

2017

INFORME

**ORTUNA SOCIEDAD URBANÍSTICA, S.A.U
EN LIQUIDACIÓN**

M. JIMENO ASESORÍA TRIBUTARIA Y ADMINISTRATIVA, S.L.

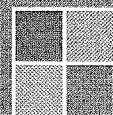
San Vicente, 8 – Edif. Albia I

Planta 7, Dpto. 7

48001 BILBAO

Tel. 94 423 35 51/52 Fax 94 424 68 72

Email: mjimeno@mjimenoasesoria.com



INDICE

I.- Antecedentes	3
II.- Proceso de liquidación	
A. Finalidad de la liquidación	4
B. Activos y pasivos.	4
C. Conclusiones	6

I.- ANTECEDENTES

La entidad Ortuna Sociedad Urbanística, S.A. Sociedad Unipersonal, es una sociedad mercantil cuyo capital social se encuentra suscrito al 100% por el Ayuntamiento de Ribera Alta. Fue constituida, por tiempo indefinido, en virtud de escritura pública otorgada con fecha de 10 de junio de 2003.

Su actividad ha consistido en la gestión y realización de diversos proyectos encomendados por el Ayuntamiento de Ribera Alta en ejecución del planeamiento urbanístico del municipio.

El 11 de julio de 2014, el Ayuntamiento de Ribera Alta acordó en Junta General Universal, la disolución de la sociedad ORTUNA SOCIEDAD URBANÍSTICA, S.A., de conformidad con lo previsto en el artículo 368 de la Ley de Sociedades de Capital 1/2010 de 2 julio. El mencionado artículo establece literalmente que *“La sociedad de capital podrá disolverse por mero acuerdo de la junta general adoptado con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos.”*

La actividad de la sociedad había cesado con anterioridad a la adopción del acuerdo de disolución, no habiendo desarrollado posteriormente y hasta la fecha ningún nuevo proyecto, por lo que no hay obras en curso de ejecución.

II.- PROCESO DE LIQUIDACIÓN

A. Finalidad de la liquidación:

El objeto del proceso de liquidación es proceder a la transmisión a los socios del patrimonio de la sociedad, para lo que será necesario realizar las gestiones oportunas para concluir las operaciones que estuvieran pendientes y abonar la totalidad de las deudas sociales.

En este sentido, el requisito indispensable para proceder a la adjudicación de los activos restantes a los socios y la consiguiente extinción definitiva de la sociedad, es la previa cancelación de las deudas existentes o la consignación de su importe en una entidad bancaria.

Así el apartado 2 del artículo 391 de la mencionada Ley de Sociedades de Capital establece que *"Los liquidadores no podrán satisfacer la cuota de liquidación a los socios sin la previa satisfacción a los acreedores del importe de sus créditos o sin consignarlo en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social."*

De acuerdo con los artículos 384 y 385 de la Ley de Sociedades de Capital, a los liquidadores corresponde *"concluir las operaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la sociedad"*, así como *"percibir los créditos sociales y pagar las deudas sociales."*

Además, la Ley de Sociedades de Capital establece en el artículo 375 la obligación expresa del liquidador de *"velar por la integridad del patrimonio social en tanto no sea liquidado y repartido entre los socios."*

B. Activos y pasivos:

Teniendo en cuenta lo expuesto, procede analizar la situación de los activos y pasivos de la sociedad en el momento actual:

➤ Activos:

De acuerdo con la información de que dispone la sociedad, los únicos activos de los que es titular consisten en 8 parcelas de terreno de carácter rústico, con el detalle que a continuación se relaciona.

INFORME. ORTUNA SOC. URB., S.A.U. EN LIQUIDACIÓN

REF. CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	FINCA PGCP	VALOR CONTABLE	SUPERFICIE S/CATASTRO
01046/30463	Las Mimbreras, Anúcita.	Nº 126	25.661,40 €	12.799,79
01046/30462	Las Mimbreras, Anúcita.	Nº 125	54.138,60 €	28.493,90
01046/30478	Las Trampas, Hereña.	Nº 36	36.043,00 €	18.930,40
01046/30479	Las Trampas, Hereña.	Nº 37	14.960,60 €	7.874,08
01046/30480	Las Trampas, Hereña.	Nº 38	7.157,30 €	3.767,23
01046/30481	Las Trampas, Hereña.	Nº 39	8.779,90 €	4.621,30
01046/30482	Las Trampas, Hereña y Anúcita.	Nº 40	22.055,20 €	11.608,61
01046/30483	Las Trampas, Anúcita.	Nº 41	31.692,00 €	16.680,37
TOTAL			200.488,00 €	

A efectos de valoración, se ha tomado como referencia el valor contable a 31 de diciembre de 2016.

Los terrenos se encuentran gravados con hipoteca en garantía del préstamo suscrito con el Banco Santander, que se describe en el siguiente apartado.

➤ **Pasivos:**

De acuerdo con la información disponible, el único acreedor de la sociedad (al margen del propio socio, el Ayuntamiento de Ribera Alta) es la entidad financiera Banco Santander por un préstamo con un saldo pendiente de devolución de 56.957,71 € a 31 de diciembre de 2016.

Dicho préstamo fue formalizado el 4 de diciembre de 2009, por un importe inicial de 186.000€, con un plazo de amortización de 120 meses (la última cuota de amortización vence el 1 de enero de 2020).

El préstamo está garantizado con hipoteca sobre las fincas de las que es propietaria la sociedad, detalladas en el apartado anterior, así como mediante aval del Ayuntamiento de Ribera Alta.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Ribera Alta, socio único de la mercantil, es acreedor de la sociedad por un importe total de 399.024,59 € a 31 de diciembre de 2016. Desde el ejercicio 2011, el Ayuntamiento realiza las aportaciones precisas a la sociedad para el abono de las cuotas de amortización mensuales.

Evidentemente, en este caso no es precisa la cancelación de la deuda para la extinción de la sociedad. Este crédito se extinguirá por confusión en el momento de proceder a adjudicación del patrimonio de la sociedad, al reunirse en la misma entidad (el Ayuntamiento) la posición de deudor y acreedor.

C. Conclusiones:

De acuerdo con lo expuesto, y conforme a la información facilitada por la empresa, la liquidación y extinción definitiva de la sociedad requiere únicamente de la liquidación de la deuda vigente con la entidad financiera Banco Santander.

No obstante, la sociedad no cuenta con la liquidez necesaria para la devolución del préstamo y sus activos, compuestos por fincas rústicas que pueden ser difícilmente realizables a corto plazo, sin perjuicio de que además se puedan considerar de interés para el desarrollo de proyectos urbanísticos para el municipio.

En ese caso, será precisa la aportación de nuevos fondos por el Ayuntamiento para el abono total del préstamo, lo que requeriría una importante dedicación de recursos o, alternativamente, la subrogación del Ayuntamiento en el préstamo.

Hay que tener en cuenta, además, que el Ayuntamiento es responsable del pago del mencionado préstamo, en calidad de avalista, y de hecho, está abonando mensualmente las cuotas, mediante aportaciones periódicas a la sociedad.

Una vez satisfecho dicho crédito, se podrá proceder a la entrega al Ayuntamiento del patrimonio resultante que, en caso de subrogación en el préstamo o amortización total mediante las aportaciones necesarias, estará compuesto por las parcelas de terreno que componen el activo de la sociedad.

Concluidas las operaciones de liquidación, el liquidador someterá a la aprobación de la Junta General un balance final, un informe completo sobre dichas operaciones y un detalle del activo resultante.

El proceso concluirá con la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de extinción, haciendo constar que quedan cancelados todos los asientos relativos a la sociedad. A la escritura pública se incorporarán el balance final de liquidación y el valor de la cuota de liquidación (el valor de los bienes y derechos adjudicados) que le ha correspondido al Ayuntamiento.

En Bilbao, a 14 de marzo de 2017



Eder Jimeno Huarte

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas