

Administración Concursal de
URAZCA PROYECTOS URBANOS, S.L.U.
Antonio Martínez Manso
Escobosa y Asociados Aud. Cons. , S.L.
Ignacio Barainca Vicinay
Antonia Magdaleno Carmona (auxiliar delegado)

Merkataritza-Arloko 2 Zk.ko EPAITEGIA
Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Bilbao
(Bizkaia)
Concurso de Acreedores nº 213/08

Informe que presentan los administradores concursales D. Antonio Norberto Martínez Manso, D. Fco. Javier Escobosa San Miguel (en nombre de Escobosa y Asociados Auditores Consultores, S.L.P.), D. Ignacio Barainca Vicinay (designado por el acreedor ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L.P.) y la auxiliar delegado D^a Antonia Magdaleno Carmona nombrados en el procedimiento de concurso voluntario nº 213/08 seguido a instancias de **URAZCA PROYECTOS URBANOS, S.L.U.**, a los efectos de lo previsto en el art. 107.2. de la Ley Concursal 22/2003, y que se estructura como sigue

	<u>Página</u>
<u>A: INTRODUCCIÓN</u>	2
<u>B. EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA DE CONVENIO EN CUANTO AL PLAN DE PAGOS: A QUE ACREEDORES Y COMO AFECTA LA MISMA</u>	2
a) En cuanto a los límites de quita y espera.	2
b) En cuanto al pasivo afectado por la propuesta y consecuencias para el mismo.	4
c) En cuanto a la misión, visión y valores y consiguiente planificación estratégica contenida en el Plan de Viabilidad.	9
d) Conclusiones en cuanto a la posibilidad de cumplimiento del convenio en atención al Plan de Viabilidad actualizado.	10

A. INTRODUCCIÓN.

La concursada presentó el pasado 8-07-2008 escrito al Juzgado al que se acompañaba propuesta anticipada de convenio, las adhesiones preceptivas que al mismo debe de acompañarse para su admisión a trámite, así como Plan de Pagos y Plan de Viabilidad, en la medida en que para el cumplimiento de dicho plan de pagos cuenta únicamente la concursada con los recursos que genera su propia actividad.

Por parte del Juzgado se nos dio traslado el 18-07-2008 del Auto de 09-07-2008 que tenía por presentado el convenio anticipado a los efectos de emisión del Informe a que se refiere el artículo 107.2 de la Ley Concursal, en el que debemos evaluar la propuesta de convenio:

- En atención al plan de pagos.
- Y, en este caso, al plan de viabilidad que la acompaña.

En fecha 3-09-2008 presentamos en el Juzgado escrito en el que anunciábamos nuestro informe favorable a la propuesta que el Juzgado ordenó unir a los autos mediante auto del día siguiente, viniendo a emitir la fundamentación de dicha posición favorable en el presente escrito que se une como Documento nº 3 al informe previsto en el Art. 75.2.3º de la Ley Concursal.

B. EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA DE CONVENIO ANTICIPADO EN CUANTO AL PLAN DE PAGOS: A QUE ACREEDORES Y COMO AFECTA LA MISMA.**a) En cuanto a los límites de quita y espera.**

El convenio presentado puede calificarse como remisario y dilatorio, ya que, en atención a su Plan de Pagos, su propósito es la satisfacción del 86,7% tras la aplicación de una quita del 13,3 % para los acreedores con privilegio general, los ordinarios y los subordinados, con plazo de pago de tres meses siguientes a la fecha de aprobación del convenio para los acreedores con privilegio general, ordinario y subordinado ajeno al grupo, estableciéndose para éstos un calendario de pagos en tres años a razón de un 10%, 20% y 70% de la queda resultante, esperas que comenzarían a contarse a partir del íntegro cumplimiento del convenio referido a los acreedores ordinarios y privilegiados afectados por él que establece el art. 134.2.II de la LC, con la particularidad de los subordinados ajenos que cobrarían al tiempo que el resto de privilegiados y ordinarios.

Así, esquemáticamente, el PLAN DE PAGOS indicado es el siguiente:

PROPUESTA DE CONVENIO ANTICIPADO DE
URAZCA PROYECTOS URBANOS, S.L.

Tipo de Acreedor	A quien afecta	Importe a pagar		Plazo de pago			
		Quita	Queda	3 meses	1er año	2º año	3er año
Privilegio Especial		0,0%	100,0%	A sus vencimientos			
Privilegio General	A quien vote a favor	13,3%	86,7%	100%			
Ordinarios	A todos si quorum mínimo 50%	13,3%	86,7%	100%			
Subord. No Grupo	A todos si aprobación convenio	13,3%	86,7%	100%			
Subord. Grupo	A todos si aprobación convenio	13,3%	86,7%		10%	20%	70%

Nota 1: El plazo de 3 meses se intentará que sea antes del 31-12-2008

Nota 2: Se pueden hacer pagos anticipados a los acreedores privilegiados, ordinarios y subordinados, siempre que la situación económica de la deudora lo permita y que dichos anticipos sean porcentualmente iguales para todos los acreedores. No podrán anticiparse pagos a los acreedores subordinados si antes no han sido satisfechos los privilegiados y ordinarios.

Nota 3: Los plazos de pago de los subordinados no compenzarán a contarse hasta el completo pago pago de sus créditos tras la quita a los acreedores privilegiados y ordinarios.

Nota 4: Ninguno de los aplazamientos a los acreedores privilegiados, ordinarios y subordinados generará interés alguno.

Dado que, para atender el calendario de pagos anterior, la empresa prevé contar con los recursos que genere la continuidad de su actividad empresarial, acompaña al Plan de Pagos anterior, el Plan de Viabilidad que explica la manera en que se van a generar dichos recursos en cuantía bastante para poder cumplir el calendario de pagos indicado, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 100.5. de la Ley Concursal.

Desde el punto de vista de los límites a la quita y a la espera que impone el art. 100.1.I de la Ley Concursal del 50% y de 5 años para los créditos ordinarios, no se superan en el presente caso que, por tramitarse por el procedimiento del convenio anticipado, bien podría haberlos superado previa autorización del Juzgado en los términos previstos en el art. 104.2. LECO.

b) En cuanto al pasivo afectado por la propuesta y consecuencias de la misma.

La lista de acreedores que acompaña al presente Informe de la Administración Concursal, es la siguiente:

Clasificación	Crédito concursal Informe Adm.Conc.
Privilegio Especial	8.403.051,06 €
Privilegio General	53.349,46 €
Ordinarios	10.566.353,37 €
Subordinados	12.578.098,52 €
Contingentes	21.341.205,28 €
Suma	52.942.057,69 €

Creditos contra la masa	704.071,91 €
--------------------------------	---------------------

Dicha lista, así como el Inventario de Bienes y derechos, fueron confeccionadas a partir de la última fecha disponible de información contable cerrada por la sociedad que tuvo fecha de 31-8-2008. Sin embargo, entre dicha fecha y la de emisión del presente informe, se han producido los siguientes hechos que obligan a realizar ajustes a ambos documentos para comprender mejor la viabilidad del convenio presentado:

1. Se ha terminado la promoción de Valdemoro y entregado y escriturado la mayor parte de las fincas de la misma, quedando un total de 29 parcelas o plazas de garaje sin vender en el activo de la sociedad. Ello ha generado entrada de tesorería en la sociedad por importe de 5.500.000,00 € y la salida de su patrimonio de los bienes transmitidos, así como la cancelación de la carga hipotecaria y pignoraticia que gravaban los mismos y determinados fondos afectos al cumplimiento de determinadas obligaciones.
2. Se está estudiando oferta de venta de los dos solares de León (La Lastra 6.4. y La Lastra 15.4.) que si bien estaban valorados en nuestro informe por sociedad de tasación en 9.599.202,85 €, parece razonable asumir que dicho valor se reduzca al importe de la deuda hipotecaria que grava las fincas en calidad de tercer hipotecante no deudor a favor de UPI y para garantizar la devolución por ésta de un crédito ordinario y subordinado en su concurso de 8.042.729,40 € (7.800.356,38 € + 243.373,02 €).

Así, **por el lado de la Lista de Acreedores** se presentan a continuación dos cuadros en los que se explican convenientemente [uno para la deuda concursal (A) y otro para la que es crédito contra la masa (B)], son los siguientes:

A) En cuanto a la deuda concursal:

URAZCA PROYECTOS URBANOS, S.L.U.		A	B	C=A+B	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O=J+K+L+M+N
Credito Concursal (el de 9-5-2008)		EN LA LISTA DE ACREDORES CON INFORMACION CONTABLE AL 31-8-2008										AJUSTES TRAS LA TERMINACIÓN DE LA OBRA DE VALDEMORO Y LA SUBSIGUIENTE ESCRITURACIÓN DE SEPT. 2008				
Datos																
RazonSocial	Importe Reconocido	Intereses Reconocidos	Total Reconocido	Con Privilegio Especial	Con Privilegio General	Ordinarios	Subordinados	Contingentes	Ajustes valdemoro y Las Lastras	Con Privilegio Especial	Con Privilegio General	Ordinarios	Subordinados	Contingentes	TOTAL AJUSTADO	
ACTIVE SERVICE ALONSO SERVI.INTEGRALES DE LIMPIEZA	3.155,20 €	0,00 €	3.155,20 €			3.155,20 €										3.155,20 €
AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	257.349,70 €	0,00 €	257.349,70 €		32.392,39 €	224.957,31 €										257.349,70 €
AYUNTAMIENTO DE LEON	47.416,94 €	0,00 €	47.416,94 €		20.957,07 €	20.957,07 €		5.502,80 €								47.416,94 €
AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO	19,00 €	0,00 €	19,00 €		17,27 €			1,73 €								19,00 €
BANCO POPULAR ESPAÑOL	29.683.903,28 €	6.477,26 €	29.690.380,54 €	8.403.033,79 €				21.287.346,75 €	-27.760.380,54 €	1.930.000,00 €					0,00 €	1.930.000,00 €
BBVA PROPIEDAD.FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €					0,00 €								0,00 €
BUREAU VERITAS ESPAÑOL, S.A.	4.951,62 €	0,00 €	4.951,62 €			4.951,62 €										4.951,62 €
CAJA MADRID	18.137,20 €	0,00 €	18.137,20 €					18.137,20 €	-18.137,20 €							0,00 €
CBRE CB RICHARD ELLIS, S.A.	81.200,00 €	0,00 €	81.200,00 €			81.200,00 €										81.200,00 €
DE LA ESPERANZA - YUSTE,S.C.	8.284,39 €	0,00 €	8.284,39 €			8.284,39 €										8.284,39 €
EDICIONES GLOBALIZA, S.L	1.934,88 €	0,00 €	1.934,88 €			1.934,88 €										1.934,88 €
EUROMUTUA SEGUROS Y REASEGUROS	0,00 €	0,00 €	0,00 €													0,00 €
FACILISIMO INTERACTIVE, S.L.	440,80 €	0,00 €	440,80 €			440,80 €										440,80 €
FERROVIAL AGROMAN, S.A.	3.495.339,23 €	0,00 €	3.495.339,23 €			3.495.339,23 €										3.495.339,23 €
FRANCISCO REGALADO MARICHALAR	1.766,58 €	0,00 €	1.766,58 €			1.766,58 €										1.766,58 €
GONZALEZ LAGUNA, MIGUEL	2.218,10 €	0,00 €	2.218,10 €			2.218,10 €										2.218,10 €
GONZALEZ LOPEZ, SANTIAGO-ALFONSO	160,68 €	0,00 €	160,68 €			160,68 €										160,68 €
GONZALEZ ORTIZ, JOSE ANTONIO	170,04 €	0,00 €	170,04 €			170,04 €										170,04 €
GRANERO IBANEZ, JUAN	2.478,53 €	0,00 €	2.478,53 €			2.478,53 €										2.478,53 €
IBERDROLA DISTRIBUCION ELÉCTRICA SAU	24,70 €	0,00 €	24,70 €			24,70 €										24,70 €
IDEALISTA , LIBERTAD Y CONTROL SA	516,20 €	0,00 €	516,20 €			516,20 €										516,20 €
IMPRENTA GARCINUNO SL	131,68 €	0,00 €	131,68 €			131,68 €										131,68 €
INDRA BMB	499,99 €	0,00 €	499,99 €			499,99 €										499,99 €
INMO FAREAL 2006, S.L.L.,S.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €													0,00 €
INSTITUTO TÉCNICO DE MATERIALES Y CONSTRUCCIONES, S.A	7.695,42 €	0,00 €	7.695,42 €			7.695,42 €										7.695,42 €
INVERMEDIA PUBLICIDAD	1.856,00 €	0,00 €	1.856,00 €			1.856,00 €										1.856,00 €
INVERSIONES BINEXPO 2006,S.I.I., S.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €													0,00 €
INVERSIONES RECAS- BAYONA, S.L.	1.276,00 €	0,00 €	1.276,00 €			1.276,00 €										1.276,00 €
ITALICA PROMOCIONES Y DESARROLLOS SL	6.547.680,00 €	0,00 €	6.547.680,00 €			6.547.680,00 €			-6.547.680,00 €							0,00 €
JUNTA COMPENSACIÓN POLIGONO LA LASTRA	118.987,74 €	0,00 €	118.987,74 €			118.987,74 €										118.987,74 €
JUVIMA PROMOCIONES Y PROYECTOS SL	35.721,33 €	0,00 €	35.721,33 €					35.721,33 €								35.721,33 €
MERCADO PUBLICITARIO DE MADRID, S.A. (DTM)	220,40 €	0,00 €	220,40 €			220,40 €								0,00 €	35.721,33 €	35.721,33 €
PROJECT SECURITY S.L.	8.908,80 €	0,00 €	8.908,80 €			8.908,80 €										8.908,80 €
PUBLIWEB, S.L.	4.071,60 €	0,00 €	4.071,60 €			4.071,60 €										4.071,60 €
SKINPIXEL 9REYNAS AZAFATAS Y EVENTOS, S.L.	881,60 €	0,00 €	881,60 €			881,60 €										881,60 €
TEASER BELOW THE LINE, S.L.	19.432,32 €	0,00 €	19.432,32 €			19.432,32 €										19.432,32 €
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.	890,09 €	0,00 €	890,09 €			890,09 €										890,09 €
UNIDAD EDITORIAL	5.266,40 €	0,00 €	5.266,40 €			5.266,40 €										5.266,40 €
URAZCA PROMOCION DE EMPRESAS, S.L.U.	4.543.062,35 €	0,00 €	4.543.062,35 €				4.543.062,35 €							4.543.062,35 €		4.543.062,35 €
URAZCA PROMOCIONES INMOBILIARIAS SL	8.029.531,64 €	0,00 €	8.029.531,64 €				8.029.531,64 €									8.029.531,64 €
Total general	52.935.580,43 €	6.477,26 €	52.942.057,69 €	8.403.051,06 €	53.349,46 €	10.566.353,37 €	12.578.098,52 €	21.341.205,28 €	-34.326.197,74 €	1.930.017,27 €	53.349,46 €	4.018.673,37 €	12.578.098,52 €	35.721,33 €	18.615.859,95 €	

Las modificaciones anteriores, se deben a lo siguiente:

1. La cancelación de toda la deuda garantizada hipotecariamente a Banco Popular Español, subsistiendo 1.930.000,00 € correspondientes a la vivienda vendida a Hassan Kadi y los locales y plazas de garaje a Juvima Promociones y Proyectos, así como a la vivienda cuya venta está comprometida por Itálica Promociones como realojo de las personas a las que se adquirió la finca antes de la promoción, todo ello según el siguiente detalle:

Gravamen, Traba o carga: Titular Pagos a cta.	Datos	
	Valor Contrato o TasaMadrid	Hipoteca Pdte.
HASSAN KADI	297.504,90 €	136.809,00 €
Italica Promociones s/esc. 10-08-2007	276.351,28 €	163.191,00 €
JUVIMA PROMOCIONES Y PROYECTOS	5.651.711,21 €	1.630.000,00 €
Garajes no vendido	473.597,23 €	
Total general	6.699.164,63 €	1.930.000,00 €

2. La eliminación de la lista de la totalidad del crédito contingente privilegiado especial por estar garantizado hipotecariamente, a favor de banco Popular Español, que se refería a la responsabilidad que tenía en calidad de avalista por las cantidades entregadas a cuenta por los compradores de las viviendas y garajes de los fondos de pensiones BBVA PROPIEDAD, FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, INMO FAREAL 2006, SII, S.A. e INVERSIONES BINEXPO 2006 SII, S.A. y otros compradores. Esta eliminación viene producida como consecuencia del cumplimiento de los contratos de compraventa inmobiliaria entre la concursada y los citados adquirentes.
3. La eliminación como contingente de un aval prestado por Caja Madrid de 18.137,20 € consecuencia de la terminación de la promoción de Valdemoro.
4. El pago al acreedor ITÁLICA PROMOCIONES Y DESARROLLOS, S.L. que, aún siendo crédito ordinario en nuestra lista, estaba avalado por BANCO POPULAR ESPAÑOL quien, a su vez, tenía como contraval garantía hipotecaria sobre las fincas de la promoción de Valdemoro. Ello ha hecho que, al tiempo de la formalización de las escrituras de compraventa y cancelación de la carga hipotecaria, éste acreedor haya cobrado la totalidad de su crédito.

B) En cuanto a la lista de los créditos contra la masa:

La tabla que sigue resulta explicativa de los cambios operados entre las dos fechas de 31-8-2008 y la de 17-10-2008:

RazonSocial	A	B	C=B-A	D	E=C-D
	Saldo a 9-5-08	Saldo a 31-8-08	Saldo Contra la Masa	Pagado a 17-10-2008	Resto
URAZCA S.A.	- €	2.218,67 €	2.218,67 €		2.218,67 €
URAZCA PROMOCIONES INMOBILIARIAS SL	8.029.531,78 €	8.338.551,46 €	309.019,68 €	- 309.019,68 €	- €
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.	890,09 €	992,44 €	102,35 €		102,35 €
TASA MADRID	- €	5.846,25 €	5.846,25 €		5.846,25 €
GRANERO IBAÑEZ, JUAN	2.478,53 €	3.458,53 €	980,00 €		980,00 €
ELECNOR, S. A.	- €	38.862,76 €	38.862,76 €		38.862,76 €
EDICIONES GLOBALIZA, S.L.	1.934,88 €	2.605,36 €	670,48 €		670,48 €
CUATRECASAS ABOGADOS,S.R.L.	- €	3.521,32 €	3.521,32 €		3.521,32 €
BANCO POPULAR ESPAÑOL	- €	149.346,35 €	149.346,35 €	- 149.346,35 €	- €
ADMINISTRADORES CONCURSALES	- €	193.272,05 €	193.272,05 €	- 48.463,80 €	144.808,25 €
ACTIVE SERVICE ALONSO SERVI.INTEGRALES DE LIMPIEZA	3.155,20 €	3.387,20 €	232,00 €		232,00 €
			704.071,91 €	- 506.829,83 €	197.242,08 €

En cuanto a las modificaciones por el lado del Inventario de Bienes y Derechos, se tienen las siguientes:

URAZCA PROYECTOS URBANOS, S.L.U.

Actualización del Activo y su comparación con la Lista de acreedores actualizada

Nº Cuenta	Nombre Cuenta	Cliente	Al 31-8-2008	Variaciones en		Al 17-10-2008
			Importe Inventario	Valdemoro	Las Lastras	Importe Ajustado
22600001	MOBILIARIO VALDEMORO		6.076,08 €			6.076,08 €
26000001	FIANZA L COMERCIAL VALDEMORO		2.000,00 €			2.000,00 €
26000002	FIANZA INVER. RECAS-BAYONA PISO PILOTO VALDEMORO		2.551,00 €			2.551,00 €
31300001	LA LASTRA 6.4		4.445.033,32 €	- 4.445.033,32 €		- €
31300002	LA LASTRA PARCELA 15.4		5.154.169,53 €		2.989.559,87 €	8.143.729,40 €
33000003	PROMOCION CURSO ALMAZARA VALDEMORO	BBVA PROPIEDAD,FONDO INV INMOB	14.761.188,62 €	- 14.761.188,62 €		- €
33000003	PROMOCION CURSO ALMAZARA VALDEMORO	GARCIA, ESTELA	22.538,25 €			22.538,25 €
33000003	PROMOCION CURSO ALMAZARA VALDEMORO	HASSAN KADI	316.221,45 €			316.221,45 €
33000003	PROMOCION CURSO ALMAZARA VALDEMORO	INMO FAREAL 2006, S.L.L.,S.A.	1.039.441,81 €	- 1.039.441,81 €		- €
33000003	PROMOCION CURSO ALMAZARA VALDEMORO	INVERSIONES BINEXPO 2006,S.I.I.,S.A.	1.054.061,00 €	- 1.054.061,00 €		- €
33000003	PROMOCION CURSO ALMAZARA VALDEMORO	Italica Promociones s/esc. 10-08-2007	276.351,28 €			276.351,28 €
33000003	PROMOCION CURSO ALMAZARA VALDEMORO	JUVIMA PROMOCIONES Y PROYECTOS	5.651.711,21 €			5.651.711,21 €
33000003	PROMOCION CURSO ALMAZARA VALDEMORO	No vendido	6.164.799,38 €	- 5.691.202,15 €		473.597,23 €
47000000	HAIENDA Pª DEUDORA POR IVA		16.099,00 €			16.099,00 €
47300000	H.P. RETENCION Y PAGOS A CTA.		330,40 €			330,40 €
54090000	INVERS.FRAS TEMP. EN CAPITAL		10.442.792,62 €	- 10.442.792,62 €		- €
	CRÉDITO FRENTE A UPI por PAGO CAJA MADRID		- €		14.197,76 €	14.197,76 €
57200006	BANCO POPULAR 0603218693		- €	5.388.472,00 €		5.388.472,00 €
			49.355.364,95 €	- 27.600.214,20 €	- 1.441.275,69 €	20.313.875,06 €

Pago Deuda	Importes
Ctos. Contra la Masa	- 197.242,08 €
Crédito por obligación de hacer	- 35.721,33 €
Privilegio Especial	- 9.973.746,67 €
Privilegio general	- 53.349,46 €
Ordinaria	- 4.018.673,37 €
Subordinada	- 4.548.566,88 €
	- 18.827.299,79 €

Sobrante	1.486.575,27 €
----------	-----------------------

Las modificaciones anteriores, se deben a lo siguiente:

1. Ajuste del valor de La Lastra 6.4. y La Lastra 15.4. al valor de la previsible venta de ambas en 100.000,00 € superior al importe de la deuda que, siendo a fecha 31-8-2008 de 8.043.729,40 €, se sitúa en 8.143.729,40 €
2. La eliminación del valor de los inmuebles entregados y escriturados el mes pasado a BBVA PROPIEDAD, FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, INMO FAREAL 2006, SII, S.A. e INVERSIONES BINEXPO 2006 SII, S.A., así como a la sociedad ALISEDA en relación con los inmuebles que en nuestro informe figuraban, por así serlo a 31-8-2008, como no vendidos, quedando como valor estimado en la tasación de Tasa Madrid para las 29 parcelas de garaje el de 473.597,23 €
3. La liberación del fondo de inversión pignorado a favor de BANCO POPULAR por importe de 10.442.792,62 € para atender el pago del pagaré de ITÁLICA a que se ha hecho mención en el apartado anterior de variaciones en la Lista de Acreedores, que, junto con otras operaciones, deja el excedente en Tesorería de 5.388.472,00 € existente en la actualidad.

Tras los cambios introducidos en la Lista de Acreedores, el PLAN DE PAGOS que contiene la propuesta anticipada de convenio quedaría como sigue de la que hay que destacar lo siguiente:

1. Como consecuencia de que la concursada (URAZCA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. / UPU) es garante hipotecario no deudor frente a CAJA MADRID para cubrir la deuda que con esta tiene URAZCA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L. (UPI), se plantea el pago del 100% de la misma (8.029.531,64 €) en el 2008 más el exceso que UPI debe a CAJA MADRID sobre esta cantidad (14.197,76 €), exceso que se convierte en un derecho de crédito de UPU frente a UPI .
2. Esta alteración de la extensión subjetiva del convenio a un acreedor subordinado que vulnera la propia dicción del convenio que respeta la previsión del art. 134.1. segundo párrafo de la LECO, se debe a que UPI entregó a UPU o pagó por cuenta de ésta, la adquisición de los solares de Las Lastras y ello con el dinero que la primera percibió de la CAJA.
3. Por este motivo, la venta de los dos solares por UPU lleva aparejado la necesidad de cancelación de su carga real inscrita con el consiguiente pago al titular de la misma (la CAJA) de lo debido (8.043.729,40 € a fecha 31-8-2008), lo que supone de facto, el pago por UPU de la deuda que tiene con UPI quien, por el exceso de la misma, adeudará a UPU los 14.197,76 € (a fecha 31-8-2008). Para ayudar a la comprensión de esta "metamorfosis" en la clasificación de la deuda de la concursada, se incluye la tabla siguiente:

	A	B		C=B-A	
		Reconocido en Lista Acreedores			
	Valor Adm.Concursal (Tasación TasaMadrid)	Caja Madrid en UPI	UPI en UPU	Exceso Las Lastras sobre Hipotecas Caja Madrid	
Inmueble					
La Lastra 6.4	4.445.033,32 €				
La Lastra 15.4.	5.154.169,53 €				
	9.599.202,85 €	8.043.729,40 €	8.029.531,64 €	1.555.473,45 €	En Informe
Venta posible	8.143.729,40 €			100.000,00 €	Probable
Reducción	- 1.455.473,45 €				
		Ordinario	7.800.356,38 €		
		Subordinado Intereses	243.373,02 €		
		Subordinado Grupo	8.029.531,64 €		
		en UPI queda	En UPU queda		
		Ordinario	- €		
		Subordinado Intereses	- €		
		Subordinado Grupo	- 14.197,76 €		

Calendario de pagos					
Quita	Ordinarios Sub.Ajenos	Subordinados del Grupo			SUMA
		10%	20%	70%	
13,3%	A los 3 meses	2009	2010	2011	

Créditos contra la masa

Art. 84.2.5	197.242,08 €
	197.242,08 €

0%	197.242,08 €
	197.242,08 €

197.242,08 €
197.242,08 €

Crédito por obligación de hacer

Juvima a cta	35.721,33 €
	35.721,33 €

0%	35.721,33 €
	35.721,33 €

35.721,33 €
35.721,33 €

Privilegio Especial

Art. 90.1.1	1.930.017,27 €	Banco Popular español
Art. 92.5	8.029.531,64 €	UPI (Caja Madrid)
Art. 92.5	14.197,76 €	UPI (resto Caja Madrid)
	9.973.746,67 €	

0%	1.930.017,27 €
0%	8.029.531,64 €
0%	14.197,76 €
	9.973.746,67 €

1.930.017,27 €
8.029.531,64 €
14.197,76 €
9.973.746,67 €

Privilegio General

Art. 91.2	25.848,34 €
Art. 91.4	27.501,12 €
	53.349,46 €

0%	25.848,34 €
0%	27.501,12 €
	53.349,46 €

25.848,34 €
27.501,12 €
53.349,46 €

Ordinario

Art. 89.3	4.018.673,37 €	Ordinarios
	4.018.673,37 €	

13,3%	3.484.189,81 €
	3.484.189,81 €

3.484.189,81 €
3.484.189,81 €

Subordinado

Art. 92.3	5.504,53 €	UPE
Art. 92.5	4.543.062,35 €	
	4.548.566,88 €	

13,3%	4.772,43 €
13,3%	
	4.772,43 €

4.772,43 €				
	393.883,51 €	787.767,01 €	2.757.184,54 €	3.938.835,06 €
4.772,43 €	393.883,51 €	787.767,01 €	2.757.184,54 €	3.943.607,48 €

18.827.299,79 €

18.615.859,95 €

C=A+B

211.439,84 €

A

197.242,08 €

B

14.197,76 €

En la lista actualizada

Diferencia

Créditos contra la masa

Exceso Caja Madrid s/UPI

13.749.021,78 € **393.883,51 €** **787.767,01 €** **2.757.184,54 €** **17.687.856,84 €**

Al Plan de viabilidad como aplicación al precio (Juvima) - **35.721,33 €**

Al Plan de viabilidad como pago **17.652.135,51 €**

c) En cuanto a la misión, visión y valores y consiguiente planificación estratégica contenida en el Plan de Viabilidad.

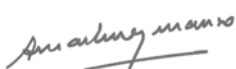
El futuro de la sociedad es de corto recorrido y se centra en la terminación de la promoción de Valdemoro con la consiguiente entrega y escrituración de las fincas vendidas, quedando para el futuro la gestión de venta de las demás, así como de los dos solares de León (La Lastra 6.4. y 15.4.). Con ello y, habida cuenta de la situación de concurso y financiera de su matriz al 100% (UPI) y de ésta dentro del conglomerado del grupo Urazca, hechas las operaciones de venta anteriores y, cumplido el convenio, la sociedad no tendría más futuro que el de su disolución ordinaria por la vía de la legislación aplicable.

d) Conclusiones en cuanto a la posibilidad de cumplimiento del convenio en atención al Plan de Viabilidad actualizado.

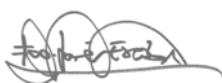
Nuestra evaluación del plan de pagos y del plan de viabilidad que lo sustenta es favorable como consecuencia de que:

1. **El grueso de las operaciones de venta de que depende o se han realizado ya, o existen contratos firmados de compraventa que permiten pensar que se han de realizar en breve.**
2. **Siendo una simple previsión la realizada, tanto para el precio de venta (apoyado en la opinión técnica de Tasa Madrid), como respecto del momento en que se vaya a producir la misma para las 29 parcelas de garaje pendientes de vender que hemos estimado se producirá en los años 2009, 2010 y 2011 a razón del 10%, 30% y 60% respectivamente, su desviación en el tiempo, en modo alguno afectaría a la posibilidad de cumplimiento del convenio cuyos fondos se obtienen de las operaciones realizadas y las que faltan por realizar pero sobre fincas vendidas, por lo que sólo incluiría en la determinación del momento de la posible disolución de la sociedad.**

En Bilbao a 17 de octubre de 2008.



Antonio Martínez Manso



Fco. Javier Escobosa San Miguel
Por Escobosa y Asociados
Auditores Consultores, SL



Ignacio Barainca Vicinay



Antonia Magdaleno Carmona

Administradores Concursales

Auxiliar Delegado