MATEO DE GALLEGO (ZARAGOZA)	14.713	25.166	
ES0246	SANT JOAN II	-	15	
ES0247	SANTA FE (GRANADA)	-	1.968	
ES0248	SANXENXO	-	472	
ES0250	SEÑORIO ILLESCAS (TOLEDO)	62	1.549	
ES0252	SOJUELA (LOGROÑO)	-	403	
ES0255	SOLAR RACE (EL MOLAR)	-	4.413	
ES0256	SON GUAL II (MALLORCA)	218	956	
ES0257	SOTO DE LA MARINA (SANTANDER)	4	18	
ES0259	STA CRUZ DE BEZANA SECTOR 37.2	-	268	
ES0268	ULEA (MURCIA)	2.515	5.019	
ES0273	VALLADOLID (ARROYO ENCOMIENDA)	-	(98)	
ES0274	VALLFOSCA (LERIDA) FADESA	224	24	
ES0275	VALLFOSCA (VALL FOSCA, S.A.)	1.124	909	
ES0281	VILLANUEVA DE LA CAÑADA (S-1)	199	596	
ES0282	VILLARMERO (BURGOS)	-	20.888	
ES0283	VIRGEN DEL CARMEN (MALAGA)	-	345	
ES0308	ZAPATEIRA (CORUÑA)	-	10	
ES0351	AVDA. DE GRAN VIA (BARCELONA)	-	(601)	
ES0409	ALMUÑECAR (GRANADA)	-	872	
ES0415	BUNIEL (BURGOS)	-	1	
ES0618	VILLAJOYOSA	-	1	
	Otros Clientes sin identificar promoción	105.890		
	Detalle de cliente por promoción Fadesa Inmobiliaria, S.A.y Valfosca I	469.222	421.960	

Pasamos a hacer un análisis de la evolución por promoción:

- Alberic, promoción de Valencia íntegramente formada por 182 viviendas de las que 127 fueron vendidas en el segundo semestre 2006 y el resto a lo largo de 2007. El descenso significativo en el año 2008 del saldo de clientes es debido a la entrega de parte de las viviendas.

- Aldemayor, promoción de Valladolid en las que se vendieron 120 parcelas, 6 de ellas en el ejercicio 2006 y el resto durante todo 2007. Esta ventas se realizan a dos sociedades Nueva Torcasa Generación, S.L. y Segoval Proyectos y Obras, S.L. De los 5.538 miles de euros pendientes al 31 de diciembre de 2007, 5.237 miles de euros corresponden a las parcelas de Nueva Torcasala. En 2008 se recibe el cobro de esta sociedad, con la consiguiente reducción de los derechos de cobro en esta promoción.

- Alto del Cuco, promoción de Santander formada por viviendas en las que la mayor parte de ellas fueron vendidas en 2005 (151 viviendas), 67 en 2006 y 3 en 2007. Además en esta promoción se vendieron 8 parcelas (4 en 2005 y 4 en 2006). El incremento registrado en el 2008 no es debido al incremento del número de viviendas vendidas sino a la no identificación en los registros de 2007 del total de viviendas vendidas por no estar identificados en esta promoción los clientes.

-Antas, promoción de Almería en la que la sociedad vendió seis parcelas en el ejercicio 2005 de las que al cierre de 2007 todavía están pendientes de cobro 2 de ellas por un importe de 63.687 miles de euros a Tasa Antas, S.L. y Construcciones Blau-Verd, S.L. La minoración respecto al ejercicio anterior en 2008 es debido al cobro de 1.917 miles de euros de la sociedad Tasa Antas, S.L.

-Aranjuez, promoción en Madrid en la que se vendieron viviendas principalmente entre los años 2004 y 2005 además de unas 30 parcelas. El importe más significativo en la cifra de deudores corresponde a la venta de terrenos a Proyectos Inmobiliarios Helio Dos, S.L. con un saldo al cierre de 31 de diciembre de 2007 de 15.929 miles de euros. El importe de 15.929 miles de euros fue cobrado en el ejercicio 2008 disminuyendo la cifra de clientes.

-Ayamonte, promoción de Huelva en la que la sociedad está pendiente de cobro de 367 parcelas, 1 suelo y 142 viviendas. La disminución de los importes respecto al 2007 se corresponde con las entregas de viviendas y sus correspondientes cobros. Los clientes con un mayor saldo son Propiedades y Derechos S.L. con un importe de 1.803 miles de euros por la compra de 27 parcelas, Edenca S.L. con un importe de 1.663 miles de euros por la compra de 20 parcelas, Urvisaca S.L. con un importe de 1.152 miles de euros por la compra de 18 parcelas.

-Buniel sector 7, promoción de la provincia de Burgos están al 30 de septiembre de 2008 pendiente de cobro 400 viviendas de las cuales 18 fueron vendidas en 2005, 253 en el año 2006, 122 en el año 2007 y 7 en el ejercicio 2008. Además en esta promoción la sociedad mantiene saldos por la venta de 9 suelos entre los ejercicios 2005 y 2006 por importe de 16 millones de euros

- Buniel sector 8, en febrero de 2008 la sociedad cancela parte de los saldos existentes al pasar 4 años desde el contrato privado sin escritura al no haber obtenido las licencias.

- Colmenar de Oreja, promoción de Madrid en la que la sociedad vende suelos a tres sociedades, Rodonita, S.A. por importe de 42.931 miles de euros al 31 de diciembre 2006, Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.A. por 27.713 miles de euros al 30 de junio de 2007 y a Lubasa Desarrollos Inmobiliarios, S.L. por 17.104 miles de euros el 30 de junio de 2007. Al 30 de septiembre de 2008 están pendientes de cobro 78.659 miles de euros.

- Colmenar Viejo, promoción de Madrid en la que la sociedad tiene pendientes de cobro 144 viviendas siendo la mayoría de ventas realizadas en el ejercicio 2006 y 2007. Su incremento respecto al ejercicio 2007 es debido a la firma de contratos de venta en 2008.

 - La Zubia, promoción de Granada en la que la sociedad tiene pendiente de cobro 20 viviendas desde el ejercicio 2007.

 - L'Hospitalet, promoción de Barcelona en las que existen contratos de compraventa de 283 unidades, divididas en viviendas, locales, oficinas y garajes. El saldo más significativo es el que se mantiene con Barcelona Towers Investment, S.L. que al 30 de septiembre de 2008 ascendía 1.084 miles de euros.

 - Miño, promoción de La Coruña en la que se vendieron 252 viviendas y 79 parcelas en los años 2004, 2005 y 2006. El descenso en 2008 es debido a las entregas realizadas en ese ejercicio. El principal cliente es Constructora Eshor, S.L. con un saldo de 1.173 miles de euros por la compra de 17 parcelas compradas en 2006.

 - Murcia (Molina de Segura), dos promociones de 747 viviendas contratadas íntegramente por Laroza, S.A. Al cierre de 2007 su saldo era de 7.412 miles de euros y 9.809 miles de euros al 30 de septiembre del ejercicio 2008.

 - Murieras, provincia de Santander. En esta promoción se vendió el suelo a Grupo Trinosa Promoción por un importe total de 3.231 miles de euros en septiembre de 2006 de los cuales están pendientes tanto en 2007 como en el 2008, 1.612 miles de euros.

 - Palma de Ebro, provincia de Tarragona. En esta promoción se vendieron 158 viviendas y 76 parcelas en los ejercicios 2005, 2006 y 2007. El incremento del saldo de esta promoción en 2008 es debido a que se han incluido clientes no identificados en el 2007 como de dicha promoción.
-

-Pego, provincia de Alicante. La sociedad tiene vendidas de esta promoción 73 parcelas, 9 suelos y 70 viviendas realizadas en su mayoría en los años 2005 y 2006. Los principales saldos deudores se corresponden con los clientes: 4R, S.A. por un importe de 10.759 miles de euros pendientes desde 2005, fecha de su compra; 42 Inversiones Inmobiliarias de Masias, S.L. por la compra de suelo en el 2005 por importe de 9.033 miles de euros y Reiga Invest, S.L. con un importe de 14.065 miles de euros por la compra de 13 parcelas y 3 suelos en 2005.

- San Mateo de Gallego, provincia de Zaragoza. Es una promoción formada por 54 parcelas 9 suelos y 284 viviendas vendidas en su mayoría en los ejercicios 2006 y 2007. El principal cliente de esta promoción es Prosanre Mediterranea con compras de suelo en diciembre de 2006 por importe de 11.651 miles de euros. En el ejercicio 2008 la sociedad cobró 5.951 miles de euros quedando pendientes al 30 de septiembre 5.700 miles de euros.

- Ulea, provincia de Murcia en las que la sociedad vendió 68 parcelas entre los años 2006 y 2007. Al igual que en otras promociones el incremento en 2008 no es debido a las ventas de nuevas parcelas sino al desglose facilitado por la compañía.

- Villarmero, provincia de Burgos. La sociedad realizó la venta en el 2006 de un suelo a Alqluna 18, S.L. por un importe de 20.888 miles pendientes de cobro a la fecha.

- Oficina Central, los importes existentes en esta promoción se corresponden con saldos deudores por apuntes no identificados. Al no conocer su promoción no hemos podido llevar a cabo el análisis sobre su evolución.

Tanto para las promociones procedentes de la antigua Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. como para las promociones de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y debido al proceso concursal, la sociedad ha paralizado toda la actividad urbanística por la falta de liquidez.

De acuerdo con la información facilitada por la Sociedad, su intención es continuar las promociones en curso, una vez alcanzado el convenio de acreedores.

Dada la metodología establecida por la Sociedad para el reconocimiento de los derechos de cobro, esta registra las cantidades a cuenta y letras firmadas por el comprador contra un anticipo de clientes en el caso de viviendas. De acuerdo con la información analizada, los anticipos de clientes a 24 de julio de 2008 correspondientes a entregas a cuenta ascenderían a 1.780 miles de euros, por lo que el saldo correspondiente a deudores por venta debería disminuirse en dicho importe a efectos del cálculo de la masa activa.

Además hemos detectado que la sociedad por la venta de suelos se reconoce en el momento del contrato de compraventa el cien por cien del ingreso. Para la perfección del contrato normalmente la sociedad esta obligada a entregar el suelo urbanizado.

En aquellos suelos en los que la sociedad no continúe su desarrollo los importes reconocidos por la venta deberán ser ajustados por la provisión de costes pendientes de incurrir más el margen registrado.

De acuerdo con el desglose de la provisión por costes de urbanización de los suelos vendidos (véase epígrafe de existencias), el ajuste a realizar a la cifra de clientes será de 191.839 miles de euros, considerando un margen medio en la venta de un 37,02%, a efectos del cálculo de la masa activa.

Para aplicarle el margen a la operación y estimar el importe de clientes asociados hemos tomando los importes de aprovisionamientos y ventas de Martinsa Fadesa del período 2005-2008, obteniendo el margen medio mencionado como sigue:

(Miles de euros)	
Concepto	Importe
Ventas 2005	27,539
Ventas 2006	85,465
Ventas 2007	813,389
Ventas 2008	149,582
Total Ventas período 2005-2008	1,075,975
Aprovisionamientos 2005	13,897
Aprovisionamientos 2006	34,888
Aprovisionamientos 2007	513,650
Aprovisionamientos 2008	114,788
Total Aprovisionamientos 2005-2008	677,223
Margen aprovisionamientos sobre ventas	37%
Total Costes pendientes 30.09.2008	120,744
Total clientes estimados	191,839

Fuente: datos aportados por Dto. Contabilidad

A efectos de la preparación del listado de bienes y derechos y dado que no se dispone de un detalle hemos realizado un ajuste global minorando el saldo de clientes de la masa activa en el importe mencionado.

