

## **Informe para la concesión de un certificado de calidad emitido por la firma de abogados hc solicitors LLP a petición de la entidad mercantil CONVASA, S.A.**

### **A. Informe relativo a la situación financiera de la mercantil CONVASA, S.A.**

#### **Introducción**

La sociedad mercantil CONVASA, S.A., Sociedad Anónima fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura de fecha 27 de Diciembre de 1957, con el objeto social dedicado a la construcción de edificaciones.

Desde entonces, ha venido desarrollando su actividad, al margen de los vaivenes del mercado inmobiliario, superando las diversas crisis económicas que han afectado al sector.

La supervivencia de una mercantil de estas características durante más de cinco décadas es por sí mismo un factor indicativo de la solidez de su estrategia y línea directiva. La mayoría de promotoras inmobiliarias del tamaño de CONVASA, S.A. se han quedado en el camino o bien han sido absorbidas por grupos inmobiliarios mayores.

La mercantil CONVASA, S.A. lleva a cabo la auditoria de sus cuentas anuales. Tal circunstancia garantiza que las cuentas anuales auditadas, que en el último caso se refieren al ejercicio de 2006, reflejan la imagen fiel del patrimonio de la sociedad. Con ello se descarta la posibilidad de cualquier práctica contable que suponga una representación ficticia de la situación económica de la mercantil con el fin de hacerla más interesante a los ojos de inversores, financieras o futuros clientes.

Su capital social está actualmente cifrado en 897.000 euros.

Las promociones a las que hacemos referencia en el presente informe se encuentran todas ellas en Mar de Cristal, a orillas del Mar Menor, en Cartagena, Murcia, si bien la mercantil CONVASA, S.A. tiene su domicilio social en Madrid. Con ello se pone en evidencia que su campo de actuación no es por tanto exclusivo de la zona mencionada.

Para la elaboración de las conclusiones contenidas en esta parte del informe se han tenido en cuenta la siguiente información:

- El informe de auditoria realizado por los auditores de la mercantil, IBERAUDIT AUDITORES, S.L. con sede en Madrid, relativo al ejercicio 2006.
- Los informes económico financieros privados relativos a la mercantil proporcionados por nuestros agentes en España.
- Sondeos y contactos con entidades financieras, agentes inmobiliarios, sociedades de tasación, clientes y proveedores, etc.

### **Situación patrimonial de la empresa**

Con vista a los estados financieros relativos al ejercicio cerrado de 2006, se advierte que el activo patrimonial de la empresa se ha visto fortalecido en más de 25 MM de euros, alcanzando un total activo de 45,07 MM de euros.

A pesar de una advertida disminución en el volumen de ventas, por otro lado generalizado en el sector, en comparación con el extremadamente positivo ejercicio 2005, la empresa goza de un buen resultado económico en el ejercicio 2006.

De hecho, según los informes sectoriales obtenidos, la empresa se sitúa un 4,11% por encima de la media de su sector en el volumen de facturación, con un valor añadido del 62,59% sobre el valor de la producción, lo que le sitúa un 33,80% por encima de la media de su sector.

Procede destacar su nivel de endeudamiento, ciertamente bajo en términos tanto relativos como absolutos, siendo una excepción que es digna de mención resaltada, con un 7,09% por debajo del sector .

### **Resultados de los últimos ejercicios**

Los resultados positivos del ejercicio del año 2006, superiores a 7,4 millones de euros, son demostrativos de la buena marcha de la empresa en el periodo a que hacen referencia las cuentas anuales, habiendo sido destinados tales beneficios a dotar reservas de carácter voluntario, con excepción a una pequeña cantidad destinada al reparto de dividendos.

Comparativamente, tales resultados se sitúan por encima del ejercicio anterior, en el que los beneficios ascendieron a 5,98 MM de euros, y mucho más favorables que en el año 2004, en el que los beneficios sólo ascendieron a 1,23 MM de euros.

Nos llama la atención que el resultado de la empresa representa el 59,34% del Valor de Producción, lo que la sitúa un 72,90% por encima de la media de su sector.

### **Capacidad de endeudamiento y de obtención de crédito bancario**

A la vista de los resultados anteriormente mencionados y demás datos comparados concluimos que la capacidad de endeudamiento de la mercantil CONVASA, S.A. es muy elevada, y que ha hecho uso en una proporción cercana a cero de su capacidad para obtener crédito de entidades externas, haciendo gala de un ejercicio de autofinanciación ciertamente inusual en el sector inmobiliario.

### **Informes comerciales de proveedores y clientes**

Las referencias obtenidas por proveedores de la mercantil CONVASA, S.A. ha sido impecable, sin ningún tipo de manifestación negativa digna de mención.

En cuanto a los clientes, sin perjuicio de los comentarios que en orden al nivel de satisfacción de los mismos se efectuarán en otro apartado de este informe, las manifestaciones acerca del comportamiento de CONVASA, S.A. en términos económicos es ciertamente positivo.

### **Informes de entidades de crédito**

Se cuenta con dos informes proporcionados por sendas entidades de crédito, en concreto:

- a) Certificación emitida en fecha 29 de Noviembre de 2007, por la entidad BANKINTER, S.A. haciendo constar que "de los antecedentes de nuestros archivos no se desprende circunstancia alguna contraria a su conducta mercantil en su relación con nosotros, considerándole hasta el momento con solvencia suficiente para el cumplimiento de sus obligaciones con esta Entidad.
- b) Informe emitido por la Caja de Ahorros CAJAMURCIA en fecha 28 de Noviembre de 2007 en la que se hace constar que "de los archivos disponibles en esta Entidad sobre la mercantil CONVASA, S.A. (...) se desprende que mantiene una excelente solvencia muy superior a la requerida para las actividades comerciales que le son habituales, con un activo saneado y un pasivo acorde a su negocio.

No produciéndose devoluciones ni impagos por falta de liquidez, con un cumplimiento escrupuloso de sus compromisos de pago.”

### **Cumplimiento de obligaciones fiscales**

Se cuenta con certificado emitido por el Jefe del Servicio de Grandes Empresas de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Tributaria, de fecha 4 de Diciembre de 2007 en el que se hace constar: “el solicitante (CONVASA) se encuentra al corriente en la presentación de las obligaciones tributarias” así como que el mencionado certificado “tiene el carácter de POSITIVO y una validez, a efectos de participar en procedimientos de licitación, de seis meses.”

En cuanto al cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social, se ha aportado un certificado emitido por la Dirección Provincial de Madrid de la Tesorería General de la Seguridad Social de fecha 3 de Diciembre de 2007, haciendo constar que la mercantil CONVASA, S.A. “no tiene pendiente de ingreso ninguna reclamación por deudas ya vencidas con la Seguridad Social.

Por lo que respecta a los tributos locales, se acreditado el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles del año 2007 relativo a los solares de las Promociones Albatros III, Arona I y Arona II, a los que hace referencia este informe.

### **Calificación de solvencia**

La evolución tanto trimestral como anual de la Calificación de solvencia se sitúa en parámetros de Riesgo Bajo.

### **Incidencias negativas**

Analizados los datos facilitados por nuestras fuentes de información, consultados registros, entidades de derecho público, organismos de recaudación fiscal y social, así como el Registro de Aceptaciones Impagadas, no se han apreciado incidencia alguna negativa digna de mención.

Antes al contrario, destaca el cumplimiento escrupuloso de las obligaciones asumidas por la mercantil a niveles tanto privados como con las administraciones públicas.

De toda la documentación de carácter financiero obtenida y revisada no se ha apreciado una sola incidencia negativa.

## **Conclusiones**

A la fecha de emisión del presente informe la situación financiera de la mercantil CONVASA es absolutamente positivo, muy por encima de la media del sector en cuanto a niveles de solvencia, liquidez, capacidad de endeudamiento y cumplimiento de obligaciones.

Una de las cuestiones fundamentales que nos ha llamado la atención a la hora de emitir este informe ha sido la situación del pasivo de la mercantil. Es absolutamente sorprendente la capacidad de autofinanciación de la misma, sin necesidad de recurrir a fondos ajenos, a financiación bancaria ni a endeudamiento. Esta característica es rara vez encontrada en el sector inmobiliario y hace de la mercantil CONVASA, S.A. una excepción digna de mención y de elogio, demostrativa de una excelente gestión y solidez patrimonial.

## **B. Situación Jurídica de las Promociones Inmobiliarias iniciadas por CONVASA, S.A.**

### **Cumplimiento de la Legislación Urbanística y del Planeamiento Local**

De acuerdo con la legislación española, el planeamiento urbanístico atribuye una aptitud inicial para la edificación de un terreno; pero este derecho no se consolida sino mediante el cumplimiento de una serie de obligaciones y cargas que se imponen al propietario y que han de cumplirse dentro de los plazos previstos en el propio Plan.

El planeamiento se divide, por una parte, en los instrumentos de planeamiento general, en los que se incluyen los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, por otra parte, en los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo, en los que se incluyen, entre otros, los Planes Parciales y los Programas de Actuación.

El planeamiento general es el instrumento de ordenación integral del territorio. Su objeto será, por tanto, la ordenación urbanística de la globalidad, y para todas las clases de suelo, de su ámbito territorial, que

suele ser un municipio. A su vez, el planeamiento general se complementa y desarrolla con los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo previstos para cada caso concreto dependiendo de la clasificación del suelo.

A fecha de hoy, la mercantil CONVASA, SA ha cumplido con las condiciones previstas en el planeamiento urbanístico general y en el planeamiento urbanístico de desarrollo en relación con los siguientes proyectos urbanísticos:

- 1) Proyecto para la construcción de 53 viviendas, piscina y garaje en parcela 61 situada en la urbanización Mar de Cristal, en Cartagena (Murcia), promoción denominada comercialmente con el nombre de Arona II
- 2) Proyecto para la construcción de 26 viviendas y piscina en parcela 63 situada en la urbanización del Mar de Cristal, en Cartagena (Murcia), promoción denominada comercialmente Arona I.
- 3) Proyecto para la construcción de 86 viviendas, urbanización y piscina en la parcela 53 de la urbanización Mar de Cristal, en Cartagena (Murcia), denominada comercialmente Albatros III.

#### **a. Licencias Municipales**

Uno de los principios tradicionales del Derecho Urbanístico español es el sometimiento de todas las actividades que impliquen un uso artificial del suelo a un control previo cuya finalidad es comprobar la conformidad de las mismas a las normas en cada caso aplicables.

Ese control previo se articula a partir de la imposición de un deber general de solicitar a la Administración municipal la autorización o licencia para todos los actos que supongan una transformación material de los terrenos.

El derecho a edificar está condicionado por la ley al cumplimiento de una serie de deberes previstos en los instrumentos de planeamiento urbanístico. Satisfechas estas condiciones, se consolida el aprovechamiento inherente a su derecho de propiedad sobre los terrenos y el propietario puede materializar ese derecho en los términos previstos en el planeamiento.

## **b. Licencia de obra**

La licencia de obra es la constatación de que la actividad está dentro de la Ley y del Plan que permite al propietario el ejercicio del derecho a edificar sobre su suelo.

La licencia posee una naturaleza declarativa ya que la misión esencial de la Administración otorgante es la de comprobar mediante la licencia que la acción propuesta por el sujeto solicitante de la misma no perjudica ningún interés tutelado por el ordenamiento jurídico, reconociéndole, de este modo, un derecho del que ya es titular.

Cuando la licencia solicitada se ajuste a las normas urbanísticas o a los planes vigentes en el momento de la solicitud, éstas habrán de ser otorgadas necesariamente por la Administración actuante.

En el caso de la Comunidad Autónoma de Murcia, según dispone la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la competencia para otorgar las licencias corresponderá a los órganos competentes de la administración local. Estos órganos son habitualmente los Ayuntamientos.

Por otra parte, la misma Ley del Suelo también dice que todo acto de edificación y uso del suelo que conlleve su transformación está sujeto a licencia municipal.

