

1091. Cuentas anuales que deban rendirse por la entidad (balance, cuenta de resultado económico-patrimonial o cuenta de pérdidas y ganancias, memoria y, en su caso, liquidación del Presupuesto):

La empresa se encuentra en proceso de liquidación, adjunta el informe y cuenta final de liquidación remitido por AP Consultores:

**INFORME Y CUENTA FINAL DE LIQUIDACIÓN
EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS, S.L.**

1. Antecedentes

La entidad denominada “Empresa Pública de Vivienda del Ayuntamiento de Los Realejos, S.L.” fue constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Alfonso de la Fuente Sancho, el día 19 de enero de 2005, bajo el número 111 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Tenerife, en la Hoja TF-35948, al folio 68 del Tomo 2680, de la sección general, inscripción 1ª, con el N.º de CIF asignado B 38.804.209.

Con fecha 22 de noviembre de 2016 se celebró la Junta General Ordinaria de la EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS, S.L., en la que en su punto segundo del orden del día se aprobó la “RATIFICACIÓN DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD, DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE PARA DISOLUCIÓN DE LA EMPRESA”.

Con fecha 4 de mayo de 2017, AP CONSULTORES recibe el certificado de adjudicación de los servicios profesionales para la liquidación de la EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS, S.L., siendo nombrados liquidadores de la Entidad.

Con fecha 29 de mayo de 2018, el liquidador presenta el informe y propuesta del plan de liquidación para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa de la sociedad, que es aprobado por la Junta General de la sociedad.

Durante el proceso de liquidación, el socio único de la entidad ha realizado operaciones de financiación, con el propósito de poder atender necesidades de tesorería, bien por las obligaciones de pago, gastos corrientes o anticipo de importes para levantar cargas sobre los inmuebles y poder realizar el activo en las condiciones más ventajosas para la sociedad.

Una vez liquidadas las deudas sociales con los acreedores en los que no concurre su condición de partícipe en la mercantil, el liquidador de la sociedad emite el presente informe en el que se detallan las principales operaciones de liquidación de los activos, pagos realizados a los acreedores y otras operaciones realizadas durante el proceso de liquidación. Asimismo, se

detalla el balance final de liquidación y la propuesta de división del activo de la EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS, S.L.

2. Operaciones de enajenación de activos

Según se detalla en el informe y propuesta del plan de liquidación para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa de la sociedad, elaborado por el liquidador y aprobado por la Junta de Partícipes, los activos de relevancia que mantenía en su balance la sociedad eran:

- Viviendas Edificio Tindaya
- Viviendas Edificio Trigales
- Parcela Los Barros

2.1. Viviendas Edificio Tindaya

UBICACIÓN	PARCELA	N.º FINCA	TIPO	CARGA	Valor CONTABLE
LA CRUZ SANTA	EDIF. TINDAYA	32.555	VIVIENDA	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	583.063,00 €
LA CRUZ SANTA	EDIF. TINDAYA	32.557	VIVIENDA	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	
LA CRUZ SANTA	EDIF. TINDAYA	32.559	VIVIENDA	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	
LA CRUZ SANTA	EDIF. TINDAYA	32.561	VIVIENDA	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	
LA CRUZ SANTA	EDIF. TINDAYA	32.563	VIVIENDA	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	
LA CRUZ SANTA	EDIF. TINDAYA	32.565	VIVIENDA	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	
LA CRUZ SANTA	EDIF. TINDAYA	32.567	VIVIENDA	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	
LA CRUZ SANTA	EDIF. TINDAYA	32.569	VIVIENDA	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	
LA CRUZ SANTA	EDIF. TINDAYA	32.571	VIVIENDA	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	
LA CRUZ SANTA	EDIF. TINDAYA	32.573	VIVIENDA	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	
LA CRUZ SANTA	EDIF. TINDAYA	32.575	VIVIENDA	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	

Edificio comprendido de once viviendas en régimen de protección especial y un régimen de uso de arrendamiento a diez años, ubicadas en la calle Tindaya 4 de Los Realejos.

El solar donde se ubica el edificio fue cedido en acuerdo plenario de 26 de julio de 2007 por el Ayuntamiento de Los Realejos a VIVIRE a través de un convenio de cesión para promoción de viviendas protegidas, dicho el solar fue valorado por importe de 135.003,36 euros por la entidad Tinsa con fecha 31/10/2007 relativo al solar de la calle Tindaya en el que se levantó un edificio de once viviendas protegidas promovido por VIVIRE. Además, se recibió una subvención del Instituto Canario de Vivienda para la promoción por importe de 33.000,00 €.

En el ejercicio de 2018, tras recibir varias propuestas por el inmueble Res. Tindaya, la empresa CONSTRUCCIONES FELISUAR SL realiza una oferta vinculante por importe de 550.000,00 euros, importe muy cercano al establecido en el plan de liquidación presentado y aprobado.

A efectos de una mayor concurrencia, y del conocimiento del liquidador del interés del Instituto Canario de Vivienda en incorporar inmuebles para sus finalidades, en escrito de fecha 21 de junio de 2018, esta parte ofreció al Instituto Canario de la Vivienda la adquisición de las viviendas protegidas que conforman el activo de VIVIRE, en las mismas condiciones que la oferta recibida. Asimismo, solicitando que, en caso de no ser de su interés, se autorizara la venta de los mismos.

A fecha de 21 de enero de 2019, es cuando se recibe notificación con autorización de venta a la oferta vinculante recibida, con la condición de aportar escritura de transmisión del activo en el plazo de mes, hecho que no se produce por desistimiento del ofertante.

El 21 de febrero de 2019, se procedió a publicar en prensa, Edicto relativo a la venta del edificio de once viviendas ubicado en la calle Tindaya, 4 de los Realejos. Con la finalidad de publicitar en mayor medida la operación de venta e intentar atraer nuevos interesados.

Posteriormente, y con el fin de actualizar la valoración realizada sobre el Edificio Tindaya en 2017 -por una posible actualización de los precios de esta, se tasa con un resultado en la nueva tasación de 665.652,00 euros.

A 13 de agosto de 2020, habiendo tenido conocimiento del procedimiento iniciado por la entidad Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U (en adelante, VISOCAN) para la adquisición directa de viviendas en régimen de compraventa, dentro del Programa "Canarias + Vivienda x Familia", esta parte ofertó el edificio de once viviendas denominado "Edificio Tindaya", sito en la calle Tindaya, 4 de Los Realejos, por un importe total de 665.652,00 euros.

En diciembre del mismo año, se recibe contraoferta por parte de VISOCAN, la cual asciende a un total de 574.614,00 euros, y cuya motivación radica en las superficies totales útiles constatadas por sus técnicos, así como las obras de reforma a acometer.

Tras realizar un análisis comparativo entre oferta y contraoferta, homogeneizando en ambas el efecto de los ajustes propuestos por VISOCAN, se concluye a favor de la contraoferta recibida, por lo que es aceptada. Sin embargo, la contraoferta recibida se encuentra condicionada a la aportación de una serie de documentación, en cuya preparación, se detectaron una serie de incidencias respecto a la escritura de división horizontal y su concordancia con la cédula de calificación definitiva emitida por el Instituto Canario de la Vivienda.

Una vez subsanadas las cuestiones técnicas, se formaliza la transmisión del activo, y se eleva a público mediante escritura.

2.2. Viviendas Edificio Trigales

UBICACIÓN	PARCELA	Nº FINCA	TIPO	Nº VIVIENDA	CARGA	Valor tasación 2023	
ICOD EL ALTO	EDIF. LOS TRIGALES	29942	VIVIENDA	Nº2	CaixaBank	86.803,93	60.560,00
ICOD EL ALTO	EDIF. LOS TRIGALES	29946	VIVIENDA	Nº4	CaixaBank	103.055,06	76.283,00
ICOD EL ALTO	EDIF. LOS TRIGALES	29964	VIVIENDA	Nº13	CaixaBank	87.221,31	61.221,00
ICOD EL ALTO	EDIF. LOS TRIGALES	29972	VIVIENDA	Nº17	CaixaBank	132.354,83	102.676,00
							300.740,00

En este edificio, la Empresa Pública de Vivienda del Ayuntamiento de Los Realejos es titular de pleno derecho de cuatro viviendas en régimen de protección especial y un régimen de uso Propiedad/Venta, ubicadas en la calle Los Alzados 10 de Los Realejos, y ostentan una carga hipotecaria titularidad de CaixaBank.

A efectos de una mayor concurrencia, al igual que en el anterior activo, dado el conocimiento del liquidador del interés del Instituto Canario de Vivienda en incorporar inmuebles para sus finalidades, en escrito de fecha 21 de junio de 2018, esta parte ofreció al Instituto Canario de la Vivienda la adquisición de las viviendas protegidas que conforman el activo de VIVIRE, en las mismas condiciones que la oferta recibida. Asimismo, solicitando que, en caso de no ser de su interés, se autorizara la venta de estos.

En noviembre de 2018, se reciben ofertas por las fincas números 29946 y 29964, que corresponden a las viviendas N.º 4 y 13 respectivamente, y se da traslado al Instituto Canario de Vivienda de las citadas ofertas. A este escrito desde el ICV solicita contratos de compraventa para visarlos y autorizar las ventas.

El 14 de marzo de 2019, el Instituto Canario de la Vivienda emitió resolución de visado de contrato de compraventa sobre la vivienda núm. 13, Edif. Los Trigales.

Sin embargo, no se llega a formalizar, dado que CaixaBank, S.A. -entidad bancaria titular de la carga hipotecaria que recae sobre los inmuebles propiedad de VIVIRE-, no procede a la división de la carga hipotecaria por cada inmueble; ascendiendo el total de la misma a CIENTO SETENTA Y UN MIL VEINTINUEVE EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS (171.029,26€), y la oferta recibida no es suficiente para el levantamiento de la carga.

Sobre este activo, por parte de la comunidad de propietarios del Edificio se presentan unos informes de defectos en construcción que afectan al edificio en aras de llegar a un acuerdo extrajudicial.

En fecha 19 de diciembre de 2022 se formaliza un acuerdo económico con la comunidad de propietarios, por importe de 117.729,09 €, en concepto de compensación de defectos estructurales derivados de la obra y actuaciones consignadas. Asimismo, vinculado a este incidente, existen unas retenciones a la empresa constructora (FALISA, S.L.) por importe de 54.574,26 €, como garantía de buena ejecución de obra, que se aplicarán en parte de la compensación a la Comunidad de Propietarios.

Dada la imposibilidad de venta de este activo, a fecha del presente informe, se solicita actualización de la valoración de los mismos, siendo el total de esta de 300.740,00 € a fecha 18 de diciembre de 2023.

2.3. Parcela Sapur Los Barros

UBICACIÓN	N.º FINCA	TIPO	N.º VIVIENDA	CARGA	Valor CONTABLE
LOS BARROS	28605	PARCELA	2.1	Condición resolutoria cumplimiento de convenio Ayto. Realejos	495.008,04

A fecha 30 de octubre de 2008, el Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Los Realejos, aprobó la cesión gratuita a la Empresa Pública de Vivienda de la parcela con destino a la edificación de viviendas protegidas, dicha cesión se formalizó autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Doña Sara Jimena Unceta, el día 11 de noviembre de 2009, bajo el número 525 de protocolo.

La citada parcela (2.1 del SAPUR 20) fue valorada por informe de tasación de la entidad Tinsa de 5/11/2007 por 495.008,04 euros.

Con fecha 1 de agosto de 2012, por parte de la Empresa Pública de Viviendas, se solicita reversión del bien cedido a la cedente, dadas las dificultades que presenta el mercado para mantener la actividad de promoción de viviendas protegidas (incapacidad del mercado de absorber oferta de vivienda vacía y disponible, falta de financiación, falta de crédito de demandantes de vivienda, tasa de desempleo, ...). Dicha reversión es aprobada por la entidad cedente del bien a fecha 28 de febrero de 2013, y formalizada dicha reversión en escritura pública a 22 de noviembre de 2023.

3. Operaciones de pasivo

- La sociedad, emitió un aval a favor de un tercero con posterior ejecución del crédito. Se llegó a un acuerdo económico para amortizar la deuda con la entidad titular del crédito, Axactor Invest 1, S.A.R.L., por importe de 14.000 € satisfecho el 25 de enero de 2023.

- El 27 de octubre de 2014, se genera una obligación dimanante de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de La Orotava N.º 158/2014, de 27 de octubre de 2014 (procedimiento de ejecución de títulos judiciales N.º 173/2015, figurando como demandante la mercantil MAKIN Y MOLOWNI SLP), por importe de acuerdo fijado de 156.868,02 €, que fue atendido en el ejercicio 2018 por el Ayuntamiento de Los Realejos.

4. Operaciones y Situación al cierre del ejercicio 2023. Cuenta final.

Desde el ejercicio 2017 la justificación de los movimientos bancarios son los siguientes:

- ✓ Ingreso por importe de 574.614,44 euros, por la oferta de VISOCAN (nombrada anteriormente)
- ✓ Ingreso por intereses de 76,43 euros.
- ✓ Ingreso por parte de empresa vinculada en concepto de préstamo por importe de 2.349,83 euros
- ✓ Pago por comisiones de 611,87 euros.
- ✓ Pago por impuestos de 217,39 euros.
- ✓ Pagos de cancelación de deuda a proveedores y acreedores y otros gastos por importe de 230.018,56 euros.
- ✓ Pagos de devolución de préstamo con entidades financieras por importe de 230.366,59 euros

Quedando el saldo del banco a fecha 31 de diciembre de 2.023, con un importe de 115.826,29 euros.

La situación del balance de la empresa, a dicha fecha y tras los ingresos y pagos realizados anteriormente es la siguiente:

Activo:

Activo	Importe	Observaciones
Saldo en CC	115.826,29€	
Valor de inmueble	300.740,00€	
TOTAL	416.566,29€	

La sociedad, posee para la fecha un saldo en cuenta corriente de 115.826,29 euros representando el monto disponible en la cuenta para las transacciones diarias. Siendo el resultado de las operaciones financieras realizadas hasta la fecha. Como posibles contingencias y con la finalidad de garantizar la disponibilidad de recursos para situaciones específicas poseemos existencias pertenecientes al inmueble edific. Los Trigales, con un saldo de 300.740,00 euros, este saldo es esencial para mantener la solidez financiera y cubrir potenciales gastos imprevistos. La sumatoria total de ambos saldos asciende a 416.566,29 euros.

Pasivo:

Acreeedor / Obligaciones	Importe	Observaciones
Deuda con partes vinculadas	622.724,36€	
TOTAL	622.724,36€	

A fecha 31 de diciembre las obligaciones pendientes ascienden a 622.724,36 euros, correspondiente a un prestamos realizado por el socio a la entidad, generando así implicaciones financieras importantes para la empresa. En consecuencia, afecta a la capacidad y liquidez para que la sociedad pueda cumplir con sus obligaciones financieras.

Saldo de la Cuenta Final de Liquidación:

Partida	Importe	Observaciones
Activo	416.566,29€	
Acreeedores y Obligaciones	622.724,36€	
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACION	-206.158,07€	

El análisis del activo proporciona una visión de los bienes y derechos que posee la entidad la cual asciende a 416.566,29 euros. Como monto total del valor de los recursos y propiedades disponibles para la sociedad. Con respecto a la cifra que representa las deudas y obligaciones financieras asciende a 622.724,36 euros, lo cual genera un saldo negativo de -206.158,07 euros, indicando que la empresa posee más obligaciones y deudas que activos disponibles. En consecuencia, se convierte en una sociedad insostenible por falta de rentabilidad, gracias a ello se procede a la liquidación de la empresa para atender a las obligaciones pendientes y distribuir los activos restantes entre los acreedores de manera equitativa.

Cuentas de Socios y Capital Social:

Partida		Importe
100000000	CAPITAL SOCIAL	-3.100,00 €
551000001	AYTO. LOS REALEJOS(PRESTAMO)	-622.724,36 €

5. PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE LOS ACTIVOS PENDIENTES.

En la ejecución del presente contrato de liquidación se han respetado todos los preceptos legales, excepto el ámbito temporal de ejecución motivado por los inconvenientes y demoras en los trámites con el Instituto Canario de Vivienda y VISOCAN, y la situación sobrevenida de la pandemia durante el ejercicio 2020.

En virtud de los saldos de liquidación, y a la espera de la finalización del proceso formal de las operaciones de extinción de la sociedad e inscripción en el Registro Mercantil, para determinar con exactitud los importes objeto de reparto, se propone la asignación del activo resultante de la liquidación a favor del socio único de la entidad en compensación de la deuda pendiente.

Dado que el activo resultante de la liquidación lo componen la tesorería, valorada en 115.826,29 € y el inmovilizado compuesto por las viviendas ubicadas en el Edif. Los Trigales de Icod el Alto, valorado a fecha del presente informe en 300.740,00 € y puesto que el resto del activo es no realizable, se propone la aportación tanto del inmueble como de las cuentas corriente a favor del socio, menos un importe 3.000 euros en concepto de provisión de fondos para el sufragio de todos los gastos notariales, registro y gestión para la liquidación de la sociedad.

ALVAREZ GIL
VICENTE
MIGUEL -
42937157K

Firmado digitalmente
por ALVAREZ GIL
VICENTE MIGUEL -
42937157K
Fecha: 2024.01.11
18:52:13 Z

6. Anexos.

Se adjunta al presente informe como anexos, la siguiente documentación

- I. Certificado de tasación de los inmuebles del Edificio Los Trigales.
- II. Acuerdo extrajudicial con la Comunidad de Propietarios del Edificio Los Trigales
- III. Acuerdo con empresa constructora del Edificio Los Trigales
- IV. Aprobación de la reversión de la cesión de la parcela en Los Barros
- V. Escritura de compraventa del Edificio Tindaya