Empresas del grupo y asociadas

El detalle de los saldos de empresas del grupo y asociadas al 30 de septiembre de 2008 fue:

Detalle de clientes empresas del grupo y asociadas	
(Miles de euros)	30.09.08
Cientes empresas del grupo	53.489
Cientes empresas asociadas	14.667
Total	68.156

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

El detalle del saldo de clientes empresas del grupo se muestra a continuación:

Detalle de clientes empresas del grupo y asociadas	
(Miles de euros)	30.09.08
APLISTONE, S.L.	33
C.P. LAS ADELILLAS	
C.P. LOS POCILLOS I	
FADESA BULGARIA EOOD	70
FADESA CESCO, S.R.O.	81
FADESA HUNGARIA, RT	1.256
FADESA POLSKA SP Z.O.O.	370
FADESA POLSKA, SP Z.O.O.	1
FADESA PORTUGAL, S.L.	15.003
FADESA PROKOM POLSKA SP Z.O.O.	768
FADESA ROMANIA, S.R.L.	64
FADESA SLOVENSKO, S.R.O.	16
FINANCIERE RIVE GAUCHE S.A.	481
GROUPE FADESA MAROC, S.A.	694
HOTEL BALNEARIO DE VILLALBA, S.L.	42
HOTEL DE FUERTEVENTURA GOLF, S.L.	73
HOTEL DE FUERTEVENTURA MAR S.L.	
INMOBILIARIA FADESAMEX, S.A. DE C.V	338
LAMPS, S.A.	13.617
LES TERRASES DU SOLEIL, S.A.	85
MARTINSA NORTE, S.A.	2.606
Martinsa-Fadesa S:A	
OBRALAR, S.L.	(3.050)
PINTURAS MELDORF, S.A.	9
RESIDENCES DU SOLEIL, S.A.	1.956
Societe d'Aménagement de Saidia, S	283
SOCIETE DAMENAGEMENT DE SAIDIA S.A.	20.015
TOWN PLANNING, S.L.	4
TR-2, S.L.	7.268
URBANIZACIÓN CLUB DE CAMPO DE LOGRO	5.004
URBANIZACIÓN DE PEÑAROJA EN PEGO, S	193
URBATLAS, S.A.	876
	68.156

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Como se observa en la tabla anterior, el saldo de Obralar es acreedor. A efectos de la preparación del listado de bienes y derechos, dicho saldo ha sido excluido del activo, incluyendolo en el listado de la masa pasiva.

Análisis de recuperabilidad del 86% de la deuda de clientes grupo y asociadas:

Análisis de recuperabilidad de clientes empresas del grupo y asociadas 30.09.08		
(miles de euros) Sociedad	Saldo	FF.PP
SOCIETE DAMENAGEMENT DE SAIDIA S.A.	20.015	5.716
FADESA PORTUGAL, S.L.	15.003	(3.933)
LAMPS, S.A.	13.617	31
TR-2, S.L.	7.268	142
URBANIZACIÓN CLUB DE CAMPO DE LOGROÑO	5.004	8.942

Fuente: Balances facilitados por el Departamento de Contabilidad

Del presenta análisis de recuperabilidad de la deuda obtenemos que excepto la sociedad Fadesa Portugal es resto de sociedades tienen fondos propios positivos.

Dadas las circunstancias mencionadas, la Administración Concursal considera que estos activos serán recuperables a largo plazo en el caso de sociedades del grupo y asociadas, ya que implícitamente la provisión de cartera y riesgos y gastos (dotada teniendo en cuenta las plusvalías tácitas de los activos de las filiales, y registrada corrigiendo el valor del inmovilizado financiero como provisión de cartera aunque se trata de una provisión de riesgos y gastos), cubre los fondos propios negativos en aquellas sociedades cuya situación patrimonial aparentemente es de desequilibrio, y por tanto, han sido incluidos en el listado de bienes y derechos de la sociedad.

En el caso de clientes empresas asociadas, la Administración concursal considera que estos activos serán recuperables siempre que los fondos propios de la sociedad participada sean positivos y la misma se encuentre en gestión continuada. Si los fondos propios de dichas empresas fueron negativos, su importe, por el total de los fondos propios negativos, sería descontado de los saldos a cobrar a largo y corto plazo.

El detalle de cuentas corrientes con empresas del grupo es el siguiente:

Detalle Cuenta Corriente Empresas del Grupo y Asociadas	
(miles de euros)	30.09.08
Cuenta Corriente Empresas del Grupo	121.787
Cuenta Corriente con sucursales en el Extranjero	203
Total	121.990

Fuente: Datos Facilitados por la Dirección Financiera

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Detalle de cuentas corrientes del grupo y asociadas	
(Miles de euros)	30.09.08
Activ Hotel, S.A.	25
Aplistone, S.L.	806
Arco Iris Gestión, S.L.	3
Baranda Azul, S.A.	666
Casino de Badaguás, S.A.	(721)
Centro Logístico de Transportes de Culleredo, S.A.	7
Coditecsa Canarias, S.L.	3
Confias Home, S.L.	158
Desarrollo Urbanístico Nozar Martinsa, S.L.	15.612
Edificios del Noroeste, S.A.	205
Enera Energía, S.L.	29
Eurogalia, S.L.	(9.363)
Fadesa Canarias, S.L.	13.231
Fadesa Deutschand GMBH I GR	1
Fadesa Hungaria, Rt	(18)
Fadesa Portugal, S.A.	7.109
Fadesa Prokom Polska sp Z.O.O.	2
Fadesa Slovensko, S.r.o.	18
Fadesa Sverige AB	27
Fadesa UK Limited	179
Fadesa Village Resort, S.L.	61
Fercler, S.L.	1.928
Financiere Rive Gauche, S.A.	(1.720)
Gestapart Jandía, S.L.	
Golf de Aranjuez, S.L.	3
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	3.619
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	1.028
Hotel de Fuerteventura Golf, S.L.	17.879
Inmobadajoz Empreendimentos Inmobiliarios, Lda	
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V.	97.488
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	(21.618)
Inmobiliaria Marplus, S.A.	(453)
Imoprado Laguna, S.I.	15
Inomar, S.L.	(989)
Jafemafe, S.L.U.	(198)
Lamps, S.A.	536
Martinsa Norte, S.A.	(1.739)
Martinsa-Fadesa SA	3
Miño Golf, S.L.	3
Monteagraria 2006,S.L.	8
Obralar, S.L.	(45.479)
Pinturas Meldorf, S.A.	513
Portico SA	(1.438)
PQF-97, S.L.	86
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	250
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	159
Résidences du Soleil, S.A.	244
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	1.084
Sanatorio 2000, S.L.	
Servicios Enérgeticos Residenciales, S.L.	7
Société d'Aménagement de Saidia, S.A.	225
Sotoverde Golf, S.L.	24
Task Arando, S.L.	107
Town Planning, S.L.	24.379
TR-2, S.L.	551
Triple Gest, S.L.	1.158
Urbanización Club de Campo de Logroño, S.L.	8.169
Urbanizadora de Peñaroja en Pego, S.L.	7.606
Urbatlas, S.A.	512
UTE ANDRIA-FERCLER	
Total general	121.990

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

Como se observa en la tabla anterior, existen cuentas deudoras con saldo acreedor que a efectos de la preparación del listado de bienes y derechos han sido excluidos del activo, incluyendo dichos saldos en el listado de la masa pasiva.

El detalle de dichos saldos es como sigue:

Saldos Acreedores Cuentas Corrientes Empresas del Grupo y Asociadas	
(Miles de Euros)	Importe
Obralar, S.L.	(45.479)
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	(21.618)
Eurogalia, S.L.	(9.363)
Martinsa Norte, S.A.	(1.739)
Financiere Rive Gauche, S.A.	(1.720)
Portico SA	(1.438)
Inomar, S.L.	(989)
Casino de Badaguás, S.A.	(721)
Inmobiliaria Marplus, S.A.	(453)
Jafemafe, S.L.U.	(198)
Fadesa Hungría, Rt	(18)
	(83.735)

Adicionalmente hemos llevado a cabo un análisis sobre la recuperabilidad de los mismos.

Análisis de recuperabilidad de cuentas corrientes empresas del grupo 30.09.08	
Sociedad	FF.PP
FADESA MEX	30.716
TOWN PLANNING, S.L.	14.832
HOTEL FUERTEVENTURA GOLF	12.431
D.U. NOZAR-MARTINSA	9.608
FADESA CANARIAS	1.761
LOGROÑO (CLUB DE CAMPO LOGROÑO)	8.942
PEGO (URBANIZACION PEÑAROJA)	25
FADESA PORTUGAL	(3.933)
FADESA HUNGRÍA	28.563
FERCLER	12.205

Fuente: Datos Facilitados por la Dirección Financiera

Dadas las circunstancias mencionadas, la Administración Concursal considera que estos activos serán recuperables a largo plazo, ya que implícitamente la provisión de cartera y riesgos y gastos (dotada teniendo en cuenta las plusvalías tácitas de los activos de las filiales, y registrada corrigiendo el valor del inmovilizado financiero como provisión de cartera aunque se trata de una provisión de riesgos y gastos), cubre los fondos propios negativos en aquellas sociedades cuya situación patrimonial aparentemente es de desequilibrio, y por tanto, han sido incluidos en el listado de bienes y derechos de la sociedad.

El detalle de los deudores por empresas asociadas en el siguiente:

Detalle Deudores Empresas Asociadas	
Sociedad	30.09.08
RTM Desarrollo Urbanístico Sociales	146.965

Fuente: Datos Facilitados por la Dirección Financiera

El análisis de la recuperabilidad del saldo de esta sociedad es:

Análisis de recuperabilidad de deudores empresas asociadas 30.09.08	
Sociedad	FF.PP.
RTM Desarrollo Urbanístico Sociales	(560)

Fuente: Datos Facilitados por la Dirección Financiera

Para la recuperabilidad de los derechos de empresas asociadas consideramos que todos aquellos en los que las sociedades participadas tengan fondos propios negativos reduciremos los saldos a cobrar en dicho importe. Siguiendo un criterio de prudencia, reduciremos de la masa activa 560 miles de euros.

Las sociedades con las que Martinsa Fadesa registra transacciones por intereses financieros (ingresos) son: Inmobiliaria Fuerteventura, Enera Energia, Portugal, Eurogalia, Rive Gauche, Polska, Prokom Polska, Fadesa Hungaria, FadesaMex, Bulgaria, Fadesa Romania, Fadesa Deutschland, Fadesa Ireland, Fadesa UK y Fadesa Sverige.

Deudores Varios

El detalle de deudores varios fue el siguiente:

Detalle Deudores Varios	
(miles de euros)	30.09.08
Deudores	5.511
Clientes por Gastos de Viajes	30
Empleados por Gastos de Viajes	(31)
Provisión de fondos acreedores	4.560
Cuenta corriente con otras partes vinculadas	641
Total Deudores Varios	10.711

Fuente: Datos Facilitados por la Dirección Financiera

La sociedad en la partida de deudores varios reconoce principalmente los derechos de cobro a refacturar a las Juntas de compensación por los gastos asumidos por la sociedad antes de la constitución de la reparcelacion de las fincas y de realizar el reparto de costes entre los propietarios.

El saldo con la Junta de Compensación área de centralidad por un importe de 3.650 miles de euros se corresponde con la facturación de los gastos de urbanización de la promoción de Arganda asumidos por Martinsa-Fadesa, S.A.

Las provisiones de fondos acreedores por importe de 4.560 miles de euros proceden de las promociones de Fadesa y se corresponden a los anticipos o provisiones de fondos que se dan a distintos acreedores por los gastos de urbanización y desarrollo asumidos por la sociedad inmobiliaria. La sociedad no nos ha facilitado la promoción a la que están ligadas.

Sólo en el caso de que dichas promociones no puedan ser terminadas, lo que a fecha de este informe no le ha sido facilitado a esta administración concursal, el importe no será realizable.

El saldo existente en Cuentas corrientes con otras partes vinculadas por 641 miles de euros proviene del ejercicio 2006. La sociedad no nos ha facilitado el detalle de sociedades que la constituyen, pero entiende que siendo partes vinculadas, la Sociedad podrá efectuar la retención correspondiente por el cobro de estos saldos.

Personal

Detalle Deudores Personal	
(miles de euros)	30.09.08
Anticipos personal	176
Créditos a corto plazo al personal	9
Total	185

Fuente: Datos Facilitados por la Dirección Financiera

El importe del epígrafe deudores por anticipos al personal corresponde a los adelantos entregados a los empleados. Entendemos que su importe será recuperable.

Administraciones Públicas

El desglose de las administraciones públicas es:

Administraciones Publicas	
(miles de euros)	30.09.08
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	15.602
Hacienda Pública, deudor por IVA	653
Hacienda Pública, deudor sucursales en el extranjero	512
H. Pública, deudor por subvenciones concedidas	274
H. Pública, deudor por devolución de impuestos	4.666
Hacienda Pública, IVA soportado	1.389
Hacienda Pública, IVA soportado pendiente devengo	2.814
Hacienda Pública, IGIC soportado	27
Hacienda Pública, IGIC soportado pendiente devengo	33
Retenciones por alquiler	1
Retenciones de empresas extranjeras	154
Total Administraciones Publicas	26.125

Fuente: Datos Facilitados por la Dirección Financiera

Provisiones

La provisión para insolvencias de deudores se estima en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a fecha de cierre.

El movimiento de las provisiones por insolvencias de tráfico en 2008 fueron:

Movimiento Provisiones Insolvencias de Tráfico				
(miles de euros)	31.12.07	Dotación	Aplicación	30.09.08
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	1.850	35	-	1.885
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	20.100	-	(20.100)	-
Provisión por contratos onerosos	-	7.032	-	7.032
Provisión para otras operaciones comerciales	-	2	-	2
Total	21.950	7.069	(20.100)	8.919

Fuente: Datos Facilitados por la Dirección Financiera

La provisión de los 7.032 miles de euros corresponde principalmente a una dotación realizada por la anulación de un contrato de venta de suelo en Aranjuez con Helios Dos, S.L. modificado y firmado por un precio inferior.

El detalle de la provisión por importe de 1.885 miles de euros es el siguiente:

Detalle provisión insolvencias de tráfico 30.09.08		
(Miles de Euros)		
Deudor	Provisión	Antigüedad
CENTROS COMERCIALES CONTINENTE S.A.	15	1.996
JOSE MANUEL MALLAN SANTOS	18	1.996
MAGLOJA, S.L.		1.996
PIONEER CONCRETE HISPANIA S.A.	1	1.996
ANGEL ACUÑA PIÑEIRO	3	1.997
CONSTRUCCIONES ANGEL JOVE, S.A.	13	1.998
PSV SOCIEDAD COOPERATIVA	18	1.998
TALLERES MATERIAL DE AIRE COMPRIMIDO, S.A.	2	1.998
CONSTRUCCIONES Y REHABILITACIONES PRIGOT		1.999
CATALONIA CERAMICA S.A.	5	2.000
LECTRO-90, S.A.	9	2.000
AJUNTAMENT DE MONTCADA Y REIXAC	2	2.001
ANGEL JOSE ANIDO SOLAR	1	2.001
F. ULLOA, S.L.	1	2.001
INDUSTRIAS JOSE ESTEBA, S.A.	21	2.001
NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A.		2.001
PARQUETS TROPICALES, S.A.	26	2.001
ROGELIO FERNANDEZ CASTRO	34	2.001
CARPINTERIA DE MOREIRA, S.A.	45	2.002
REALIA BUSSINESS S.A.	131	2.002
RECIMIL, S.L.	4	2.002
ATALAYA DORADA S.A.	95	2.003
AUTO AGRICOLA TRIGUERO, S.L.		2.003
AUTOMOVILES GUERRA CORUÑA S.L.		2.003
COMISION GESTORA PG.H 10.02 C/BERGONDO		2.003
IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A.U.	2	2.003
JUNTA COMPENSACION AS GALERAS	4	2.003
S.C. ROCHITEX S.R.L.	1	2.003
TERMAS DE VILLALBA, S.L.	1	2.003
ENT. URB. COLABOR. DE CONSERV. SUELO PLAYA JABLE	126	2.004
GAS NATURAL LA CORUÑA S.A.	6	2.004
JOSE SANS BLANCH	1	2.004
GRAVERA DEL JARAMA, S.A.		2.004
GALLEGA DE VIVIENDAS, S.L.		2.004
AYUNTAMIENTO DE ALMERIA	500	2.005
C.B.R. ARQUITECTOS Y ASOCIADOS, S.L.	8	2.005
GAS NATURAL, S.A.	4	2.005
MARIA DE LOS ANGELES FERNANDEZ SASTRE	6	2.005
CERRAME S.L.		2.006
CONSTRUCCIONES BLAU-VERT, S.L.	197	2.006
GAS NATURAL DISTRIBUCION SDG, S.A.	4	2.006
HOSTELERIA UNIDA, S.A. HOTEL L'ILLA	7	2.006
JUAN BELLAGONA CEDEIRA	1	2.006
MONTAJES VASAN S.L.	16	2.006
CAIXA GALICIA	37	2.007
C.P. RESIDENCIAL EL DORADO C/.MURTA	6	2.007
TOTAL PROVISIÓN POR DEUDORES VARIOS (4,4,0)	1.371	
Antonio Poveda i Fabo	6	
José M ^a Larraz Moreno	9	
Soho BCN	17	
Jaime Astorch Parera	1	
TOTAL PROVISIÓN CLIENTES	33	
PROVISIÓN GENÉRICA 31,12,07	472	
ANTIGUA MARTINSA	3	
ANTIGUA MARTINSA	6	
TOTAL PROVISIÓN GENÉRICA 2007	481	
TOTAL PROVISIÓN	1.885	

Fuente: Detalle facilitado por el Departamento Contable de la Sociedad

5.1.1.6. Tesorería

Con el objeto de cuadrar la tesorería de la sociedad, hemos solicitado las conciliaciones bancarias a fecha 30 de septiembre de 2008. Sin embargo, nos hemos enfrentado con los siguientes problemas:

1. Existen cuentas de activo bancario con saldos acreedores así como cuentas de pasivo (líneas de crédito) con saldos deudores. Dichos saldos han sido reclasificados a efectos de la presentación de este informe.
2. Existe una falta de detalle en los conceptos de las partidas en conciliación.
3. El nuevo módulo de conciliación de tesorería no permite sacar más de un cierto número de hojas por conciliación, y dado el gran volumen de partidas no hemos podido obtener el detalle total.
4. De las conciliaciones bancarias facilitadas por la Sociedad, hemos observado diferencias entre el saldo contable de la cuenta y el saldo según contabilidad que posteriormente se concilia en los documentos facilitados (42 cuentas).
5. Existen cuentas en la contabilidad de las que no se nos ha facilitado conciliación alguna (varias, según nos han informado, son cuentas canceladas, pero existen algunas cuentas activas que siguen pendientes de conciliación).

A efectos de la presentación de este informe y del listado de bienes y derechos, hay que tener en cuenta que los saldos de pasivo se han presentado a fecha de concurso, mientras que los de activo a la fecha más cercana a este informe en la que se nos han facilitado los extractos bancarios.

5.1.1.7. Cuentas de Activo con empresas del grupo

La sociedad registra como cuentas de activo en su balance al 30 de septiembre del ejercicio 2008 los siguientes saldos con compañías del grupo:

Saldos Intercompañía - Partidas de Activo	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuenta corriente con sucursales en el extranjero	203
Créditos a largo plazo a empresas del grupo	165.228
Créditos a corto plazo a empresas del grupo	206.480
Intereses a corto plazo de inversiones financieras	44.290
Clientes, empresas del grupo	53.489
Clientes empresas del grupo CI	14.667
Cuenta corriente con empresas del grupo	121.787

Fuente: Datos facilitados por la dirección de la compañía.

A continuación desglosamos para cada cuenta con empresas del grupo la composición al 30 de Septiembre:

A. Cuenta Corriente con sucursales en el extranjero: Al 30 de septiembre del ejercicio 2008 el único registro en la partida cuenta corriente con sucursales en el extranjero es con la filial de Portugal. Martinsa Fadesa posee con Fadesa Portugal más saldos intercompañías. Existe al 30 de Septiembre del ejercicio 2008 una partida conciliatoria con ésta compañía que asciende a 166 miles de euros. Ver conciliación en apartado Valoración partidas conciliatorias.

B. Créditos a Largo Plazo con Empresas del grupo: La cuenta Créditos a largo plazo con empresas del grupo, registra los siguientes saldos:

Créditos a largo plazo a empresas del grupo	
(miles de euros)	30/09/2008
D.U. NOZAR-MARTINSA	31.138
EL TESORILLO	250
EUROGALIA	100.000
INMOBILIARIA FUERTEVENTURA	30.000
PROCOM MART. CASTELLANA	2.000
FADESA R	1.840
Total Creditos a largo plazo a empresas del grupo	165.228

Las sociedades del grupo han confirmado para estas compañías estos saldos.

C. Créditos e intereses a corto plazo con empresas del Grupo: En el cuadro siguiente se muestra el desglose por compañía de los créditos e intereses sobre los que Martinsa Fadesa tiene derecho de cobro.

Creditos e intereses corto plazo Empresas del grupo		
(miles de Euros)	30/09/2008	nota
VILLAGE RESORT	220	1
PROCOM MART. CASTELLANA	362	1
MONTEAGRARIA 2006	0	1
MELDORF	84	1
PORTUGAL	11.774	2
INMOBILIARIA FUERTEVENTURA	3.017	2
HOTEL FUERTEVENTURA GOLF	690	2
GRUPO MARROC	810	2
FADESA IRELAND LIMITED	494	2
FADESA BULGARIA EOOD	5.711	2
FADESA R	51.445	2
APLISTONE	423	2
SLOVENSKO	72	3
PROCOM POLSKA	14.060	3
POLSKA	2.958	3
HUNGARIA	11.510	3
FINANCIERE RIVE GAUCHE	61.377	3
FADESA UK LIMITED	3.013	3
FADESA SVERIGE AB	266	3
FADESA MEX	69.445	3
FADESA DEUTSCHLAND	536	3
D.U. NOZAR-MARTINSA	903	3
CHECK	4.312	3
EUROGALIA	7.277	3
ENERA ENERGIA	1	2
EL TESORILLO	11	3
Total Creditos e Intereses Empresas del Grupo	250.770	

Nota 1: No existen partidas conciliatorias

Nota 2: Ver análisis diferencias entre compañías del grupo y Martinsa Fadesa en apartado análisis partidas conciliatorias.

Nota 3: La sociedad tiene más de una cuenta con partidas abiertas con dicha sociedad, el conjunto global de derechos de cobro coincide con las obligaciones registradas por las compañías del grupo.

D. Clientes empresas del Grupo:

En el cuadro siguiente se muestran los derechos de cobro comerciales con sociedades del grupo al 30 de septiembre del ejercicio 2008.

Cientes empresas grupo		
(miles de Euros)	30/09/2008	nota
BALNEARIO DE VILLALBA	42	1
LAMPS	13.617	1
LOGROÑO (CLUB DE CAMPO LOGROÑO)	5.004	1
MELDORF	9	1
APLISTONE	33	2
PORTUGAL	15.003	2
HOTEL FUERTEVENTURA GOLF	73	2
GRUPO MARROC	694	2
FADESA BULGARIA EOOD	70	2
FADESA R	64	2
PROCOM POLSKA	768	3
POLSKA	371	3
HUNGARIA	1.256	3
FINANCIERE RIVE GAUCHE	481	3
FADESA MEX	338	3
CHECK	81	3
ENERA ENERGIA		2
MARTINSA NORTE, S.A.	2.608	2
OBRALAR	(3.050)	3
TOWN PLANNING, S.L.	4	2
LES TERRASES DU SOLEIL	85	2
RESIDENCES DU SOLEIL	1.956	2
SOCIETE DE MANAGEMENT DE SAIDIA	20.299	2
URBATLAS	876	2
PEGO (URBANIZACION PEÑAROJA)	193	3
TR2	7.268	3
SLOVENSKO	16	3
Total saldos intercos	68.156	
Total Cuentas Grupo según Contabilidad	68.156	
Diferencia	-	0

Nota 1: No existen partidas conciliatorias

Nota 2: Ver análisis diferencias entre compañías del grupo y Martinsa Fadesa en apartado análisis partidas conciliatorias.

Nota 3: La sociedad tiene más de una cuenta con partidas abiertas con dicha sociedad, el conjunto global de derechos de cobro coincide con las obligaciones registradas por las compañías del grupo.

E. Cuenta corriente con empresas del grupo:

En el cuadro siguiente se muestran los créditos e intereses con sociedades del grupo al 30 de septiembre del ejercicio 2008.

Cuenta corriente con empresas del grupo		
(miles de Euros)	30/09/2008	nota
ARANJUEZ GOLF	3	1
ARCOIRIS	3	1
BALNEARIO DE VILLALBA	1.028	1
BARANDA AZUL	666	1
CONFIAS HOME	158	1
ENERSER	7	1
FADESA CANARIAS	13.231	1
GESTAPART JANDIA	0	1
INMOBADAJEZ	0	1
LAMPS	536	1
MIÑO GOLF	3	1
MONTEAGRARIA 2006	8	1
RECOVI	1.084	1
EDINSA	205	1
CENTRO LOGISTICO	7	1
CLUB SOCIAL TORRELAGO	159	1
TASK ARANDO	107	1
TRIPLEGEST	1.158	1
VILLAGE RESORT	61	1
PORTUGAL	6.906	2
HOTEL FUERTEVENTURA GOLF	17.879	2
GRUPO MARROC	3.619	2
APLISTONE	806	2
PROCOM POLSKA	2	3
FINANCIERE RIVE GAUCHE	-	2
FADESA UK LIMITED	179	3
FADESA SVERIGE AB	27	3
FADESA MEX	97.488	3
FADESA DEUTSCHLAND	1	3
D.U. NOZAR-MARTINSA	15.612	3
ENERA ENERGIA	29	3
TOWN PLANNING, S.L.	24.379	2
RESIDENCES DU SOLEIL	244	2
SOCIETE DE MANAGEMENT DE SAIDIA	225	2
URBATLAS	512	2
PEGO (URBANIZACION PEÑAROJA)	7.606	3
TR2	551	3
SLOVENSKO	18	3
PROCOM MART. CASTELLANA	250	2
CODITECSA CANARIAS	3	2
FERCLER	1.928	2
INMOPRADO LAGUNA	15	2
LOGROÑO (CLUB DE CAMPO LOGROÑO)	8.169	2
MELDORF	513	3
PQF	86	2
SOTOVERDE GOLF	24	2
ACTIV HOTEL	25	
Cuentas Corrientes Grupo acreedoras	(83.735)	n/a
Total cuenta corriente con empresas del grupo	121.785	
Total s/Contabilidad	121.787	
Diferencia	(2)	

Nota 1: No existen partidas conciliatorias

Nota 2: Ver análisis diferencias entre compañías del grupo y Martinsa Fadesa en apartado análisis partidas conciliatorias.

