

V: 28/02/2017



Región de Murcia
CONSEJERIA DE PRESIDENCIA

COMUNICACIONES INTERIORES DE LA CARM

Salida nº: 32305/2017

Fecha: 24/02/2017

S/Ref:

N/Ref: JOA27T

COMUNICACIÓN INTERIOR

Murcia, 24/2/2017

DE: SECRETARIADO ADMINISTRATIVO DEL CONSEJO DE GOBIERNO/SECRETARIADO ADMINISTRATIVO DEL CONSEJO DE GOBIERNO

A: CONSEJERIA DE DESARROLLO ECONOMICO, TURISMO Y EMPLEO/SECRETARIA GENERAL/VICASECRETARIA

ASUNTO: Rdo. certificaciones de acuerdos adoptados por el Consejo de Gobierno en sesión de 22 de febrero de 2017.

Le remito certificación de acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en sesión de 22 de febrero de 2017, sobre:

Autorización para la disolución de la Sociedad Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A.

joaquin belmonte

Secretaría General	
Decreto pase a:	
- Vicesecretaría	<input type="checkbox"/>
- Serv Reg Int.	<input type="checkbox"/>
- Serv. Juridico	<input type="checkbox"/>
- Serv Econ. y Contr.	<input type="checkbox"/>
- Gabinete Consejero	<input type="checkbox"/>
- Asesor	<input type="checkbox"/>
- Otros <u>Yoh</u>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fecha <u>1-01-17</u>	

Copia el INFO

Firmante: BELMONTÉ GÓMEZ, JOAQUÍN
27/02/2017 13:50:17
Este es un documento electrónico archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según el artículo 27.3.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: https://sede.carm.es/verificadores e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) 78977c5-aa04-ec01-153684209818





Región de Murcia
Consejería de Presidencia

DOÑA MARIA DOLORES PAGÁN ARCE, SECRETARIA DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

CERTIFICO: Que según resulta del borrador del acta de la sesión celebrada el día veintidós de febrero dos mil diecisiete, a propuesta del Consejero de Desarrollo Económico, Turismo y Empleo, el Consejo de Gobierno autoriza al Instituto de Fomento de la Región de Murcia para la disolución dirigida a la liquidación definitiva de la sociedad participada Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A., extinguiendo la participación del INFO en la misma.

Y para que conste y a los procedentes efectos, expido, firmo y sello la presente en Murcia a la fecha de la firma electrónica recogida al margen.

24/02/2017 10:37:15

Firmante: PAGAN ARCE, MARIA DOLORES

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según el artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) 67f3c08-aa03-7865-951918012495





EXTRACTO DE DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL EXPEDIENTE 1J17VA000008, RELATIVO A: PROPUESTA DE ACUERDO A CONSEJO DE GOBIERNO SOBRE AUTORIZACIÓN DE LA DISOLUCION DE LA SOCIEDAD PARQUE TECNOLÓGICO DE FUENTE ÁLAMO, S.A.).

Orden	Nombre del documento	Tipo de acceso (total / parcial / reservado)	Motivación del acceso parcial o reservado
1	Propuesta de Acuerdo al Consejo de Gobierno.	Total	
2	Informe del Servicio Jurídico.	Total	
3	Propuesta del Director del INFO de 10 de febrero de 2017	Total	
4	Certificado del acuerdo del Consejo de Dirección del INFO de 10 de febrero de 2017	Total	
5	Informe-Propuesta del Instituto de Fomento de la Región de Murcia de 10 de febrero de 2017	Total	
6	Acta 1/2017 del Consejo de Administración de la Sociedad "Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A."	Total	
7	Informe Económico Financiero 2016 elaborado por el economista-auditor don Carlos Andreu Fernández	Total	

Según lo establecido en el artículo 14.3.c) de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre de 2014, de Transparencia y Participación Ciudadana de la Región de Murcia y siguiendo las instrucciones establecidas por la Comisión de Secretarios Generales de 21 de diciembre de 2015, se propone el límite de acceso a los documentos arriba indicados y su correspondiente motivación.

LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO

Ana M^a Tudela García

(Documento firmado electrónicamente al margen)





**PROPUESTA DE LA CONSEJERÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TURISMO Y
EMPLEO AL CONSEJO DE GOBIERNO.**

Vista la Propuesta del Director del Instituto de Fomento de la Región de Murcia de fecha 10 de febrero de 2017 relativa a la autorización al Instituto de Fomento de la Región de Murcia para la disolución de la sociedad “Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A.”, al objeto de que se eleve Propuesta de Acuerdo al Consejo de Gobierno.

Mediante Escritura Pública de fecha 7 de noviembre de 2000 se constituyó la sociedad mercantil “Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.L.”, pasando el 9 de abril de 2001 a transformarse en Sociedad Anónima. Con fecha 23 de marzo de 2001, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia aprobó la participación del Instituto de Fomento en la sociedad Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A. (PTFA), y posteriormente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 11 de mayo de 2001 se ratificó dicha participación.

Tras su constitución, dicha mercantil ha efectuado diversos cambios en el accionariado, en el Consejo de Administración, así como varios aumentos de capital social. Por último, el 5 de abril de 2016 se aprobó una reducción del capital social, para la compensación de pérdidas y restitución del Patrimonio Neto.

El Consejo de Administración del PTFA, en su sesión de 23 de enero de 2017, adoptó el acuerdo, entre otros, de convocar una Junta General Extraordinaria de la Sociedad para el 3 de marzo de 2017, al objeto de deliberar y aprobar la disolución de la sociedad, al haberse constatado la inviabilidad empresarial, de acuerdo con el informe económico financiero a 31 de diciembre de 2016, coincidiendo todos los asistentes en que se había agotado un ciclo y se había cumplido con el fin social, al ser el Parque una realidad como infraestructura.

El Consejo de Dirección del INFO, en su sesión de 6 de febrero de 2017, acordó autorizar la disolución dirigida a la liquidación definitiva de la sociedad participada Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A., extinguiendo la participación del INFO en la misma, facultando al Director y al Presidente del Instituto, indistintamente, para la realización de las actuaciones que correspondan y sin perjuicio de las tramitaciones y autorizaciones que procedan y en particular la autorización previa del Consejo de Gobierno.

El artículo 11.2 de la Ley 9/2006, de 23 de noviembre, del Instituto de Fomento de la Región de Murcia, señala que “*A propuesta del titular de la consejería de adscripción, deberá ser autorizada por el Consejo de Gobierno la constitución de nuevas sociedades y la participación en otras ya*





Región de Murcia
Consejería de Desarrollo
Económico, Turismo y Empleo

existentes, así como la enajenación de participaciones accionariales de las que sea titular el Instituto en sociedades mercantiles”.

Considerando que corresponde al Exmo. Sr. Consejero de Desarrollo Económico, Turismo y Empleo la competencia para elevar a Consejo de Gobierno la Propuesta de Acuerdo remitida por el Instituto de Fomento de la Región de Murcia, para su autorización si procede, de conformidad con el Decreto de la Presidencia nº 18/2015, de 4 de julio de reorganización de la Administración Regional.

De conformidad con el artículo 22.36 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, y el artículo 11.2 de la Ley 9/2006, de 23 de noviembre, elevo la presente propuesta a ese Consejo de Gobierno, a fin de que si lo estima conveniente adopte el siguiente

ACUERDO

Autorizar al Instituto de Fomento de la Región de Murcia para la disolución dirigida a la liquidación definitiva de la sociedad participada Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A., extinguiendo la participación del INFO en la misma.

No obstante, ese Consejo de Gobierno resolverá lo procedente.

Murcia, en la fecha de la firma electrónica
EL CONSEJERO DE DESARROLLO ECONÓMICO,
TURISMO Y EMPLEO

Fdo.: Juan Hernández Albarracín

20.02.2017 09:09:03

Firmante: HERNANDEZ ALBARRACIN, JUAN

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según el artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) 5a974d64-a0d4-4e0c-625719578588





**PROPUESTA DE LA CONSEJERÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TURISMO Y
EMPLEO AL CONSEJO DE GOBIERNO.**

Vista la Propuesta del Director del Instituto de Fomento de la Región de Murcia de fecha 10 de febrero de 2017 relativa a la autorización al Instituto de Fomento de la Región de Murcia para la disolución de la sociedad “Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A.”, al objeto de que se eleve Propuesta de Acuerdo al Consejo de Gobierno.

Mediante Escritura Pública de fecha 7 de noviembre de 2000 se constituyó la sociedad mercantil “Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.L.”, pasando el 9 de abril de 2001 a transformarse en Sociedad Anónima. Con fecha 23 de marzo de 2001, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia aprobó la participación del Instituto de Fomento en la sociedad Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A. (PTFA), y posteriormente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 11 de mayo de 2001 se ratificó dicha participación.

Tras su constitución, dicha mercantil ha efectuado diversos cambios en el accionariado, en el Consejo de Administración, así como varios aumentos de capital social. Por último, el 5 de abril de 2016 se aprobó una reducción del capital social, para la compensación de pérdidas y restitución del Patrimonio Neto.

El Consejo de Administración del PTFA, en su sesión de 23 de enero de 2017, adoptó el acuerdo, entre otros, de convocar una Junta General Extraordinaria de la Sociedad para el 3 de marzo de 2017, al objeto de deliberar y aprobar la disolución de la sociedad, al haberse constatado la inviabilidad empresarial, de acuerdo con el informe económico financiero a 31 de diciembre de 2016, coincidiendo todos los asistentes en que se había agotado un ciclo y se había cumplido con el fin social, al ser el Parque una realidad como infraestructura.

El Consejo de Dirección del INFO, en su sesión de 6 de febrero de 2017, acordó autorizar la disolución dirigida a la liquidación definitiva de la sociedad participada Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A., extinguiendo la participación del INFO en la misma, facultando al Director y al Presidente del Instituto, indistintamente, para la realización de las actuaciones que correspondan y sin perjuicio de las tramitaciones y autorizaciones que procedan y en particular la autorización previa del Consejo de Gobierno.

El artículo 11.2 de la Ley 9/2006, de 23 de noviembre, del Instituto de Fomento de la Región de Murcia, señala que “*A propuesta del titular de la consejería de adscripción, deberá ser autorizada por el Consejo de Gobierno la constitución de nuevas sociedades y la participación en otras ya*



Región de Murcia
Consejería de Desarrollo
Económico, Turismo y Empleo

existentes, así como la enajenación de participaciones accionariales de las que sea titular el Instituto en sociedades mercantiles”.

Considerando que corresponde al Exmo. Sr. Consejero de Desarrollo Económico, Turismo y Empleo la competencia para elevar a Consejo de Gobierno la Propuesta de Acuerdo remitida por el Instituto de Fomento de la Región de Murcia, para su autorización si procede, de conformidad con el Decreto de la Presidencia nº 18/2015, de 4 de julio de reorganización de la Administración Regional.

De conformidad con el artículo 22.36 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, y el artículo 11.2 de la Ley 9/2006, de 23 de noviembre, elevo la presente propuesta a ese Consejo de Gobierno, a fin de que si lo estima conveniente adopte el siguiente

ACUERDO

Autorizar al Instituto de Fomento de la Región de Murcia para la disolución dirigida a la liquidación definitiva de la sociedad participada Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A., extinguiendo la participación del INFO en la misma.

No obstante, ese Consejo de Gobierno resolverá lo procedente.

Murcia, en la fecha de la firma electrónica
EL CONSEJERO DE DESARROLLO ECONÓMICO,
TURISMO Y EMPLEO

Fdo.: Juan Hernández Albarracín



1J17VA000008

INFORME JURÍDICO RELATIVO A LA PROPUESTA DE ACUERDO A CONSEJO DE GOBIERNO SOBRE AUTORIZACIÓN DE LA DISOLUCION DE LA SOCIEDAD PARQUE TECNOLÓGICO DE FUENTE ÁLAMO, S.A.

Visto el expediente arriba referenciado, remitido por el Instituto de Fomento de la Región de Murcia (INFO), relativo a la propuesta de Acuerdo a Consejo de Gobierno sobre la autorización de la disolución de la sociedad “Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A.”, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 17/2008, de 15 de febrero, de Estructura Orgánica de la Secretaría General de la Consejería de Economía, Empresa e Innovación, de aplicación en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto nº 12/2015, de 10 de julio, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Desarrollo Económico, Turismo y Empleo, y conforme al Decreto de la Presidencia n.º 18/2015, de 4 de julio, de reorganización de la Administración Regional, por este Servicio Jurídico se emite el siguiente:

INFORME

PRIMERO.- El Instituto de Fomento de la Región de Murcia se configura como una entidad de Derecho público, que ajusta su actuación al Derecho Privado, dotada de personalidad jurídica propia, autonomía de gestión y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, con patrimonio y tesorería propios. Está adscrito a la Consejería a la que estén atribuidas las competencias en materia de fomento del desarrollo económico y en especial de la industria en la Región de Murcia, a la que corresponde establecer las directrices respecto a la planificación, la evaluación y el control de los resultados de su actividad.

SEGUNDO.- Mediante Escritura Pública de fecha 7 de noviembre de 2000, número de protocolo 3684, autorizada por el Notario de Pamplona D. José Miguel Peñas Martín, se constituyó la sociedad mercantil “Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.L.”, siendo sus únicos socios la mercantil “M. Torres Ingeniería de Procesos, S.L.” y don Manuel Torres Martínez. Posteriormente, se lleva a cabo su transformación en sociedad anónima mediante escritura del mismo notario, el día 9 de abril de 2001, siendo su objeto social el desarrollo y promoción de un Parque Tecnológico: promoción de espacios industriales, actividades propias del mercado inmobiliario y construcción en general.





Secretaría General

1J17VA000008

Con fecha 23 de marzo de 2001, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia aprobó la participación del Instituto de Fomento en la sociedad Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A. (PTFA), y posteriormente en Consejo de Gobierno de la CARM de fecha 11 de mayo de 2001 se ratificó dicha participación, con un importe máximo de 25 millones de pesetas.

Tras su constitución dicha mercantil ha efectuado diversos cambios en el accionariado, en el Consejo de Administración, así como varios aumentos de capital social. Por último, con fecha 5 de abril de 2016 se aprobó una reducción del capital social, para la compensación de pérdidas y restitución del Patrimonio Neto.

Con fecha 23 de enero de 2017 el Consejo de Administración del PTFA celebró sesión de acuerdo con el orden del día que figuraba en la convocatoria. En dicha sesión se expuso el Informe económico financiero a 31 de diciembre de 2016, emitido el 20 de enero de 2017, que concluía lo siguiente:

«1) La empresa tiene situaciones especiales que producen incertidumbre en cuanto a su capacidad de cobrar deudas importantes, ...//...

2) No se está cumpliendo el plan de viabilidad de 2014, no se está vendiendo los m² previstos y el mercado ha vuelto a bajar los precios de venta desde los 120 €/m² previsto hasta los 97,6 €/m² de la última venta.

3) Desde la empresa no se ha respondido de forma rápida a esta situación con una contención de los gastos de estructura y de gestión corriente que podría haber asumido total o parcialmente esta disminución de los precios de ventas.

4) Todos los indicadores (ratios) marcan problemas de rentabilidad y de liquidez pero no de solvencia y garantía, pero esto puede empeorar de no tomarse medidas y afectar a la solvencia y garantías.

5) La empresa INCUMPLE otra vez en el ejercicio 2016, el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 327. Carácter obligatorio de la reducción.

En la sociedad anónima, la reducción del capital tendrá carácter obligatorio cuando las pérdidas hayan disminuido su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio neto.





Patrimonio neto a 31/12/2016 por importe de **2.039.147,32 €**

Capital Social a 31/12/2016 es de **3.508.489,75 €**

Cantidad equivalente a 2/3 del Capital Social es de **2.338.993,16 €**

Tiene un año, para restituir la cifra de patrimonio neto, mediante alguna de las tres siguientes soluciones:

- a) Haciendo una reducción de capital social para compensar las pérdidas acumuladas.
- b) Aumentando el capital social mediante aportaciones de los socios.
- c) Mediante una "operación acordeón" reducción y ampliación de capital sucesiva.

De no realizar alguna de esas operaciones debe aprobarse la disolución de la sociedad»

Tras la exposición del mencionado Informe, los asistentes al Consejo de Administración coincidieron en la inviabilidad empresarial debiendo procederse a la disolución y liquidación de la sociedad, señalando igualmente que se había agotado un ciclo y que se había cumplido con el fin social, puesto que el Parque era una realidad como infraestructura. Igualmente, los consejeros aprobaron por unanimidad convocar una Junta General Extraordinaria de la Sociedad para el 3 de marzo de 2017, al objeto de deliberar y aprobar, entre otros temas, la disolución de la sociedad.

TERCERO.- Con fecha 10 de febrero de 2017, el Director del Instituto de Fomento de la Región de Murcia ha dictado Propuesta a fin de que se eleve al Consejo de Gobierno propuesta de autorización de la disolución de la sociedad "Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A.", en virtud de los acuerdos de su Consejo de Administración de fecha 23 de enero de 2017.

Consta en el expediente el Certificado del Acuerdo del Consejo de Dirección del INFO de 15 de febrero 2017.

CUARTO.- El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital establece en su artículo 368, relativo a la disolución por mero acuerdo de la Junta General, lo siguiente:





Secretaría General

1J17VA000008

«La sociedad de capital podrá disolverse por mero acuerdo de la junta general adoptado con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos.»

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 11.2 de la Ley 9/2006, de 23 de noviembre, del Instituto de Fomento de la Región de Murcia, *«A propuesta del titular de la consejería de adscripción, deberá ser autorizada por el Consejo de Gobierno la constitución de nuevas sociedades y la participación en otras ya existentes, así como la enajenación de participaciones accionariales de las que sea titular el Instituto en sociedades mercantiles.»*

Siguiendo el tenor literal de dicho artículo, la autorización de la disolución de la sociedad mercantil, o más concretamente, el cese de la participación del INFO en sociedades ya constituidas (como ocurre en el caso del Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A.) como consecuencia de la disolución de la sociedad mercantil, no entraría dentro de los supuestos contemplados en dicho artículo 11.2. Ahora bien, y puesto que la participación del INFO en la sociedad Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A. fue autorizada mediante acuerdo de Consejo de Gobierno, este Servicio Jurídico entiende la necesidad de un nuevo acuerdo del Consejo de Gobierno para autorizar la disolución del Parque Tecnológico.

CONCLUSIÓN

Vistos los antecedentes expuestos y la normativa de aplicación, se informa favorablemente la Propuesta de Acuerdo al Consejo de Gobierno sobre autorización de la disolución de la sociedad "Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A."

Murcia, en la fecha indicada al margen.

CONFORME

LA ASESORA DE APOYO JURÍDICO

LA JEFA DE SERVICIO JURÍDICO

Fdo.: María José Mora Paredes

Fdo.: Ana María Tudela García

(Documento firmado electrónicamente al margen)

16.02.2017 10:47:39

16.02.2017 09:39:14 Firmante: TUDELA, GARCIA, ANA M.

Firmante: MORA PAREDES, MARIA JOSE

Este es una copia electrónica imprimible de un documento electrónico archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, s.m.s. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) 46523018-a003-304-441734146844





Región de Murcia
Consejería de Desarrollo Económico,
Turismo y Empleo



**EXCMO. SR. CONSEJERO DE DESARROLLO ECONOMICO,
TURISMO Y EMPLEO.**

El Consejo de Dirección del Instituto de Fomento de la Región de Murcia, en su reunión de fecha 6 de febrero de 2017, por el Consejo de Dirección del Instituto de Fomento de la Región de Murcia, entre otros, adoptó los siguientes acuerdos:

Primero: Autorizar la disolución dirigida a la liquidación definitiva de la sociedad participada Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A., extinguiendo la participación del INFO en la misma, facultando al Director y al Presidente del Instituto de Fomento de la Región de Murcia, indistintamente, para la realización de las actuaciones que correspondan y sin perjuicio de las tramitaciones y autorizaciones que procedan y en particular la autorización previa del Consejo de Gobierno, de conformidad con el artículo 11.2 de la Ley 9/2006.

Segundo: Autorizar el desembolso por parte del INFO, según acuerdo de Consejo de Administración de la sociedad Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A., por importe de hasta 86.520 euros, correspondiente a la prorrata de 200.000 euros, según la participación en el capital social.

En virtud de dichos acuerdos PROPONGO:

Se eleve a Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la autorización de la disolución dirigida a la liquidación definitiva de la sociedad en su caso, para que el Director y el Presidente del INFO, puedan dar cumplimiento a dichos acuerdos y para ello se acompaña el correspondiente informe y el certificado de los acuerdos adoptados por el Consejo de Dirección del Instituto de Fomento de la Región de Murcia.

Murcia, a la fecha de la firma electrónica al margen

EL DIRECTOR
Javier Celdrán Lorente
(Documento firmado electrónicamente al margen)

INFO REGIÓN DE
MURCIA Avda. de la
Fama, 3,
30003 Murcia

T +34 968 362 800

informacion@info.carm.es



Código seguro de verificación:
UF9SMlIU0MTAwMA==
Huella Digital:
09f4f911a0b1316f3161d+2x4-





Región de Murcia
Consejería de Desarrollo Económico,
Turismo y Empleo



ISABEL DEL REY CARRIÓN, SECRETARIA DEL CONSEJO DE DIRECCIÓN DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE LA REGIÓN DE MURCIA

CERTIFICO

Que en la reunión celebrada el día 6 de febrero de 2017, por el Consejo de Dirección del Instituto de Fomento de la Región de Murcia, se tomaron por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

Primero: Autorizar la disolución dirigida a la liquidación definitiva de la sociedad participada Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A., extinguiendo la participación del INFO en la misma, facultando al Director y al Presidente del Instituto de Fomento de la Región de Murcia, indistintamente, para la realización de las actuaciones que correspondan y sin perjuicio de las tramitaciones y autorizaciones que procedan y en particular la autorización previa del Consejo de Gobierno, de conformidad con el artículo 11.2 de la Ley 9/2006.

Segundo: Autorizar el desembolso por parte del INFO, según acuerdo de Consejo de Administración de la sociedad, por importe de hasta 86.520 euros, correspondiente a la prórrata de 200.000 euros, según la participación en el capital social.

Y para que así conste, expido y firmo la presente certificación, autorizada con el Vº Bº del Presidente, Sr. D. Juan Hernández Albarracín, en Murcia a la fecha de la firma electrónica al margen.

Isabel del Rey Carrión
Secretaria del Consejo de Dirección
(Documento firmado electrónicamente al margen)

Vº Bº Juan Hernández Albarracín
Presidente del Consejo de Dirección
(Documento firmado electrónicamente al margen)



Código seguro de verificación:
UB9SM190MTAwMA==
Huella Digital:
TmriQGiwud3Y2MSvm2sUjhoFpkE=



INFORME-PROPUESTA AL CONSEJERO DE DESARROLLO ECONÓMICO, TURISMO Y EMPLEO, PARA LA APROBACIÓN POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA C.A.R.M. DE LA DISOLUCIÓN DE LA EMPRESA PARQUE TECNOLÓGICO DE FUENTE ÁLAMO, S.A. (PTFA)

1. ANTECEDENTES.-

La Sociedad "Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A.", fue constituida el 07/11/2000 como sociedad limitada, pasando el 09/04/2001 a transformarse en Sociedad Anónima, está inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, en el tomo 1730, folio 117, hoja MU - 36039, con CIF. A-30745004 y domicilio en carretera El Estrecho - Lobosillo, Km 2, Fuente Álamo (Murcia).

El Objeto social de la mercantil es "el desarrollo y promoción de un Parque Tecnológico: promoción de espacios industriales, actividades propias de mercado inmobiliario; y de construcción en general."

Posteriormente a su constitución la mercantil ha realizado diversos cambios en el accionariado, en el Consejo de Administración y tres aumentos de capital social, el último se aprobó el 07/11/2008, hasta completar un capital social de 4.127.635 euros, que está dividido en 4.127.635 acciones de un euro de valor nominal cada una.

Con fecha 05/04/2016 se aprobó una reducción del Capital Social, para la compensación de pérdidas y restitución del Patrimonio Neto, quedando el reparto accionarial como sigue:

ACCIONISTAS	CAPITAL SOCIAL (")	% PART.
INFO	1.517.897,70	43,26
CORPORACIÓN EMPR. BMN	790.959,85	22,54
BANCO SABADELL-CAM	790.959,85	22,54
GRUPO MTORRES	398.472,35	11,36
CÁMARA COMERCIO CT	5.100,00	0,15
COEC	5.100,00	0,15
TOTAL	3.508.489,75	100

URBANIZACIÓN DEL PTFA

La mercantil gestiona el desarrollo y la urbanización del "Parque Tecnológico" sobre una superficie total de 449.094 m2. El planteamiento de la ejecución del proyecto y su puesta en valor se realiza mediante una división estratégica de la

superficie total en torno a dos sectores: Sector 1 (366.472 m²) y Sector 2 (82.622 m²), propiedad de la Junta de Compensación y del "PTFA, S.A."

En la actualidad se encuentra urbanizada la Fase 1 y la Fase 2 del sector 1, quedando pendiente de urbanizar el Sector 2.

La mercantil "PTFA, S.A" tiene desde el año 2012 toda la Fase I del Sector 1 vendida y le faltan por vender nueve parcelas de la Fase II del Sector 1 (41,063 m²), del cual sólo se ha vendido una parcela, y otras tres permutadas al constructor de las obras de urbanización, aun sin ocupar.

Existe un préstamo hipotecario concedido por el INFO, por importe de 2.800.000", con un saldo vivo al 31/12/2016 de 2.426.676".

2. SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA SOCIEDAD PTFA.-

El balance y cuenta de explotación de la sociedad, actualmente en proceso de auditoría, presenta al cierre del ejercicio 2016 unas pérdidas de 393.695 ", que junto a las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores por importe de 1.229.512 ", hacen que la empresa incumpla otra vez en el ejercicio 2016, el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital,

Artículo 327. Carácter obligatorio de la reducción.

En la sociedad anónima, la reducción del capital tendrá carácter obligatorio cuando las pérdidas hayan disminuido su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio neto.

- Patrimonio neto a 31/12/2016 por importe de 2.039.147,32",
- Capital Social a 31/12/2016 es de 3.508.489,75".
- Cantidad equivalente a 2/3 del Capital Social es de 2.338.993,16".

De tal forma hay un plazo de un año, para restituir la cifra del patrimonio neto, mediante alguna de las tres siguientes soluciones:

- a) Haciendo una reducción de capital social para compensar las pérdidas acumuladas.
- b) Aumentando el capital social mediante aportaciones de los socios.
- c) Mediante una "operación acordeón" reducción y ampliación de capital sucesiva.

De no realizar alguna de estas acciones, procedería aprobar la liquidación y disolución de la sociedad.

En las previsiones de tesorería elaboradas por la empresa, a finales de febrero de 2017 se entra un quebranto de tesorería de forma continua e indefinida.

No existen previsiones de ventas de parcelas para el ejercicio 2017, ni hay ingresos previstos. Y en Abril 2017, se debe empezar a devolver el préstamo hipotecario concedido por el INFO a la empresa, que previsiblemente no podrá ser atendido.



3. POSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL PTFA.-

Con fecha 17 de enero de 2017 se celebró una sesión del Consejo de Administración del PTFA.

Sobre el punto 1 del Orden del Día, relativo a "Informe de gerencia sobre la situación económica patrimonial de la sociedad: propuestas y acuerdos al respecto", se expuso el informe económico financiero a 31 de Diciembre de 2016, emitido por el Economista-Auditor, Sr. Andreu, de fecha 20 de Enero de 2017, en cuyas conclusiones finales señala lo siguiente:

- 1) *La empresa tiene situaciones especiales que producen incertidumbre en cuanto a su capacidad de cobrar deudas importantes. ...//...*
- 2) *No se está cumpliendo el plan de viabilidad de 2014, no se está vendiendo los m2 previstos y el mercado ha vuelto a bajar los precios de venta desde los 120 €/m2 previsto hasta los 97. 6 €/m2 de la última venta.*
- 3) *Desde la empresa no se ha respondido de forma rápida a esta situación con una contención de los gastos de estructura y de gestión corriente que podría haber asumido total o parcialmente esta disminución de los precios de ventas.*
- 4) *Todos los indicadores (ratios) marcan problemas de rentabilidad y de liquidez pero no de solvencia y garantía, pero esto puede empeorar de no tomarse medidas y afectar a la solvencia y garantías.*
- 5) *La empresa INCUMPLE otra vez en el ejercicio 2016, el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital.*

Al respecto, todos los asistentes al Consejo coincidieron en que se ha agotado un ciclo y se ha cumplido con el fin social, puesto que el Parque es una realidad como infraestructura, constatando la inviabilidad empresarial de acuerdo al informe económico expuesto por lo que procede la disolución y liquidación de la sociedad.

Acordándose por unanimidad, que para llevar a efecto la liquidación ordenada del patrimonio social se estima que el montante de gastos inicial que tal proceso puede conllevar asciende a la suma de doscientos mil euros (200,000. €) y dada la escasa tesorería de la Compañía los Consejeros proponen, y así se acuerda, a salvo del refrendo de los socios, que dicho importe sea aportado por los socios como "no reintegrable", a cuenta de la futura liquidación y a prorrata de su participación en el capital social. Igualmente se acuerda se proceda de forma ordenada a la extinción de las relaciones laborales y mercantiles que mantiene la Sociedad.

Así mismo se acordó:

- a) Celebrar una sesión del Consejo por escrito y sin sesión para la formulación de las cuentas anuales de la sociedad correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de Diciembre de 2016, que tras su formulación serán remitidas al Auditor de la Sociedad para que emita el informe correspondiente.





b) Convocar Junta General con carácter de Universal para el día 1 de Marzo de 2017, al objeto de tratar y aprobar en su caso los siguientes puntos del orden del día

- (i) Aprobación de la gestión social correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de Diciembre de 2016
- (ii) Aprobación de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de Diciembre de 2016
- (iii) Aprobación de la aplicación de resultado a 31 de Diciembre de 2016
- (iv) Delegación de facultades y
- (v) Redacción, lectura y aprobación del acta en la misma sesión.

c) Convocar Junta General Extraordinaria de la Sociedad para el día 3 de Marzo de 2017, al objeto de deliberar y aprobar, en su caso, los siguientes puntos del orden del día

- (i) Disolución de la sociedad,
- (ii) Cese de los administradores sociales y nombramiento de liquidador o liquidadores,
- (iii) Aprobación si procede del plan de liquidación, en su caso.
- (iv) Delegación de facultades y
- (v) Redacción, lectura y aprobación del acta de la Junta en la misma sesión o nombramiento de interventores para su aprobación, subsanación o rectificación en los términos fijados en la Ley.

4. ASPECTOS RELACIONADOS.

Hay que destacar, como ya se ha adelantado, que existe un crédito hipotecario del INFO a la Sociedad, por importe de hasta 2.800.000 euros, cuyo saldo vivo al 31/12/2016 es de 2.426.676”.

Tendrá que saldarse este crédito en el proceso de liquidación, si bien se advierte, que dada la insuficiencia de la tesorería y la falta de demanda en la venta de parcelas, es previsible que para su satisfacción se plantee la dación en pago de parcelas, o fórmula similar, mecanismo que cuando se defina y cuantifique en su caso, deberá ser objeto de las tramitaciones y autorizaciones que procedan.

5. PROPUESTA

Por todo lo expuesto, se solicita al Consejero de Desarrollo Económico, Turismo y Empleo según lo previsto en el artículo 11.2 de la Ley 9/2006, eleve, en su caso, al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la propuesta de autorización de la disolución de la sociedad Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A., en virtud de los





acuerdos adoptados por su Consejo de Administración de fecha 23 de enero de 2017, facultando al Presidente y al Director del Instituto de Fomento de la Región de Murcia, indistintamente, para la liquidación y desinversión de la participación del Instituto de Fomento de la Región de Murcia en la citada sociedad.

Se adjuntan como anexos:

- Anexo 1.- Informe económico financiero a 31 de Diciembre de 2016, emitido por el Economista-Auditor, Don Carlos Andreu Fernández, de fecha 20 de Enero de 2017
- Anexo 2.- Acta de Consejo de Administración de Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A. de fecha 23 de enero de 2017

En Murcia en la fecha de la firma electrónica al margen,

<p>Javier Celdrán Lorente Director del Instituto de Fomento de la Región de Murcia (Documento firmado electrónicamente al margen)</p>	<p>Luis Miguel Andrés Rodríguez Consultor Senior del Departamento de Inversiones y Suelo Industrial (Documento firmado electrónicamente al margen)</p>
---	--



Código seguro de verificación
UF9SMF0MTAwMA==
Huella Digital:
IK8IHRPNa-vA0UWnUK9NmtTAK7g=



ACTA 1/2017 DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD "PARQUE TECNOLÓGICO DE FUENTE ÁLAMO, S. A."

En Murcia, siendo las 10 horas, del día 23 de Enero de 2017, previa convocatoria efectuada por el Presidente del Consejo de Administración a todos los consejeros de la sociedad, mediante correo electrónico, están presentes en el domicilio del Instituto de Fomento de la Región de Murcia, sito en Avenida de la Fama Numero 3, los Consejeros: Instituto de Fomento de la Región de Murcia, representado por Javier Celdrán Lorente, Don Luis Miguel Andres Rodriguez, Don José Manuel Carmona Medina, M. Torres Diseños Industriales SAU, representada por Don José Luis Martínez Martínez; Don Francisco Abril Ruiz; Don Alejandro Diaz Morcillo Gesnostrum Sociedad Gestora SLU, representada por Don Alfonso Rosique Ros, Gesmare Sociedad Gestora SLU, representada por Doña María José Rosique Conesa y Don Pedro Pablo Hernández Hernández.

Estando presentes nueve de los once consejeros de la Sociedad, existiendo quorum suficiente, y acordándolo todos los asistentes por unanimidad, de conformidad con la Ley y los Estatutos Sociales, celebran sesión del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, de acuerdo con el orden del día que figura en la convocatoria realizada por el Presidente del Consejo de Administración cuyo texto se transcribe a continuación:

1. Informe de gerencia sobre la situación económica patrimonial de la sociedad: propuestas y acuerdos al respecto.
2. Convocatoria de Junta General Extraordinaria de la sociedad de acuerdo con el siguiente orden del día:

Primero. - Disolución de la sociedad por mero acuerdo de la Junta General de conformidad con lo establecido en el artículo 368 de la LSC.

Segundo. - Cese de los administradores sociales y nombramiento de liquidadores.

Tercero. - Aprobación del plan de liquidación.

Cuarto. - Delegación de facultades.

Quinto. - Redacción, lectura y aprobación del acta de la Junta a la conclusión de la sesión en la misma sesión del acta de la junta.



Actúa como Presidente el Instituto de Fomento de la Región de Murcia, representado por Don Javier Celdrán Lorente, y como Secretaria, Doña Isabel del Rey Carrión, quienes lo son de este Consejo de Administración.

Excusan su asistencia por motivos profesionales o académicos los Consejeros, Don Miguel Agustín Martínez Bernal, Don José Pedro Orihuela Calatayud.

Asisten, autorizados por los consejeros, Don Joaquín Juan Agüera, Director General de la Sociedad; Don Gines Ramón Blázquez Lozano (Banco Sabadell SAU), Don Francisco Cámara (UM) y Don Jaime Sánchez-Vizcaino Rodríguez, en su condición de Letrado Asesor.

El Presidente declaró válidamente constituido el Consejo y aceptado por todos sus miembros los puntos del orden del día, los mismos son abordados a continuación con el detalle que se refiere a continuación, y sin que se haya solicitado constancia expresa en el acta de ninguna otra intervención distinta de las que se refiera en los propios acuerdos, se adoptan por unanimidad los siguientes

PRIMERO.- Informe de gerencia sobre la situación económica patrimonial de la sociedad: propuestas y acuerdos al respecto.

A) El Presidente concedió turno de intervención al Gerente, Don Joaquín Juan Agüera, para la exposición de informe económico financiero a 31 de Diciembre de 2016, emitido por el Economista-Auditor, Don Carlos Andreu Fernández, de fecha 20 de Enero de 2017, que se adjunta a la presente acta como anexo 1, en cuyas conclusiones finales señala lo siguiente (en cursiva):

- 1) *La empresa tiene situaciones especiales que producen incertidumbre en cuanto a su capacidad de cobrar deudas importantes, ...//...*
- 2) *No se está cumpliendo el plan de viabilidad de 2014, no se está vendiendo los m2 previstos y el mercado ha vuelto a bajar los precios de venta desde los 120 €/m2 previsto hasta los 97, 6 €/m2 de la última venta.*
- 3) *Desde la empresa no se ha respondido de forma rápida a esta situación con una contención de los gastos de estructura y de gestión corriente que podría haber asumido total o parcialmente esta disminución de los precios de ventas.*
- 4) *Todos los indicadores (ratios) marcan problemas de rentabilidad y de liquidez pero no de solvencia y garantía, pero esto puede empeorar de no tomarse medidas y afectar a la solvencia y garantías.*
- 5) *La empresa INCUMPLE otra vez en el ejercicio 2016, el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital.*



Artículo 327. Carácter obligatorio de la reducción.

En la sociedad anónima, la reducción de capital tendrá carácter obligatorio cuando las pérdidas hayan disminuido su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio neto.

Patrimonio neto a 31/12/2016 por importe de 2.039.147,32€,

Capital social a 31/12/2016 es de 3.508.489,75€.

Cantidad equivalente a 2/3 del Capital Social es de 2.338.993,16€.

Tiene un año, para restituir la cifra de patrimonio neto, mediante alguna de las tres siguientes soluciones:

- a) *Haciendo una reducción de capital social para compensar las pérdidas acumuladas.*
- b) *Aumentando el capital social mediante aportaciones de los socios.*
- c) *Mediante una "operación acordeón" reducción y ampliación de capital sucesiva*

De no realizar algunas de esas operaciones debe aprobarse la disolución de la sociedad."

Igualmente, por el Director se explican otros tres documentos que han sido facilitados a los Consejeros, el avance del Balance de la Sociedad a 31/12/16, que se acompaña como Anexo 2 a este Acta, el avance de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a la misma fecha que se acompaña como Anexo 3 y la situación de Tesorería real y estimada hasta Abril de 2017, que se adjunta como Anexo 4 y que refleja una Tesorería negativa de la sociedad a partir del próximo mes de Febrero.

Tras la exposición del referido informe, el Director de la Sociedad, Sr. Juan Agüera abandonó la reunión e intervinieron los consejeros de la sociedad, Gesnostrum Sociedad Gestora SLU, representada por Don Alfonso Rosique Ros, M. Torres Diseños Industriales SAU, representada por Don José Luis Martínez Martínez, Don Pedro Pablo Hernández Hernández, Don Alejandro Díaz Morcillo, Instituto de Fomento de la Región de Murcia, representado por Don Javier Celdran Lorente, y el representante del accionista Banco Sabadell, Don Gines Ramón Blázquez, todos los cuales expresaron las posiciones de la entidades, sociedades e instituciones que representan sobre la continuidad de la actividad empresarial. Todos los asistentes coincidieron en que se ha agotado un ciclo y se ha

cumplido con el fin social, puesto que el Parque es una realidad como infraestructura. De otra parte, constatan la inviabilidad empresarial de acuerdo al informe económico que se ha expuesto por lo que procede la disolución y liquidación de la sociedad.

Apunta el consejero D. Luis Miguel Andrés Rodríguez sobre la conveniencia dotar la insolvencia de la deuda de la Vaguada, que no está dotada, lo cual incrementará las pérdidas de 2016 por encima de 1 millón de euros, lo que refuerza las conclusiones del informe antedicho.

Continúa en el uso de la palabra D. Pedro Pablo Hernández, quién manifiesta que le parece oportuna la liquidación de la sociedad. Apunta además que desde el ámbito institucional quiere aprovechar esta reunión para manifestar el interés de la organización que representa para que una vez materializado el impulso inmobiliario que la sociedad ha supuesto, las correspondientes instituciones colaboren en el apoyo a la innovación empresarial en el ámbito de los espacios industriales. En este punto interviene el Presidente del Consejo de Administración para manifestar que esa iniciativa trasciende el objeto de esta Sociedad, que es la promoción y urbanización de suelo, finalidad que ya ha sido cumplida. Por tanto, culmina manifestando que además de por las razones económicas señaladas, procede la liquidación de la compañía. Esta tuvo desde su origen como finalidad la de promoción y construcción de un parque tecnológico, habiendo cumplido en su integridad su objetivo como queda confirmado con la ejecución de las dos fases constructivas que ha posibilitado y facilitado la instalación en el Parque de más de 37 empresas y de las dos universidades publicas quedando suelo urbanizados para la instalación de otras en el futuro; Ello es independiente a que puedan ponerse en marcha en el futuro otros instrumentos cuyo fin no sea la promoción inmobiliaria sino la promoción de la innovación, línea de actuación sobre la que se va a trabajar.

B) Con independencia que los accionistas mantengan las necesarias y convenientes reuniones al objeto de acordar un plan de liquidación que sería aprobado en su caso por la Junta General a convocar en el punto siguiente, se acuerda por unanimidad, que para llevar a efecto la liquidación ordenada del patrimonio social se estima que el montante de gastos inicial que tal proceso puede conllevar asciende a la suma de doscientos mil euros (200.000. €) y dada la escasa tesorería de la Compañía los Consejeros proponen, y así se acuerda, a salvo del refrendo de los socios, que dicho importe sea aportado por los socios como "no reintegrable, a cuenta de la futura liquidación y a prorrata de su participación en el capital social. Igualmente se acuerda se proceda de forma ordenada a la extinción de las relaciones laborales y mercantiles que mantiene la Sociedad.

Segundo.- Concluidas las anteriores intervenciones y previo informe del Letrado Asesor, los consejeros aprobaron por unanimidad lo siguiente:



Código seguro de verificación:
UF9SMIN0MTAwMA==
Huella Digital:
PNSM5VF6XZS5yEL49M1g0hsMow==



a) Celebrar una sesión del consejo por escrito y sin sesión para la formulación de las cuentas anuales de la sociedad correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de Diciembre de 2016, que tras su formulación serán remitidas al Auditor de la Sociedad para que emita el informe correspondiente.

b) Convocar Junta General con carácter de Universal para el día 1 de Marzo de 2017, al objeto de tratar y aprobar en su caso los siguientes puntos del orden del día

- (i) Aprobación de la gestión social correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de Diciembre de 2016
- (ii) Aprobación de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de Diciembre de 2016
- (iii) Aprobación de la aplicación de resultado a 31 de Diciembre de 2016
- (iv) Delegación de facultades y
- (v) Redacción, lectura y aprobación del acta en la misma sesión.

c) Convocar Junta General Extraordinaria de la Sociedad para el día 3 de Marzo de 2017, al objeto de deliberar y aprobar, en su caso, los siguientes puntos del orden del día

- (i) Disolución de la sociedad,
- (ii) Cese de los administradores sociales y nombramiento de liquidador o liquidadores,
- (iii) Aprobación si procede del plan de liquidación, en su caso.
- (iv) Delegación de facultades y
- (v) Redacción, lectura y aprobación del acta de la Junta en la misma sesión o nombramiento de interventores para su aprobación, subsanación o rectificación en los términos fijados en la Ley.

El Consejero, Gesnostrum Sociedad Gestora SLU, representada por Don Alfonso Rosique Ros, solicitó que constara en acta su gratitud y felicitación al equipo directivo de la



sociedad, y especialmente a su Gerente, Don Joaquín Juan Aguera, por el excelente trabajo desarrollado durante todos estos años, que si el Parque es hoy una realidad sin duda es obra del trabajo y esfuerzo del equipo directivo. A esta petición se adhirieron los consejeros Don Alejandro Díaz Morcillo Gesmare, Sociedad Gestora SLU, representada por Doña María José Rosique Conesa y Don Pedro Pablo Hernández Hernández.

Se acordó por unanimidad delegar indistinta y solidariamente en cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, incluida la Secretaria no consejera, para ejecutar y elevar a público los acuerdos adoptados en el caso que fuera necesario.

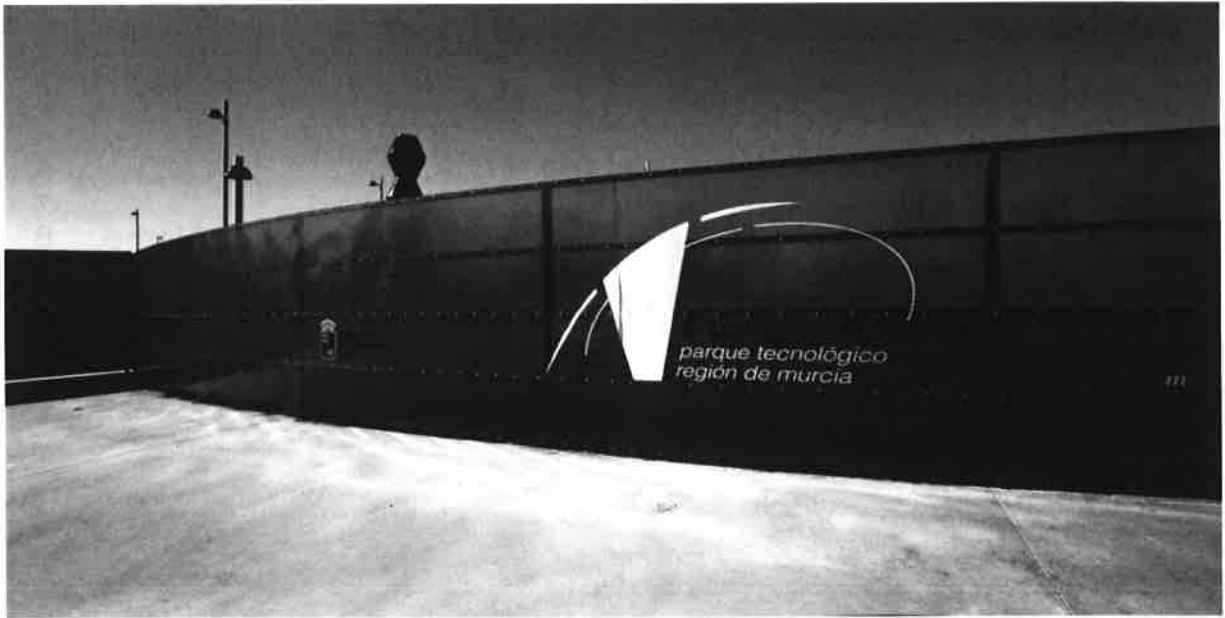
Terminada la reunión y, no habiendo más asuntos que tratar, por la Secretaria del Consejo se procede a la redacción de la presente acta que, una vez leída por el Letrado Asesor quien manifestó su conformidad y legalidad de los acuerdos adoptados, es aprobada por unanimidad de todos los Consejeros presentes y representados, siendo firmada a continuación por la Secretaria del Consejo con el Visto Bueno del Presidente

LA SECRETARIA

VºBº PRESIDENTE

Dª. Isabel del Rey Carrión

Instituto de Fomento de la Región de Murcia,
representada por D. Javier Celdrán Lorente



ENERO 2017

INFORME ECONOMICO FINANCIERO 2016

PARQUE TECNOLÓGICO DE FUENTE ALAMO, S.A.



Código seguro de verificación
1E9SM10M1AaMA=
Huella Digital
YWeWUp9WYVudIXHVb0MEUqrGp1Q



INDICE

1.- Introducción	3
2.- Situación y composición societaria	4
3.- Urbanización y sectores del P. Tecnológico de Fuente Álamo....	6
4.- Información sobre acontecimientos y situaciones especiales	8
5.- Situación Económico Financiera 31/12/2016	10
6.- Análisis de datos	17
7.- Conclusiones	21



Código seguro de verificación
UE9SMJ0M1AwMA==
Huella Digital
YWeWUp9WYVudDclIVb08E1qrGpl Q



INFORME ECONOMICO FINANCIERO 31/12/2016.

PARQUE TECNOLÓGICO DE FUENTE ALAMO, S.A.

1.- Introducción

La Sociedad "Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A.", fue constituida el 07/11/2000 como sociedad limitada, pasando el 09/04/2001 a transformarse en Sociedad Anónima, está inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, en el tomo 1730, folio 117, hoja MU – 36039, con CIF. A-30745004 y domicilio en carretera El Estrecho – Lobosillo, Km 2, Fuente Álamo (Murcia)

El informe se realiza asumiendo que toda la información que nos ha sido facilitada, ha sido preparada de acuerdo con el mejor conocimiento y juicio de los responsables de su elaboración.

El presente informe se realiza a petición del Consejo de Administración, con la finalidad de suministrar información económica y financiera, para la toma de decisiones sobre las posibles actuaciones a realizar en base a esta situación de la empresa y/o teniendo en cuenta o no el cumplimiento de los objetivos propuestos en su constitución.

El objeto de este informe es informar sobre la situación actual, no valorar el cumplimiento total o parcial de los objetivos fundacionales de la empresa.

El **Objeto social** que aparece en los estatutos sociales de la mercantil es:

"La Sociedad tiene por objeto:

El desarrollo y promoción de un Parque Tecnológico: promoción de espacios industriales, actividades propias de mercado inmobiliario; y de construcción en general."

El Parque Tecnológico fue constituido para cumplir entre otros, los siguientes objetivos: en primer lugar dotar de las infraestructuras y servicios necesarios, a las empresas e instituciones que se instalen en él y, atraer empresas a la Región de Murcia con autentico carácter tecnológico como las del cuadro anterior, ayudando a empresas



regionales y logrando la doble vinculación universidad-empresa con las dos Universidades Públicas de la Región y ubicar el mayor número posible de Centros Tecnológicos en sus instalaciones, con la importancia y sinergias que esto tiene para el desarrollo de la I+D+I en las empresas instaladas.

Asimismo debe advertirse que nuestro informe no tiene como objeto auditar la información suministrada, por ello no ha sido sometida a ningún procedimiento de auditoría, máxime cuando la sociedad "Parque Tecnológico de Fuente Álamo, S.A. "(PTFA, S.A.) ha sido auditada externamente todos los ejercicios económicos hasta el año.

Se recomienda que las cuentas anuales sigan siendo auditadas en el ejercicio 2016 , aun pudiendo no ser obligatorio

El presente informe, recoge la situación económica financiera del PTFA, S.A. a fecha del 31/12/2016 una vez terminada la ampliación de la FASE II al inicio del ejercicio 2015 y estar en el tercer ejercicio de los cinco sobre los que se hizo el plan de viabilidad de enero 2014 a 31/12/2018.

2.- Situación y composición societaria de "PTFA S.A"

Posteriormente a su constitución la mercantil ha realizado diversos cambios en el accionariado, en el Consejo de Dirección y tres aumentos de capital social, el último se aprobó el 07/11/2008, hasta completar un capital social de 4.127.635 euros, que está dividido en 4.127.635 acciones de un euro de valor nominal cada una.

Con fecha 05/04/2016 se ha aprobado una Reducción del Capital Social, para la compensación de Pérdidas y restitución del Patrimonio Neto, que se explica en la página número 12 de este informe.

Los accionistas actuales son "MTorres Innovación y Desarrollo S.L, SabadellCAM Corporación Empresarial Mare Nostrum, S.L. (Banco Mare Nostrum), Instituto de Fomento



de la Región de Murcia (INFO); Cámara de Comercio Industria y Navegación de Cartagena y la Confederación de Organizaciones Empresariales de Cartagena.

En el siguiente cuadro se detallan los capitales aportados y los % de participación de cada uno de los socios actuales, después de la reducción de Capital Social.

ACCIONISTAS	CAPITAL SOCIAL	% FINAL
MTorres	398.564.44	11,36
Banco Sabadell, S.A.	790.813.59	22,54
Coor.empres Mare Nostrum	790.813.59	22,54
INFO	1.517.772.67	43,26
Cámara de Comercio	5.262.73	0,15
COEC	5.262.73	0,15
TOTALES	3.508.489.75	100,00

El Consejo de Administración lo forman:

Presidente: INFO, representado por Don Javier Celdran Lorente

Vicepresidente: GESNOSTRUM Sociedad Gestora S.L. representada por Don Alfonso Rosique Ros

Secretaria No Consejera: Doña Isabel Del Rey Carrión (INFO)

Vocales: Don MTorres Diseños Industriales S.A. representado por Don José Luis Martínez Martínez

Don José Pedro Orihuela Calatayud (Rector Universidad de Murcia)

Don Alejandro Díaz Morcillo (Rector Univ. Politécnica. Cartagena)

Don Miguel Agustín Martínez Bernal (Cámara Com. Cartagena)

Don Luis Miguel de Andrés Rodríguez (INFO)

Don Francisco Abril Ruiz (INFO)

GESMARE Sociedad Gestora representada por Doña María José Rosique Conesa

Don Pedro Pablo Hernández Hernández (COEC)

Don José Carmona Medina (CROEM)

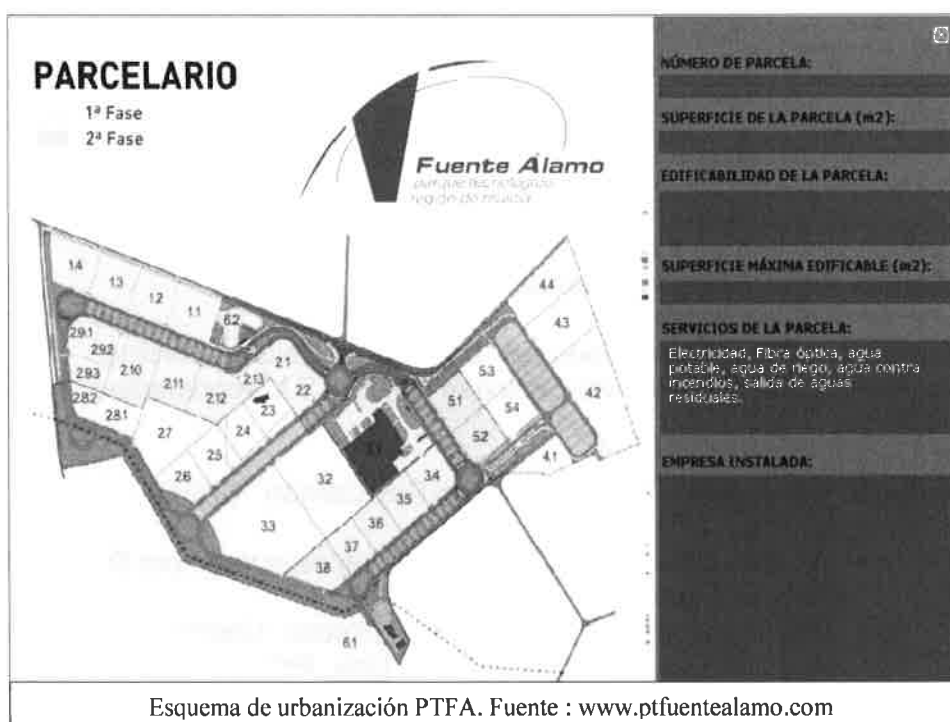
Director General: Don Joaquín Juan Agüera

Letrado Asesor : Don Jaime Sánchez Vizcaino Rodríguez



3.- Urbanización y sectores del Parque Tecnológico de Fuente Álamo

La mercantil "PTFA, S.A." lidera el desarrollo y la urbanización del "Parque Tecnológico" sobre una superficie total de 449.094 m². El planteamiento de la ejecución del proyecto y su puesta en valor se realiza mediante una división estratégica de la superficie total en torno a dos sectores: Sector 1 (366.472 m²) y Sector 2 (82.622 m²), propiedad de la Junta de Compensación y del "PTFA, S.A." respectivamente



En la actualidad se encuentra urbanizada la Fase 1 y la Fase 2 (color naranja/ gris y verde) del sector 1, quedando **pendiente de urbanizar el Sector 2.**

En la siguiente tabla se pueden ver las empresas instaladas en este momento en el Parque Tecnológico:



EMPRESA	EMAIL	WEBS
Parque Tecnológico Fuente Álamo	juan@ptfuatealamo.com	
Mtorres Diseños Industriales S.A.U.	David.Doral@mtorres.es	www.mtorres.es
Universidad de Murcia	rector@um.es	www.um.es
Universidad Politécnica de Cartagena	rector@upct.es	www.upct.es
Centro Tecnológico Naval y del mar	nortega@ctnaval.es	www.ctnaval.com
Emerson Process Management	tomas.perez@emersonprocess.com	www.emersonprocess.com
Aislamientos Desmontables,S.L.	gerencia@aislamientosdesmontables.com	www.aislamientosdesmontables.com
Bel Composite Ibérica	victor.hemando@bel-g.com	www.belvessels.com
Indra	lrobres@indra.es	www.indra.es
Puertas Padilla Fire Doors	gp@ppadilla.es	www.ppadilla.es
Solven	gerencia@solvenpvc.com	www.solvelpvc.com
Cloud Incubator	andres.iborra@upct.es	www.cincubator.com
Emite	david.sanchez@upct.es	www.emite-ing.com
Ingeniatic	fernando.cerdan@ingeniatic.com	www.ingeniatic.com
Widhoc	javier@widhoc.com	www.widhoc.com
Bionet	ricardo.egea@bionet.es	www.bionet.com
Edinart Consulting, S.L.P.	ggarcia@edinart.es	www.edinart.es
Laymatec	ilchicote@laymatec.com	www.laymatec.com
Optima Ingeniería	i Guillen@optimaingenieria.es	www.optimaingenieria.es
Phoenix Biomedical	ezzatk.iskander@gmail.com	www.phoenix-biomed.com
SeproX Biotech S.L.U.	mgarcia@seprox.es	www.seprox.es
Villapharma-Research	imvillalgorido@villapharma.com	www.villapharma.com
Radiatio Ingeniería	francisco.navarro@radiatio.com	
Expal	igarcia@expal.es	www.expal.biz
Inmosex	i.s.ponz@gmail.com	
Brain Gapps Creative Engineering	info@braingapps.com	www.braingapps.com
Tozer Ibérica	carmen.sanchez@tozerseeds.com	www.tozerseeds.com
Frumecar	jcarlos.molina@upct.es	www.frumecar.es
Segula Technologies	odefrancisco@segula.es	www.segula.es
Catedra	ecanojaen@gmail.com	
LVS (Laboratorio Vehiculos Submarinos)	antonio.guerrero@upct.es	www.upct.es/lvs

EMPRESAS ASOCIADAS

Acisa	acisa@acisa.com	www.acisa.com
Sabic	eugenio.villanueva@sabic-ip.com	www.sabic.com
Saes	acordero@electronica-submarina.com	www.electronica-submarina.com
Venta-Visual	fcarrera@venta-visual.com	www.venta-visual.com
Bioespacios Consultoría	miguelangel@bioespacios.es	www.bioespacios.es
Oirtel	info@oirtel.com	www.oirtel.com
Dronica	info@dronica.es	www.dronica.es



4.- Información sobre acontecimientos y situaciones especiales.

Queda pendiente por urbanizar el **Sector 2**, que contablemente se le denomina TERRENO MIDARA con una superficie de **62.888 Metros Cuadrados** y esta aparece en la contabilidad con un importe contable de 361.986€.

El SECTOR en estos momentos carece de planificación urbanística, es decir, el suelo esta calificado como industrial, pero no tiene el PLAN PARCIAL y de REPARCELACION aprobados para su urbanización.

El Edificio emblemático del Parque, se encuentra a medio construir se interpuso una reclamación judicial contra “Residencial la Vaguada, S.L.”, por los retrasos sufridos en la entrega de la construcción por un valor de 1.280.000€, que se ganó, aunque en la actualidad la empresa “Residencial la Vaguada, S.L.” se haya en un proceso concursal de donde el Administrador Concursal ha reconocido, al PTFA, S.A. , una deuda de:

600.000€ de cerditos Privilegiados

1.834.000€ en Créditos Ordinarios

192.526 Créditos Subordinados y 39.815 en créditos contra la masa.

Una vez preguntado al Administrador Concursal sobre la posibilidad de cobro de dichas cantidades, declara que dado el patrimonio existente y la deuda total e la sociedad la posibilidad de cobro de cualquier cantidad son muy escasas.

La mercantil “PTFA, S.A” **tiene desde el año 2012 toda la Fase I del Sector 1** vendida y le faltan nueve parcelas de la Fase II del Sector 1, que se detallan en el cuadro adjunto



Nº finca	Parcela	Propietario	Superficie (m2)	Precio (€)	€/m2
49886	2.3	PTFA	4.862,00	439.497,81	90,39
49887	2.4	PTFA	4.391,00	396.899,36	90,39
53980	2.7.1	PTFA	7.695,00	695.578,18	90,39
53982	2.8.1	PTFA	3.350,00	307.771,20	91,87
52938	2.8.2	PTFA	2.100,00	231.997,50	110,48
53941	2.9.3	PTFA	2.800,00	257.037,44	91,80
43907	4.1	PTFA	5.867,00	429.440,00	73,20
49913	5.3	PTFA	5.000,00	381.250,00	76,25
49914	5.4	PTFA	4.998,00	381.128,00	76,26
45536	-	PTFA			
47072	-	PTFA			
Total			41.063,00	3.520.599,49 €	85,74

Existe un préstamo hipotecario concedido por el INFO, por importe de 2.800.000€, con un saldo vivo al 31/12/2016 de 2.426.676€

- Tipo: se toma como referencia el préstamo variable **InfoReactiva**, tipo de interés EURIBOR + 5 PUNTOS tipo de interés de salida 5,5% .
- A partir del 20/04/2017 se abonan las cuotas de intereses y amortización del saldo vivo del préstamo, hasta ahora se estaba en periodo de carencia tanto del principal como de los intereses.

El PTFA, S.A. tiene un crédito contra Doña María Soledad Vera Ingles, por importe de 206.606,26€ como consecuencia de que se le ha financiado a través de la Junta de Compensación, su parte alícuota de la urbanización de la Fase II, con el fin de poder realizarla. Actualmente se haya en vía de apremio desde el 18/02/2016, a través de la AGENCIA TRIBUTARIA de la CARM, más un recargo del 20.660,63€. Dando un total de 227.27021€

El PTFA, S.A. tiene un crédito contra la ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION DEL PARQUE, por importe de 91.313,64€, actualmente se está descontando de dicha deuda, los pagos trimestrales a esta Entidad que ascienden a 21.976€ trimestrales. El PTFA, S.A. ostenta la presidencia de dicha Entidad de Urbanística de Conservación desde su constitución.



El PTFA, S.A. tiene presentado desde hace más de un año, ante el Tribunal Económico Administrativo una reclamación económica, contra una sanción de la AEAT por importe de 18.000€, se piensa que se va a resolver de forma positiva en el corto plazo.

5.- Situación Económica Financiera al 31/12/2016.

Los documentos contables han sido elaborados y facilitados por el personal del PTFA, S.A. y se ha realizado de acuerdo a las normas y principios contables del PGC, El inmovilizado se ha valorado de acuerdo al **Principio de Empresa en Funcionamiento**. En este ejercicio no se han activado ningún tipo de gasto, al entender que solo se han realizado acciones/gastos relacionados con la venta y no suponen un mayor valor añadido para las existencias en parcelas puestas a la venta. Las cuentas anuales aquí presentadas NO han sido auditadas todavía, aunque no se esperan diferencias significativas, si las hubiera. Se acompaña más adelante en la página 16, una PREVISION DE TESORERIA del ejercicio 2017 realizada por el personal del PTFA, S.A.



Código seguro de verificación
U19SM1J0M1AwMA==
Huella Digital
YWcW1p9WYVudDclIVb8REUqrGpLQ



BALANCES PARQUE TECNOLOGICO DE FUNTE ALAMO, S.A

	2016	2015
ACTIVO		
inmovilizado Intangible	-	-
inmovilizado material	882.791	882.791
inversiones inmobiliarias		-
Activos impuestos diferidos		-
inversiones financieras l/p	1.500	1.500
Existencia	3.437.891	3.733.342
Deudores comerciales	26.090	24.822
Inv. Financieras c/p	261.479	261.479
Efectivo y activos líquidos	76.701	301.160
	4.686.452	5.205.095
PASIVO		
Capital Social	3.508.489	4.127.635
Reservas	153.565	816.465
Resul. Negativ. Ejerc. Anteriores	- 1.229.512	- 2.542.978
Resultado Ejercicio	- 370.022	31.420
Deuda a L/Pzo	2.426.676	2.598.794
Deuda a C/Pzo	197.256	173.758
Acreedores Comerciales	-	
	4.686.452	5.205.095

Para su mejor comprensión, decimos que:

- Las partidas que componen el Inmovilizado material, se hayan prácticamente amortizadas y son de muy difícil realización (valor aproximado a 0€) en caso de venta, del total de 882.791€, la partida más importante es Construcciones en Curso (es el edificio paralizado por Residencial la Vaguada, S.L.) por valor de 856.692€ que como se ha explicado antes tiene una posibilidad muy difícil de cobro.
- Las Inversiones Financieras a Largo Plazo, por valor de 1.500€ en realidad recogen la inversión realizada por el PTFA, S.A. por importe de 106.500€ en las llamadas "CUOTAS PARTICIPATIVAS DE LA CAM" y que de acuerdo al PGC está provisionada su pérdida en 105.000€ ante la posibilidad de su pérdida, de ahí los 1.500€ de diferencia. (106.500€ se compraron en



Cuotas Participativas - 105.000€ que se esperan perder = 1.500€, valor posible de la inversión, según los auditores)

- Las Existencias se dividen en dos bloques:

En uno están las nueve parcelas a la venta por importe de 3.075.904€, no se diferencian el coste de parcelas de forma individual, ni se tiene en cuenta el coeficiente de construcción distinto que existe entre varias parcelas, están valoradas de forma uniforme a 74,9€/m2. Los 41.063M2 existentes a la venta

El segundo Bloque es el SECTOR 2, que se haya sin urbanizar se le denomina "Terreno Midara" tiene un coste contable 361.986€ y una superficie de 62.888 M2.

- Deudores Comerciales, recoge las cuentas "transitorias de las liquidaciones fiscales con Hacienda Pública"
- Las Inversiones Financieras a Corto Plazo, recogen como se ha explicado antes la deuda de doña María Soledad Ingles por importe de 206.606€ más los 43.265€ de la Entidad Urbanística que se recoge en la cuenta (552.1) y la Junta de Compensación por importe de 11.607€
- 5/04/2016 el Consejo de Administración, en cumplimiento del artículo 327 de la LSC donde se exige que el patrimonio neto de la sociedad no sea inferior en 2/3 del capital social, propone a la Junta General la reducción del Capital social en 619.145,55€, reduciendo el valor nominal de las acciones desde 1€ a 0.85€ por acción de las 4.127.635 acciones existentes, además se realiza la compensación de pérdidas con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 694.320,11 € con el fin de restituir el equilibrio patrimonial.
- Resultados Negativos Años Anteriores, son las pérdidas acumuladas de los ejercicios cerrados, se hace la salvedad de que estas se han reducido de 2.542.978 existentes en el año 2015 a un importe de 1.229.512€ debido a la compensación de las reservas y la disminución del Capital Social.
- Las Deudas a Largo Plazo recogen el saldo vivo del Préstamo Hipotecario con el INFO



- Deudas a Corto Plazo, por importe de 197.256€ son una deuda con la Asociación Junta Compensación Promotores, cantidad que proviene por ajustes contables desde su inicio de la sociedad y que no son exigibles y se deberá regularizar, el resto son exigibles al ser deudas a la Hacienda Pública por importe de 87.207€ y a proveedores.

CTA. RESULTADOS PTFA, SA.

INGRESOS	2016	%	2015	%
	VENTAS	436.685	100	894.125
VARIACION POR INVERSION FASEII			1.853.293	
PRESTACION SERVICIOS	2.700			
INGRESOS ARRENDAMIENTOS	3.960	0,9	28.786	3,2
OTROS INGRESOS EXTRAORDINA	10.523		-	
INTERESES COBRADOS	7	0,0	15	0,0

GASTOS				
APROVISIONAMIENTO	298.151	68,3	2.248.428	
SUELDOS Y SALARIOS	128.444	29,4	114.194	12,8
SEGURIDAD SOCIAL	31.761	7,3	30.422	3,4
OTROS GTOS EXPLOTACION	228.877	52,4	217.483	24,3
AMORTIZACION	23.373	5,4	25.313	2,8
OTROS RESULTADOS		-	-	-
GASTOS FINANCIEROS	136.963	31,4	108.959	12,2

BENEFICIO ANTES IMPUESTOS	- 393.695	- 90,2	31.420	3,5
---------------------------	-----------	--------	--------	-----

IMPUESTOS SOCIEDADES	-			
----------------------	---	--	--	--

BENEFICIO DESPUES IMPTOS	- 393.695	- 90,2	31.420	3,5
--------------------------	-----------	--------	--------	-----

La partida aprovisionamientos, recoge el concepto que normalmente se entiende por "compras"

En el ejercicio 2015 la partida en los ingresos de "variación de existencias (por inversión)" de 1.83.293€ es la activación contable del coste de urbanización, NO IMPLICA un movimiento de dinero.



La partida "Otros Gastos de Explotación" recogen varias cuentas que detallamos:

- **Reparacion y Conservación:** por importe de 79.805€ casi todo corresponde a la cuota que se paga a la Entidad de Conservación.
- **Servicios Profesionales:** por importe de 25.551€, recoge el gasto en arquitecto, auditores asesores y abogado.
- **Publicidad y Relaciones Publicas:** por importe de 22.653€ la mayor partida corresponde a "Publicidad" de la empresa Portavoz por importe de 14.868€ el resto lo que su nombre indica.
- **Otros Servicios:** por importe de 24.799€, recoge gastos de teléfono, material de oficina, cuotas, suscripciones y gastos de desplazamientos..
- **Otros tributos:** por importe de 74.388€, aquí existe un gasto de IBI por importe de 27.200€ correspondientes a las parcelas y un gasto excepcional de 47.021€ del impuesto de plusvalía por la venta de las parcelas del 2015 y del 2016.

Creemos que se debe recordar que:

En el INFORME DE VIABILIDAD de fecha 20/01/2014

"" En el **apartado 8.1.-** Se utilizaba como HIPOTESIS del precio de venta estimado para realizar los caculos **120€/m2**

Sustentada esta hipótesis en que se encuentra entre:

- Los 110€/m2 precio de venta en julio 2012 y los 135€/m2 de precio de venta en junio 2013

* El 31% de los polígonos de la Región de Murcia tienen un precio de venta por M2, que oscilan en un rango entre 100€/M2 y 150€/M2

También se decía que: Resaltamos que en este caso de venta previsto a 120€/M2 la inversión se paga por si sola, e incluso sirve para recuperar la tesorería inmovilizada en el terreno y para compensar parte de las pérdidas de años anteriores,

En el Apartado 8.2.- IMPUTACION TEMPORAL DE LAS VENTAS PREVISTAS

Se decía textualmente:



Las ventas se han estimado de acuerdo a las siguientes hipótesis:

- **Ritmo de ventas:** durante el año 2014 solo se realizan las ventas por permuta de APIDECO, S.L. que son 3 parcelas que suman 8.978 m², debido a los leves indicios de mejora macroeconómicos actuales, es de esperar que a partir del año 2015 la situación cambie, por lo que se propone que :
 - En el año 2015 se venderá UNA parcela: para el cálculo de CASH FLOW se ha tomado como fechas, una se vende en el mes de diciembre, **es decir, dentro de 2 AÑOS, hipótesis muy CONSERVADORA**
 - En el año 2016 se venderá UNA parcela: en el mes de junio
 - En el año 2017 se venderán UNA parcela: en marzo
 - En el año 2018 se venderán DOS parcelas. En marzo y en septiembre.
 - En los años sucesivos existen CINCO parcelas que NO se han vendido.

Este será el ritmo de ventas previsto donde volvemos a resaltar que la para los cálculos la primera venta será **dentro de 24 meses** (noviembre 2015) """"

HIPOTESIS UTILIZADAS DE VENTAS EN PARCELAS Y M2

	VENTAS	M2	PARTE %	€
PARCELAS AÑO 2013			0,00	
PARCELAS AÑO 2014	PERMUTA	8.978	0,16	852.910
PARCELAS AÑO 2015	1	4.531	0,08	543.720
PARCELAS AÑO 2016	1	7.695	0,14	923.400
PARCELAS AÑO 2017	1	5.867	0,11	938.720
PARCELAS AÑO 2018	2	9.503	0,17	1.373.600
		36.574	0,66	4.632.350

Se concluía diciendo

""""Se deduce de lo anterior, la viabilidad financiera del proyecto así como la capacidad de devolución del préstamo a solicitar, **pese a que los primeros años del proyecto son críticos y suponen un alto riesgo por la situación de la economía nacional y del sector.** """"

En primer lugar, debemos tener en cuenta que **NO SE HAN CUMPLIDO** las hipótesis del **“Plan de Viabilidad del año 2014”**:



- 1) Se produjo un atraso desde el inicio de las obras, por problemas técnicos
- 2) En el ejercicio 2015, no se vendió NINGUNA PARCELA, se adjudicaron las 3 correspondientes a las permutas comprometidas y previstas para el año 2014.
- 3) En el ejercicio 2016 si se ha vendido una parcela, la diferencia se produce que estaba previsto que fuera de 7.695 M2 a un precio de 120€/m2, es decir 923.400€ de total y se ha realizado una venta de 4.505 m2 a un precio de 97,6 €/m2 por un importe de 439.685€, es decir, menos de la mitad de los ingresos previstos.

La estructura de los gastos tanto de forma cuantitativa como en términos relativos, si se observa los dos ejercicios, **sufre un incremento de las partidas del año 2016 con respecto al 2015**, para unos ingresos inferiores a los del 2015, esta desviación junto con la venta de menos M2 de los previstos y la bajada del precio medio de venta desde los 120/m2 hasta los 97,6€/m2, hacen que se pase de un beneficio de 31.420€ en el año 2015 a unas pérdidas de 393.395€.

Cuadro de tesorería estimado para el ejercicio 2017.

A continuación incorporamos el cuadro de tesorería que la sociedad PTFA, Sa: ha estimado para el ejercicio 2017.

2017	ESTIMACIÓN TESORERÍA											
	ene-17	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Saldo Inicial	70.530,31	21.007,24	-22.913,34	-53.082,02	-98.311,25	-159.033,09	-197.082,59	-247.580,20	-307.001,27	-344.453,80	-389.750,04	-449.194,74
BMN Sabadell	72.041,78 €											
	4.497,53 €											
COBROS	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €
Arrendamiento suelo, antena de telefonía	-402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €	402,98 €
PAGOS	55.935,05 €	44.323,56 €	30.551,66 €	45.652,21 €	61.725,42 €	37.831,88 €	50.920,59 €	59.824,05 €	37.855,51 €	45.699,22 €	59.847,68 €	41.150,52 €
SALARIOS, S.S. y RETENCIONES	16.405,14 €	9.109,00 €	9.109,00 €	16.405,00 €	9.109,00 €	9.019,00 €	21.650,00 €	9.019,00 €	9.019,00 €	16.405,00 €	9.019,00 €	14.900,00 €
ASESORIAS	532,00 €	532,00 €	532,00 €	532,00 €	532,00 €	532,00 €	532,00 €	532,00 €	532,00 €	532,00 €	532,00 €	532,00 €
PROFESIONALES VARIOS	789,52 €	5.019,52 €	7.471,51 €	789,52 €	789,52 €	789,52 €	789,52 €	789,52 €	789,52 €	789,52 €	789,52 €	789,52 €
LIMPIEZA OFICINAS	399,00 €	399,00 €	399,00 €	399,00 €	399,00 €	399,00 €	399,00 €	399,00 €	399,00 €	399,00 €	399,00 €	399,00 €
INFORMATICA	423,50 €			450,00 €			450,00 €			450,00 €		
MATERIAL OFICINA	131,33 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €
IVA	2.572,58 €	2.571,54 €	2.538,73 €	2.546,69 €	2.554,40 €	2.562,36 €	2.570,07 €	2.578,03 €	2.585,99 €	2.593,70 €	2.601,66 €	
TELÉFONO	367,67 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €
ENTIDAD URB. CONSERVACION PTFA		21.976,50 €			21.976,50 €			21.976,50 €			21.976,50 €	
GASTOS FINANCIEROS	1.881,51 €	75,00 €	75,00 €	75,00 €	1.910,00 €	75,00 €	75,00 €	75,00 €	75,00 €	75,00 €	75,00 €	75,00 €
OTROS	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
Cuotas (APTE, COEC, ENAE,)		223,00 €	223,00 €	223,00 €	223,00 €	223,00 €	223,00 €	223,00 €	223,00 €	223,00 €	223,00 €	223,00 €
Dietas (kms)	375,00 €	375,00 €	375,00 €	375,00 €	375,00 €	375,00 €	375,00 €	375,00 €	375,00 €	375,00 €	375,00 €	375,00 €
PUBLICIDAD	4.827,90 €	726,00 €										
IBIS (pendiente aprobacion)	2.267,00 €	2.267,00 €	8.738,12 €	2.267,00 €	2.267,00 €	2.267,00 €	2.267,00 €	2.267,00 €	2.267,00 €	2.267,00 €	2.267,00 €	2.267,00 €
CAPTACION DE INVERSIONES	174,90 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
IRPF PRÉSTAMO Mod. 123	24.537,00 €											
Amortización préstamo+intereses (aprox.)				20.500,00 €	20.500,00 €	20.500,00 €	20.500,00 €	20.500,00 €	20.500,00 €	20.500,00 €	20.500,00 €	20.500,00 €
Saldo Final	21.007,24	-22.913,34	-53.082,02	-98.311,25	-159.033,09	-197.082,59	-247.580,20	-307.001,27	-344.453,80	-389.750,04	-449.194,74	-489.642,28

Se puede observar que:

- 1) En el cuadro elaborado por el personal de PTFA, S.A. en Febrero se entra un quebranto de tesorería de forma continua e indefinida.
- 2) No existen previsiones de ventas de parcelas para el ejercicio 2017, no hay ingresos previstos, lo que necesariamente llevaría a buscar otras "fuentes de liquidez" como son: préstamos o ampliaciones de capital.
- 3) No está previsto reducir las partidas de gastos, ya que se mantienen uniformes en el tiempo.
- 4) En Abril, se debe empezar a devolver el préstamo hipotecario y si no se soluciona el problema de liquidez, se entrará en "mora" con el INFO.

6.- ANALISI DE RATIOS. (en %)

Se van a utilizar cuatro tipos de ratios y se van a comparar con los del ejercicio 2015: Liquidez, Endeudamiento, Solvencia y Económicos, con el objetivo de dar una imagen más amplia y de la evolución de la situación, aún siendo consciente de que algunos indicadores dan resultados alejados de la realidad, por estar muy **SESGADOS** por el SECTOR y la situación particular de esta sociedad, pero se utilizan por ser los comúnmente aceptados y dan información aunque sea de forma parcial.

RATIOS de LIQUIDEZ		2016	%	2015	%
LIQUIDEZ	ACTIVO CIRCULANT	3.802.161	19,28	4.320.804	24,87
	EXIGIBLE Corto Pzo:	197.256		173.758	
ACID TEST	DISPON + REALIZALI	338.180	1,71	562.640	3,24
	PASIVO CORRIENTE	197.256		173.758	
RATIO DISPONIBILIDAD	DISPONIBLE	76.701	0,39	301.160	1,73
	PASIVO CORRIENTE	197.256		173.758	

Para el Ratio de Liquidez,

Debe de ser mayor de 1, Un valor entre 1.5 y 1.9 es aceptable, su aceptabilidad depende del sector en que opere la empresa y de sus características. Cuanto mayor sea menor será el riesgo de la empresa y mayor será su solidez de pago a corto plazo.



Un valor mayor que 2 supone holgura financiera, situación que puede verse unida a un exceso de capitales inaplicados que influirá negativamente sobre la rentabilidad total de la empresa.

Este es el caso para el PTFA, S.A. este ratio esta SESGADO por el SECTOR y a nuestro entender carece en este caso de valor, estamos relacionando el valor de las parcelas con las deudas a corto plazo, en este sector y empresa no es significativo, SALVO, por que indica que hay capitales inactivos y eso es cierto.

Un valor menor que 1 indica que la empresa está cerca de declararse en suspensión de pagos y deberá hacer frente a sus deudas a corto plazo teniendo que vender Activo Fijo, lo que reducirá su capacidad productiva.

Para Acid test

Un resultado igual a 1 puede considerarse aceptable.

Si fuese **menor que 1** puede existir el peligro de caer en insuficiencia de recursos para hacerle frente a los pagos.

De ser **mayor que 1** la empresa puede llegar a tener exceso de Tesorería

En el caso para el PTFA, S.A. este ratio esta SESGADO por las magnitudes utilizadas, ya que estamos utilizando la deuda con Doña María Soledad Vera Ingles como LIQUIDA de forma inminente, pero aquí es impredecible el tiempo que se tardará en cobrar, por lo que la capacidad de pago es MUY inferior al indicado.

Para el Ratio de Disponibilidad

Este índice también recibe el nombre de **Ratio de liquidez inmediata** y expresa la capacidad inmediata de la empresa para hacerles frente a sus deudas.

Por lo general, un **valor alrededor de 0.3 se considera aceptable** aunque dependerá de las características del sector en que se encuentra la empresa.

Un valor **muy bajo** es peligroso pues puede conllevar problemas en los pagos.

Un valor **muy alto** implica tener efectivo en exceso, lo cual es también dañino para la empresa, pues se desaprovechan los recursos empleados.

En el caso para el PTFA, S.A. este ratio esta SESGADO por las magnitudes utilizadas, ya que estamos utilizando LA IDEA, de que la empresa tiene INGRESOS RECURRENTES (ventas de forma continua en el año), y aquí no existen e incluso en el análisis de tesorería no se contemplan a corto plazo, pero aun así se observa que baja



del 1,73% en el 2015 al 0,39 en el 2016o, por lo que la capacidad de pago es MUY inferior al indicado.

RATIOS ENDEUDAMIENTO

ENDEUDAMIENTO 0,4 - 0,6 *	TOTAL DEUDAS	2.623.932,00	0,6	2.772.552,30	0,5
	TOTAL PASIVO	4.686.451,68		5.205.094,84	
CAPACIDAD DEVOLUCION DE PRESTAMOS (elevado)	BENEF + AMORT	- 370.322 -	0,2	56.733	0,02
	PRESTAMOS	2.426.676,00		2.598.794,37	

El resultado **nunca debe ser superior a 0,6** de lo contrario la empresa estará excesivamente endeudada y esta situación derivará en problemas de liquidez y de solvencia.

En el caso para el PTFA, S.A. está en el LIMITE, estos dos ratios demuestran que la sociedad tiene bienes y garantías suficientes para hacer frente a sus deudas, que no está sobre endeudada pero NO GENERA INGRESOS, NO ES RENTABLE y por ello tiene problemas de liquidez y

El Ratio de Capacidad de Devolución de Préstamos:, indica claramente que el PTFA, S.A. **NO PUEDE DEVOLVER LOS PRESTAMOS, el índice marca en negativo, es decir, un -0.2.**

RATIOS DE SOLVENCIA

GARANTIA más que 1	ACTIVO REAL	3.802.161,00	1,4	4.320.803,67	1,6
	TOTAL DEUDAS	2.623.932,00		2.772.552,30	

Este índice constituye la garantía frente a terceros, formada por todos los bienes reales de la empresa

Debe ser mayor que 1 lo que expresa que la empresa posee suficientes garantías ante terceros, ya que cumpliendo con todas sus obligaciones tanto a corto como a largo plazo, mantiene parte de sus Activos.

Es óptimo cualquier valor en torno a 2. Cuanto mayor es este índice, mejor es la garantía.

Si su resultado fuera **menor que 1** puede decirse que la empresa no posee suficientes bienes y derechos para cumplir con sus obligaciones y se encontraría en los que suele



llamarse **Quiebra Contable o Técnica**. Por eso, a este índice muchos autores le llaman **“Distancia a la Quiebra”**.

Un valor **mayor que 2** puede afectar negativamente al desarrollo de la empresa, pues conlleva exceso de recursos que se traducen en disminución de la rentabilidad.

En el caso para el PTFA, S.A. este ratio demuestra que la sociedad tiene bienes y garantías suficientes para hacer frente a sus deudas, lo que indica que es un problema de falta de liquidez debido a que sus activos no se realizan y vende, esto es independiente de la rentabilidad obtenida.

RATIOS ECONOMICOS					
RENTABILIDAD FINANCIERA	Benf Antes Impuestos	- 393.695 -	0,2	31.420 2.432.543	0,01
	Capital Propio	2.062.520			
RENTABILIDAD ECONOMICA	Benef. Antes Int e Ipto	- 256.732 -	0,1	31.420 5.205.095	0,01
	Total Activo	4.686.452			

Rentabilidad Económica: Expresa en tanto por uno, el rendimiento obtenido teniendo en cuenta los medios utilizados, aquí **es NEGATIVA, estamos en perdidas,** y en el ejercicio 2015 con 0.01 el resultado es irrelevante, salvo para entender que la empresa tiene problemas de costes de estructura.

Rentabilidad Financiera: expresa en tanto por uno, el rendimiento que obtienen los socios de la empresa por su inversión. **Aquí es NEGATIVA,** estamos en perdidas, y en el ejercicio 2015 con 0.01 el resultado es irrelevante, salvo para entender que la empresa tiene problemas de costes de estructura y **los socios pueden no recuperar su inversión si se mantiene estos índices.**



7.- Conclusiones

Después de presentar todos los datos más arriba expuestos, decimos que:

- 1) La empresa tiene situaciones especiales que producen incertidumbre en cuanto a su capacidad de cobrar deudas importantes, (María Soledad Ingles, Entidad Urbanística de Conservación, y Residencial La Vaguada, S.L.)
- 2) No se está cumpliendo el plan de viabilidad del 2014, no se está vendiendo los M2 previstos y el mercado ha vuelto a bajar los precios de venta desde los 120€/M2 previstos hasta los 97,6€/M2 de la última venta.
- 3) Desde la empresa no se ha respondido de forma rápida a esta situación con una contención de los gastos de estructura y de gestión corriente que podría haber asumido total o parcialmente esta disminución de los precios de ventas.
- 4) Todos los indicadores (ratios) marcan problemas de rentabilidad y de liquidez pero no de solvencia y garantía, pero esto puede empeorar de no tomarse medidas y afectar a la solvencia y garantías.
- 5) La empresa INCUMPLE otra vez en el ejercicio 2016, el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 327. Carácter obligatorio de la reducción.

En la sociedad anónima, la reducción del capital tendrá carácter obligatorio cuando las pérdidas hayan disminuido su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio neto.

Patrimonio neto a 31/12/2016 por importe de **2.039.147,32€**,

Capital Social a 31/12/2016 es de 3.508.489,75€.

Cantidad equivalente a 2/3 del Capital Social es de **2.338.993,16€**.

Tiene un año, para restituir la cifra del patrimonio neto, mediante alguna de las tres siguientes soluciones:

- a) Haciendo una reducción de capital social para compensar las pérdidas acumuladas.
- b) Aumentando el capital social mediante aportaciones de los socios.
- c) Mediante una “operación acordeón” reducción y ampliación de capital sucesiva.



De no realizar alguna de estas acciones debe aprobar la liquidación y disolución de la sociedad.

Todo lo anterior digo, de acuerdo a mi leal saber y entender, para que así conste y surta efecto ante quien proceda.

Cartagena a 20 de Enero de 2017

Carlos Andreu Fernández.



Código seguro de verificación
U19SM1J0M1AwMA==
Huella Digital
YWcWUp9WYVudDclHVbIREUqrGpLQ



V: 13/02/2017



Región de Murcia
CONSEJERIA DE DESARROLLO ECONOMICO,
TURISMO Y EMPLEO

COMUNICACIONES INTERIORES DE LA CARM

Salida nº: 20475/2017

Fecha: 10/02/2017

S/Ref:

N/Ref: EMA36S

COMUNICACIÓN INTERIOR

Murcia, 10/2/2017

DE: INSTITUTO DE FOMENTO DE LA REGIÓN DE MURCIA/SECRETARIA GENERAL

A: CONSEJERIA DE DESARROLLO ECONOMICO, TURISMO Y EMPLEO/SECRETARIA GENERAL/SECRETARIA GENERAL

ASUNTO: Documentación para elevar a Consejo de Gobierno

Documentación relativa a la Disolucion de la Sociedad PTFA

Secretaria General	
Administración	
Administración	
Serv. Reg. Int.	
Serv. Jurídico	<input checked="" type="checkbox"/>
Serv. Econ. y Com.	
Ex. de Int. Consuj. Int.	
Asesor.	
Órgos	
Fecha:	10-02-17