

**Autos 947/2009**

**Concurso Voluntario de AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

**Sección 947.05/09**

**Negociado: JV**

**AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE MÁLAGA / 1 BIS**

***Escrito de evaluación***

Don Antonio Jesús Franco Sánchez, Don Nicolás Molina García y Don Ignacio Álvarez Rello, Administradores concursales de la entidad AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A., cuyo Procedimiento de Concurso Voluntario se tramita con el nº 947/2009, ante el Juzgado comparecen y, como mejor proceda,

**DICEN:**

En fecha 28 de mayo de 2014 AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A. ha presentado Propuesta de Convenio en el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Málaga.

Con fecha 7 de julio de 2014 se ha notificado Providencia de dicho Juzgado, dictada ese mismo día, por el que se otorga un plazo de 10 días a la Administración Concursal para que emita **escrito de evaluación sobre el contenido de la Propuesta de Convenio, en relación con el Plan de Pagos y, en su caso, en relación con el Plan de Negocio** que la acompaña, en los términos establecidos en el artículo 115 de la Ley Concursal.

Que mediante el presente escrito, los Administradores concursales proceden a cumplimentar el traslado conferido en base a las siguientes:



## CONSIDERACIONES

### **PRIMERA: Plan de Negocio**

Al tratarse de un convenio que pretende cumplirse con los recursos generados por la continuación de la actividad, en cumplimiento del artículo 100.5 de la Ley Concursal, la propuesta de convenio se ve acompañada de un Plan de Negocio que, de acuerdo con el artículo 115.1 de la Ley Concursal, la Administración Concursal deberá evaluar. Consideramos necesario comenzar el presente Informe evaluando el Plan de Negocio presentado por el Concurtido.

Hemos analizado el Plan de Negocio presentado por AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A. que abarca principalmente las previsiones de generación de ingresos, los gastos a pagar y la generación de caja para los ejercicios 1 a 10 desde que se apruebe, en su caso, la Propuesta de Convenio de la Sociedad.

Antes de comenzar el análisis debemos mencionar que, en puridad, la terminología utilizada por la concursada podría no ser la adecuada, pues utiliza como sinónimos de cobros y pagos, las palabras ingresos y gastos que, en términos contables, no son lo mismo, pues los ingresos y gastos se refieren a la corriente real de la economía (movimiento de bienes y servicios) y los cobros y pagos se refieren a la corriente monetaria de la economía (movimientos de dinero).

Pues bien, en el apartado de *generación de ingresos* aparecen conceptos que no son tales, sino cobros, como por ejemplo lo que denomina recuperaciones netas y en el apartado de *gastos a pagar* incluyen partidas tampoco se corresponden con esa denominación, pues son pagos, como por ejemplo, las cancelaciones de créditos contra la masa, privilegiados y ordinarios.

Este análisis del Plan de Negocio ha sido realizado como parte integrante de la evaluación del contenido de la Propuesta de Convenio presentada por la Sociedad en el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Málaga. El análisis ha sido realizado de acuerdo con nuestras normas y prácticas profesionales a tal fin y ha incluido aquellos procedimientos que han sido considerados necesarios para evaluar tanto las hipótesis utilizadas, así como la preparación y presentación del citado Plan de Negocio.

Dicho Plan de Negocio y, consecuentemente, las previsiones de generación de ingresos, los gastos a pagar y la generación de caja para los ejercicios 1 a 10 desde que se apruebe, en su caso, la Propuesta de Convenio de la Sociedad reflejan, a juicio del Órgano de Administración de AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A., en el momento en que fueron preparados, las circunstancias de los factores que ésta ha considerado como más significativas para la Sociedad y de su evolución más probable, pero podrían no cumplirse si surgieran hechos o circunstancias no previstos por dicho órgano de administración que diesen lugar a variaciones importantes entre las previsiones y las cifras que finalmente se produzcan.

Nuestro análisis se ha basado fundamentalmente en:

- La constatación, con las salvedades que se mencionarán, de la relación existente entre la realidad que presentan los diferentes activos propiedad de AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A. y el contenido de las previsiones de generación de ingresos, los gastos a pagar y la generación de caja para los ejercicios 1 a 10 desde que se apruebe, en su caso, la Propuesta de Convenio de la Sociedad.

- La evaluación y razonabilidad de las hipótesis y datos contenidos en la documentación explicativa acompañada por el Órgano de Administración a dicho Plan de Negocio.
- La aplicación de algunos procedimientos analíticos, tendentes a la verificación de ciertos cálculos, tendencias, correlaciones y otros, así como a la determinación de la lógica general en relación con las asunciones e hipótesis utilizados en la preparación de dichas previsiones del Plan de Negocio.

Como resultado de nuestro análisis se han puesto de manifiesto aspectos significativos que nos impiden considerar que el referido Plan de Negocio y, consecuentemente, las correspondientes previsiones de generación de ingresos, los gastos a pagar y la generación de caja para los ejercicios 1 a 10 desde que se apruebe, en su caso, la Propuesta de Convenio de la Sociedad de AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A., presentados ante el Juzgado de lo Mercantil como parte integrante de la Propuesta de Convenio, responden razonablemente al resultado de aplicar las suposiciones e hipótesis utilizadas por el Administrador Único de la Sociedad, y que éstas son sus mejores estimaciones sobre bases razonables.

En concreto existen incertidumbres sobre las previsiones de generación de ingresos de la compañía, pues un importe significativo de los ingresos previstos en los apartados 3.1.1 y 3.1.2 están sujetos al resultado de diversos procedimientos judiciales y/o negociaciones que, en caso de no obtener el resultado esperado, influirían de forma negativa en la previsión de generación de ingresos de la compañía.

Además de las incertidumbres propias de cualquier procedimiento judicial, debemos añadir que, dado el déficit de tesorería que existe actualmente en la compañía, no parece justificarse a la capacidad de la misma para asumir los elevados costes asociados

al ejercicio de las diversas acciones judiciales (pago de tasas judiciales, honorarios de letrados y procuradores, etc.), lo que podría condicionar estos cobros o fuentes de tesorería.

Respecto del punto 3.1.3, debemos mencionar que esta vía de generación de ingresos es una nueva línea de negocio para la concursada, de la que desconocemos, al estar condicionada a lograr una serie de acuerdos de gran complejidad, si van a dar resultados positivos en el periodo que comprende el Plan de Negocio.

Igualmente existen incertidumbres, a nuestro juicio, significativas en los apartados 3.1.4, 3.1.5 y 3.1.6, pues la generación de Tesorería como consecuencia de esas recuperaciones podría verse afectada por variables que no son controladas directamente por la concursada, como puede ser el resultado de diversos procedimientos judiciales, entre otras.

Aparte de las incertidumbres mencionadas se ha verificado que en el apartado 3.1. *Generación de Ingresos*, del Plan de Negocio, se han incluido elementos patrimoniales que no figuran en el Inventario de Bienes y Derechos que obra incorporado a los Textos Definitivos.

En relación con el numeral 3.2, del Plan de Negocio, relativo a los Gastos a Pagar, debemos decir que:

- Los Gastos de funcionamiento de la empresa que contienen dichas previsiones no son coherentes con la situación actual de los mismos pues, por ejemplo, los gastos de personal que se están devengando son superiores a los contemplados.

La existencia de gastos superiores a los previstos tendría una incidencia negativa en el cumplimiento del Plan de Pagos.

No obstante, a la fecha de este Informe, se está tramitando un Expediente de Extinción de Relaciones Laborales en el seno del concurso, cuyo resultado podría dar lugar a una minoración de estos gastos de estructura, lo que coadyuvaría a la generación de excedentes de tesorería superiores a los que se prevén en el Plan de Negocio que estamos evaluando.

- A la fecha de elaboración del presente Informe, como se deduce de los autos del procedimiento, no hemos recibido el detalle de los acreedores que se verán favorecidos por un trato especial en la Propuesta de Convenio que estamos analizando, si bien, la concursada los cuantifica en 30 millones de euros.

En relación con los créditos contra la masa que la concursada cuantifica en 11, 6 millones, tal y como se ha indicado por esta Administración Concursal en los Textos Definitivos, dicho importe se corresponde con los saldos amparados en certificaciones administrativas, así como aquellos otros créditos contra la masa no cuestionados, concurriendo una cuantía muy significativa de este tipo de créditos cuya determinación definitiva está sujeta a las diversas resoluciones judiciales que recaigan en los diferentes incidentes planteados para la reclamación de este tipo de créditos, las cuales podrían hacer que la cifra a satisfacer por este concepto fuese superior a la contemplada en el Punto relativo de los Gastos a Pagar, teniendo incidencia negativa en el cumplimiento de los objetivos del Plan de Negocio.

No obstante, con posterioridad a la presentación de los Textos Definitivos se ha verificado que el Ayuntamiento de Mijas aparece entre los créditos contra la masa con una cuantía que incluye créditos concursales, por lo que, una vez finalizado el trabajo

de depuración que se está realizando, lo cual podría permitir una minoración en el importe de los créditos exigibles a corto plazo.

Además al no tener todavía cuantificadas las indemnizaciones que se pudieran derivar del Expediente de Extinción de Relaciones Laborales que se está tramitando, tampoco se han contemplado éstas entre las previsiones de pagos, lo que incidiría también negativamente en el cumplimiento de los objetivos del Plan.

En relación con las previsiones de pago de créditos concursales, debemos decir que las mismas no son acordes con los importes que figuran en los Textos definitivos y, además, enfatizar que los mismos tienen un número elevado de créditos contingentes procedentes de contratos de compraventa privados cuyo objeto ha sido detraído de la masa activa como consecuencia de las distintas ejecuciones hipotecarias que se han tramitado durante la fase común del concurso. Esta confirmación de créditos contingentes y el nacimiento de créditos ordinarios como consecuencia de que las garantías hipotecarias ejecutadas no han sido suficientes para cancelar las deudas que garantizaban, harán aumentar el importe del pasivo de forma significativa, lo que puede comprometer el cumplimiento del Plan de Pagos con los recursos que aparecen en las previsiones.

Además tampoco constan cuantificados los actuales créditos con privilegio especial que, tras la correspondiente ejecución hipotecaria, no han sido satisfechos íntegramente con el producto de la realización del bien que los garantizaba, lo que incidirá significativamente en el cumplimiento de la Propuesta de Convenio que estamos analizando.

Debemos mencionar que el Plan de Negocio solo contempla las previsiones de generación de ingresos, los gastos a pagar y la generación de caja para los ejercicios 1 a

10 desde que se apruebe, en su caso, la Propuesta de Convenio de la Sociedad de AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A., presentados ante el Juzgado de lo Mercantil como parte integrante de la Propuesta de Convenio y no explicita qué generación de Ingresos se van a realizar para el pago de los créditos subordinados a los que, según se desprende de lo establecido en el artículo 158 de la Ley Concursal, deberán satisfacerse con las mismas quitas y esperas que los ordinarios, es decir en los años 11 a 20 desde que se apruebe, en su caso, la propuesta de Convenio que estamos analizando.

En el caso de que el resultado final de las situaciones que han provocado las incertidumbres y limitaciones en el alcance de nuestro trabajo, mencionadas en los párrafos precedentes, se resolvieran de acuerdo con las hipótesis establecidas por la compañía en sus previsiones, daría lugar a la consecución de dichas metas y conduciría a la Sociedad al logro de los objetivos establecidos.

Es de destacar, que este Plan de Negocio se ha preparado por AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A. sin que contemple, hasta el momento, el apoyo financiero de sus socios principales.

De producirse, a partir de este momento, el apoyo financiero de los socios, vía ampliación de capital u otras modalidades, o en su caso acontecer alguna circunstancia que desembocase en una inyección de tesorería adicional, no solamente constituiría una ayuda favorable sino conveniente, la cual vendría a fortalecer lo previsto en el Plan de Negocio.

El Plan de Negocio de AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A. es un conjunto de previsiones de generación de ingresos, los gastos a pagar y la generación de caja muy ajustados tanto para hacer frente a sus propias necesidades

como para afrontar la deuda concursal, por lo que, entendemos, cualquier variación o desviación desfavorable que se produjera en sus realizaciones podría impedir el buen fin del mismo y la imposibilidad de cumplimiento del Plan de Pagos previsto para satisfacer las deudas atrasadas con los acreedores con origen en la situación de Concurso. Por tal motivo, consideramos que AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A. debe buscar el apoyo financiero de sus socios, vía ampliaciones de capital u otras alternativas o, en su defecto, lograr otras fórmulas de financiación que contribuyan al reforzamiento efectivo de la continuidad de la Sociedad.

Igualmente, debemos mencionar que cualquier Plan de Negocio constituye un conjunto de previsiones y, como tales, se encuentran sujetas a incertidumbres, adicionales a las mencionadas, por todo tipo de factores externos, como la situación económica y otros, e igualmente sujeta a factores internos de todo tipo como la propia dirección y gestión del negocio, entre otros diversos.

Es preciso indicar que nuestro análisis del Plan de Negocio constituye exclusivamente nuestro punto de vista, que podría ser discutible y acertado en mayor o menor medida, pero en ningún caso podría ser tomado como una opinión en el sentido estricto, dado el carácter limitado y las incertidumbres que intervienen en un análisis de un Plan de Negocio y que nuestra responsabilidad no puede incluir la predicción de sucesos futuros.