Nota 3: La sociedad tiene más de una cuenta con partidas abiertas con dicha sociedad, el conjunto global de derechos de cobro coincide con las obligaciones registradas por las compañías del grupo.

Análisis Partidas Conciliatorias

A continuación se muestran las conciliaciones entre la sociedad y compañías del grupo.

Financiere Rive Gauche: La sociedad se registra el cobro de un crédito concedido a corto plazo a Financiere Rive Gauche, el total del crédito ascendía a 3.000 miles de euros. El balance facilitado por la compañía del grupo no recogía éste pago.

Martinsa Fadesa - Financiere Rive Gauche	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	51.148
Intereses a corto plazo inv. Financieras	10.229
Clientes, empresas del Grupo	481
Cuentas Corrientes con Empresas Grupo	(1.720)
Total según Martinsa Fadesa	60.138
Total según Financiere Rive Gauche	(63.138)
Diferencia	(3.000)

Societe de Management de Saidia: La partida conciliatoria corresponde a diferencias de cambio por facturas emitidas por Martinsa – Fadesa a Societe de Management de Saidia.

Martinsa Fadesa - Societe de Management de Saidia	
(miles de euros)	30/09/2008
Clientes empresas del Grupo	20.299
Cuenta Corriente con empresas del grupo	225
Total según Martinsa Fadesa	20.524
Total según Management de Saidia	(19.706)
Diferencia	818

Inmobiliaria Fuerteventura: Estas diferencias surgen con la venta de la participación de los Hoteles Fuerteventura a ésta sociedad. El saldo registrado como cuenta a pagar a la sociedad es superior al derecho registrado por la compañía.

Martinsa Fadesa - Inmobiliaria Fuerteventura	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	30.000
Intereses a corto plazo inv. Financieras	3.017
Cuenta a pagar	(22.206)
Total según Martinsa Fadesa	10.811
Total según Procom Polska	(11.610)
Diferencia	(799)

Townplanning: La diferencia se debe a un error en la contabilización de un préstamo multigrupo. El saldo registrado como cuenta a pagar a la sociedad es superior al derecho registrado por la compañía.

Martinsa Fadesa - Townplanning	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuenta Corriente con Grupo	24.369
Cuenta de clientes	4
Total según Martinsa Fadesa	24.373
Total según Townplanning	(24.682)
Diferencia	(309)

Fadesa Portugal: La sociedad tiene una partida conciliatoria con la sucursal de Portugal, Martinsa Fadesa se reconoce una cuenta a cobrar superior a la cuenta a pagar de Fadesa Portugal, la diferencia asciende a 166 miles de euros.

Martinsa Fadesa - Portugal	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	11.071
Intereses a corto plazo inv. Financieras	703
Cientes Grupo	15.003
Cuenta corriente con Empresas del grupo	6.906
Cuenta Corriente con Sucursales del Extranjero	203
Cuentas de Pasivo	(3)
Total según Martinsa Fadesa	33.882
Total según Fadesa Portugal	(33.716)
Diferencia	166

Residences du Soleil: La sociedad se registra un derecho de cobro superior a la obligación registrada por la compañía del grupo. La diferencia asciende a 163 miles de euros y está provocada por diferencias de cambio no registradas por la filial.

Martinsa Fadesa - Residences du Soleil	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuenta de Clientes Grupo	1.956
Cuenta de clientes	244
Total según Martinsa Fadesa	2.200
Total según Residences du soleil	(2.037)
Diferencia	163

Obralar: La diferencia registrada se debe a un error en el sistema informático, según la compañía el saldo a pagar a Obralar asciende a 2.907 miles de euros al 30 de septiembre del ejercicio 2008. El saldo registrado en contabilidad es el saldo inicial del ejercicio. La sociedad corrige este error en el mes de octubre, manteniéndose una partida conciliatoria de 7 miles de euros.

Martinsa Fadesa - Obralar	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuentas con saldo acreedor	(68.021)
Cuenta de clientes	(3.050)
Total según Martinsa Fadesa	(71.071)
Total según Obralar	70.935
Diferencia	(135)

Martinsa Norte: La diferencia registrada entre Martinsa Fadesa y Martinsa Norte se debe a un error en la migración a SAP en Martinsa Fadesa. El saldo neto entre el total de derechos de cobro y pago en Martinsa Fadesa es una cuenta acreedora que asciende a 1.854 miles de euros. El derecho de cobro en Martinsa norte asciende a 1.730 miles de euros.

Martinsa Fadesa - Martinsa Norte	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuentas con saldo acreedor	(4.461)
Cuenta Corriente con empresas del grupo	2.608
Total según Martinsa Fadesa	(1.854)
Total según Martinsa Norte	1.730
Diferencia	(123)

Fuerteventura Golf: La diferencia entre el derecho de cobro registrado por la sociedad y la obligación registrada por Fuerteventura Golf se debe a la distinta forma de contabilización del Impuesto de Sociedades. La sociedad Fuerteventura Golf contabiliza el IS de forma mensual frente a Martinsa Fadesa que realiza la contabilización del IS a final del ejercicio.

Martinsa Fadesa - Fuerteventura Golf	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	690
Cientes empresas grupo	73
Cuenta Corriente con empresas del grupo	17.879
Total según Martinsa Fadesa	18.642
Total según Fuerteventura Golf	(18.525)
Diferencia	117

Enara Energia: La diferencia se debe a un error en el sistema informático, según la compañía el saldo a cobrar de Enera asciende a 81 miles de euros.

Martinsa Fadesa - Enera Energia	
(miles de euros)	30/09/2008
Cientes empresas Grupo	
Intereses a corto plazo inv. Financieras	1
Cuentas Corrientes con Empresas Grupo	29
Total según Martinsa Fadesa	30
Total según Enera Energia	(111)
Diferencia	(81)

Urbatlas: El derecho de cobro registrado por la sociedad Martinsa Fadesa es inferior a la cuenta a pagar contabilizada por la sociedad Urbatlas. La explicación facilitada por la sociedad es que ésta diferencia se debe a diferencias de cambio.

Martinsa Fadesa - Urbatlas	
(miles de euros)	30/09/2008
Cientes empresas del Grupo	876
Cuenta Corriente con empresas del grupo	512
Total según Martinsa Fadesa	1.388
Total según Management de Saidia	(1.452)
Diferencia	(64)

Grupo Maroc: El derecho de cobro registrado por la sociedad Martinsa Fadesa es inferior a la cuenta a pagar contabilizada por la sociedad el Grupo Maroc. La explicación facilitada por la sociedad es que ésta diferencia se debe a diferencias de cambio.

Martinsa Fadesa - Grupo Maroc	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	810
Cientes empresas grupo	694
Cuenta Corriente con empresas del grupo	3.619
Total según Martinsa Fadesa	5.124
Total según Grupo Maroc	(5.179)
Diferencia	(55)

Aplistone: Martinsa Fadesa se reconoce un derecho de cobro superior al saldo registrado por la sociedad Aplistone como cuenta a pagar. La diferencia se debe a facturas emitidas por Aplistone no contabilizadas por Martinsa Fadesa, por lo que el derecho de cobro con ésta sociedad debería ser reducido en 58 miles de euros.

Martinsa Fadesa - Aplistone	
(miles de euros)	30/09/2008
Cientes empresas del Grupo	33
Creditos a empresas del Grupo	423
Cuenta Corriente con empresas del grupo	806
Cuentas con saldo acreedor	(67)
Total según Check	1.195
Total según Aplistone	(1.136)
Diferencia	58

Les Terrases du Soleil: Diferencia entre el derecho de cobro y la obligación registrada por la sociedad “Les Terrases du Soleil” por diferencias de cambio.

Martinsa Fadesa - Les Terrases du Soleil	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuenta de clientes	85
Total según Martinsa Fadesa	85
Total según Les Terrases du Soleil	(44)
Diferencia	41

Sociedades con partidas conciliatorias de importe inmaterial:

Dichas diferencias, consideramos que se deben a la operativa normal y entendemos que son partidas de corte y por su poca significación no han sido ajustados en el listado de bienes y derechos considerando como válidos los saldos registrados por al concursada.

Martinsa Fadesa - Inmoprado laguna	
(miles de euros)	30/09/2008
Total según Martinsa Fadesa	15
Total según Coditecsa Canarias	-
Diferencia	15

Martinsa Fadesa - Fadesa Romania	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a largo plazo a empresas del grupo	1.840
Cientes empresas del Grupo	64
Intereses a corto plazo empresas	47.149
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	4.296
Total según Martinsa Fadesa	53.349
Total según Fadesa Romania	- 53.343
Diferencia	6

Martinsa Fadesa - Procom Mart. Castellana	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a largo plazo a empresas del grupo	2.000
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	362
Cuenta corriente con Empresas del grupo	250
Total según Martinsa Fadesa	2.612
Total según Fadesa Romania	(2.615)
Diferencia	(3)

Martinsa Fadesa - Fadesa Ireland Limited	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	453
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	41
Total según Martinsa Fadesa	494
Total según Fadesa Ireland Limited	(500)
Diferencia	(6)

Martinsa Fadesa - Fadesa Bulgaria	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	5.159
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	552
Cientes, empresas Grupo	70
Total según Martinsa Fadesa	5.780
Total según Fadesa Bulgaria	(5.781)
Diferencia	(1)

Martinsa Fadesa - Coditecsa Canarias	
(miles de euros)	30/09/2008
Cientes empresas del Grupo	119
Cuenta Corriente con empresas del grupo	3
Total según Martinsa Fadesa	122
Total según Coditecsa Canarias	(119)
Diferencia	3

Martinsa Fadesa - Construcciones Portico	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuenta Corriente con empresas del grupo	(1.438)
Cuentas con signo Acreedor	(3.983)
Total según Martinsa Fadesa	(5.421)
Total según Construcciones Portico	5.418
Diferencia	(3)

Martinsa Fadesa - Logroño Campo de Golf	
(miles de euros)	30/09/2008
Total según Martinsa Fadesa	8.162
Total según Logroño Campo de Golf	(8.160)
Diferencia	2

Martinsa Fadesa - PQF	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuenta Corriente a empresas del grupo	86
Cuentas con signo acreedor	(2)
Total según Martinsa Fadesa	84
Total según PQF	(83)
Diferencia	1

Martinsa Fadesa - Sotoverde Golf	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuenta Corriente a empresas del grupo	24
Total según Martinsa Fadesa	24
Total según PQF	(27)
Diferencia	(3)

Anexo 1. Sociedades sin partidas conciliatorias

Martinsa Fadesa - Slovensko	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	65
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	7
	16
Cuenta corriente con Empresas del grupo	18
Total según Martinsa Fadesa	105
Total según Slovensko	(105)
Diferencia	-

Martinsa Fadesa - Procom Polska	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	12.335
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	1.725
Cientes Grupo	768
Cuenta corriente con Empresas del grupo	2
Total según Martinsa Fadesa	14.831
Total según Procom Polska	(14.831)
Diferencia	0

Martinsa Fadesa - Polska	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	2.544
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	413
Cientes Grupo	371
Total según Martinsa Fadesa	3.328
Total según Procom Polska	(3.328)
Diferencia	0

Martinsa Fadesa - Hungaria	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	3.144
Cientes empresas grupo	1.256
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	8.366
Cuenta a pagar	(18)
Total según Martinsa Fadesa	12.748
Total según Procom Hungaria	(12.748)
Diferencia	-

Martinsa Fadesa - Financiere Rive Gauche	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	51.148
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	10.229
Cientes, empresas del Grupo	481
Cuentas Corrientes con Empresas Grupo	1.280
Total según Martinsa Fadesa	63.138
Total según Financiere Rive Gauche	(63.138)
Diferencia	0

Martinsa Fadesa - Fadesa UK	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	2.756
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	257
Cientes, empresas del Grupo	
Cuentas Corrientes con Empresas Grupo	179
Total según Martinsa Fadesa	3.192
Total según Fadesa UK	(3.192)
Diferencia	(0)

Martinsa Fadesa - Fadesa Sverige	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	241
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	25
Cuentas Corrientes con Empresas Grupo	27
Total según Martinsa Fadesa	293
Total según Fadesa Sverige	(293)
Diferencia	-

Martinsa Fadesa - Fadesa Mex	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	241
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	25
Cuentas Corrientes con Empresas Grupo	27
Total según Martinsa Fadesa	293
Total según Fadesa Mex	(293)
Diferencia	0

Martinsa Fadesa - Fadesa Deutschland	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	448
Intereses a corto plazo inv. Foinancieras	88
Cuentas Corrientes con Empresas Grupo	1
Total según Martinsa Fadesa	537
Total según Fadesa Ireland Limited	(537)
Diferencia	0

Martinsa Fadesa - DU Nozar Martinsa	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuentas corrientes con empresas del Grupo	15.612
Creditos a empresas del Grupo	31.138
Intereses a corto plazo inv. Financieras	903
Total según Martinsa Fadesa	47.653
Total según DU Nozar Martinsa	(47.653)
Diferencia	(0)

Martinsa Fadesa - Check	
(miles de euros)	30/09/2008
Cientes empresas del Grupo	81
Creditos a empresas del Grupo	4.094
Intereses a corto plazo inv. Financieras	218
Total según Check	4.393
Total según DU Nozar Martinsa	(4.393)
Diferencia	(0)

Martinsa Fadesa - Eurogalia	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del grupo	100.000
Intereses a corto plazo inv. Financieras	7.277
Cuentas Grupo, signo acreedor	(9.363)
Total según Martinsa Fadesa	97.914
Total según Eurogalia	(97.914)
Diferencia	0

Martinsa Fadesa - El Tesorillo	
(miles de euros)	30/09/2008
Creditos a empresas del Grupo	250
Intereses a corto plazo inv. Financieras	11
Total según Martinsa Fadesa	261
Total según El Tesorillo	(261)
Diferencia	-

Martinsa Fadesa - Meldorf	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuentas Cliente Grupo	9
Cuenta Corriente a empresas del grupo	513
Cuentas con signo acreedor	(11)
Creditos a empresas del grupo	84
Total según Martinsa Fadesa	595
Total según Meldorf	(595)
Diferencia	0

Martinsa Fadesa - TR2	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuenta Corriente con Grupo	551
Cuenta de clientes	7.268
Cuentas con signo acreedor	(72)
Total según Martinsa Fadesa	7.747
Total según TR2	(7.747)
Diferencia	0

Martinsa Fadesa - Pego	
(miles de euros)	30/09/2008
Cuenta Corriente con Grupo	8.746
Cuenta de clientes	193
Total según Martinsa Fadesa	8.938
Total según Pego	(8.938)
Diferencia	-

Análisis Transacciones:

En el cuadro siguiente se muestran las principales transacciones con empresas del grupo en el ejercicio 2008.

Transacciones entre compañías	
(miles de euros)	30.09.08
Certificaciones de obra emitidas	7.413
adquisiciones de obra para venta	30
servicios recibido	8
servicios prestados	198
arrendamiento (ingresos)	352
arrendamiento (gastos)	388
intereses (ingresos financieros)	14.055
intereses (gastos financieros)	1.312
Volumen transacciones Grupo	23.758
<i>Fuente: Direccion de la compañía</i>	

Las transacciones más significativas al 30 de Septiembre del ejercicio 2008 son las Certificaciones de obra emitidas y los ingresos financieros por intereses.

Las certificaciones de obra son emitidas a la Sociedad del Grupo Urbanización Club de Campo de Logroño y a Martinsa Norte. El importe de certificaciones emitida a cada compañía se detalla en el cuadro adjunto.

URB. CLUB CAMPO LOGROÑO	4.672
MARTINSA NORTE	2.741
Certificaciones de obra	7.413

Las sociedades con las que Martinsa Fadesa registra transacciones por intereses financieros (ingresos) son: Inmobiliaria Fuerteventura, Enera Energia, Portugal, Eurogalia, Rive Gauche, Polska, Prokom Polska, Fadesa Hungaria, FadesaMex, Bulgaria, Fadesa Romania, Fadesa Deutschland, Fadesa Ireland, Fadesa UK y Fadesa Sverige.

5.1.1.8. Inversiones Financieras Temporales

A continuación se muestra la evolución de las partidas de Inversiones Financieras Temporales para los ejercicios 2005, 2006 y 2007.

Movimiento Cuentas Inversiones Financieras Temporales			
(miles de Euros)	2007	2006	2005
Creditos a empresas del Grupo	326.170	1.263	476
Creditos a empresas asociadas	1.001	-	-
Cartera Valores a Corto plazo	11.532	916	392
Otros Creditos	350	3.039	139
Depositos y Fianzas	9.208	1.832	1.530
Provisiones	-	-	-
Inversiones Financieras Temporales	348.261	7.050	2.537

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por la dirección

En el cuadro siguiente se presenta el movimiento de las cuentas registradas como Inversiones Financieras Temporales en el ejercicio 2006.

Movimiento Inversiones Financieras temporales				
(Miles de Euros)	31/12/2005	Altas	Bajas	31/12/2006
Intereses Creditos Empresas del grupo	476	1.048	261	1.263
Otras inversiones				
Cartera de valores a corto plazo	92	-	6	98
Valores en Renta Fija	300	43.635	43.105	87.040
Creditos a Corto plazo	-	3.039	139	3.178
Intereses y otros Creditos	139	-	-	139
Depositos y Fianzas	1.530	1.086	784	3.400
Total otras inversiones	2.061	47.760	44.034	93.855
Inversiones Financieras Temporales	2.537	48.808	44.295	95.118

Fuente: Información extraída de CCAA

La partida Créditos a corto plazo representaba un 50% total del saldo registrado a cierre del ejercicio 2006 y estaba constituido por un préstamo realizado a una persona vinculada. El saldo inicial del préstamo era de 3.039 miles de euros. En el ejercicio 2006 se realizó una cancelación parcial de éste préstamo en el mismo ejercicio, quedando pendiente de amortizar un capital de 2.900 miles de euros al 31 de diciembre del 2006.

La partida de Depósitos y Fianzas recogía la provisión de fondos de gestión administrativa para la formalización de escrituras.

En el cuadro siguiente se presenta el movimiento de las cuentas registradas como Inversiones Financieras Temporales en el ejercicio 2007.

Movimiento Inversiones Financieras temporales					
(miles de Euros)	31/12/2006	Fusion	Altas	Bajas	31/12/2007
Inversiones Financieras Grupo					
Creditos a empresas del Grupo	1.263	350.770	164.879	190.742	326.170
Creditos a empresas asociadas	-	1.799	316	1.114	1.001
Otras inversiones	1.263	352.569	165.195	191.856	327.171
Cartera Valores a Corto plazo	916	9.492	519.470	518.345	11.533
Otros Creditos	3.039	209	-	2.898	350
Depositos y Fianzas	1.832	5.919	2.473	1.016	9.208
Provisiones	-	-	-	-	-
Total otras inversiones	5.787	15.620	521.943	522.259	21.091
Inversiones Financieras Temporales	7.050	368.189	687.138	714.115	348.262

Fuente: Información extraída de CCAA 2007

A cierre del ejercicio 2007 los principales activos registrados por la sociedad eran:

Los créditos a empresas del grupo representaban un 93,66% del total de la partida de Inversiones Financieras Temporales. Los principales créditos fueron concedidos a Fadesa Mex, Financiere Rive Gauche, Fadesa R y Procom Polska. Los créditos a empresas del grupo corresponden a la financiación realizada a dichas sociedades derivada del aumento de sus actividades.

El epígrafe cartera de valores a corto plazo representaba un 3% del total de la partida de Inversiones Financieras Temporales. Al cierre del ejercicio 2007, el saldo registrado en el balance estaba constituido por una inversión en valores de renta fija del Banco Cooperativo Español por 9,5 millones de euros y un depósito en Banesto por 1.4 millones de Euros.

El epígrafe depósitos y fianzas representaba un 3% del total de la partida de Inversiones Financieras Temporales.

A continuación se muestra el detalle de inversiones financieras temporales al 30 de septiembre del 2008.

Movimiento Inversiones Financieras temporales	
(miles de Euros)	30/09/2008
Inversiones Financieras Grupo	
Creditos a empresas del Grupo	255.152
Creditos a empresas asociadas	1.992
Otras inversiones	257.144
Cartera Valores a Corto plazo	8.543
Otros Creditos	350
Depositos y Fianzas	121.945
Provisiones	-
Total otras inversiones	130.838
Inversiones Financieras Temporales	387.982

Fuente: Elaboración propia con información facilitada por la dirección

Los Créditos a Empresas del grupo representan un 64% del total de inversiones financieras a corto plazo. Los principales créditos concedidos en el ejercicio 2008 se realizan a las mismas empresas que en el ejercicio 2007, estas son, como detallábamos anteriormente en este informe, Fadesa Mex, Financiere Rive Gauche, Fadesa R y Procom Polska. Estas cuatro compañías reciben el 85% del total de los créditos a empresas del grupo.

Asimismo, cabe mencionar que, del total de créditos contabilizados al 30 de septiembre existe un porcentaje significativo de créditos cuyos contratos entre sociedades vinculadas no están firmados. En el siguiente cuadro se desglosa para los créditos más significativos el % pendiente de firmar.

Análisis préstamos Grupo			
(miles de Euros)	Total Crédito	Pendiente Firma	%
FADESA MEX	63.657	9.500	15%
FINANCIERE RIVE GAUCHE	51.148	27.843	51%
FADESA R	47.149	3.950	8%
PROCOM POLSKA	12.335	9.423	76%
Total analizado	174.289	50.716	29%

Con el objeto de analizar la recuperabilidad de los créditos que la sociedad ha concedido a empresas del grupo, hemos llevado a cabo un análisis sobre los fondos propios de dichas sociedades basándonos en los últimos estados financieros que se nos han facilitado. En una gran parte de dichas sociedades, los fondos propios son positivos por lo que los saldos serían cobrables en el largo plazo.

Empresas del Grupo	
(miles de euros)	Fondos Propios
Fadesa Mex	30.716
Financiere Rive Gauche	27.890
Fadesa Romania	(2.448)
Fadesa Prokom Polska	7.255

En el caso de Fadesa Romanía, la Sociedad tiene provisionados los fondos propios negativos como menos valor de sus inversiones, por lo que los saldos serán cobrables en el largo plazo.

En el epígrafe créditos a empresas asociadas la compañía registra principalmente el crédito a Inversiones Inmobiliarias Rusticas Urbanas. Esta sociedad posee al 30 de septiembre del ejercicio 2008 un crédito que asciende a 939 miles de euros. Realizamos una revisión de la compañía para valorar la recuperabilidad de éste activo. Inversiones Inmobiliarias Rusticas Urbanas registra unos fondos propios positivos de 41.836 miles de euros. Dadas las circunstancias mencionadas, la Administración Concursal considera que estos activos serán recuperables a largo plazo.

El epígrafe Depósitos y Fianzas representan un 32% del total de la partida de inversiones financieras temporales. En el cuadro siguiente mostramos la evolución de las partidas registradas en éste epígrafe en los ejercicios 2005,2006, 2007 y 2008.

Evolución Depósitos y Fianzas				
(miles de euros)	2.008	2.007	2.006	2.005
BANCAJA	112.737	-	-	-
MIN.EC.Y HACIENDA LA CORUÑA	7.108	7.108	-	-
JUZGADO 1 INSTANCIA N41 MADRID	646	6	-	-
DEPOSITOS C/PLAZO/JS.	-	640	640	640
UTE ANDRIA-FERCLER	500	500	500	-
DEL.MINISTERIO DE EC. Y HACIENDA LA CORUÑA	480	480	-	-
CIBERGESTION	236	236	513	513
VALLFOSCA PISTAS DE ESQUI	105	105	-	-
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA	45	45	45	45
C.P PROMOTORA	37	37	37	-
MIN.EC.Y HACIENDA MALAGA	24	24	-	-
MANUEL ORTIZ DE URBINA	11	11	11	11
JOSE LUIS MTNEZ-GIL VICH	4	4	4	4
CAJA DE PENSIONES DE BARCELONA	3	-	-	-
COMUNIDAD AUTONONOMA DE MADRID	2	-	-	-
PROV.FDOS.CAIXA OP/GEST.HIP	-	2	2	199
GEST.HIPOT.PTMO.PROM.SOTO	-	1	71	-
DEPOSITO CAM/EXPTES.ITP	-	2	2	2
CAJA DUERO AVAL CONCURSO LE	2	2	2	2
CAJA MADRID	1	1	1	1
DEPOSITO ELECTROGENO ARGAN	1	1	1	-
IVIMA ARRENDAMIENTOS	1	1	1	1
GUILLERMO GARCIA SAN MIGUEL	1	1	1	1
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA	1	1	-	-
Tomas Ramon Fernandez	-	-	-	18
Total Depósitos y Fianzas	121.945	9.208	1.831	1.437

Fuente: Documentación facilitada por la Dirección de la Compañía

Con fecha 30 de septiembre del ejercicio 2008 los principales depósitos registrados por la sociedad son:

- Depósito Bancaja, constituido por el total de cuentas bancarias pignoradas por los avales constituidos como garantía a anticipos de clientes. Con fecha 30 de junio del ejercicio 2008 el saldo pignorado asciende a 105.000 miles de Euros. La probabilidad de recuperabilidad de éste activo está condicionada al cumplimiento por parte de Martinsa Fadesa de las condiciones que garantizan dichos avales.

En la partida de Bancaja se registra también la garantía para responder a los gastos de urbanización de Colmenar Viejo. La recuperabilidad de ésta garantía está determinada por el plan de desarrollo futuro de ésta promoción.

- Depósito del Ministerio de Economía y Hacienda de A Coruña, así como depósito a la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda de A Coruña recogen las garantías depositadas contra las reclamaciones interpuestas por aquellos propietarios de terrenos expropiados con las promociones de “O Miño” y “O Pino” que no están de acuerdo con el precio de la expropiación. La recuperabilidad de este activo está sujeta al desenlace final de dichas reclamaciones.

Deposito del Juzgado de Primera instancia de Madrid. Este depósito se constituye con fecha anterior al 2005. La sociedad no ha podido facilitarnos documentación soporte sobre éste activo. Dada la antigüedad de la deuda y la falta de evidencia documental, esta Administración Concursal considera que estos activos deben ser excluidos del listado de bienes y derechos de la sociedad.

- Depósito a Andria. La sociedad no nos facilita evidencia documental de la existencia de un derecho de cobro, en esta situación, la Administración Concursal considera que estos activos deben ser excluidos del listado de bienes y derechos de la sociedad.

- Depósito en Cibergestión, la sociedad no nos facilita evidencia documental de la existencia de un derecho de cobro, en esta situación, la Administración Concursal considera que estos activos deben ser excluidos del listado de bienes y derechos de la sociedad.
- Depósito en Vallfosca, pistas de ski. Este depósito está asociado a la concesión de pistas de esquí obtenida por Vallfosca por 50 años.

Las inversiones financieras temporales ascienden al 30 de septiembre del ejercicio 2008 a 1,9 millones de euros. Las principales inversiones registradas en éste epígrafe son:

- Depósito realizado en Banesto por 1,4 millones de euros. La Sociedad ha solicitado a Banesto la devolución del depósito.
- Inversión en el Real Club Náutico de Sanxenxo por 0,5 millones de euros. La sociedad invierte en acciones en el Real Club Náutico de Sanxenxo para que los directivos de la compañía pudiesen hacer uso de éstas instalaciones. La sociedad tiene registrado éste activo a precio de adquisición.

La sociedad dispone al 30 de septiembre del ejercicio 2008 de una imposición a plazo fijo con Bancaja que asciende a 6,6 millones de euros, en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones. Su recuperabilidad estará sujeta al cumplimiento por la sociedad de dichas obligaciones.

5.1.2 Relacion de litigios cuyo resultado pueda afectar al contenido de la masa activa

Nos remitimos al punto 2.3 del presente informe

5.1.3 Posibles acciones de reintegración

Se adjunta como Anexo VII una relación de las posibles acciones de reintegración que esta Administración Concursales está estudiando

5.2 INVENTARIO DE LA MASA PASIVA

Cumpliendo lo ordenado en el artículo 86 de la Ley Concursal, la Administración concursal somete a la consideración del Juzgado, la lista de acreedores que en nuestro criterio deben formar parte de la masa pasiva de la sociedad concursada.

A tal fin se adjunta un inventario detallado de cada uno de los acreedores, con expresión de su identificación, cuantía y calificación de cada uno de los créditos. Cuando un mismo acreedor tiene créditos de diferente calificación, así se hace constar al momento de relacionarlo.

La complejidad de las operaciones crediticias de la concursada, así como el número de acreedores de la misma, hace necesario exponer con detalle el trabajo realizado por la Administración concursal para ofrecer unas cifras lo más cercanas posibles a la realidad.

La Administración concursal propuso el nombramiento de auxiliares delegados, a los que se encomendó, en concreto al economista D. Diego COMENDADOR ALONSO, la coordinación de las tareas de confección del inventario de la masa pasiva. A este efecto hemos alquilado un local específicamente dedicado a servir de base para la recepción de documentación y atención a los acreedores, con un grupo de 10 personas en jornada de mañana y tarde, bajo la supervisión del auxiliar delegado y personal de su propio despacho profesional. Además se ha contratado un servicio de atención telefónico, contratado con una empresa especializada, en la que, dependiendo del volumen de llamadas recibidas, hasta un máximo de 12 personas en turno de 9 de la mañana a 9 de la noche han venido atendiendo cuantas incidencias se han presentado. En ese mismo servicio, a través del correo electrónico, se han dado respuesta a las cuestiones más complejas que las meras consultas telefónicas. Todo ello coordinado con la existencia de una página web de la Administración concursal, donde hemos ido incorporando los criterios e informaciones que, en cada momento, se han considerado necesarios para el mejor y más ordenado desarrollo del concurso.

El plazo inicialmente fijado por el Juzgado para que los acreedores reclamaran su crédito, fue el 1 de octubre de 2008. La Administración concursal, en su escrito de fecha 10 de septiembre de

2008, puso en conocimiento del Juzgado que habían existido oficinas abiertas en Portugal y en el Reino Unido de la Gran Bretaña, por lo que para el más adecuado desarrollo del concurso, convendría publicar edictos en dichos países para que los posibles acreedores pudieran reclamar su crédito. Por Auto de fecha 16 de septiembre de 2008, se autorizó publicar edictos en dichos países que fueron realizados con fecha 24 y 25 de septiembre de 2008, respectivamente. En razón de estos anuncios el plazo de comunicación de créditos quedó establecido, finalmente, en la fecha del 25 de octubre de 2008, según providencia de fecha 25 de septiembre de 2008.

Hay que diferenciar tres grupos de acreedores, con características muy diferenciadas, que llevan a un tratamiento similar en cada uno de los grupos. Efectivamente hemos de separar los acreedores en tres grupos:

- Financieros
- Por venta de bienes y prestación de servicios
- Adquirentes y vendedores de inmuebles
- Agencia Tributaria

Merece un comentario cada uno de estos grupos

ACREEDORES FINANCIEROS.- A su vez hemos de diferenciar las operaciones del proceso de adquisición de la sociedad FADESA INMOBILIARIA S.A., de las operaciones de financiación habituales en un empresa inmobiliaria: préstamos para compra de suelo; créditos al promotor de viviendas mediante hipoteca; descuento de efectos comerciales, concesión de avales para garantizar las cantidades entregadas a cuenta o en garantía del cumplimiento de obligaciones y facilidades crediticias ordinarias. Un buen número de entidades se encuentran en ambos grupos.

Los criterios que la Administración concursal ha utilizado para el reconocimiento de estas operaciones, se resume seguidamente:

- Los préstamos hipotecarios al promotor aparecen por su saldo dispuesto a la fecha del Auto declaratorio del concurso de fecha 24 de julio de 2008..
- Los intereses de los préstamos ordinarios se consideran deuda subordinada. Los intereses de las cuentas de crédito se consideran que forman parte del principal en las liquidaciones anteriores a 24 de julio de 2008. Las liquidaciones desde esa liquidación al 24 de julio de 2008, se han considerado deuda subordinada.
- Los efectos impagados se consideran deuda contingente por la cuantía del mismo, hasta que por la entidad financiera se proceda a la entrega del efecto a la concursada, en cuyo momento será considerado acreedor ordinario. Igual tratamiento aplicamos a los efectos descontados y no vencidos al 24 de julio de 2008.
- Los avales prestados a favor de empresas del grupo MARTINSA-FADESA, en los que la concursada es garante, se considera crédito contingente, hasta que se produzca la reclamación de pago, en cuyo momento será considerada deuda subordinada.
- Los avales prestados por las entidades financieras a favor de MARTINSA-FADESA, por razones técnicas o por anticipos de clientes se han considerado como créditos contingentes ordinarios

Son de destacar dos operaciones por su singular importancia:

- Préstamo sindicado para la adquisición de acciones de FADESA INMOBILIARIA S.A.
- Comisión por la garantía de suscripción de acciones de MARTINSA-FADESA SA

Como el informe señala para garantizar la OPA sobre las acciones de FADESA INMOBILIARIA S.A., determinadas entidades financieras concedieron un préstamo sindicado a PROMOCIONES MARTIN S.A con fecha 9 de febrero de 2007. En el mismo se otorgaron garantías prendarias y de otro tipo. Este préstamo fue objeto de renegociación de su plazo, con incorporación de nuevas garantías prendarias así como promesa de hipoteca, con fecha 7 de mayo de 2008. La mayor parte de las entidades financieras que firmaron el contrato de renegociación de esta deuda han renunciado expresamente a las garantías recibidas y solicitado el reconocimiento de su crédito, en lo que concierne a este préstamo, como crédito ordinario y así figura en la lista inventario que se adjunta. También se incluye como crédito ordinario la comisión de novación del crédito, según contrato firmado el 7 de mayo de 2008, por la parte

pendiente de pago a dichas entidades financieras que asciende, en total, a la cifra de 80 millones de euros.

La Administración Concursal considera que los acuerdo de renovación firmados el 8 de mayo de 2008, no han alcanzado el fin propuesto: la continuidad de la sociedad

De las entidades firmantes de la renegociación 10 de ellas solicitan el reconocimiento de su crédito como crédito con privilegio especial en razón de las garantías prendarias otorgadas. La Administración concursal propone en la lista inventario adjunta a estas entidades como créditos con privilegio especial, si bien, como se indica en el informe, iniciará de manera inmediata la acción de reintegración correspondiente para dejar sin efecto el otorgamiento de estas garantías.

La comisión por la garantía de aseguramiento de la suscripción de acciones de MARTINSA-FADESA S.A., necesaria en el marco de concesión de la financiación para adquisición de las acciones de FADESA INMOBILIARIA S.A., se describe seguidamente:

Determinadas entidades financieras participantes en su mayoría en la operación de préstamo sindicado, firmaron un compromiso irrevocable de suscribir las acciones de MARTINSA-FADESA S.A que fueran necesarias a fin de establecer el equilibrio financiero entre recursos propios y ajenos de la sociedad. En la estructura de este préstamo sindicado era el tramo C que obligaba a MARTINSA-FADESA a aumentar sus recursos propios en cuantía igual a las disposiciones que efectuara. A tal fin firmaron con fecha 9 de febrero de 2007 el documento que garantizaba que, si no había suscriptores que acudieran a esta operación por la cifra máxima de 835 millones de euros necesaria, en el supuesto de que el tramo C se dispusiera plenamente, estas entidades financieras se comprometían a la suscripción de las mismas.

En pago a esta garantía se emitieron 2.505 warrants a favor de los suscriptores. Estos instrumentos financieros llevaban aparejados dos derechos:

- Un pago inicial a la firma del contrato antes citado de 7.600.000,00€

- Un pago complementario que se determinaría en función del valor neto patrimonial de la sociedad, en diferentes momentos, según determinación prolija y profusa que se establece en dicho contrato, y el valor de la misma al concederse la garantía.

La garantía nunca entró en vigor, por lo que no se hizo necesaria la suscripción acordada en el contrato de financiación, quedando los compromisos de aseguramiento de los titulares de los warrants extinguidos y ajustándose las variables de determinación del valor de los warrants (comisión por la garantía de aseguramiento).

Entre las obligaciones que adquiriría la empresa, hoy concursada, era la de facilitar información necesaria para establecer ese valor. Queda dicho a lo largo de este informe que la sociedad tiene un sistema contable ineficiente, que la información que se ha facilitado a todos los que hemos tenido la obligación de control de las actuaciones de la sociedad: auditores, administradores concursales, Agencia Tributaria, se hace tarde y con errores que llevan a un trabajo de interpretación que la hace aún más difícil. Los otorgantes de la garantía también sufrieron esta situación y no dispusieron en tiempo de información fiable para realizar el cálculo de esta diferencia.