Teniendo presente lo anterior, en el caso de los tres mencionados proyectos de Convasa,SA, la situación es la siguiente:

- 1) Proyecto para la construcción de 53 viviendas, piscina y garaje en parcela 61 situada en la urbanización Mar de Cristal, en Cartagena (Murcia). En este caso, el Ayuntamiento de Cartagena, con fecha 7 de junio de 2006, acordó conceder la licencia de obra solicitada por la mercantil Convasa, SA, sometida al cumplimiento de las condiciones previstas en el decreto de concesión de licencia. Dicha promoción recibe el nombre comercial de Arona II.
- 2) Proyecto para la construcción de 26 viviendas y piscina en parcela 63 situada en la urbanización del Mar de Cristal, en Cartagena (Murcia), que se ha denominado comercialmente Arona I. El 30 de enero de 2006, el Ayuntamiento de Cartagena acordó conceder la licencia de obra solicitada por Convasa, SA, sometida al cumplimiento de las condiciones previstas en el decreto de concesión de licencia. En este caso se dispone también del certificado final de obra de las 26 viviendas y piscina para la que se solicitó la licencia de obra. El certificado final de obra es de fecha 16 de abril de 2007 y está visado por el Colegio de Arquitectos y por el Colegio de Arquitectos técnicos y Aparejadores. El certificado final de obra es el que expide el técnico competente acreditativo de

la conclusión de las obras con arreglo al proyecto técnico en base al cual se obtuvo la licencia de edificación. Por otra parte, la ley 38/1999, Ley de Ordenación de la Edificación, exige que la certificación final de obra esté suscrita por el director de obra y el director de la ejecución de la obra, éste es, el arquitecto y el arquitecto técnico. La mencionada ley también dice que el arquitecto y el arquitecto técnico que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

- 3) Proyecto para la construcción de 86 viviendas, urbanización y piscina en la parcela 53 de la urbanización Mar de Cristal, en Cartagena (Murcia). Esta promoción ha sido denominada comercialmente Albatros III. El Ayuntamiento de Cartagena, con fecha 19 de julio de 2005, acordó conceder la licencia de obra solicitada por Convasa, SA, sometida al cumplimiento de las condiciones previstas en el decreto de concesión de licencia. Igual que ocurre en el caso anterior, se dispone también del certificado final de obra de las 26 viviendas y piscina para la que se solicitó la licencia de obra. El certificado final de obra es de fecha 29 de enero de 2007, y está visado por el Colegio de Arquitectos y por el Colegio de Arquitectos técnicos y Aparejadores.

### **c. Licencia de Primera Ocupación**

La licencia de primera ocupación es una modalidad de licencia urbanística que se exige para la primera ocupación de la edificación. Constituye, en consecuencia, un último control de la Administración sobre la edificación realizada antes de que pueda ser utilizada.

Tiene por objeto confrontar la obra realizada con el proyecto presentado que ampara la licencia municipal concedida, y si se han cumplido o no las condiciones en ella establecida. Otorgando esta licencia en caso de conformidad.

De acuerdo con el art. 214. c), de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la licencia de primera ocupación se exigirá para el uso de las edificaciones, una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma. Habrá de acreditarse para su otorgamiento que la obra realizada se ajusta a la licencia urbanística concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso al que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización.

Por otra parte, la licencia de primera ocupación es imprescindible para contratar los suministros del edificio, como agua, electricidad, etc.

En el caso del proyecto de edificación de 26 viviendas en la parcela número 63 situada en Mar de Cristal, promoción Arona I, el funcionario del Ayuntamiento de Cartagena encargado de tramitar dichas licencias nos ha confirmado que el Ayuntamiento las concedió y que la promotora recogió las licencias de primera ocupación de las oficinas del Ayuntamiento en el mes de noviembre de 2007.

Igualmente, el mismo funcionario nos ha confirmado que el Ayuntamiento de Cartagena concedió a la promotora las licencias de primera ocupación de 86 viviendas en la parcela 53 situada en Mar de Cristal, promoción Albatros III, y que las licencias fueron recogidas de las oficinas del Ayuntamiento por la promotora en el mes de mayo de 2007.

### **Existencia de cargas registrales**

Las viviendas construidas por CONVASA, S.A. se encuentran libres de cargas y gravámenes, como consecuencia de su política de autofinanciación, y por tanto dispuestas para ser transmitidas sin ningún trámite previo.