



Sol·licitant:

Nom i Cognoms: GARRAF PROMOCIONS MUNICIPALS, SA		DNI: A-59109942	
Domicili: PL. DE LA VILA		núm. 1 pis	porta
Població: SANT PERE DE RIBES	Província: BARCELONA	CP 08810	tel. 93.814.72.50
Correu electrònic: garrafpromocions@gmail.com		Fax:	

Representant:

Nom i Cognoms: Joan Vall Gil		DNI: 46.226.239A	
Domicili:		núm.	pis porta
Població:	Província:	CP	tel.
Correu electrònic:		Fax:	

EXPOSO:

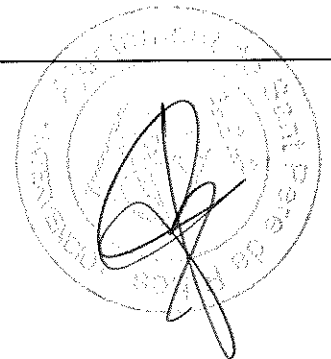
En data 28 de gener de 2014 la Junta General Ordinària de Garraf Promocions Municipals, S.A va aprovar el següent ordre del dia ;

Examen del pressupost corresponent a l'exercici del 2014.

Per tant trametem el pressupost de l'exercici 2014 de Garraf Promocions Municipals S.A.U . Societat en liquidació. Fem constància que en el pressupost que trametem hi ha una modificació sobre el pressupost aprovat ja que la vendes previstes a la Societat TEGAR per import de 473.408 euros ha estat desestimada amb data 4 de febrer de 2014.

SOL·LICITO:

Sigui admès a tràmit

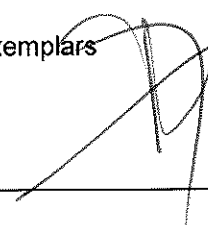


Autorització notificació electrònica

Qui sol·licita i/o qui representa atorga el seu consentiment (en virtut de l'article 28 de la Llei 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als serveis públics) per rebre les notificacions referents a aquesta sol·licitud per mitjà electrònic garantint l'establert a l'apartat 4 del mateix article.

Documents que acompanya:

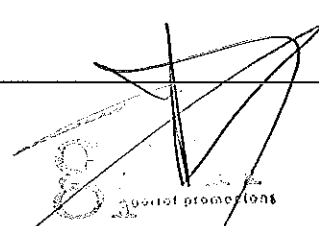
2 exemplars





**Ajuntament
Sant Pere de Ribes**

Signatura


Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Signatura i data: 5.02.2014

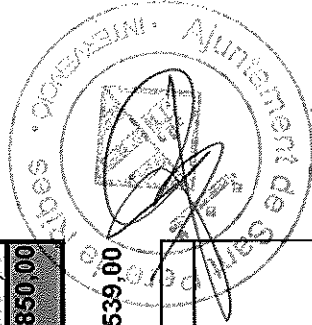
L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes compleix amb el que estableix la Llei 15/1999 de Protecció de Dades. Per més informació adreçar-se a <http://www.santperederibes.cat> o directament a les Oficines d'Atenció Ciutadana.

PRESSUPOST 2014 GARRAF PROMOCIONS MUNICIPAL SA

INGRESSOS	Import 2014 €	DESPESES	Import 2014 €
Cap.1 – Impostos directes	0,00	Cap.1 – Personal	29.331,00
Cap.2 – Impostos indirectes	0,00	Cap.2 – Béns corrents i serv.	889.161,00
Cap.3 – Taxes i altres ingress.	8,00	Cap.3 – Interessos	37.286,00
Cap.4 – Transf. corrents	139.908,00	Cap.4 – Transf. Corrents	0,00
Cap.5 – Ingressos patrimoni.	821.065,00		
Total ingressos corrents	960.981,00	Total despesa corrent	955.778,00
Cap.6 – Alienació invers.	1.911.408,00	Cap.6 – Inversions reals	0,00
Cap.7 – Transf. capital	0,00	Cap.7 – Transf. Capital	0,00
Cap.8 – Actius financers	0,00	Cap.8 – Actius financers	0,00
Cap.9 – Passius financers	0,00	Cap.9 – Passius financers	1.336.072,00
Total ingressos de capital	1.911.408,00	Total despesa de capital	1.336.072,00
TOTAL INGRESSOS	2.872.389,00	TOTAL DESPESES	2.291.850,00

580.539,00

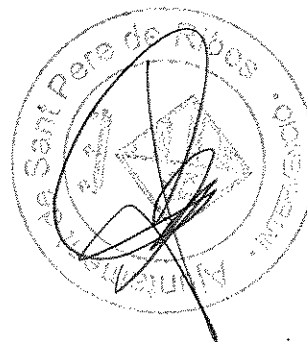
Vendes	Amortització deute
1 Dación en pago	779.500,00 Banc sabadell
2 Vendes pisos	658.500,00
Vendes pisos Exist	90.000,00 Caixa catalunya
3 TEGAR	473.408,00
4 Venda obra en curs Exist	635.675,00
Existències (cap 5 d'Ingressos)	725.675,00
Inmobilitzat (cap 6 d'Ingressos)	1.911.408,00
	1.336.072,00 Suma entitats financeres
	524.761,00 Ajuntament a curt
	1.860.833,00 Total



PRESSUPOST ESTIMAT

DE L'EXERCICI 2014

“GARRAF PROMOCIONS MUNICIPALS, S.A.U.”



Sant Pere de Ribes, 14 de gener de 2014

Joan Vall
Administrador-Liquidador

GARRAF PROMOCIONS PRESSUPOST 2014

Sant Pere de Ribes a 14 de gener de 2014.

El present "Pressupost d'ingressos i despeses de l'exercici 2014 "es sotmet a l'aprovació de la Junta General, és un acte de previsió , limitativa a quant les despeses i estimativa en quant als ingressos.

Tal com es va establir en l'acta de la Junta Universal Extraordinària de 27 de novembre de 2013 en el punt 5 es va acordar aplicar una estratègia mixta de liquidació donat el moment d'incertesa en el qual es troba el sector immobiliari. En aquest acord es va proposar intentar liquidar el màxim d'actius de la Societat durant un període de temps, i a partir d'aquest moment traspasar la totalitat del patrimoni al seu Soci Únic. Amb aquesta estratègia s'intentarà cancel·lar la totalitat dels deutes amb les entitats de crèdit.

La Societat a la vista de la seva delicada situació de tresoreria amb data 16 de desembre de 2013 a través d'una convocatòria de Junta General va sol·licitar al seu Soci Únic un ajut econòmic de 65 milers d'euros per evitar entrar en una situació d'insolvència donat les comunicacions d'embargament rebudes en els darrers dies de l'any 2013. Aquest ajut va ser aprovat pel ple de l'Ajuntament amb data 17 de desembre de 2013.

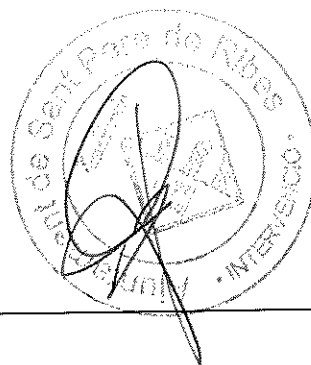
El nostre màxim objectiu és agilitzar aquest procés tenint en compte les característiques pròpies de l'empresa liquidada i les circumstàncies especials que envolten la seva situació actual de pertànyer en un 100 % a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes i per tant tenir en compte altres beneficis socials del pròpiament econòmic.

Elaborem el pressupost d'acord amb el principi general de fons d'absoluta evidència i transparència- el d'intentar maximitzar "l'interès de la liquidació ", és a dir, la d'obtenció del major valor possible envers el líquid obtingut, satisfer els crèdits que té l'Entitat. Per a això hem establert un "Comitè de seguiment" en el qual assisteixen tots els grups que formen part del ple de l'Ajuntament. Mensualment anirem veient l'evolució del pressupost del 2014 i les incidències que puguin anar sorgint.

La satisfacció de "l'interès de la liquidada" no sempre és fàcil d'aconseguir. Els models de plans que coneix la pràctica no poden aplicar-se sempre i en tot cas: no existeix un pla amb criteris perfectes, objectivament preferible a uns altres.

L'equilibri entre tutela dels interessos de joc i eficiència comporta no poques dificultats.

Durant els 6 primers mesos que ha transcorregut des del meu nomenament com a liquidador, hem tingut l'oportunitat de comprovar que la consecució de l'interès de l'entitat liquidada no pot atènyer-se a patrons rígids i immutables. D'aquí l'absoluta necessitat de flexibilitat a l'hora d'establir els criteris i els temps de la liquidació.



Aquesta flexibilitat és encara més recomanable en una liquidació com la de Garraf Promocions Municipals, S.A.U. i no ha de significar, no obstant això, que les operacions es perllonguin més enllà del que sigui raonable. Per això hem establert deu mesos d'operacions i a partir del desè mes el patrimoni resultant sigui traspassat al seu Soci Únic.

Ara bé, encara que sigui propòsit del liquidador procedir a la liquidació de la major part de l'actiu de Garraf Promocions Municipals, S.A.U. en el termini assenyalat, existeix el risc que, donada la complexitat de la realització d'alguns dels béns i drets de l'Entitat en les circumstàncies actuals de crisi econòmica generalitzada i la recessió del mercat immobiliari, existeixin dificultats per dur a terme aquests objectius, la qual cosa és necessari, des d'ara mateix posar de manifest. Sens dubte, la necessitat d'aquesta flexibilitat quant al temps s'accentua quan es considera que, en l'actual situació de crisi econòmica, el mercat s'ha contret extraordinàriament i cada vegada són menys els interessats en les possibles adquisicions. Els que avui manifesten interès poden deixar de manifestar-ho demà mateix; i els qui formulen aproximacions amb la confiança d'obtenir finançament per poder convertir ofertes provisionals es troben, amb gran freqüència, amb que l'accés a aquest finançament és molt més difícil del que, amb excés de confiança, haurien volgut. Ja durant els primers mesos d'aquest procés, n'hem pogut tenir alguns exemples.

L'entitat liquidada no ha cessat la seva activitat en tenir entre els seus actius "Béns immobles" amb contractes de lloguer vigents.

La referència actual dels valors amb els quals explica el liquidador són els inclosos en l'informe presentat pel liquidador el 27 de novembre de 2013 a la Junta General de l'Entitat basats en els seus valors nets comptables i/o taxacions disponibles. Existeixen alguns dels béns que podran veure's modificats els seus imports –fins i tot després de la presentació de l'informe– sempre que disposi de valoració o consell emès per un tercer independent, amb l'objecte de presentar uns imports més ajustats al valor de mercat atès que els mateixos estan sent objecte d'anàlisi.

El present pressupost conté les següents regles:

En el que fa referència a l'epígraf dels ingressos tenim els següents punts

1. Dació en pagament d'immobles

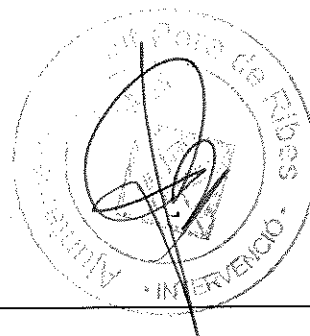
Estem en converses amb els interlocutors de la Banca Mare Nostrum (Banc de Sabadell) per realitzar una dació en pagament del deute amb aquesta entitat de crèdit a canvi dels pisos afectes en garantia. Es tracten dels set pisos propietat de la Societat situats a la plaça Vinya d'en Petaca .

El valor en dació en pagament serà el corresponent al que tenim comptabilitzat en els comptes comptables del valor del deute.

Valor dació en pagament 779.594 euros.

Amb això es cancel·laria el compte a pagar amb l'entitat Banca Mare Nostrum entitat amb la qual tenim signat un crèdit hipotecari.

Ressaltar que des que es van iniciar les converses amb la Banca no s'estan atenent les últimes quotes (2 mesos)



Garraf Promocions pressupost 2014

Finca	Descripció	Valor assignat Tasador	Valor Inversions Immobiliàries	Preu estimat venda
PIS "UA-2" _ Esc. 7 - 1 ⁹³ ^a	PIS	162.938,07 €	122.203,55 €	135.000,00 €
PIS "UA-2" _ Esc. 6 - 1 ⁹¹ ^a	PIS	125.488,14 €	94.116,10 €	110.000,00 €
PIS "UA-2" _ Esc. 4 - 1 ⁹¹ ^a	PIS	137.354,69 €	103.016,02 €	115.000,00 €
PIS "UA-2" _ Esc. 4 - 1 ⁹⁵ ^a	PIS	127.670,90 €	95.753,18 €	110.000,00 €
PIS "UA-2" _ Esc. 4 - 2 ⁹¹ ^a	PIS	137.497,82 €	103.123,37 €	115.000,00 €
PIS "UA-2" _ Esc. 4 - 2 ⁹² ^a	PIS	116.952,39 €	87.714,30 €	97.500,00 €
PIS "UA-2" _ Esc. 4 - 3 ⁹⁵ ^a	PIS	115.234,81 €	86.426,11 €	97.000,00 €
			692.352,62 €	779.500,00 €

2. Venda de sis dels pisos que es troben buits en el Parc Central segons els següents imports:

Finca	Descripció	Valor assignat Tasador	Valor Inversions Immobiliàries	Valor de les existències	Preu estimat venda
PARC CENTRAL BLOC C1-1	PIS+PARKING+TRASTER	158.428,93 €	118.821,70 €	-	119.000,00 €
PARC CENTRAL BLOC C3-3	PIS+PARKING+TRASTER	129.001,90 €	96.751,43 €	-	97.000,00 €
PARC CENTRAL BLOC C 4-3	PIS+PARKING+TRASTER	128.409,00 €	96.306,79 €	-	97.000,00 €
PARC CENTRAL BLOC B2-4	PIS+PARKING+TRASTER	136.905,51 €	102.679,13 €	-	103.000,00 €
PARC CENTRAL BLOC B3-1	PIS+PARKING+TRASTER	149.627,44 €	112.220,58 €	-	112.500,00 €
PARC CENTRAL BLOC B4-3	PIS+PARKING+TRASTER	173.127,76 €	129.845,82 €	-	130.000,00 €
Ortega i Gasset 6 Esc. 1 2n. 1a.	PIS	98.228,19 €	-	45.000,00 €	45.000,00 €
Ortega i Gasset 10 Esc. 1 3r. 1a.	PIS	98.228,19 €	-	45.000,00 €	45.000,00 €

Valor de Venda **748.500 euros.**

Amb aquest import es podria cancel·lar el deute amb l'entitat de crèdit que té la Societat amb Caixa Catalunya que a 31 de desembre de 2013 ascendeix a 556.572 euros.

Per aconseguir la venda d'aquests immobles hem acordat un contracte amb "Finques Pascual" per a la gestió de la compra-venda de les citades finques. Aquesta entitat és experta a la Zona del Garraf ja que compta amb oficines situades a Vilanova i la Geltrú i a Roquetes.

Els preus que s'estipulen de venda es corresponen amb una Primera Fase de 3 mesos. Si transcorreguts aquests tres mesos no es produeixen les vendes esperades es baixaran els preus aquí marcats.

3. Venda TEGAR

Hem llançat una oferta de venda dels quatre pisos del Parc Central que l'entitat TEGAR té contractats amb Garraf Promocions en règim de lloguer. Cal recordar que en aquests pisos es va realitzar una inversió de 18.500 euros per adequar-los per al seu ús especial per a aquesta entitat.

Els imports oferts han estat els següents:

Finca	Descripció	Valor assignat Tasador	Valor Inversions Immobiliàries	Preu estimat venda
PARC CENTRAL BLOC B1-1	PIS+PARKING+TRASTER	149.477,52 €	112.108,00 €	110.532,00 €
PARC CENTRAL BLOC B 1-2	PIS+PARKING+TRASTER	179.942,35 €	134.956,77 €	132.750,00 €
PARC CENTRAL BLOC B 1-3	PIS+PARKING+TRASTER	174.115,85 €	130.586,89 €	128.724,00 €
PARC CENTRAL BLOC B 1-4	PIS+PARKING+TRASTER	136.942,99 €	102.707,24 €	101.398,00 €

Valor de venda **473.408 euros.**

4. Venda obra en curs

En aquest pressupost s'inclou la venda corresponent a les obres en curs "Bloc A" que es troba en construcció. S'intentarà la cerca d'un inversor-constructor interessat en aquesta inversió.

El valor de venda previst és el que correspon amb el valor de liquidació que apareixen en els registres comptables.

Valor venda obra en curs 635.674,64 euros.

5. Així mateix en aquest pressupost hem estimat els ingressos que obtenim per les rendes de lloguer dels pisos que tenim contractats en règim de lloguer durant el període de 10 mesos.

Lloguer pisos

Lloguer de locals propis

Ingressos per gestió lloguer locals de l'Ajuntament

Cal ressaltar que també hem estimat la provisió per a insolvències d'aquells arrendataris que no poden atendre els seus pagaments i que per a l'exercici 2014 hem estimat en 25.500 euros per al període de deu mesos de l'exercici 2014.

Fins aquí hem comentat l'epígraf d'ingrés, a partir d'ara desenvoluparem aquells epígrafs que considerem més importants de l'apartat de despeses;

Cost de Vendes

En aquest apartat s'aniran registrant aquelles partides que s'originen per cost de vendes dels béns inclosos en existències així com la diferència entre els beneficis-pèrdues que es produeixin per les vendes de les inversions immobiliàries.

Personal

Sota aquest epígraf apareix el cost empresa de la persona que hi ha en plantilla (Ester Farreras) per a l'exercici de deu mesos del 2014. Així mateix hem calculat una hipotètica indemnització a percebre per la seva antiguitat.

Màrqueting i vendes.

Sota aquest epígraf es troben els costos en els quals pugui incórrer l'Entitat per l'acord signat amb "Finques Pascual" segons s'especifica en l'apartat 2 d'Ingressos comentat anteriorment.

Professionals

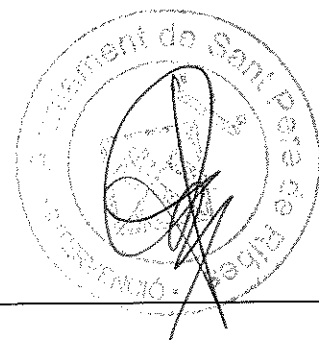
Sota aquest epígraf es troben les següents despeses per serveis professionals;

Gestió de comptabilitat.

Gestió d'impostos i presentacions.

Gestió de nòmines.

Despeses del Liquidador corresponent a 10 mesos



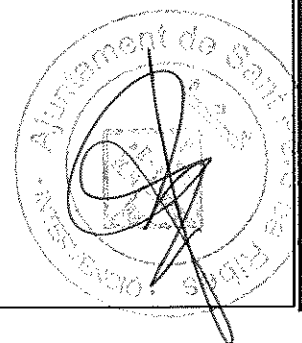
Garraf Promocions pressupost 2014

Financers

Les despeses financeres corresponents al préstec de Caixa Catalunya i, dos mesos del préstec amb la Banca Mare Nostrum, ja que s'espera cancel·lar aquest deute en data de pagament.

No hem considerat altres despeses financeres corresponents al préstec amb l'Ajuntament perquè no té sentit anar engreixant el compte a pagar si no hi ha suficient actiu per fer front a tot el crèdit.

Amb tot el comentat anteriorment el pressupost de l'exercici 2014 que es sotmet a aprovació a la Junta és el que es mostra en l'annex del present document.

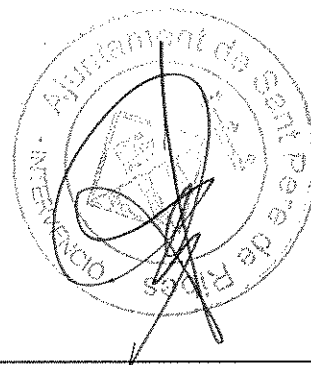


Garraf Promocions pressupost 2014

Pressupost d'Ingressos i despeses de 2014

(expressat en euros)

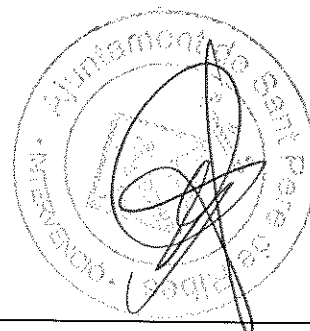
INGRESSOS	2014
Lloguers de pisos	116.456
Lloguers de Locals	2.797
Lloguer Local Propietat Ajuntament	1.637
Vendes de pisos	90.000
Venda obra en curs	635.675
Total Ingressos	846.565
DESESES	
Costos de vendes	(730.755)
Personal	(29.331)
Sous i salaris	(12.868)
Seguretat Social a càrrec empresa	(5.156)
Indemnitzacions	(11.307)
Màrqueting i vendes	(42.529)
Generals i Administració	(122.832)
Aprovisionament	(213)
Reparació i conservació	(2.463)
Professionals	(54.337)
Tributs	(19.739)
Assegurances	(6.319)
Altres Serveis	(2.591)
Subministrament	(12.379)
Neteja	(1.956)
Material d'Oficina	(430)
Reclamacions deutes	(5.000)
Despeses Bancàries	(1.864)
Despeses de comunitat (pisos i pàrquings)	(15.415)
Altres	(125)
Insolvències	(25.500)
Excepcionals	146.863
Amortitzacions	(5.204)
Total Despeses	(809.287)
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	37.278
FINANCERS	
Ingressos financers	8
Despeses financeres	(37.286)
RESULTAT FINANCER	(37.278)
RESULTATS	(0)



GARRAF PROMOCIONS MUNICIPALS, S.A.

Balanç liquidació
al 31 d'octubre 2014
(expressat en euros)

ACTIU	31.10.14
ACTIU NO CORRENT	2.914.954
Immobilitzat intangible	294.550
Inversions immobiliàries	2.620.404
ACTIU CORRENT	1.374.695
Existències	73.257
Deutors comercials i altres comptes a cobrar	162.955
Clients per vendes i prestacions de serveis	146.863
Altres deutors	16.092
Inversions financeres a curt termini	15.975
Periodificacions a curt termini	461
Efectiu i altres actius líquids equivalents	1.122.047
TOTAL ACTIU	4.289.649
PATRIMONI NET I PASSIU	31.10.14
PATRIMONI NET	(1.528.882)
Fons propis	(1.528.882)
Capital	1.441.439
Capital escripturat	1.441.439
Reserves	1.202.354
Resultats d'exercicis anteriors	(4.172.675)
Resultat de l'exercici	-
PASSIU NO CORRENT	5.219.771
Deutes a llarg termini amb empreses del grup i associades	5.219.771
PASSIU CORRENT	598.760
Provisions a curt termini	44.791
Deutes a curt termini	29.208
Deute amb entitats de crèdit	6.331
Altres deutes a llarg termini	22.877
Deutes a curt termini amb empreses del grup i associades	524.761
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	4.289.649

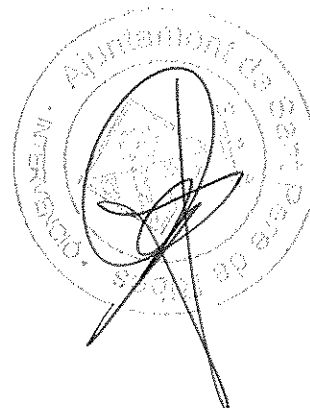


Annex

Finalment la venda del Tegar no es produirà, per tant, adjuntem pressupost i balanç modificats

Pressupost d'Ingressos i despeses de 2014
(expressat en euros)

INGRESSOS	2014
Lloguers de pisos	116.456
Lloguers de Locals	2.797
Lloguer Local Propietat Ajuntament	1.637
Vendes de pisos	90.000
Venda obra en curs	635.675
Total Ingressos	846.565
DESPESES	
Costos de vendes	(723.800)
Personal	(29.331)
Sous i salaris	(12.868)
Seguretat Social a càrrec empresa	(5.156)
Indemnitzacions	(11.307)
Màrqueting i vendes	(42.529)
Generals i Administració	(122.832)
Aprovisionament	(213)
Reparació i conservació	(2.463)
Professionals	(54.337)
Tributs	(19.739)
Assegurances	(6.319)
Altres Serveis	(2.591)
Subministrament	(12.379)
Neteja	(1.956)
Material d'Oficina	(430)
Reclamacions deutes	(5.000)
Despeses Bancàries	(1.864)
Despeses de comunitat (pisos i pàrquings)	(15.415)
Altres	(125)
Insolvències	(25.500)
Excepcionals	139.908
Amortitzacions	(5.204)
Total Despeses	(809.287)
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	37.278
FINANCERS	
Ingressos financers	8
Despeses financeres	(37.286)
RESULTAT FINANCER	(37.278)
RESULTATS	(0)



GARRAF PROMOCIONS MUNICIPALS, S.A.

Balanç liquidació
al 31 d'octubre 2014
(expressat en euros)

ACTIU	31.10.14
ACTIU NO CORRENT	3.395.313
Immobilitzat intangible	294.550
Inversions immobiliàries	3.100.763
ACTIU CORRENT	894.336
Existències	73.257
Deutors comercials i altres comptes a cobrar	162.955
Clients per vendes i prestacions de serveis	146.863
Altres deutors	16.092
Inversions financeres a curt termini	15.975
Periodificacions a curt termini	461
Efectiu i altres actius líquids equivalents	641.688
TOTAL ACTIU	4.289.649
PATRIMONI NET I PASSIU	31.10.14
PATRIMONI NET	(1.528.882)
Fons propis	(1.528.882)
Capital	1.441.439
Capital escriturat	1.441.439
Reserves	1.202.354
Resultats d'exercicis anteriors	(4.172.675)
Resultat de l'exercici	-
PASSIU NO CORRENT	5.219.771
Deutes a llarg termini amb empreses del grup i associades	5.219.771
PASSIU CORRENT	598.760
Provisions a curt termini	44.791
Deutes a curt termini	29.208
Deute amb entitats de crèdit	6.331
Altres deutes a llarg termini	22.877
Deutes a curt termini amb empreses del grup i associades	524.761
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	4.289.649