En los estados financieros a 31 de diciembre de 2007 la sociedad registró una provisión para esta operación de 140 millones de euros, es decir la empresa hoy concursada calculó que el complemento de comisión a pagar por este servicio financiero a 31 de diciembre de 2007 era de 140 millones, por lo que, el coste total quedaría establecido en 147,6 millones de euros, para una operación de garantía máxima de 835 millones de euros..

Con motivo de la renovación del préstamo sindicado iniciada en marzo de 2008, se tuvo que valorar la incertidumbre que pesaba sobre el valor de la compañía la existencia de estos warrants, por lo que se fijó, con fecha 7 de mayo de 2008, el acuerdo de que el importe máximo a pagar por este servicio sería de 175 millones de € con un mínimo de 132 millones de €. No puede entenderse, más que desde la falta de control interno, que se pueda aceptar esta carga sobre la sociedad, ya que de acuerdo con las manifestaciones que realizó la Concursada a la CNMV con fecha 31 de octubre de 2008, el valor de liquidación de los warrants a 31 de

diciembre de 2007 habría sido de 81 millones de euros (no los 140 millones de euros que hay contabilizados en cuentas de provisiones). Insistimos que la falta de información y la tardanza en facilitarla podrían haber dañado gravemente los intereses de la sociedad.

Pero aún hay más, en el mes de mayo de 2008 no hay un solo argumento que permita valorar de manera positiva el desarrollo del sector inmobiliario. Dado que uno de los factores que más peso tienen en la determinación del valor neto patrimonial actualizado de la sociedad para el cálculo del precio de los warrants, es el valor de los inmuebles, carece de sentido establecer un precio como el que se fija en mayo 2008.

A estos efectos, la Administración concursal está analizando la novación del contrato de warrants de 7 de mayo de 2008, por si pudiera resultar perjudicial para los intereses de la Concursada.

ACREEDORES POR VENTA DE BIENES Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.- Estas operaciones son las habituales en cualquier sociedad, por lo que no necesitan de especial comentario. El número de acreedores es su única complejidad, acreedores a los que hemos enviado carta de comunicación. De estas cartas algunas, han sido devueltas, por lo que no hemos podido disponer de datos contrastables con la información del acreedor y nuestra propuesta de reconocimiento se realiza, exclusivamente, en base a los datos que aporta la contabilidad.

Como criterios generales la Administración concursal ha utilizado los siguientes:

- En los acreedores reconocidos por Sentencia, se ha reconocido el importe de la misma como crédito ordinario y las costas y gastos, si no hay tasación judicial firme, como deuda contingente.
- Las reclamaciones judiciales en curso, se incluyen como crédito contingente hasta la declaración judicial de la deuda, en cuyo momento será considerada deuda ordinaria.
- No se han considerado las facturas-proforma como deuda exigible.
- Las retenciones de obra se consideran créditos ordinarios.

- Los créditos por facturas rectificativas de IVA, se han incluido como mayor crédito a la Agencia Tributaria, calificando el total como crédito ordinario, rebajándolo de los saldos de proveedores.
- Las cuotas de los impuestos de Bienes inmuebles, se han considerado como privilegio especial, en razón de la hipoteca legal tácita, del artículo 90.1.1º de la Ley concursal, en relación con el artículo 78 de la Ley 58/2003 General Tributaria por el principal de los mismos. Los recargos se consideran deuda subordinada.
- Las cantidades derivadas de compensaciones por convenios urbanísticos con entidades locales, se han considerado deuda ordinaria.
- La sociedad tenía establecido un acuerdo con los arquitectos que figuraban en su plantilla y que han dejado de pertenecer a la misma, en virtud del cual se hacía cargo del pago de las primas de responsabilidad civil de dichos profesionales por los proyectos firmados para MARTINSA. Algunos de ellos han reclamado la inclusión de tales cantidades como créditos contra la masa. La Administración concursal, reconociendo el compromiso asumido, no incluye estas cantidades entre los créditos contra la masa ya que, el artículo 94 de la Ley Concursal, apartado 3 establece que sólo se incluirán en la lista de acreedores, en relación separada los créditos contra la masa devengados y pendientes de pago y, en este caso, las primas a satisfacer en el futuro no se han devengado.

Se hace mención en el informe de las dificultades que han existido para obtener una información rigurosa, pues existían, en número superior a 2.000, transacciones que no habían sido recogidas en la contabilidad. Algunas de ellas han sido recogidas en fecha posterior, pero un buen número aún no han tenido acceso a la contabilidad. La sociedad mantiene que son operaciones con las que existe discrepancia con el acreedor, si bien no puede justificar, en la mayoría de los casos, que a la recepción del documento dejara constancia escrita de su desacuerdo. En la mayoría de estos casos la Administración concursal ha reconocido el crédito reclamado, por cuanto entiende que la reclamación llevada a efecto ante la autoridad judicial obliga al acreedor a un grado de rigor mayor que la mera reclamación a la sociedad. En todo caso la discrepancia será resuelta en el incidente concursal correspondiente, con la sanción

económica que el Juzgado pueda establecer al acreedor que no actuó con el rigor necesario. En algunas operaciones de las facturas reclamadas no existen antecedentes en la sociedad, si bien su fecha de emisión lleva a la Administración concursal a considerar procedente la reclamación.

El número de incidencias registradas ha obligado a un trabajo suplementario de revisión de los datos por parte de la Administración concursal, lo que demuestra el mejorable sistema de control interno que posee la Sociedad. La Administración concursal ha aplicado su mejor conocimiento para recoger, en caso de discrepancia, el importe que hemos considerado más idóneo. Nuestro propósito es dirigir a todos los acreedores comunicación individualizada del crédito reconocido, a fin de que tengan la posibilidad de plantear el incidente concursal correspondiente en caso de discrepancia con la cifra propuesta.

El número de respuestas recibidas, en opinión de la Administración concursal, son suficientes para considerar contrastados los créditos de la sociedad frente a sus acreedores.

ADQUIRENTES Y VENEDORES DE INMUEBLES.

La Administración concursal envió carta personalizada a los adquirentes de inmuebles, con los datos de identificación facilitados por la sociedad, en concreto del área comercial, ya que la contabilidad no permitía el detalle necesario. Estos datos han sido contrastados con la contabilidad, con posterioridad, logrando una conciliación que nos permite asegurar que la información obtenida tiene un grado adecuado de veracidad.

A cada cliente se envió una carta personalizada, acompañada de unas aclaraciones en relación con el proceso concursal y más específicamente en relación con su propio inmueble y los trámites a realizar. Para simplificar su respuesta se envió un documento, que habría de ser devuelto por el cliente, en el que prestara su conformidad a los datos indicados o bien, de manera sencilla, en otro documento que también se adjuntó, señalara las diferencias existentes y sin aportar documentación lo comunicara al Juzgado. La Administración concursal se comprometía a verificar los datos y si no encontraba justificación a su rectificación solicitaría aclaraciones directas. Algunos de los envíos han venido devueltos por error en domicilio,

habiendo sido posible enviar de nuevo, antes del 25 de octubre, nuevos escritos al domicilio obtenido por la sociedad, tras la devolución. Los clientes han respondido a este sistema simplificado, que incorporaba –como en los acreedores ordinarios- un código de barras para mejor identificación y seguridad en el tratamiento de datos por la Administración concursal.

El volumen de respuesta se considera satisfactorio para contrastar los datos de la contabilidad de la sociedad.

La Administración concursal considera que los adquirentes de inmuebles, cuya entrega no se ha producido, constituyen acreedores contingentes por las cantidades pagadas hasta 24 de julio de 2008. En el supuesto de que los inmuebles se concluyan y se produzca su entrega a los clientes, han terminado las obligaciones de la sociedad y han de aplicarse los importes recogidos en contabilidad como ANTICIPOS DE CLIENTES, al pago de la vivienda. En estas cuentas se seguirán recogiendo las cantidades que paguen los clientes, después del Auto declaratorio del concurso, siempre hasta la entrega de la vivienda.

Aquellos otros clientes cuyo inmueble, por cualquier causa, no vaya a entregarse en el plazo previsto en el contrato privado, su crédito figura igualmente propuesto como crédito contingente, si bien los contratos correspondientes han de ser rescindidos ya sea de mutuo acuerdo con el cliente, ya sea a través del correspondiente incidente concursal.

El Juzgado acordó que la Administración concursal podría rescindir los contratos en los que se hubiera producido incumplimiento de las obligaciones de la empresa, en los que mediara reclamación fehaciente del cliente. Estos contratos aparecen en el presente inventario como créditos ordinarios, en los que el incumplimiento es anterior a 24 de julio de 2008, o como créditos contra la masa, si el incumplimiento se ha producido con posterioridad a dicha fecha. Se acompaña como Anexo relación detallada de los contratos rescindidos al amparo de esta resolución judicial.

Aún cuando afecta a Entidades financieras, en este apartado se detalla el tratamiento que hemos dado a los avales, entregados por la concursada en garantía de las cantidades entregadas a

cuenta de la adquisición de inmuebles que fueron ejecutados por sus tenedores y satisfechos por la Entidades de crédito. En todos los casos se han considerado como acreedores ordinarios. Alguna entidad ha condicionado el pago del aval a la certificación de incumplimiento, o a la expresa autorización de la Administración concursal. La Administración concursal considera que esta forma de actuar no es adecuada, por cuanto el aval es ejecutable a primer requerimiento, tras la mera manifestación del adquirente de la vivienda que ésta no ha sido entregada en el plazo previsto en contrato. Cabe, a lo máximo, como prudente garantía de una correcta actuación de todas las partes, que la entidad financiera solicite la ratificación de la sociedad del incumplimiento de los plazos de entrega, por cuanto la entidad financiera no puede determinarlo de manera independiente.

Respecto de los vendedores de suelo a la sociedad concursada, la consideración que hemos dado a los créditos correspondientes se detalla seguidamente. Si hay escritura publica de compraventa y está inscrita y las cantidades pendientes de pago figuran con condición resolutoria, los créditos correspondientes se consideran créditos condicionales conforme al artículo 87.1 de la Ley Concursal y con privilegio especial, determinado en el artículo 90.4º de la Ley concursal. Las compraventas en contrato privado con pagos aplazados, estos pagos se han considerado acreedores ordinarios. Cuando la cuantía quede determinable en función de parámetros objetivos: superficie edificable total, volumen de edificabilidad o similares, hemos considerado las cifras de las tasaciones correspondientes y estas cantidades se incorporan como créditos contingentes por su cuantía, hasta que se resuelvan esas incertidumbres, en cuyo momento serán considerados como créditos ordinarios. Los contratos de permuta son considerados deudas ordinarias por la Administración concursal, excepto las permutas formalizadas en Escritura Pública inscritas que se han considerado con el privilegio especial establecido en el artículo 90.1.4º de la Ley concursal.

En la lista de acreedores, los anticipos de clientes se han considerado, como antes se indica, créditos contingentes por la cuantía pagada hasta 24 de julio de 2008. Si existen impagos a esa fecha la cifra aparece en el activo como deudores pendientes de cobro.

De acuerdo con la Ley 57/68 la sociedad tenía la obligación de entregar aval por las cantidades recibidas a cuenta de los clientes, hasta el momento de la entrega de la vivienda. Además tiene la obligación de mantener en cuentas separadas los ingresos procedentes de esas entregas.

No han existido cuentas separadas para recoger estas entregas. La sociedad, de manera habitual, tan pronto firmaba un contrato de venta de vivienda ingresaba en la cuenta bancaria que por razones de oportunidad financiera consideraba adecuada, la entrega inicial y con la misma consideración procedía al descuento de los efectos comerciales que, generalmente, se recogían en los contratos para las entregas posteriores. En ninguno de los casos las cuentas receptoras de los ingresos eran cuentas especiales para el pago de la vivienda correspondiente.

Se ha tenido constancia por la Administración concursal que en los contratos cancelados de mutuo acuerdo entre la sociedad y el cliente, se adquiría el compromiso de devolver los efectos pendientes de vencimiento, pero esta devolución no se hacía de manera inmediata a la resolución sino que la sociedad iba reclamando en la fecha cercana al vencimiento del efecto correspondiente que, como se indica anteriormente, estaba descontado en entidades financieras, a la entidad financiera que lo tuviera descontado. Al momento de declaración del concurso un determinado importe, según detalle que se señala seguidamente por entidades financieras, no habían sido reclamados y por tanto forman parte de la deuda con las entidades financieras, a las que la Administración concursal envió carta tan pronto tuvo la certeza de esta situación, con el carácter de deuda ordinaria. Igual tratamiento se ha dado a los efectos que, en caso de renovación, la sociedad descontó el efecto recibido del cliente con el nuevo vencimiento y no retiró de la entidad financiera en la que estaba descontado, el efecto renovado. En ocasiones estos efectos tienen vencimiento posterior a la fecha de la escritura pública en la que no se hacía constar la existencia de los mismos, porque los clientes efectuaban provisión de fondos para atenderlos a fin de escriturar la vivienda libre de cargas y la sociedad no los ha retirado de la entidad financiera.