## **SEGUNDA: Plan de pagos**

En base al Plan de Negocio preparado por AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A., los excedentes de tesorería previstos en los ejercicios 1 a 10, en el caso de que todas las dificultades e incertidumbres enunciadas anteriormente

quedasen salvadas de acuerdo con las previsiones de la compañía, podrían absorber los pagos a realizar de acuerdo con la Propuesta de Convenio. En algunos ejercicios, la tesorería disponible podría encontrarse excesivamente ajustada para hacer frente a los pagos aludidos, mucho mas teniendo en cuenta las incertidumbres mencionadas.

Sobre esta base, debemos advertir, una vez mas, por la incidencia que ello pudiera tener en el calendario de pagos previsto y su correspondencia con la capacidad para generar los recursos necesarios, que las bases de cálculo utilizadas por la concursada para cuantificar el pasivo exigible tras una hipotética aprobación de la propuesta de convenio, conforme a los términos en que está redactada, no se corresponde con la cuantificación del pasivo concursal que obra en Textos Definitivos, ello al margen de los ajustes al alza que pudieran producirse como consecuencia de la ulterior transformación de créditos contingentes, así como por los excesos no cubiertos con el producto de la realización de bienes afectos a créditos con privilegio especial.

Debe advertirse asimismo la falta de previsión respecto del pago de los créditos subordinados que, si bien debe presuponerse tácitamente cubierta por la previsión que al respecto establece el artículo 134.1 LC, se desconoce el Plan de negocio que pudiera amparar el pago de los referidos créditos.

### **TERCERA: Propuesta de Convenio**

En relación con el correspondiente Plan de Negocio y el Plan de Pagos, el contenido de la Propuesta de Convenio se presenta acorde con los mismos.

La Propuesta de Convenio establece una quita del 50% y una espera de 10 años, pagadero en el 9º y 10º año, a razón del 20% al finalizar el 9º año y el 30% restante al concluir el 10º año desde la aprobación de la citada propuesta, excepto para los

acreedores que sean compradores de viviendas que sean personas físicas y no se les haya podido entregar la vivienda en los primeros 9 años de desarrollo de este convenio, los cuales percibirán el 100% de su crédito al final del 9º año.

Como se desprende de la Propuesta de Convenio, ésta contempla una espera superior a cinco años, lo que ha obligado a una autorización expresa del Juzgado para la superación de dicho plazo de espera.

La evaluación de esta Propuesta de Convenio, con su Plan de Negocio y su Plan de Pagos, ha de entenderse efectuada en su conjunto, en base a sus aspectos significativos y teniendo en cuenta los detalles que se exponen en dichos documentos.

En su virtud,

**SUPPLICAN AL JUZGADO**, que habiendo por presentado este escrito y por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen, las admita para su unión a los autos de su razón y, en base a lo expuesto, tenga por presentado en tiempo y forma, el Informe de evaluación sobre el Plan de Pagos y el Plan de Negocio aportado por la concursada junto con su propuesta de convenio, al que se refiere el artículo 115.1 de la Ley Concursal, todo ello a los efectos legales oportunos.

**Es justicia que, respetuosamente, se pide en Málaga, a veintidós de julio de dos mil catorce.**

**PRIMER OTROSÍ DICEN**, que al amparo de lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, manifiestan su voluntad de cumplir todos los requisitos por Ley exigidos, subsanando cualquier defecto procesal en que se haya podido incurrir.

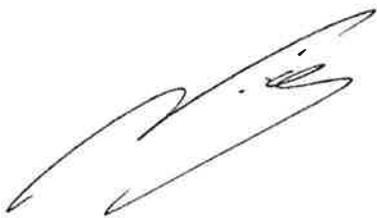
**PRIMER OTROSÍ SUPLICAN**, que se tenga por hecha la manifestación efectuada en el Otrosí precedente.

**SEGUNDO OTROSÍ DICEN**, que de conformidad con lo previsto en el artículo 135, párrafo primero de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se hace constar que este escrito se presenta antes de las 15 horas, del día siguiente a su vencimiento.

**SEGUNDO OTROSÍ SUPLICAN**, que se tenga por hecha la manifestación efectuada en el Otrosí precedente.

Es de justicia que se reitera, en fecha y lugar “ut supra” indicados.

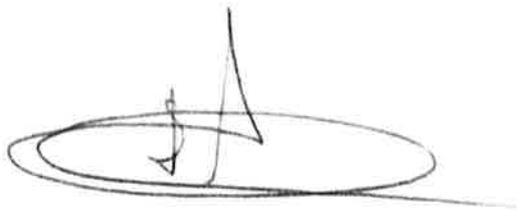
#### LOS ADMINISTRADORES CONCURSALES



Nicolás Molina García



Antonio Jesús Franco Sánchez



Ignacio Álvarez Rello