

PROPUESTA DE CONVENIO

REQUISITOS FORMALES

D. Jesús Ruiz Casado, en nombre y representación en su calidad de Administrador Único, de la compañía mercantil **AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.A.**, de nacionalidad española, de duración indefinida; constituida con la denominación de "PROMOCIONES GONZÁLEZ GIL, S.A.", mediante escritura otorgada ante el Notario de Málaga, Don Francisco Javier Misas Barba, como sustituto de Don Luis Benjamín Escolá Corchero, el día 25 de Septiembre de 1.989, número 2.130 de protocolo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 1.943, libro 798 de la Sección de Sociedades 3ª, folio 52, hoja número 9.735-A, inscripción 1ª. Tiene su domicilio social en Málaga, calle Generación, número 48, Polígono Industrial La Huertecilla (D.P. 29196), y Código de Identificación Fiscal A-29403052, sociedad declarada en situación de concurso voluntario por auto de 19 de julio de 2009 por el Juzgado de lo mercantil nº 1 de los de Málaga, en autos nº 947/09 mediante el presente escrito formula propuesta ordinaria de convenio

Que la propuesta ordinaria de convenio se presenta dentro del plazo de cinco días después de la notificación del informe del administrador concursal establecido en el artículo 191.5 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

Que la propuesta ordinaria de convenio cumple los requisitos de forma requeridos por el artículo 99 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, constando firmada por el deudor y los acreedores proponentes [o sus representantes legales], figurando debidamente legitimadas las firmas.

En particular, se propone:

1.-Objetivos

Permitir que el Grupo Aifos pueda satisfacer a los acreedores y que pueda mantener su actividad empresarial en las nuevas circunstancias de oferta y demanda.

2.-. Acreedores y saldos definitivos

Son acreedores de la sociedad Aifos Promociones Inmobiliarias, a efectos del presente convenio, las personas físicas y jurídicas que tengan reconocida su calidad de acreedores en la lista definitiva presentada ante el Juzgado por los Administradores Concursales, en este procedimiento.

Se consideran saldos definitivos, a efectos del convenio, los que aparecen en la lista definitiva de acreedores, cuyos saldos no podrán ser modificados, salvo que se obtenga sentencia judicial siguiendo los trámites previstos en la ley.

3.- Ámbito de aplicación del convenio

3.1 Subjetivo

Vinculará tanto a la concursada como a todos los acreedores que consten en la lista definitiva aprobada por el juzgado o que sean incluidos por resolución judicial firme.

También vinculará a los acreedores privilegiados, con privilegio especial o general, que se adhieran expresamente al mismo, si bien sus créditos privilegiados conservarán la garantía real que tuvieran sus créditos pero no podrán instar la liquidación de sus bienes en garantía durante la vigencia del Convenio y siempre que éste se vaya cumpliendo.

Quedan excluidos del presente Convenio:

- Créditos contra la masa.
- Acreedores con créditos con privilegio especial o general que no se hayan adherido a este convenio.

3.2 Fecha inicial de vigencia del Convenio

El presente convenio entrará en vigor en el momento que haya sentencia judicial que lo apruebe.

4.- Propuesta de pago

4.1. Propuesta de pago de los acreedores ordinarios

Los créditos ordinarios que se satisfarán en el 50% de su importe según el calendario de pagos que se detalla.

4.1.1. Calendario de pagos de los acreedores ordinarios

El 50% de los créditos ordinarios se satisfará según el siguiente calendario de pagos a partir de la fecha inicial de vigencia del convenio:

- El importe se abonará el 40% al finalizar el noveno año y el 60% al finalizar el décimo.

4.2 Propuesta de pago de los acreedores con privilegio especial

El 21 de septiembre de 2011, se presentó y entregó a los acreedores con privilegio especial, un documento con el procedimiento a seguir para llegar a acuerdos bilaterales con la Concursada.

Básicamente la Concursada espera alcanzar acuerdos bilaterales con cada uno de los acreedores con privilegio especial que posteriormente será ratificado judicialmente.

Dichos acuerdos se basan en una liberación de activos por parte de cada acreedor privilegiado a favor de la Concursada a cambio de y/o la dación a su favor del resto de activos y/o el fin de los procedimientos jurídicos contra el acreedor privilegiado por parte de la Concursada.

4.3 Propuesta de pago de los acreedores con privilegio general

El convenio sólo afectará a los acreedores con privilegio general que se hayan adherido expresamente al Convenio. Y únicamente por aquellos créditos por los que se hayan adherido conservando los siguientes privilegios y obligaciones:

- Los acreedores con privilegio general serán garantizados con activos o cesiones de crédito
- Devengarán como tipo de interés, el interés legal.
- No podrán entablar acciones ejecutivas de sus garantías reales mientras la Concursada esté cumpliendo el Convenio.

4.3.1. Calendario de pagos de los acreedores con privilegio general

Los importes adeudados a los acreedores con privilegio general se satisfarán según el siguiente calendario de pagos a partir de la fecha inicial de vigencia del convenio:

- Los intereses generados sobre el principal de la deuda que se irán capitalizando y su abono se efectuará al finalizar los años del 5 al 8
- El principal de la deuda se abonará anualmente, en partes iguales, al finalizar los años entre el quinto y el octavo año.

4.4 Propuesta de pago de créditos de satisfacción y realización preferente

Los acreedores acuerdan que se abone con carácter preferente las cantidades recibidas en concepto de anticipo de cliente más los intereses legales que les correspondan, a aquellos compradores que sean personas físicas que hayan adquirido una vivienda y a los cuales no se les haya podido entregar su vivienda antes de los primeros nueve años del desarrollo de este convenio.

4.4.1. Calendario de pagos de los créditos de satisfacción y realización preferente

Estos acreedores cobrarán el 100% de su crédito al finalizar el año 9

4.5 Propuesta de pago de créditos subordinados

A los acreedores subordinados cobrarán en las condiciones de los ordinarios; si bien los plazos de espera se contarán a partir del íntegro cumplimiento del Convenio respecto a los créditos ordinarios y privilegiados que se hayan adherido al convenio hayan cobrado íntegramente sus créditos y los intereses.

4.6 Cláusula general

Los plazos de espera se establecen en beneficio del deudor, pudiendo la Concursada anticipar los créditos ordinarios una vez satisfechos los privilegiados. Igualmente podrán anticiparse los pagos de los créditos subordinados, una vez estén íntegramente satisfechos los créditos ordinarios.

En todos los casos existirá la obligación de llevarlo a cabo en la misma proporción para cada uno de ellos.

4.7 Forma de pago

La Concursada efectuará todos los pagos a los acreedores por transferencia bancaria a la cuenta que cada uno de ellos le indique por cualquier medio que acuse el recibo.

El acreedor que no haya realizado esta comunicación antes de que se proceda al pago del primer plazo o de los siguientes deberá soportar las consecuencias de la mora y le serán satisfechos los pagos en la anualidad siguiente

No se entenderá incumplido el presente convenio si algún acreedor no realiza la comunicación arriba indicada, ni podrá realizar reclamación por los intereses de mora.

5.- Adhesiones

Los acreedores se adherirán pura y simplemente a este convenio sin posibilidad alguna de modificar cláusula alguna.

En la adhesión se expresará la cuantía del crédito o de los créditos de que fuera titular el acreedor, así como su clase, debiendo efectuarse mediante comparecencia ante el Secretario Judicial del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Málaga o mediante escritura pública.

6.- Información acerca del cumplimiento del convenio

Se informará semestralmente al órgano judicial del cumplimiento del presente convenio según lo dispuesto en el artículo 138 de la ley Concursal.

7.- Restricciones

No realizará reparto de dividendos

8.- Prosecución de la actividad mercantil

Con el fin de atender las obligaciones previstas en el convenio, Aifos proseguirá su actividad mercantil en la forma y modo en que ha venido desarrollándola, comprometiéndose a cumplir los plazos de pago establecidos en el convenio.

9.- Efectos de la aprobación del convenio

9.1 De carácter general

Desde la fecha de vigencia del Convenio cesarán todos los efectos de la declaración de concurso, quedando sustituidos por los que resulten del convenio.

9.2. Sobre la deudora

A salvo de lo que resulte del Convenio, desde la fecha de vigencia quedarán sin efecto todas las medidas que de algún modo estuvieron afectando a las facultades patrimoniales de la Concursada conforme al auto de declaración de concurso.

9.3 Sobre los créditos en particular

De conformidad con el artículo 135 LC, los créditos de los acreedores privilegiados que se hubiesen adherido al convenio, los de los acreedores ordinarios y los subordinados quedarán aplazados en su exigibilidad por el tiempo de espera y en general, afectados por el contenido del presente Convenio.

Sin embargo, respecto de los créditos privilegiados especiales que se adhieran al concurso, se les aplicarán además las particularidades previstas y recogidas en la cláusula 4.2. del presente convenio sobre el mantenimiento de sus garantías reales, la conservación de rango registral y la prohibición de ejercitar acciones ejecutivas mientras el Convenio esté al día en su cumplimiento.

Los pagos efectuados en cumplimiento del presente Convenio se presumirán legítimos a todos los efectos salvo prueba de fraude, de su incumplimiento o de causar alteración a la igualdad de trato de los acreedores.

10.- Autorización para la superación de límites

Si bien la presente propuesta de convenio supera los límites de espera previstos en el artículo 100 LC, ese mismo artículo, en el párrafo segundo de su apartado primero, prevé que el Juez del concurso pueda autorizar la superación de dicho límite cuando se den circunstancias especiales, las cuales consideramos que se dan en este procedimiento.

A nuestro entender, tales factores son:

- El pasivo concursal de AIFOS, según informe emitido por la Administración Concursal, asciende a un importe superior a los 100 millones de euros, motivo que ya de por sí manifiesta una especial relevancia. Como consecuencia de ello, el propio auto de declaración del concurso calificó el concurso como "de especial trascendencia" y, adicionalmente, al considerar el Juzgado que existe causa de interés público en el mismo nombró a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria como administrador concursal acreedor.
- Asimismo, este convenio debe insertarse, a este respecto, en el marco del proceso concursal global en el que están inmersas otras sociedades de su Grupo, seguidos todos ellos en el Juzgado Mercantil de Málaga, y que en junto conforman un pasivo de más de 900 millones euros.
- Por otro lado, el sector económico al que está adscrito AIFOS, el inmobiliario, ha sufrido con especial virulencia tanto la crisis de los mercados financieros internacionales como el deterioro de la economía nacional en los últimos años, por lo que, a nuestro entender, debe ser objeto de una especial protección dada su necesidad directa en la recuperación de la economía nacional, tanto por número de empleos directos o indirectos que genera, como por la necesidad social de su correcto desarrollo.

- Adicionalmente, el sector de la hotelería, en el que también desarrolla su actividad el Grupo, está considerado como de interés nacional por el peso que ejerce el turismo en este país y en su economía.
- Por último, cabe tener en cuenta que AIFOS y su Grupo, emplean directamente a más de 50 personas, a los que habría que añadir los puestos indirectos que puedan generar en el desarrollo de sus actividades.

Atendiendo a lo anterior, se solicita autorización judicial para la superación de los límites de quita y espera previstos con carácter general en el artículo 100 LC, al existir motivos de especial trascendencia para la economía que lo motivan, tanto desde el punto de vista de las implicaciones que dado el nivel de deuda, más de 900 millones de euros, podría tener la liquidación de la sociedad y su Grupo en los acreedores del mismo, como de la importancia que el mantenimiento de más de cincuenta puestos de trabajo directos tiene en la coyuntura en la que se encuentra actualmente este país con cerca de seis millones de personas en desempleo.

11.- Cumplimiento del Convenio

Con la declaración judicial de cumplimiento de este Convenio todos los acreedores se considerarán pagados en sus créditos, quedando plenamente satisfechos y no teniendo nada más que pedir ni reclamar a la deudora

12.- Domicilio para notificaciones

A todos los efectos legales los acreedores fijan como domicilio para notificaciones, citaciones, y requerimientos el que para cada uno de ellos se refleja en la Lista de acreedores presentada por la administración concursal ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Málaga o el que figure en el texto definitivo de dicha Lista si fuese otro.

Cualquier cambio de domicilio deberá comunicarse por cualquier medio que deje constancia de su recepción a Aifos.