La Administración concursal ha constatado que en determinadas escrituras públicas de venta de inmuebles, se hacía constar que la sociedad retenía en su poder las cantidades pendientes de pago de las hipotecas que gravaban el inmueble vendido, con el compromiso de cancelar las

mismas. En algunas de estas escrituras este compromiso no se ha cumplido y las hipotecas siguen en vigor. En algunos casos hemos verificado que había una comunicación no fehaciente (normalmente un correo electrónico) comunicando la escrituración de la vivienda, e incluso solicitando la cancelación de la misma. Pero no ha habido seguimiento posterior alguno y si la entidad financiera no recibió, o no atendió, cuando lo hubo, la instrucción, la sociedad no la ha exigido. El importe a que ascienden estas operaciones está recogido, en este informe, como créditos ordinarios a nombre del titular de la hipoteca no cancelada.

Finalmente indicamos que aquellos acreedores que no han solicitado el reconocimiento de su crédito de manera expresa, la Administración concursal, en razón de lo indicado en el artículo 92.1º de la Ley concursal, propone su inclusión en la lista inventario adjunta con la calificación de créditos ordinarios, por cuanto constan en la contabilidad de la sociedad. Considerando las deficiencias que hemos encontrado en la contabilidad pudiera resultar que, una vez resueltas las incidencias que continúan siendo analizadas tanto por la sociedad como por la Administración concursal, algunos de estos créditos no resultarían verdaderamente debidos. Si así fuera la Administración concursal solicitará del Juzgado, mediante incidente concursal, la exclusión de los mismos, ya que por las razones indicadas, en este momento, no puede dejar de solicitar su inclusión.

Agencia Tributaria:

Los órganos de Inspección de la Agencia Tributaria han incoado actas, respecto a la sociedad MARTINSA, abarcando las actuaciones de comprobación hasta el ejercicio 2006, inclusive. Las actas se han firmado de conformidad y las deudas resultantes de las mismas se incluyen en la lista de acreedores con la calificación que la Administración concursal estima corresponde.

Respecto a la sociedad FADESA, de la que la sociedad resultante de la fusión es sucesora universal, la Administración concursal ha recibido, con fecha 1 de diciembre de 2008 escrito del Abogado del Estado, de fecha 27 de noviembre de 2008 en el que comunica al Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña la existencia de un procedimiento de comprobación inspectora abierto contra la concursada, sin concretar los periodos y los conceptos tributarios a que la misma se extiende.

La Administración concursal ha optado por incluir en la lista de acreedores, un crédito contingente sin cuantía propia, en previsión de la deuda que pueda resultar como consecuencia de dichas actuaciones de comprobación.

Con todo ello se efectúa el inventario de la masa pasiva de la sociedad que incluye:

- Acreedores con privilegio especial
- Acreedores con privilegio general
- Acreedores ordinarios
- Acreedores subordinados

También se incluyen, separadamente, relaciones de:

- Créditos excluidos
- Créditos reconocidos en cuantía o calificación diferente de la solicitada
- Créditos contingentes
- Créditos contra la masa

Los anticipos entregados por los clientes para la adquisición de viviendas han sido considerados como acreedores contingentes en razón a que la concursada tiene la obligación de realizar, con cargo a la masa del concurso, la construcción de la vivienda, o inmueble, contratado. Cuando el inmueble este construido, será entregado al titular del contrato y los anticipos recibidos por la sociedad aplicados al pago del inmueble. Pero estas entregas tienen una cifra concreta a la fecha del concurso que afectan al patrimonio de la concursada, por cuanto si el inmueble no fuese entregado sería obligación de la sociedad reintegrárselo a quién lo entregó. Por ello en la determinación de la masa pasiva estamos considerado este importe como exigible, a los efectos de la determinación del patrimonio neto de la sociedad.

A todos los acreedores que figuran en estas relaciones, excepto los créditos contra la masa, la Administración concursal va a dirigir escrito certificado con acuse de recibo, indicando la

cuantía y calificación de su crédito. En los reconocidos por cuantía o calificación diferente, además, se dará explicación de la diferencia apreciada.

Listado de personas que han colaborado en la elaboración del presente informe

A continuación se detallan las personas que en nombre de **KPMG** han colaborado en la preparación y redacción del presente informe, enumeradas por orden alfabético:

Auxiliares delegados:

- Ana Campderá Gutiérrez.
- Olga Forner Beltrán.

Otros:

- Cruz Amado de la Riega.
- Luz Marina Ansoar Veiga.
- Sandra Arriaga Moreno.
- Enrique Asla García.
- Pablo Bernad Ramoneda.
- Sergio Blanco Domínguez.
- Inés Bruggeman.
- Alain Casanovas Ysla.
- María Echevarria Aguirre.
- César Ferrer Pastor.
- José María Francia Cañadas.
- Miriam Furio Coret.
- David Gallego López.
- Álvaro García-Alegre de la Torre.
- Ramón Gayól Pintado.
- Erica Gómez Villoslada.
- Ingrid Astrid Knape.
- Pedro Lago García.
- Raquel Luna Durán.
- Nicolás Maggi Riba.
- Beatriz Miguez Armada.
- Francisco Javier Martín Alonso.
- Maribel Martín Esteban.
- Juan Manuel Matalobos Veiga.
- Sergio Nicolás Aguilera.
- Vanesa Pachón Romero.
- Miguel Prado Gangoiti.
- Elisabet Ribao Font.
- Manuel Romero Cabello de Alba.
- David Ruiz Castillo.
- Fernando Sánchez Delgado.
- Berta Santoro Gutiérrez.
- Marta María Sierra.
- Ovidio Turrado Sevilla.
- Alberto Vall Cava de Llano.
- Francisco Asís Velilla Velasco.

A continuación se detallan las personas que en nombre de **BROSETA ABOGADOS** han colaborado en la preparación y redacción del presente informe, enumeradas por orden alfabético:

Auxiliares delegados:

- Esteban Barreda Becerra.
- Beatriz Carbonell Rebolleda.
- Vicente Roldán Martínez.

Otros:

- Lidia Arandis Nebot
- Noemi Buedo Quintanilla.
- Edorta Etxarandio Herrera.
- Ana María Jarillo Hernández.
- Pablo Parada Arcas.
- Marta Romero Sebastián.
- Sara Vaya Sanchos.

A continuación se detallan las personas que en nombre de **Antonio Moreno Rodríguez** han colaborado en la preparación y redacción del presente informe, enumeradas por orden alfabético:

Auxiliares delegados:

- Jesús Molina Molina.
- Manuel Silvestre Castillo.
- José Antonio Tortosa Mondejar.

Otros:

- Olalla Barcia Romero.
- Estefanía Cancela Viña.
- Cecilia Conde Montero.
- Luciano de Dios Teijeira.
- Guillermo Fernández Rodríguez.
- Alicia Fernández Ojosnegros.
- Isabel Ferreiro López-Rioboo.
- Montse García Pacheco.
- Elisa Carolina Gómez Monteiro.
- Juan Carlos Gómez-Lobo Pisano.
- Abraham González Díaz.
- Luis Hermosilla Esteban.
- José Miguel Igualada Belchí.
- Sonia Jordán Velázquez.
- Vicente Manuel López López.
- Pedro Miguel Fernández.
- Tatiana Moreno Rodríguez.
- Mónica Mota Buján.
- Ignacio Pérez Martínez.
- Ignacio Pérez Ramiro.
- Inés Piñeiro González.
- Pablo Piñeiro Marta.
- Martín Rivera Castro.
- Martín Rodríguez Rodríguez.
- Azucena Rojo Montes.
- Alejandro Roncero Correa.
- Raquel Sánchez-Mayoral Fernández.
- Nicolás Seco López.
- María Luisa Tortosa Ramos.

Concurso ordinario nº 408/2008

Sección segunda.

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO 1 DE A CORUÑA.

Los que suscriben, nombrados administradores concursales en el expediente de Concurso Ordinario que se sigue en ese Juzgado respecto del deudor "MARTINSA-FADESA, S.A.", en los Autos nº 408/2008, cuyas circunstancias personales y de representación por la que actúan constan en la Sección Segunda del mismo, como mejor en derecho proceda, comparecen y

MANIFIESTAN

Que en el escrito presentado con fecha 2 de diciembre, en el que establecen las cifras totales correspondientes a la masa activa, la masa pasiva y se determina la situación patrimonial de la sociedad, existen tres errores materiales que, a través del presente escrito, se vienen a corregir:

A) Minoración de la Masa Pasiva

La masa pasiva **debe minorarse en la cifra de 150.480.152,14 euros**. Dicho error es consecuencia de haber agregado a los totales de los créditos con privilegio especial, ordinarios y subordinados, las cuantías correspondientes a los créditos contingentes, con importes en cada uno de estas clasificaciones de crédito.

La lista de acreedores contingentes cuyo listado se adjuntó en el detalle de la masa pasiva, como se observa en la copia que adjuntamos como DOCUMENTO UNO, relaciona los créditos que tienen la consideración de contingente, señalando en cada uno de ellos el importe máximo por el que habrán de ser incluidos, en su momento, si se cumplen la condiciones señaladas. Son estas cuantías, que a fecha actual NO son exigibles -de ahí que se considere contingente- las que por error en el tratamiento informático se han añadido a los totales de cada uno de los grupos, por lo que, en la revisión detallada que hemos llevado a cabo, se determina que la realidad patrimonial de la sociedad que se obtiene del informe debe ser:

DESCRIPCIÓN	IMPORTE EUROS
Créditos Privilegiados	1.798.309.285,65
Con Privilegio Especial	1.790.521.054,39
Con Privilegio General	7.788.231,26
Créditos Ordinarios	4.248.676.914,16
Créditos Subordinados	542.339.237,00
Créditos Contingentes con cuantía determinada y art. 87 L.C.	401.619.848,51
A. TOTAL MASA PASIVA EXIGIBLE	6.990.945.285,32

Créditos contra la masa (devengados y pendientes de pago)	14.497.106,28
B. CRÉDITOS CONTRA LA MASA	14.497.106,28

C. PASIVO EXIGIBLE (A+B)	7.005.442.391,60
----------------------------------	-------------------------

B. Aumento de la Masa Activa

El importe de la masa activa debe incrementarse en la cifra de 67.152.054 euros.

Dicho incremento se debe a que, como se indica en el epígrafe 5.1 del informe de esta Administración Concursal, en el momento de su presentación no tuvimos a nuestra disposición la totalidad de las tasaciones, por ello, estimamos a nuestro mejor criterio profesional los valores de mercado de determinados activos de acuerdo con las restantes tasaciones recibidas. En el día de hoy se nos hace entrega de las tasaciones pendientes que aún no habíamos recibido (y que se adjuntan como DOCUMENTO DOS a este informe), conforme a las cuales, el valor de las rúbricas de balance que a continuación se indican ha de ser modificado del modo siguiente:

CONCEPTO	VALOR 02/12/08	VALOR 09/12/08	DIFERENCIA
EXISTENCIAS	4,654,580,000	4,665,600,077	11,020,077
INMOVILIZADO FINANCIERO	1,630,584,000	1,686,715,977	56,131,977
TOTAL	6,285,164,000	6,352,316,054	67,152,054

A causa de esta modificación, el valor total de la masa activa resultante debe ser 7.404.068.054 euros.

C. Ampliación listado de acreedores excluido

Como DOCUMENTO TRES se adjunta lista ampliatoria de la presentada, relacionando los acreedores que han sido excluidos y que no fueron recogidos en el listado inicial.

Como consecuencia la determinación de la situación patrimonial de la sociedad que debe figurar en nuestro informe es:

TOTAL MASA ACTIVA	7.404.068.054,00
TOTAL MASA PASIVA	7.005.442.391,60
TOTAL NETO PATRIMONIAL	398.625.662,40

Que una vez puestos de manifiesto los errores materiales que se han explicitado, y en virtud de lo previsto por el artículo 11 de la LOPJ, esta Administración Concursal comparece y al Juzgado,

SUPLICA: Que teniendo por presentado el presente escrito con sus documentos y copias de todo ello, se sirva admitirlo y, según lo expuesto en el cuerpo del mismo, tener por rectificado el Informe de esta Administración Concursal presentado el pasado día 2 de diciembre de 2008.

Es Justicia que pedimos en A Coruña a 10 de diciembre de 2008

LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL