INFORME DE LA ADMINISTRACION CONCURSAL SOBRE LOS HECHOS RELEVANTES PARA LA CALIFICACION DEL CONCURSO Y PROPUESTA DE RESOLUCION

Concurso abreviado nº 36/2012 de Luchy Playa Blanca, S.L.U.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 1/47

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN.- 4

2.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.- 5

3.- FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA. 6

3.1.- Causas objetivas del artículo 164 de la LC 6

A) Generación o agravación del estado de insolvencia por dolo o culpa grave de su administrador único (artículo 164.1 de la LC). 7

a.1) Inactividad de la concursada en cuanto a la reclamación de los créditos que ostenta frente a terceros: 7

B) Cuando el deudor legalmente obligado a la llevanza de contabilidad incumpliera sustancialmente esta obligación, llevara doble contabilidad o hubiera cometido irregularidad relevante para la comprensión de su situación patrimonial o financiera en la que llevara (artículo 164.2.1º de la L.C.). 20

C) Cuando el deudor hubiera cometido inexactitud grave en cualquiera de los documentos acompañados a la solicitud de declaración de concurso o presentados durante la tramitación del procedimiento, o hubiera acompañado o presentado documentos falsos (artículo 164.2.2º de la L.C.). 21

D) Cuando la apertura de la liquidación haya sido acordada de oficio por incumplimiento del convenio debido a causas imputable al concursado (artículo 164.2.3º de la L.C.). 21

E) Cuando el deudor se hubiera alzado con la totalidad o parte de sus bienes en perjuicio de sus acreedores o hubiera realizado cualquier acto que retrase, dificulte o impida la eficacia de un embargo en cualquier clase de ejecución iniciada o de previsible iniciación (artículo 164.2.4º de la L.C.). 22

F) Cuando durante los dos años anteriores a la fecha de la declaración del concurso hubieran salido fraudulentamente del patrimonio del deudor bienes o derechos (artículo 164.2.5º de la L.C.). 35

G) Cuando antes de la fecha de la declaración del concurso el deudor hubiese realizado cualquier acto jurídico dirigido a simular una situación patrimonial ficticia (artículo 164.2.6º de la L.C.). 35

3.2 Presunciones de culpabilidad del artículo 165 de la LC. 36

A)Incumplimiento del deber de solicitar la declaración de concurso (art. 165.1º, en relación con el art. 5.1 de la LC). 36

B) Incumplimiento del deber de colaboración con el juez del concurso y la administración concursal, no le hubieran facilitado la información necesaria o conveniente para el interés del concurso o no hubiesen asistido, o por medio de apoderados, a la junta de acreedores. 43

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 2/47

C) Si el deudor obligado legalmente a la llevanza de contabilidad no hubiera formulado las cuentas anuales, no las hubiere sometido a auditoria, debiendo hacerlo, o, una vez aprobadas, no las hubiera depositado en el Registro Mercantil.....45

4.- IDENTIDAD DE LAS PERSONAS AFECTADAS POR LA CULPABILIDAD.....46

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 3/47

1.- INTRODUCCIÓN.-

Mediante auto de fecha 19 de diciembre de 2017 se acordó, entre otros, *"la apertura de la fase de liquidación del Procedimiento Concursal número 36/2012, seguido en virtud de la declaración de concurso de LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U."*

Mediante auto de fecha 16 de abril de 2018 se acordó, entre otros, *"fórmese la Sección sexta de calificación del concurso, que se encabezará con testimonio de esta resolución y del auto de declaración del concurso. Póngase en conocimiento que dentro de los DIEZ DÍAS siguientes a la notificación de la presente, cualquier acreedor o persona que acredite interés legítimo, podrá personarse en dicha sección, alegando por escrito cuanto considere relevante para la calificación del concurso como culpable.*

Dentro de los quince días siguientes al de expiración de los plazos para personación de los interesados, la administración concursal presentará al juez un informe razonado y documentado sobre los hechos relevantes para la calificación del concurso, con propuesta de resolución."

Mediante diligencia de ordenación de fecha 11 de enero de 2018 se requirió a la administración concursal (AC) la presentación del informe de calificación del concurso, el cual tiene por objeto analizar las causas de la insolvencia de la concursada, determinar, en su caso, la persona responsable y sus consecuencias jurídicas.

La tramitación de la pieza de calificación puede dar lugar a la calificación del concurso como culpable o como fortuito. Será culpable el concurso cuando la insolvencia del deudor haya sido creada o agravada de manera dolosa o negligente, atendiendo a los hechos objetivos y presunciones que refleja la ley.

Por tanto, el presente informe se emite al objeto establecido en el artículo 169 de la L.C., esto es, al objeto de valorar los hechos relevantes para la calificación del concurso y de proponer la consiguiente resolución.

El plazo legal de emisión del presente informe es el previsto en el referido precepto: 15 días siguientes a la de expiración de los plazos para la personación de los interesados, que, a su vez, de acuerdo con el artículo 168, es de 10 días siguientes a la última publicación que se hubiere dado, de conformidad con la Ley Concursal, al

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 4/47

auto de apertura de la liquidación. El comienzo de dicho plazo fue notificado a la Administración Concursal mediante diligencia de ordenación de fecha 11 de enero de 2019, notificada el día 18 del mismo mes y año.

Por otro lado y a estos efectos, se considera relevante informar que según la Memoria adjuntada a la solicitud de concurso, desde el día 3 de enero de 2012 **don Gil Marer**, de nacionalidad británica, con NIE [redacted] ostenta el cargo de administrador único de la deudora, en sustitución de **don Uri Omid**, de nacionalidad israelí, con NIE [redacted]. Por tanto, se procederá a analizar si la actuación de don Uri Omid y don Gil Marer, como administradores únicos de la entidad Luchy Playa Blanca, S.L.U. (en lo sucesivo podrá ser denominada como "Luchy"), ocasionó o agravó su insolvencia y las consecuencias legales de su actuación.

Es importante señalar que aunque es cierto que este informe se fundamenta en diversos motivos, también lo es que los mismos no son compartimentos estancos, de manera que todos ellos se complementan entre sí, cosa que permite no tener que reiterar argumentos de unos y otros motivos por los que se solicita la culpabilidad en los demás, sin perjuicio de las especificaciones y particularidades propias de cada uno de ellos, lo que vale para el resto de motivos que conforman el presente, de ahí la no necesidad de significar lo que se indica, en todos y cada uno de ellos.

De todos modos, las eventuales reiteraciones de argumentos en unos u otros motivos, no tiene más meta que la de obtener una mayor cota en la claridad expositiva, por lo que, en ocasiones, tales eventuales reiteraciones, lejos de resultar ociosos, serán ineludibles.

2.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.-

En base a los razonamientos y fundamentos que más adelante se dirán, nuestra **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN ES LA DE LA CALIFICACIÓN DEL CONCURSO COMO CULPABLE**.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 5/47

3.- FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA.

A continuación, se procederá a desglosar de manera pormenorizada los motivos por los que la AC considera que el concurso debe de calificarse como CULPABLE, atendiendo a los presupuestos reflejados en los artículos 164 y 165 de la Ley Concursal, y que son los siguientes:

3.1.- CAUSAS OBJETIVAS DEL ARTÍCULO 164 DE LA LC

A. Generación o agravación del estado de insolvencia por dolo o culpa grave de su administrador único (artículo 164.1 de la LC).

B. Cuando el deudor legalmente obligado a la llevanza de contabilidad incumpliera sustancialmente esta obligación, llevara doble contabilidad o hubiera cometido irregularidad relevante para la comprensión de su situación patrimonial o financiera en la que llevara.

C. Cuando el deudor hubiera cometido inexactitud grave en cualquiera de los documentos acompañados a la solicitud de declaración de concurso o presentados durante la tramitación del procedimiento, o hubiera acompañado o presentado documentos falsos.

D. Cuando la apertura de la liquidación haya sido acordada de oficio por incumplimiento del convenio debido a causa imputable al concursado.

E. Cuando el deudor se hubiera alzado con la totalidad o parte de sus bienes en perjuicio de sus acreedores o hubiera realizado cualquier acto que retrase, dificulte o impida la eficacia de un embargo en cualquier clase de ejecución iniciada o de previsible iniciación.

F. Cuando durante los dos años anteriores a la fecha de la declaración de concurso hubieran salido fraudulentamente del patrimonio del deudor bienes o derechos.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 6/47

G. Cuando antes de la fecha de la declaración de concurso el deudor hubiese realizado cualquier acto jurídico dirigido a simular una situación patrimonial ficticia.

Y ello, en esencia, por los motivos siguientes:

A) Generación o agravación del estado de insolvencia por dolo o culpa grave de su administrador único (artículo 164.1 de la LC).

La ausencia de colaboración por parte de la deudora, que se viene poniendo de manifiesto a lo largo del procedimiento, ha imposibilitado a la AC conocer los motivos económicos que han provocado que se haya visto abocada a solicitar la declaración de concurso, lo que obliga a acudir a las presunciones de culpabilidad establecidas en la Ley Concursal.

No obstante, durante el procedimiento se han revelado hechos que, en opinión de la AC, al menos **AGRAVAN LA SITUACIÓN DE INSOLVENCIA DE LA ENTIDAD CONCURSADA**. Concretamente los siguientes:

a.1) Inactividad de la concursada en cuanto a la reclamación de los créditos que ostenta frente a terceros:

Se expone en apartado "A. Inventario de la Masa Activa" del informe de la AC lo siguiente (pág. 30 y ss.):

"INMOVILIZADO INTANGIBLE JONATHAN

La sociedad puso a disposición del que suscribe un balance de sumas y saldos de la contabilidad cerrado a junio de 2012, donde se evidencia que existen los siguientes activos intangibles:

Cuenta	Título	Importe
200000000	INMOVILIZADO INTANGIBLE	760.000,00
	AMORTIZACIONES	(241.000,00)
	TOTAL	**519.000,00**

La concursada no ha facilitado detalle de las partidas correspondientes a esos activos intangibles, ni ha facilitado el soporte documental correspondientes a los mismos, por lo que esta administración concursal desconoce su naturaleza, características y, en su caso, lugar de ubicación, lo que en definitiva significa

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 7/47

que la AC carece de elementos para su comprobación y estimación de su valor de mercado.

- **INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO A L/P** JONATHAN

La sociedad puso a disposición del que suscribe un balance de sumas y saldos de la contabilidad cerrado a junio de 2012, donde se evidencia que existe un crédito a largo plazo concedido a la entidad SUN ENERGY SPACES:

Cuenta	Título	Importe
2423000000	CRÉDITO A L/P A SUN ENERGY SPACES	101.724,93
	TOTAL	**101.724,93**

La concursada no ha facilitado el soporte documental correspondientes a crédito a largo plazo concedido a la entidad SUN ENERGY SPACES, por lo que esta administración concursal no ha podido verificar la realidad del mismo.

Quien suscribe procede a valorar este crédito a largo plazo en 101.724,93 euros atendiendo a los valores contables en los registros de la compañía, si bien la recuperación de este crédito dependerá de la situación de liquidez y solvencia de la entidad.

- **CLIENTES** JONATHAN

La sociedad puso a disposición del que suscribe un balance de sumas y saldos de la contabilidad cerrado a junio de 2012, donde se evidencia que existen los siguientes saldos de clientes:

Cuenta	Título	Importe
430000000	FERMÍN PÉREZ ROJAS	4.891,93
430000001	MONTERECCO SUN PARK, SL	41.516,76
433000000	C.E. DEL COMPLEJO SUN PARK	472.500,00
	TOTAL	**518.908,69**

La concursada no ha facilitado el soporte documental correspondientes a estos saldos de clientes, por lo que esta administración concursal no ha podido verificar la realidad del mismo.

Quien suscribe procede a valorar estos saldos de clientes en 518.908,69 euros atendiendo a los valores contables en los registros de la compañía, si bien la recuperación de estos saldos dependerá de la situación de liquidez y solvencia de las entidades deudoras.

- **INVERSIONES FINANCIERAS A C/P** JONATHAN

La sociedad puso a disposición del que suscribe un balance de sumas y saldos de la contabilidad cerrado a junio de 2012, donde se evidencia que existe el siguiente dividendo a cobrar:

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 8/47

Cuenta	Título	Importe
545000000	DIVIDENDO A COBRAR DE C.E. SUN PARK	737.338,85
	TOTAL	**737.338,85**

La concursada no ha facilitado el soporte documental correspondientes a este dividendo a cobrar, por lo que esta administración concursal no ha podido verificar la realidad del mismo.

Quien suscribe procede a valorar este dividendo a cobrar en 737.338,95 euros atendiendo a los valores contables en los registros de la compañía, si bien la recuperación de estos saldos dependerá de la situación de liquidez y solvencia de la Comunidad.

Sin perjuicio de la valoración otorgada al activo, no debemos pasar por alto que las comunidades de bienes carecen de personalidad jurídica propia y por tanto carecen de patrimonio propio diferenciado del de sus partícipes, por lo que ostentando "LUCHY" una participación superior al 70% en la "Comunidad de Explotación Sun Park", podríamos encontrarnos antes una situación de cierta confusión, en tanto en cuanto y dicho de manera coloquial, "LUCHY" se debería a si misma el 70% aproximado de esa cantidad."

Ni durante la fase común, ni con anterioridad a la presentación del concurso, la concursada ha llevado a cabo actuación alguna pare reclamar ese importe, al menos nada le consta a la AC.

Acordada la apertura de la fase de liquidación, la AC requirió al administrador único de Luchy, don Gil Marer, la entrega de los soportes documentales justificativos de esos créditos para proceder a su reclamación, sin que hasta la fecha lo haya llevado a cabo, lo que ha impedido iniciar las operaciones de liquidación aprobadas por el Juzgado de lo Mercantil respecto a esos créditos. En su acreditación acompaño los documentos siguientes:

(i) Señalado con el **NUMERO UNO** de documentos email de 18 de enero 2018, mediante el cual la AC requiere los soportes documentales justificativos de esos créditos con la intención de instar las acciones judiciales o extrajudiciales oportunas.

(ii) Señalado con el **NUMERO DOS** de documentos email de 30 de enero de 2018, mediante el cual el administrador de Luchy contesta al anterior correo de la AC de la manera que a continuación se extrae:

"Hola Borja, buenas tardes.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 9/47

Ante todo disculparme por responderte con retraso a la solicitud de documentación que me has pedido recientemente. Te ruego que entiendas que, a pesar de los momentos tan tensos e intensos que vivo actualmente, en la medida de lo posible, he intentado buscar respuesta a todo lo que me pides, que espero sea de tu satisfacción. Quiero que sepas que, al igual que tú, busco la mejor manera de cooperar en este proceso del concurso, aún teniendo la esperanza de resolverlo por el bien de los acreedores y socios de la concursada, tal y como habrás oído en tu conversación con Rosa Gual de Cuatrecasas y Juan Tomás. En el peor de los casos, y llegado el momento, te puedo asegurar que no tengo ninguna intención de obstaculizar tu trabajo en absolutamente nada.

Con respecto a tus preguntas, por orden de llegada, si te parece te detallo una a una las respuestas, en color azul, quedando a tu disposición en aclarar cualquier punto más si fuese necesario.

1.- (…)

7.- Detalle de las partidas correspondientes al inmovilizado intangible soporte documental correspondientes a los mismos, y, en su caso, lugar de ubicación.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

8.- Soporte documental correspondiente al crédito a largo plazo que la sociedad ostenta contra Sun Energy Spaces.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTA POR SEPARADOR

9.- Soporte documental correspondientes a los créditos que en contabilidad ostenta Luchy contra Fermín Pérez Rojas, Monterecco Sun Park, S.L. y Comunidad de Explotación del Complejo Sun park.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

10.- Soporte documental correspondiente al dividendo a cobrar de la C.E. Sun Park por importe de 737.338,85 €.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

Al día de la fecha, ninguna documentación se ha entregado por el AC por la concursada, ni por el tal Jonathan, a la AC, lo que ha impedido reclamar esos créditos durante el proceso de liquidación.

En definitiva, considera la AC que la deudora, con su inactividad, ha agravado su situación de insolvencia, o, en su caso, ha impedido superar esa situación, con evidente perjuicio para sus acreedores, ya que de haberse recuperado la cantidad que se le adeudaba por terceros podría haber salido de su situación de insolvencia.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 10/47

a.2) Suscripción del denominado contrato de arrendamiento de arrendamiento de fecha 6 de febrero de 2012. Diligencia Previas nº 332/2014, Juzgado de Instrucción Nº 3 de Arrecife:

Mediante escrito de fecha 18 de septiembre de 2013 la AC denunció ante la Fiscalía los hechos que a continuación se insertan:

"A LA FISCALIA DE LAS PALMAS. DELITOS ECONOMICOS

DON BORJA RODRIGUEZ-BATLLORI LAFFITTE, abogado, con despacho abierto en Las Palmas de Gran Canaria, [redacted], [redacted] *ante la Fiscalía comparezco, y como más procedente sea en Derecho DIGO:*

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 259 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, se formula DENUNCIA POR HECHOS QUE PODRIAN SER CONSTITUTIVOS DE DELITO SOCIETARIO, y/o, INSOLVENCIA PUNIBLE, contra:

1. *Don Gil Marer, de nacionalidad británica, con domicilio en* [redacted] *provisto de NIE* [redacted]

2. *Doña Patricia Isabel Domínguez Montelongo, de nacionalidad española,* [redacted]*, provista de DNI nº* [redacted].

H E C H O S

PRIMERO.- Mediante auto de fecha 6 de junio de 2012 el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria declaró en concurso de acreedores a la entidad mercantil "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.", concurso que tiene el

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 11/47

carácter de voluntario al haber sido solicitado por la propia deudora mediante escrito de fecha 31 de mayo de 2012[1].

En el referido auto de fecha 6 de junio de 2012 el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria nombró al compareciente "administrador concursal" de la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.", con las facultades allí establecidas.

En acreditación de lo expuesto acompaño señalado con el NUMERO UNO de documentos el auto aludido, al cual se une el acta de aceptación del cargo de administrador concursal del compareciente.

SEGUNDO.- El representante legal de la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." es el denunciado, don Gil Marer, según se comunica en la Memoria[2] adjuntada a la solicitud de concurso de acreedores, y que acompaño señalada con el NUMERO DOS de documentos.

TERCERO.- Según relata la representación de la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.", en la página 4 de la Memoria adjuntada a la solicitud de declaración de concurso de acreedores, el día 1 de diciembre de 2011 la entidad de nacionalidad inglesa "MONTERECCO SUN PARK LIMITED" adquirió el 100% de sus las participaciones sociales.

A través de internet el compareciente ha tenido conocimiento de que la entidad "MONTERECCO SUN PARK LIMITED" es una sociedad cuyo representante legal es la denunciada DOÑA PATRICIA PILAR DOMINGUEZ MONTELONGO.

En su acreditación de lo expuesto acompaño señalado con el NUMERO TRES de documentos "captura de pantalla" de la página web "http://companycheck.co.uk/company/07716847".

CUARTO.- También se refleja en la página 7 de la Memoria adjuntada a la solicitud de declaración de concurso de acreedores lo siguiente:
.-"No obstante lo anterior, la actividad concreta que ha desarrollado la sociedad es la que se describe a continuación en la historia económica."

[1]Artículo 22.1 de la Ley Concursal: "El concurso de acreedores tendrá la consideración de voluntario cuando la primera de las solicitudes presentadas hubiera sido la del propio deudor. En los demás casos, el concurso de considerará necesario."
[2] Art.6.2 de la Ley Concursal: "A la solicitud (de concurso) se acompañarán los documentos siguientes: 2º La memoria expresiva de la historia jurídica y económica del deudor…"

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 12/47

.-"La empresa (…) se dedica a la explotación turística de sus inmuebles, que se encuentran ubicados en el complejo turístico <Hotel Sun Park>, en Playa Blanca, Lanzarote."

Y según se aclara en la página 12 de la Memoria, en la actualidad la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." es titular de 159 unidades alojativas y 29 locales en el complejo turístico "Hotel Sun Park".

Asimismo, de la documentación societaria y económica entregada por la representación de la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." al compareciente, se desprende que la única fuente de ingresos de esa entidad es la explotación turística de ese complejo, al no contar ni con otros activos, ni con otras unidades productivas.

QUINTO.- Según se hace constar en el informe de la administración concursal[3] de fecha 15 de enero de 2013 los inmuebles anteriormente referidos se hayan gravados a favor de la entidad BANKIA en garantía de los siguientes préstamos hipotecarios:

a) *Préstamo hipotecario por importe de 850.000 euros de principal, 72.250 euros de intereses ordinarios, 314.500 euros de intereses de demora y 127.500 euros para costas y gastos. El capital pendiente de dicho préstamo a la fecha de declaración de concurso asciende a 839.441 euros.*

b) *Préstamo hipotecario por importe de 8.600.000 euros de principal, 967.500 euros de intereses ordinarios, 3.182.000 euros de intereses de demora, 1.290.000 euros para costas y gastos y 172.000 euros en garantía de prestaciones accesorias. El capital pendiente de dicho préstamo a la fecha de declaración de concurso asciende a 7.792.421,02 euros.*

En acreditación de lo expuesto acompaño señalado con el NUMERO CUATRO de documentos copia del informe de la administración concursal referido.

Por otro lado, añadir que las cuotas mensuales de amortización de los préstamos referidos suman la cantidad de 70. 518,96 € según cuadros de

[3] Artículo 74 de la Ley Concursal.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 13/47

amortización sellados por el Banco que acompaño señalados con los NUMEROS CINCO y SEIS de documentos.

SEXTO.- Asimismo, se refleja en el informe de la administración concursal que además del crédito que la entidad BANKIA ostenta contra la concursada, existen otros acreedores conforme al siguiente cuadro (que incluye la deuda con BANKIA por los préstamos hipotecarios y otros conceptos):

PASIVO	
PRIVILEGIO ESPECIAL	*9.052.251,69*
PRIVILEGIO GENERAL	*8.407,21*
CREDITO ORDINARIO	*398.544,46*
CREDITO SUBORDINADO	*9.954,57*
TOTAL PASIVO	*9469157.93*

SEPTIMO.- El día 6 de febrero de 2012 la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." suscribió el denominado por las partes "contrato de arrendamiento", en virtud del cual cedía la explotación turística de los inmuebles de los que es titular en el Complejo de Apartamentos "HOTEL SUN PARK" de Playa Blanca (Yaiza) y que, como se ha anunciado, componen todo su patrimonio, a la entidad de nacionalidad española "MONTERECCO SUN PARK, S.L.", cuyo representante legal es DOÑA PATRICIA PILAR DOMINGUEZ MONTELONGO.

Y de ese contrato, que acompaño señalado con el NUMERO SIETE de documentos, se destaca, a estos efectos, lo siguiente:

el precio por apt/mes era de 371.15€ y los locales iban aparte por 15000€ con lo cual el ingreso mensual superaba los 73mil €

a) Que la entidad MONTERECCO SUN PARK, S.L. debe abonar la cantidad de 24.575 € mensuales en concepto de rentas de alquiler

b) Que la entidad MONTERECCO SUN PARK, S.L. debe abonar las cuotas de comunidad que corresponden a la entidad concursada en el complejo de apartamentos referidos y que fueron cuantificadas en la suma de 33.915,29 € mensuales.

c) Que la cantidad de 24.575 € mensuales que la entidad MONTERECCO SUN PARK, S.L. debe abonar la cantidad en concepto de rentas de alquiler es inferior a la suma de las cuotas de amortización de los

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 14/47

préstamos hipotecarios que gravan el activo de la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U."

d) *Consecuentemente, con las rentas que debiera obtener por el alquiler referido la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." ni pude hacer frente a las cuotas del referido préstamo hipotecario, ni puede hacer frente al resto de sus acreedores.*

OCTAVO.- Presumiblemente, el 100% del capital social de la entidad de nacionalidad española "MONTERECCO SUN PARK, S.L.", cuyo representante legal es DOÑA PATRICIA PILAR DOMINGUEZ MONTELONGO, pertenece a la sociedad de nacionalidad inglesa denominada "MONTERECCO SUN PARK LIMITED", cuyo representante legal es DOÑA PATRICIA PILAR DOMINGUEZ MONTELONGO, sociedad inglesa que, a su vez, ostenta el 100% del capital social de "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U."

Y hasta el día de la fecha consignada en este escrito al denunciante no le consta que la entidad "MONTERECCO SUN PARK, S.L.", haya abonado a la entidad concursada "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." la renta mensual pactada en el "contrato de arrendamiento", ni que haya abonado a la Comunidad de Propietarios las cuotas de comunidad que corresponden.

Ello significa que la entidad "MONTERECCO SUN PARK LIMITED", propietaria del 100% de "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.", podría estar explotando sus activos a través de la sociedad interpuesta "MONTERECCO SUN PARK, S.L.", SIN ABONAR CANTIDAD ALGUNA, en claro perjuicio, de ser así, para los acreedores de la entidad LUCHY PLAYABLANCA, S.L.

NOVENO.- Los hechos anteriormente expuestos fueron comunicados al Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria, lo que dio lugar a que mediante auto de fecha 6 de marzo de 2013 se autorizase al compareciente, como administrador concursal de "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.", ha ejercitar las acciones penales que procedan. Acompaño el referido auto señalado con el NUMERO OCHO de documentos.

DECIMO.- Volviendo a la Memoria adjuntada a la solicitud de declaración de concurso de acreedores de la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.", allí refiere la concursada lo siguiente:

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 15/47

"Desde su apertura hasta mayo del 2008, el "Hotel Sun Park" se explotaba como unidad indivisible de explotación, al 100%; estando, desde sus inicios, tanto la explotación, como la comunidad de propietarios, bajo el total control y responsabilidad de la entidad explotadora turística denominada Montelanza, S.L.

A raíz de la propuesta de venta por parte de Montelanza, S.L., se produce una división entre los miembros de la comunidad de propietarios propiciando la venta parcial y no total de los inmuebles del Hotel.

El nuevo propietario, la entidad LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U., adquiere en el momento de la compra el 77,727% de las unidades alojativas, el 72,500% del total de los locales y el 100% de las piscinas y solárium del complejo y se adhiere a la nueva explotadora, la entidad "Comunidad de Explotación del Complejo Sun Park".

Pues bien, se hace constar en el informe de la administración concursal anteriormente referido lo siguiente (pág. 32):

"INVERSIONES FINANCIERAS A C/P

La sociedad puso a disposición del que suscribe un balance de sumas y saldos de la contabilidad cerrado a junio de 2012, donde se evidencia que existe el siguiente dividendo a cobrar:

Cuenta	*Título*	*Importe*
545000000	*DIVIDENDO A COBRAR DE C.E. SUN PARK*	*737.338,85*
	TOTAL	*737.338,85*

La concursada no ha facilitado el soporte documental correspondientes a este dividendo a cobrar, por lo que esta administración concursal no ha podido verificar la realidad del mismo.

Quien suscribe procede a valorar este dividendo a cobrar en 737.338,95 euros atendiendo a los valores contables en los registros de la compañía, si bien la recuperación de estos saldos dependerá de la situación de liquidez y solvencia de la Comunidad.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 16/47

Sin perjuicio de la valoración otorgada al activo, no debemos pasar por alto que las comunidades de bienes carecen de personalidad jurídica propia y por tanto carecen de patrimonio propio diferenciado del de sus partícipes, por lo que ostentando "LUCHY" una participación superior al 70% en la "Comunidad de Explotación Sun Park", podríamos encontrarnos ante una situación de cierta confusión, en tanto en cuanto y dicho de manera coloquial, "LUCHY" se debería a si misma el 70% aproximado de esa cantidad."

EN CONCLUSIÓN:

a) *Según la contabilidad de LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U. la Comunidad de Explotación del Complejo Sun Park le adeuda la cantidad de 737.338,95 euros en concepto de dividendos.*

b) *LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U. ostentaba el 88,96% de la Comunidad de Explotación del Complejo "Hotel Sun Park".*

c) *Don Gil Marer también es el representante legal de la Comunidad de Explotación del Complejo Sun Park.*

d) *El compareciente, como administrador concursal de LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U. desconoce el destino de la referida cantidad de 737.338,95 euros, y no se ha dado por don Gil Marer ningún tipo de explicación convincente al respecto.*

e) *En febrero de 2012 la Comunidad de Explotación del Complejo Sun Park cesó en la explotación del complejo, y la entidad LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U. cedió la explotación de sus inmuebles a la entidad MONTERECCO SUN PARK, S.L., entidad que no abona la renta estipulada*

f) *Y todo ello, de ser así, en evidente perjuicio para los acreedores de la entidad LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U., la cual ha sido declarada en concurso por el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria."*

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 17/47

En su acreditación de lo expuesto acompaño señalado con el **NUMERO TRES** de documentos la denuncia transcrita con sus correspondientes documentos.

A consecuencia de esa denuncia la Fiscalía de Las Palmas que querelló contra los denunciados, dando lugar a las **diligencias previas nº 332/2014** que se tramitan ante el Juzgado de Instrucción Nº 3 de Arrecife, tal y como se acredita con el Oficio de fecha 7 de septiembre de 2015 que acompaño señalado con el **NUMERO CUATRO** de documentos.

Como se expone en la denuncia, la entidad MONTERECCO SUN PARK, S.R.L. (actualmente denominada **Pink Canary Services, S.L**.), no abonaba renta alguna por la explotación de los inmuebles de la concursada, siendo por ello que mediante email de fecha 17 de julio de 2012, que acompaño señalado con el **NUMERO CINCO** de documentos, la AC se dirigió a don Gil Marer de la manera siguiente:

> "… de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54.2 de la Ley Concursal le requiero para que en el plazo de dos semanas proceda a presentar demanda de resolución del referido contrato y de reclamación de cantidades adeudadas, bajo apercibimiento, de que en caso contrario, solicitaré al Juez autorización para ejercitarlas yo en nombre de la concursada."

Mención de la Cdad de Explotación SIN pago de rentas SIN pago de cuotas CON reprto de beneficios - contrto de PINK está en los mismos términos y condiciones

Ante la inactividad de la concursada, la AC, previa autorización judicial obrante en el procedimiento, instó contra la entidad **PINK CANARY SERVICES, S.L.** (anteriormente denominada MONTERECCO SUN PARK, S.R.L.) el **incidente concursal resolución contrato por incumplimiento nº 36/2012-08,** que finalizó por sentencia de fecha 24 de noviembre de 2015 que acompaño señalada con el **NUMERO SEIS** de documentos, con los pronunciamientos siguientes:

> *"Que estimando la demanda interpuesta por la Administración Concursal:*
>
> *1º Debo declarar y declaro resuelto por impago de rentas el contrato de arrendamiento suscrito por Luchy Playa Blanca, S.L.U. con Monterecco Sun Park, S.L., sobre el complejo hotelero denominado "Sun Park"…*
>
> *2º Debo condenar y condeno a Monterecco Sun Park, S.L. al desalojo de los inmuebles descritos objeto del contrato, dejando libres y expeditos y a disposición de Luchy Playa Blanca, S.L. los citados inmuebles …*

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 18/47

3º Debo declarar y declaro que Monterecco Sun Park, S.L. adeuda a Luchy Playa Blanca, S.L.U. en la fecha de celebración del juicio , la suma de 2.733.923,64 €, más los intereses legales…

4º Debo condenar y condeno a Monterecco Sun Park, S.L. al pago a Luchy Playa Blanca, S.L.U. de la suma de 2.733.923,64 €, más los intereses legales conforme a la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, incrementada dicha suma en las cantidades correspondientes a las rentas que se devenguen desde la fecha de celebración del juicio hasta el momento en que tenga lugar el desalojo voluntario o el lanzamiento, más los intereses legales conforme a la Ley 3/2004, de 29 de diciembre".

La sentencia aludida se ejecuta en el procedimiento de **ejecución de títulos judiciales nº 59/2016,** tal y como acredito con el auto de fecha 6 de septiembre de 2016 que acompaño señalado con el **NUMERO SIETE** de documentos, si bien no se han encontrado bienes de la ejecutada susceptibles de embargo.

EN CONLUSION, opina la AC que don Gil Marer, administrador único de Luchy, con la complicidad de la entidad Pink Canary Services, S.L. y su administradora doña Patricia Domínguez Montelongo, ha agravado la insolvencia, o, en su caso no ha permitido superar esa situación, por los motivos siguientes:

(i) Arrendó a la entidad Pink Canary Services, S.L (antes Monterecco Sun Park, S.L.), los inmuebles objeto de la actividad de la concursada por una cantidad con la que era imposible satisfacer sus deudas y, más concretamente, las cuotas de amortización del crédito hipotecario que grava esas fincas.

(ii) No ha llevado a cabo actuación alguna para reclamar a esa entidad vinculada las rentas adeudas, lo que obligó a la AC ha ejercitar las acciones legales oportunas.

(iii) Como más adelante se expondrá, la entidad Pink Canary Services, S.L. carece de bienes susceptibles de embargo, lo que hace presumir a la AC que las rentas que ha obtenido por la explotación del complejo han sido abonadas en Inglaterra, presumiblemente a la entidad matriz de nacionalidad inglesa denominada Monterecco Limited.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 19/47

B) Cuando el deudor legalmente obligado a la llevanza de contabilidad incumpliera sustancialmente esta obligación, llevara doble contabilidad o hubiera cometido irregularidad relevante para la comprensión de su situación patrimonial o financiera en la que llevara (artículo 164.2.1º de la l.c.).

Se expone en las páginas 23 y ss. del informe de la AC, elevado a definitivo, lo siguiente:

A. "Estado de la Contabilidad

La sociedad no ha aportado los libros oficiales de la compañía de los últimos cuatro ejercicios.

LIBRO	***EJERCICIO***	***LEGALIZACIÓN***
DIARIO y BALANCES	*2011*	*No consta legalización*
DIARIO y BALANCES	*2010*	*No consta legalización*
DIARIO y BALANCES	*2009*	*No consta legalización*
DIARIO y BALANCES	*2008*	*No consta legalización*

La sociedad ha seguido contabilizando las operaciones efectuadas durante el ejercicio 2012 y se nos ha hecho entrega, en formato PDF de los diarios contables y balances de sumas y saldos de los ejercicio 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012, este último cerrado parcialmente a junio."

No le consta a la AC que durante la tramitación del procedimiento concursal la concursada haya llevado contabilidad y haya legalizado los libros contables. En cualquier caso, durante el concurso la deudora no ha formulado las cuentas anuales, no al menos con la intervención del AC.

Prueba de ello es que mediante correo electrónico de fecha 30 de enero de 2018, adjuntado a este escrito como documento **NUMERO DOS**, la concursada manifestó a la AC lo siguiente:

"Hola Borja, buenas tardes.

Ante todo disculparme por responderte con retraso a la solicitud de documentación que me has pedido recientemente. Te ruego que entiendas que, a pesar de los momentos tan tensos e intensos que vivo actualmente, en la medida de lo posible, he intentado buscar respuesta a todo lo que me pides, que espero sea de tu satisfacción. Quiero que sepas que, al igual que tú, busco la mejor manera de cooperar en este proceso del concurso, aun teniendo la esperanza de resolverlo por el bien de los acreedores y socios de la concursada, tal y como habrás oído en tu conversación con

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 20/47

Rosa Gual de Cuatrecasas y Juan Tomás. En el peor de los casos, y llegado el momento, te puedo asegurar que no tengo ninguna intención de obstaculizar tu trabajo en absolutamente nada.

Con respecto a tus preguntas, por orden de llegada, si te parece te detallo una a una las respuestas, en color azul, quedando a tu disposición en aclarar cualquier punto más si fuese necesario.

donde está el resto del email que menciona la actividad del hotel su valor los estatutos la cdad, etc?

1.- Contabilidad de Luchy correspondiente a los cuatro últimos ejercicios, con sus correspondientes soportes documentales.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

2.- Cuentas anuales de Luchy correspondientes a los últimos cinco ejercicios.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

3.- Modelos tributarios correspondientes a los cuatro últimos ejercicios presentados ante cualquier administración tributaria.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

Al día de la fecha ningún tipo de documentación ha sido facilitada a la AC por la concursada.

C) Cuando el deudor hubiera cometido inexactitud grave en cualquiera de los documentos acompañados a la solicitud de declaración de concurso o presentados durante la tramitación del procedimiento, o hubiera acompañado o presentado documentos falsos (artículo 164.2.2º de la L.C.).

Nada al respecto consta a la AC.

D) Cuando la apertura de la liquidación haya sido acordada de oficio por incumplimiento del convenio debido a causas imputable al concursado (artículo 164.2.3º de la L.C.).

La liquidación de la concursada se ha acordado por el Juzgado al no haberse aceptado por los acreedores de la propuesta de convenio presentada por Luchy, en los términos que se expresan en el auto de fecha 19 de diciembre de 2017.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 21/47

E.1) Cuando el deudor se hubiera alzado con la totalidad o parte de sus bienes en perjuicio de sus acreedores o hubiera realizado cualquier acto que retrase, dificulte o impida la eficacia de un embargo en cualquier clase de ejecución iniciada o de previsible iniciación (artículo 164.2.4º de la L.C.).

A fin de fundamentar la culpabilidad del concurso por el motivo previsto en el artículo 164.2.4º de la LC, la AC se remite a las manifestaciones contenidas en el escrito de **AMPLIACION DE DENUNCIA** de fecha 27 de febrero de 2018, que acompaño señalado con el **NUMERO OCHO** de documentos, presentado en las diligencias previas nº 332/2018, tramitadas ante el Juzgado de Instrucción Nº 3 de Arrecife que a continuación se inserta:

"AL JUZGADO DE INSTRUCION NUMERO TRES DE ARRECIFE

DON BORJA RODRIGUEZ-BATLLORI LAFFITTE, administrador concursal de la entidad LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U., según consta acreditado en las diligencias previas nº 332/2014 ante el Juzgado, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que a medio del presente escrito pongo en conocimiento de ese Juzgado nuevos hechos, relacionados con los que han dado origen a la querella formulada por el Ministerio Fiscal, y acecidos con posterioridad, QUE PODRIAN SER CONSTITUTIVOS DE DELITO DE ADMINISTRACION DESLEAL, FRUSTRACION DE LA EJECUCION, INSOLVENCIA NIBLE Y SOCIETARIO,, contra:

3. *Don Gil Marer, de nacionalidad británica, con domicilio en* [redacted] *provisto de NIE* [redacted].

4. *Doña Patricia Isabel Domínguez Montelongo, de nacionalidad española,* [redacted], *provista de DNI nº* [redacted].

5. *La entidad Pink Canary Services, S.L. (anteriormente denominada Monterecco Sun Park, S.L.) con domicilio en calle Janubio nº 3, Apartamentos Sun Park, Playa Blanca, y provista de CIF* [redacted], *cuya administradora única es doña Patricia Isabel Domínguez Montelongo.*

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 22/47

HECHOS

PRIMERO.- Decíamos en el escrito de denuncia de fecha 18 de septiembre de 2013, origen de la querella presentada por la Fiscalía, lo siguiente:

> *"SEPTIMO.- El día 6 de febrero de 2012 la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." suscribió el denominado por las partes "contrato de arrendamiento", en virtud del cual cedía la explotación turística de los inmuebles de los que es titular en el Complejo de Apartamentos "HOTEL SUN PARK" de Playa Blanca (Yaiza) y que, como se ha anunciado, componen todo su patrimonio, a la entidad de nacionalidad española "MONTERECCO SUN PARK, S.L."[4], cuyo representante legal es DOÑA PATRICIA PILAR DOMINGUEZ MONTELONGO.*
> *Y de ese contrato, que acompaño señalado con el NUMERO SIETE de documentos, se destaca, a estos efectos, lo siguiente:*
>
> *e) Que la entidad MONTERECCO SUN PARK, S.L. debe abonar la cantidad de 24.575 € mensuales en concepto de rentas de alquiler*
>
> *f) Que la entidad MONTERECCO SUN PARK, S.L. debe abonar las cuotas de comunidad que corresponden a la entidad concursada en el complejo de apartamentos referidos y que fueron cuantificadas en la suma de 33.915,29 € mensuales.*
>
> *g) Que la cantidad de 24.575 € mensuales que la entidad MONTERECCO SUN PARK, S.L. debe abonar la cantidad en concepto de rentas de alquiler es inferior a la suma de las cuotas de amortización de los préstamos hipotecarios que gravan el activo de la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U."*
>
> *h) Consecuentemente, con las rentas que debiera obtener por el alquiler referido la entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." ni pude hacer frente a las cuotas del referido préstamo hipotecario, ni puede hacer frente al resto de sus acreedores.*
>
> *OCTAVO.- Presumiblemente, el 100% del capital social de la entidad de nacionalidad española "MONTERECCO SUN PARK, S.L."[5], cuyo representante legal es DOÑA PATRICIA PILAR DOMINGUEZ MONTELONGO, pertenece a la*

[4] Actualmente denominada Pink Canary Services, S.L.
[5] Actualmente denominada Pink Canary Services, S.L.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 23/47

sociedad de nacionalidad inglesa denominada "MONTERECCO SUN PARK LIMITED", cuyo representante legal es DOÑA PATRICIA PILAR DOMINGUEZ MONTELONGO, sociedad inglesa que, a su vez, ostenta el 100% del capital social de "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U."

Y hasta el día de la fecha consignada en este escrito al denunciante no le consta que la entidad "MONTERECCO SUN PARK, S.L.", haya abonado a la entidad concursada "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." la renta mensual pactada en el "contrato de arrendamiento", ni que haya abonado a la Comunidad de Propietarios las cuotas de comunidad que corresponden.

el único que actua en claro perjuicio de los acreedores es el AC que ha vendido ilegalmente los locales por precio ínfimo que aceptó la oferta de CAM sin atender otras ofertas que no ha perseguido a las minorías para que abonen los 700€ adeudados a LPB y demás etc etc etc

Ello significa que la entidad "MONTERECCO SUN PARK LIMITED", propietaria del 100% de "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.", podría estar explotando sus activos a través de la sociedad interpuesta "MONTERECCO SUN PARK, S.L.", SIN ABONAR CANTIDAD ALGUNA, en claro perjuicio, de ser así, para los acreedores de la entidad LUCHY PLAYABLANCA, S.L."

SEGUNDO.- A consecuencia de los hechos anteriores, quien suscribe, en su condición de Administrador Concursal de Luchy Playa Blanca, S.L.U. (en adelante podrá ser denominada como "Luchy"), instó ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria el incidente concursal resolución de contrato de arrendamiento por incumplimiento nº 36/2012-08, procedimiento en el que con fecha 24 de noviembre de 2015 se dictó sentencia, que acompaño señalada con el NUMERO UNO de documentos, con los pronunciamientos siguientes:

"Que estimando la demanda interpuesta por la Administración Concursal:

1º Debo declarar y declaro resuelto por impago de rentas el contrato de arrendamiento suscrito por Luchy Playa Blanca, S.L.U. con Monterecco Sun Park, S.L., sobre el complejo hotelero denominado "Sun Park"…

2º Debo condenar y condeno a Monterecco Sun Park, S.L. al desalojo de los inmuebles descritos objeto del contrato, dejando libres y expeditos y a disposición de Luchy Playa Blanca, S.L. los citados inmuebles …

3º Debo declarar y declaro que Monterecco Sun Park, S.L. adeuda a Luchy Playa Blanca, S.L.U. en la fecha de celebración del juicio , la suma de 2.733.923,64 €, más los intereses legales…

4º Debo condenar y condeno a Monterecco Sun Park, S.L. al pago a Luchy Playa Blanca, S.L.U. de la suma de 2.733.923,64 €, más los intereses legales conforme a la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, incrementada dicha suma en las cantidades correspondientes a las rentas que se devenguen desde la fecha de celebración del

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 24/47

juicio hasta el momento en que tenga lugar el desalojo voluntario o el lanzamiento, más los intereses legales conforme a la Ley 3/2004, de 29 de diciembre".

TERCERO.- El denunciante, en su condición de Administrador Concursal de Luchy, interpuso demanda de ejecución de la anteriormente referida sentencia de fecha 24 de noviembre de 2015, dando logar a los autos de ejecución de títulos judiciales nº 59/2016, procedimiento en el que mediante auto de fecha 6 de septiembre de 2016, cuya copia acompaño señaladas con el NUMERO DOS de documentos, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Las Palmas de GC despachó ejecución contra la entidad Monterecco Sun Park, S.L. (ahora Pink Canary Services, S.L.), acordando: "dictar orden general de ejecución (…) por importe de 3.032.010,34 € de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 909.603,12 €, que se fijan provisionalmente en concepto de interés que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta , sin perjuicio de su posterior liquidación, así como para que por la ejecutada se proceda a dejar libres y expeditos los 159 apartamentos, 29 locales y 4 piscinas con solárium del complejo hotelero Sun Park…"

De la averiguación patrimonial de la entidad Pink Canary Services, S.L (antes Monterecco Sun Park, S.L.), obtenida a través del PNJ, se evidenciaba que carecía de bienes y derechos susceptibles de embargo, ni siquiera cuentas bancarias. Que acompaño el resultado de la consulta señalado con el NUMERO TRES de documentos.

Sin embargo, quien denuncia tiene constancia de que el Complejo Sun Park ha venido siendo explotado por esa entidad mediante la página web https://www.sunparkliving.com/, a través de la cual los turísticas interesados reservaban su alojamiento, bien llamado al número de teléfono [redacted]*, bien rellenando el formulario telemático habilitado a esos efectos, bien través de la dirección de correo electrónico* [redacted] *. En su acreditación acompaño señalado con los NUMEROS CUATRO y CINCO de documentos "captura de pantalla" de la citada web, así como de "captura de pantalla" del formulario electrónico para las reservas "on line".*

Y gracias a que las contrataciones se realizaban, presumiblemente en Inglaterra, quien denuncia sospecha que las estancias eran directamente abonadas en una cuenta bancaria abierta en ese país y no en España, motivo por el cual la entidad Pink Canary Services, S.L. no tiene cuentas bancarias en España susceptibles de embargo.

CUARTO.- En el de ejecución de títulos judiciales nº 59/2016 la representación procesal de Luchy presentó un escrito al que adjuntaba un documento suscrito con fecha 22 de mayo de 2017 por las entidades Pink Canary Services, S.L. y Luchy, respectivamente representadas por doña Patricia Domínguez Montelongo y don Gil Marer, en virtud del cual la primera decía entregar a la segunda la posesión del complejo, haciendo con ello

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 25/47

innecesario el lanzamiento acordado en el proceso de ejecución. Acompaño copia del citado escrito señalado con el NUMERO SEIS de documentos.

El AC no permitió opción de que entrara otra explotadora para continuar con la actividad y mantener el valor del inmueble y proteger la masa activa

Sin embargo, la entidad Pink Canary Services, S.L. ha continuado explotando el complejo "Sun Park" en connivencia con Luchy, sin pagar renta alguna, tal y como se evidencia con el contenido de las comunicaciones habidas entre quien denuncia y el representante legal de Luchy a través de correo electrónico que a continuación se transcriben:

i. *Mediante email de fecha 08/05/2017, que acompaño señalado con el NUMERO SIETE de documentos, quien comparece se dirigió a don Gil Marer en los términos siguientes:*
"Estimado Gil:

Como ya habrá tenido conocimiento a través de su abogado en el procedimiento concursal de Luchy, mediante auto de fecha 19 de diciembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil ha acordado la apertura de la fase de liquidación de la sociedad, lo que implica, entre otros, su cese como administrador y su sustitución por la AC. Es por ello que le requiero en los términos siguientes:

1. *Para que en el plazo de 10 días me entregue la contabilidad de Luchy correspondiente a los cuatro últimos ejercicios, con sus correspondientes soportes documentales.*
3. *Para que en el plazo de 10 días me entregue las cuentas anuales de Luchy correspondientes a los últimos cinco ejercicios.*

3. *Para que en el plazo de 10 días me entregue los modelos tributarios correspondientes a los cuatro últimos ejercicios presentados ante cualquier administración tributaria.*

4. *Para que en el plazo de 10 días señale día y hora para hacerme entrega, en el Complejo, de la posesión material de los apartamentos pertenecientes a Luchy del complejo Sun Park, así como de las correspondientes llaves y/o claves de acceso al complejo y apartamentos.*

En caso de que se alguno de ellos se encuentre ocupado por terceros, me deberá entregar, en el plazo de diez días, relación de ocupantes y título habilitante.

5. *Relación de procedimientos judiciales en los que intervenga Luchy, junto con el nombre y datos de contacto de los profesionales que asistan a la concursada."*

ii. *Mediante email de fecha 12/05/2017, que acompaño señalado con el NUMERO OCHO de documentos, don Gil Marer contestó lo siguiente:*

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 26/47

“Hola Borja, buenos días.
Te adjunto un par de archivos con lo que me pides y adicionalmente una explicación de todo, para que lo entiendas.
Y de paso, como resumen, más abajo en tu email, te respondo un resumen en azul.
Si tuvieras cualquier pregunta no dudes en contactarme.
Quedo a tu total disposición para tratar cualquier asunto relacionado con esta situación y te agradezco de antemano tu buena disposición.
Gracias y saludos,
Gil

2017-05-08 12:46 GMT+01:00 Borja Rguez.-Batllori Laffitte <[redacted]>*:*

Estimado Gil:

Habiéndoseme dado traslado del escrito de fecha 27 de abril de 2017 que han presentado ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 2 de Arrecife, procedimiento 56/2017, comunicando, en síntesis, que Pink Canary Services abandonó el Complejo Sun Park y que el mismo se haya ocupado por turistas, te requiero en los siguientes términos:

1.- Para que en el plazo de tres días indiques en qué fecha abandonó Pink Canary Services el Complejo, y, en su caso, me remitas copia del documento de "entrega de llaves" o de cualquier otro suscrito con esa entidad.

Luchy tiene la posesión del complejo y Pink ha recogido sus cosas para abandonar el complejo. No se ha hecho un documento formal al respecto pero se puede hacer ahora uno si tú lo autorizas. Lo único que Pink está haciendo es gestionar las salidas pendientes de turistas y asegurar que el complejo esté en condiciones, para evitar una merma del valor del inmueble o desaprovechar cualquier oportunidad de colaboración comercial con tour operadores y agencias que visiten el complejo. Ver escrito adjunto 'Requerimiento AC 11.05.17'.

2.- Para que en el plazo de tres días identifiques a los "turistas" ocupantes del Complejo, aclarando fecha de entrada y de salida.

Ver archivo de 'Ocupación' adjunto, con salidas previstas este vera hasta Agosto.

3.- Para que en el plazo de tres día me aclares con qué medios materiales y personales cuenta Luchy para atender a los turistas.

Pink es la que sigue haciéndose cargo de todo, ver escrito adjunto 'Requerimiento AC 11.05.17' con explicación.

por que no pregunta que QUE es lo que paga la Cdad de Propietarios y qué es lo que cubren las cuotas, etc

4.- Para que en el plazo de tres día me aclares quien, y de que manera, está pagando los consumos necesarios para la explotación del Complejo.

Ver punto 3 así como últimas fras adjuntas de agua y luz (tmpA9A9 y NZZ701N0003993; aparte, estoy a la espera de recibir un certificado con los pagos realizados estos años, demostrando que está todo al día).

5.- Para que en el plazo de tres días me indiques qué renta están pagando los turistas y, en su caso, en qué cuenta bancaria se están ingresando.

Ver escrito adjunto 'Requerimiento AC 11.05.17' con explicación.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 27/47

6.- Si existe algún tipo de acuerdo con terceros (explotadoras, Tour Operadores, etc.) para la explotación del Complejo.

Hay varias opciones para retomar la explotación del complejo a partir de Julio, una vez se haya aprobado el convenio. Sin tu permiso me es imposible acordar nada de momento, recordarás que te lo propuse el año pasado, no lo pudiste autorizar y finalmente acordamos dejar las cosas igual. Si quieres te explico las opciones que hay para que las valores y entiendas la viabilidad de Luchy.

Si en el referido plazo de tres días no he recibido respuesta satisfactoria, procederé a poner los hechos en conocimiento de la Fiscalía, por si fueren constitutivos de delito, y del Juzgado de lo Mercantil.

No existe irregularidad alguna, estoy acatando tus directrices tal cual acordamos en nuestra última reunión. Ver escrito adjunto de Pink presentado el pasado Septiembre 'Ejecución de Pink 21Sep2016'.

Por otro lado y en relación con la propuesta de convenio presentada en el Juzgado, te requiero para que en el plazo de tres días me aclares lo siguiente:

7.- Si existe algún acuerdo cerrado con el acreedor privilegiado especial, ya que, de lo contrario, no tendré más remedio que informar negativamente acerca del plan de viabilidad.

Si, esta semana me he vuelto a reunir con Haya en Las Palmas para concretar proceso de pago, te envío documento aparte la semana próxima, para que puedas verificar lo que digo. Tras haber hablado directamente con el fondo en NY, Londres y Madrid, se me pide seguir el protocolo y hablar directamente con Haya en Las Palmas, puesto que son ellos los que se encargarán de firmar en Notaría. Hoy mismo he hablado de nuevo con ellos, especialmente con José Miguel Díaz y hemos acordado intentar formalizar todo lo antes posible además de entregarte confirmación sobre la negociación y resolución de los créditos. Si tienes disponibilidad para reunirnos la semana próxima te puedo adelantar algo más.

8.- De que manera concreta se van a pagar los créditos contra la masa, es decir, cuotas de comunidad, impuestos y honorarios de la AC.

Luchy contará con una recapitalización por parte de la matriz, con la que se atenderá principalmente los créditos de la masa y el privilegiado especial y general. Tan pronto esté abierta la cuenta de Luchy se podrá optar a comenzar el trámite de la recapitalización. Esto se explica en la Propuesta de Convenio así como el Plan de Viabilidad. Si necesitas escrito de la matriz al respecto dime y te hago llegar uno para la reunión próxima. Te adjunto también una carta de intenciones del banco, hay datos confidenciales que no puedo compartir aún, pero he solicitado una carta nueva para que confirmes lo que se ha conseguido, ver 'SantanderLetterofIntent'.

9.- Si existen acuerdos con terceros para la explotación del Complejo en caso de que se apruebe el convenio.

En principio tengo varias ofertas en la mesa, todas esperando que el 28 de Junio pueda aprobarse el convenio. Por un lado cuento con la cartera de clientes de Pink, me consta que hay muchos clientes deseando realizar reservas, y hasta que no esté aprobado el convenio no se puede abrir la línea de reservas. Esto me complace mucho puesto que casi instantáneamente Luchy tendrá liquidez. Aparte, con motivo de las reformas que están teniendo lugar en Lanzarote, donde

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 28/47

la mayoría de hoteles han optado por el todo incluido, cada vez quedan menos complejos aptos para el self catering, o solo alojamiento, lo que nos posiciona por delante de nuestros competidores. De hecho recibo llamadas casi a diario de agentes y tour operadores que quieren las camas que tiene el complejo Sun Park, puesto que la demanda es muy alta en Lanzarote. Desafortunadamente es tarde para negociar nada para este verano, con lo cual la temporada está perdida, sin embargo aunque la temporada de invierno se cerraba en Abril, me ha sido posible entablar conversaciones con varios tour operadores interesados en el complejo. Nuevamente, no puedo negociar nada en firme hasta el 28 de Junio, por lo que no te puedo facilitar documento alguno al respecto, pero si conoces el mercado podrás confirmar fácilmente lo que te digo."

iii. *Mediante email de fecha 03/01/2018, que acompaño señalado con el NUMERO NUEVE de documentos, quien suscribe se dirigió a don Gil Marer de la manera que a continuación se extrae:*

"Como ya habrá tenido conocimiento a través de su abogado en el procedimiento concursal de Luchy, mediante auto de fecha 19 de diciembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil ha acordado la apertura de la fase de liquidación de la sociedad, lo que implica, entre otros, su cese como administrador y su sustitución por la AC. Es por ello que le requiero en los términos siguientes:
Para que en el plazo de 10 días me entregue la contabilidad de Luchy correspondiente a los cuatro últimos ejercicios, con sus correspondientes soportes documentales.
Para que en el plazo de 10 días me entregue las cuentas anuales de Luchy correspondientes a los últimos cinco ejercicios.
Para que en el plazo de 10 días me entregue los modelos tributarios correspondientes a los cuatro últimos ejercicios presentados ante cualquier administración tributaria.
Para que en el plazo de 10 días señale día y hora para hacerme entrega, en el Complejo, de la posesión material de los apartamentos pertenecientes a Luchy del complejo Sun Park, así como de las correspondientes llaves y/o claves de acceso al complejo y apartamentos.
En caso de que se alguno de ellos se encuentre ocupado por terceros, me deberá entregar, en el plazo de diez días, relación de ocupantes y título habilitante.
Relación de procedimientos judiciales en los que intervenga Luchy, junto con el nombre y datos de contacto de los profesionales que asistan a la concursada."

iv. *Mediante email de 22/01/2018, que acompaño señalado con el NUMERO DIEZ de documentos don Gil Marer contestó lo siguiente:*

"Hola Borja, buenas tardes,

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 29/47

Con respecto a los soportes documentales que me pides, estoy trabajando para poder facilitarte toda la información que tengo cuanto antes.
Con respecto a la posesión, recuerda que en abril ya se me entregó.
Y en referencia a las claves, estas cambian cada semana por seguridad para los clientes, y están a tu disposición ([redacted] es la de esta semana).
El personal de mantenimiento y limpieza del complejo se encarga de cambiarlas.
Quedo a tu disposición para cualquier otra cosa que necesites.
Saludos".

v. *Mediante email de fecha 22/01/2018, que acompaño señalado con el NUMERO ONCE, de documentos quien suscribe se dirigió a don Gil Marer de la manera que a continuación se extrae:*

"Estimado Gil:
1.-Respecto a la posesión, me refiero a mi como administrador concursal, que entiendo me otorgas al enviarme las claves de acceso al complejo. Por ello te informo que en los próximos días daré instrucciones al administrador de la comunidad para que acceda al complejo, para que la comunidad proceda a su mantenimiento y vigilancia
2.- Me dices, respecto a las claves, "que el personal de mantenimiento y limpieza del complejo se encarga de cambiarlas". Puesto que no me consta que Luchy tenga empleados, te ruego me aclares quiénes son y, en su caso, me remitas los correspondientes contratos de trabajo y me informes cómo se están pagando sus nóminas.
3-. Te ruego me comuniques de qué manera se pueden cambiar las claves de acceso, prohibiéndote que lo hagas tú sin mi expresa autorización.
4.-Te ruego que no des ningún tipo de instrucción al "personal de mantenimiento" en tanto no me aclares quienes son ,y, en cualquier caso, sin mi expresa autorización.
5.- Te recuerdo que al haber cesado como administrador de Luchy no tienes facultades para acceder al complejo, explotar los apartamentos o dar instrucciones al "personal de mantenimiento", por lo que te ruego te abstengas de hacerlo."
6.-Ya que me dices que las claves se cambian semanalmente por seguridad de los "clientes", te ruego me informes si existe algún apartamento de Luchy ocupado por terceros y, en su caso, bajo qué título."

vi. *Finalmente, mediante email de 30/01/2018, que acompaño señalado con el NUMERO DOCE de documentos don Gil Marer contestó lo siguiente:*

"Hola Borja, buenas tardes.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 30/47

Ante todo disculparme por responderte con retraso a la solicitud de documentación que me has pedido recientemente. Te ruego que entiendas que, a pesar de los momentos tan tensos e intensos que vivo actualmente, en la medida de lo posible, he intentado buscar respuesta a todo lo que me pides, que espero sea de tu satisfacción. Quiero que sepas que, al igual que tú, busco la mejor manera de cooperar en este proceso del concurso, aun teniendo la esperanza de resolverlo por el bien de los acreedores y socios de la concursada, tal y como habrás oído en tu conversación con Rosa Gual de Cuatrecasas y Juan Tomás. En el peor de los casos, y llegado el momento, te puedo asegurar que no tengo ninguna intención de obstaculizar tu trabajo en absolutamente nada.

Con respecto a tus preguntas, por orden de llegada, si te parece te detallo una a una las respuestas, en color azul, quedando a tu disposición en aclarar cualquier punto más si fuese necesario.
1.- Contabilidad de Luchy correspondiente a los cuatro últimos ejercicios, con sus correspondientes soportes documentales.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

2.- Cuentas anuales de Luchy correspondientes a los últimos cinco ejercicios.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

3.- Modelos tributarios correspondientes a los cuatro últimos ejercicios presentados ante cualquier administración tributaria.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

4.- Señale día y hora para hacerme entrega, en el Complejo, de la posesión material de los apartamentos pertenecientes a Luchy del complejo Sun Park, así como de las correspondientes llaves y/o claves de acceso al complejo y apartamentos.
LISTADO ESTANCIAS - PDTE APORTAR POR SEPARADO

5.- En caso de que se alguno de ellos se encuentre ocupado por terceros, relación de ocupantes y título habilitante.
LISTADO ESTANCIAS - PDTE APORTAR POR SEPARADO

6.- Relación de procedimientos judiciales en los que intervenga Luchy, junto con el nombre y datos de contacto de los profesionales que asistan a la concursada.
LISTADO DE PROCEDIMIENTOS DE CUATRECASAS, CRISTO PIMENTEL Y JUAN TOMAS PARRILLA - LISTADO ESTANCIAS - PDTE APORTAR POR SEPARADO

7.- Detalle de las partidas correspondientes al inmovilizado intangible soporte documental correspondientes a los mismos, y, en su caso, lugar de ubicación.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

8.- Soporte documental correspondiente al crédito a largo plazo que la sociedad ostenta contra Sun Energy Spaces.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTA POR SEPARADOR

9.- Soporte documental correspondientes a los créditos que en contabilidad ostenta Luchy contra Fermín Pérez Rojas, Monterecco Sun Park, S.L. y Comunidad de Explotación del Complejo Sun park.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 31/47

CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

10.- Soporte documental correspondiente al dividendo a cobrar de la C.E. Sun Park por importe de 737.338,85 €.
CONTABILIDAD DE JONATHAN - PDTE APORTAR POR SEPARADO

11.- Claves de la cerradura electrónica de la puerta de acceso e instrucciones para proceder a su modificación.
CLAVE FACILITADA ([redacted]*)*

12.-Respecto a la posesión, me refiero a mi como administrador concursal, que entiendo me otorgas al enviarme las claves de acceso al complejo. Por ello te informo que en los próximos días daré instrucciones al administrador de la comunidad para que acceda al complejo, para que la comunidad proceda a su mantenimiento y vigilancia
EL MANTENIMIENTO INTEGRO DEL COMPLEJO, ASÍ COMO SU VIGILANCIA, Y EXPLOTACIÓN ES RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LA EXPLOTADORA, EN VIRTUD DEL ACUERDO APROBADO POR EL 84.9% EN JUNTA DE PROPIETARIOS EN EL 2008 Y DEL HISTORICO DEL INMUEBLE DESDE 1989.
PEDIRLE A LA COMUNIDAD QUE ACCEDA AHORA PARA PROCEDER A SU MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA ES LO MISMO QUE DECIR QUE SABEMOS QUE LA COMUNIDAD NO ESTÁ REALIZANDO ESTAS TAREAS ACTUALMENTE NI LAS HA REALIZADO NUNCA, Y QUE DE HACERLO AHORA ESTARÍAN INICIANDO POR PRIMERA VEZ EN SU HISTORIA ESTA LABOR, SOLAMENTE A PETICIÓN CONCURSAL, PUESTO QUE SI REALMENTE FUESEN ELLOS LOS RESPONSABLES DE EJERCER DICHAS LABORES Y ESTUVIERAN O HUBIERAN ESTADO SIEMPRE REALIZANDO LAS MISMAS NO HABRÍA NECESIDAD DE PEDIRLES NADA, SINO QUE LO ESTARIAN REALIZANDO Y ESTARIA EN CONOCIMIENTO DE TODOS. PERO SI PROCEDIERAN A REALIZARLO AHORA, ESTA SERÍA LA PRIMERA VEZ EN LA EXISTENCIA DE ESTA COMUNIDAD, DE 28 AÑOS DE ANTIGÜEDAD, QUE REALIZARIAN ESTA LABOR, PARA LO CUAL TENDRÍAN QUE DARSE DE ALTA O SUBROGARSE EN TODOS LOS CONTRATOS COMERCIALES, DE SERVICIOS Y SUMINISTROS EXISTENTES PARA GESTIONAR DICHA LABOR. ESTE ES EL MOTIVO PRINCIPAL DE DISCORDIA CON LOS SEÑORES QUE LLEVAN LA COMUNIDAD DESDE EL 2011 Y QUE HA DADO LUGAR A LA SUPUESTA DEUDA QUE LE RECLAMAN A LUCHY, QUE RECORDARÁS MENCIONÉ EN VARIAS OCASIONES E INCLUSO PEDÍ TU AYUDA PARA RESOLVERLO, PUESTO QUE ELLOS LE RECLAMAN A LUCHY UNAS CANTIDADES DERIVADAS DE UNOS SUPUESTOS SERVICIOS Y SUMINISTROS QUE NO PRESTAN HOY NI HAN PRESTADO JAMÁS, MIENTRAS QUE LA EXPLOTADORA ES LA QUE GESTIONA Y PAGA TODO CON SUS PROPIOS FONDOS, LO CUAL SE HA HECHO DESDE 1989.
ENTIENDO PERFECTAMENTE TU OBLIGACIÓN Y RESPONSABILIDAD DE CUMPLIR TU FUNCIÓN DE LIQUIDADOR UNA VEZ SE APRUEBE EL PLAN, SIN EMBARGO, TAL Y COMO ME PIDES, ES MI OBLIGACIÓN PONER EN TU CONOCIMIENTO TODA LA INFORMACIÓN REAL DEL COMPLEJO, PARA QUE NADIE UTILICE TU FIGURA PARA MANIPULAR LA REALIDAD, POR LO QUE CREO QUE SERÍA CONVENIENTE, SI TUVIERAS BUENA RELACIÓN CON LOS SEÑORES QUE LLEVAN AHORA LA COMUNIDAD, PEDIRLES QUE TE DEN COPIA DE TODOS LOS LIBROS DE ACTAS, ASÍ COMO COPIA DE LOS ESTATUTOS DEL COMPLEJO, PRESUPUESTOS, CUENTAS ANUALES, FACTURAS, CONTRATOS Y EXTRACTOS BANCARIOS, CON LOS QUE PODRÁS VERIFICAR NO SOLO LA SITUACIÓN DEL HOTEL SINO LA DEL CRÉDITO CONTINGENTE DE ESTE CONCURSO.

13.- Me dices, respecto a las claves, "que el personal de mantenimiento y limpieza del complejo se encarga de cambiarlas". Puesto que no me consta que Luchy tenga

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 32/47

empleados, te ruego me aclares quienes son y, en su caso, me remitas los correspondientes contratos de trabajo y me informes cómo se están pagando sus nóminas.

LUCHY JAMÁS HA TENIDO EMPLEADOS, LUCHY ES SIMPLEMENTE UN ENTIDAD PATRIMONIAL QUE SE CONSTITUYÓ EXCLUSIVAMENTE PARA ADQUIRIR ACTIVOS DE UN HOTEL, LOS CUALES, JUNTO CON EL RESTO DE COPROPIETARIOS Y SOCIOS DEL HOTEL, CEDE A UN TERCERO PARA SU EXPLOTACIÓN TURÍSTICA, TAL Y COMO DICTAN LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD, ESPECIALMENTE EN SU ARTICULO 6, REQUISITO INEXORABLE QUE SIEMPRE HA CUMPLIDO LUCHY. ASI MISMO, LUCHY, JUNTO CON EL RESTO DE COPROPIETARIOS SOCIOS DEL HOTEL, Y SIEMPRE Y CUANDO TODOS TENGAN DERECHO A VOTO, PUEDE DECIDIR A QUÉ GESTOR LE CEDE SUS ACTIVOS PARA SU EXPLOTACIÓN TURÍSTICA, ASÍ COMO DICTAR EL PRESUPUESTO DE GASTOS ANUALES DEL HOTEL, PERO NADA MÁS, NI TIENE RESPONSABILIDAD DE CONTRATOS DE TRABAJO, NI EMPLEADOS, NI SUMINISTROS; SU UNICA RESPONSABILIDAD INEXORABLE ES LA DE CUMPLIR LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD, EL USO PERMITIDO DE ACTIVIDAD Y EL PRINCIPIO DE UNIDAD DE EXPLOTACION, TAL Y COMO DICTA LA LEY DE TURISMO DE CANARIAS, ESPECIALMENTE EN SUS ARTICULOS 38 Y 41 (http://www.gobiernodecanarias.org/libroazul/pdf/20134.pdf). ES PRECISAMENTE ESTE EL ORIGEN DEL PROBLEMA CON LOS SEÑORES QUE LLEVAN LA COMUNIDAD AHORA, LAS CONSECUENCIAS DE NO RESPETAR LAS NORMAS Y MANIPULAR DOCUMENTACION E INFORMACION SON MUY GRAVOSAS, Y LUCHY HA CUMPLIDO LAS NORMAS SIEMPRE, LLEGANDO INCLUSO A TENER QUE ASUMIR MAS RESPNSABILIDADES Y OBLIGACIONES DE LAS QUE DEBIA.

14-. Te ruego me comuniques de qué manera se pueden cambiar las claves de acceso, prohibiéndote que lo hagas tú sin mi expresa autorización.

ESTA LABOR NO LA DESEMPEÑA NINGUNO DE LOS COPROPIETARIOS DE LOS ACTIVOS Y SOCIOS DEL HOTEL SUN PARK, INDEPENDIENTEMENTE DE SU COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN, SINO LA GESTORA DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN TURÍSTICA Y SUS EMPLEADOS, ENCARGANDOSE ELLOS DE TODAS LAS GESTIONES ASI COMO DE TODOS LOS GASTOS DEL MANTENIMIENTO INTEGRO, SERVICIOS Y SUMINISTROS.

15.-Te ruego que no des ningún tipo de instrucción al "personal de mantenimiento" en tanto no me aclares quienes son ,y, en cualquier caso, sin mi expresa autorización.

LOS COPROPIETARIOS DE LOS ACTIVOS SOCIOS DEL HOTEL SUN PARK NO GESTIONAN EL DÍA A DÍA DEL HOTEL, NI LAS RELACIONES CON PROVEEDORES DE SERVICIOS, SUMINISTROS, TOUR OPERADORES, NI PERSONAL DE NINGÚN TIPO, POR LO QUE NO PUEDO AUNQUE QUIERA DAR INSTRUCCIONES A NADIE, LO UNICO QUE PODRÍA HACER, SI SE ACEPTARA EL HECHO DE QUE LUCHY NO TIENE DEUDAS DE COMUNIDAD, ES CONVOCAR JUNTA DE PROPIETARIOS, PERO SI HAY DEUDAS DE COMUNIDAD, POR MUY FALSAS QUE ESTAS SEAN, NO PUEDO CONVOCAR, NI VOTAR, NI UN JUEZ ME PERMITE IMPUGNAR NADA, ASÍ QUE VOLVEMOS A LA CASILLA DE SALIDA. SIENDO EL PROPIETARIO MAYORITARIO DEL COMPLEJO, HE ESTADO MANIATADO DESDE EL PRINCIPIO POR ALGO QUE ES COMPLETAMENTE INJUSTO Y FALSO, ESTO ES LO QUE SIEMPRE HE RECLAMADO Y LO QUE SIEMPRE TE HE PEDIDO QUE ME AYUDARAS A SOLUCIONAR, CON UN SIMPLE REQUERIMIENTO A LOS SEÑORES QUE GESTIONAN LA COMUNIDAD PARA QUE DEN FE DE LAS CUENTAS Y ACTAS DE COMUNIDAD. QUIZÁS, SI HUBIERA VOLUNTAD POR PARTE DE ELLOS, TU SI QUE PODRIAS RESOLVER EL PROBLEMA AHORA, PORQUE HASTA LA FECHA A MÍ ME HA SIDO IMPOSIBLE, COMO SABES.

16.- Te recuerdo que al haber cesado como administrador de Luchy no tienes facultades para acceder al complejo, explotar los apartamentos o dar instrucciones al "personal de mantenimiento", por lo que te ruego te abstengas de hacerlo.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 33/47

ESTO LO ENTIENDO, ACEPTO Y NO TENGO NINGÚN INTERÉS EN DIFICULTAR TU LABOR.

17.-Ya que me dices que las claves se cambian semanalmente por seguridad de los "clientes", te ruego me informes si existe algún apartamento de Luchy ocupado por terceros y, en su caso, bajo qué título.
LISTADO ESTANCIAS - PDTE APORTAR POR SEPARADO
CUALQUIER OTRA COSA QUE NECESITES, TE RECUERDO QUE ESTOY A TU DISPOSICIÓN.
SALUDOS
GIL"

QUINTO.- De todo lo expuesto se extraen las CONCLUSIONES siguientes:

I. *La entidad Pink Canary Services, S.L. ha sido la explotadora formal del complejo denominado Sun Park hasta el día 22 de mayo de 2017, fecha en la que, aparentemente, lo abandonó, sin abonar renta alguna a Luchy, gestionado las reservas de los alojamientos contratados por sus clientes a través de la página web https://www.sunparkliving.com*

II. *La entidad Pink Canary Services, S.L. gestiona las reservas de estancias en el complejo Sun Park a través de una página web inglesa, por lo que, presumiblemente, las cantidades que obtiene por ello son percibidas fuera de España.*

III. *De ese modo, la entidad Pink Canary Services, S.L. carece de bienes en España susceptibles de embargo.*

IV. *Tras la entrega formal de la posesión del complejo el 22 de mayo de 2017, la entidad Pink Canary Services, S.L. ha continuado explotando el complejo en connivencia con don Gil Marer, sin autorización de la Administración Concursal de Luchy y sin pagar renta alguna por ello.*

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 34/47

E.2) Cuando el deudor se hubiera alzado con la totalidad o parte de sus bienes en perjuicio de sus acreedores o hubiera realizado cualquier acto que retrase, dificulte o impida la eficacia de un embargo en cualquier clase de ejecución iniciada o de previsible iniciación (artículo 164.2.4º de la L.C.).

Se expone en la página 32 del informe de la AC, elevado a definitivo, lo siguiente:

> ***"TESORERÍA***
>
> *La sociedad puso a disposición del que suscribe un balance de sumas y saldos de la contabilidad cerrado a junio de 2012, donde se evidencia que existe el siguiente depósito a plazo fijo:*

Cuenta	***Título***	***Importe***
5740000	*DEPÓSITO A PLAZO FIJO 405.000 EUROS*	*19.140,25*
	TOTAL	***19.140,25***

Si bien también se expone en ese informe que *"La concursada no ha facilitado el soporte documental correspondientes a este depósito a plazo fijo, por lo que esta administración concursal no ha podido verificar la realidad del mismo",* lo cierto es que esa partida del activo no fue impugnada por la deudora, lo que hace presumir a la AC que Luchy ha dispuesto de esos fondos sin autorización y en perjuicio de su acreedores.

F) Cuando durante los dos años anteriores a la fecha de la declaración del concurso hubieran salido fraudulentamente del patrimonio del deudor bienes o derechos (artículo 164.2.5º de la L.C.).

Nada al respecto consta a la AC.

G) Cuando antes de la fecha de la declaración del concurso el deudor hubiese realizado cualquier acto jurídico dirigido a simular una situación patrimonial ficticia (artículo 164.2.6º de la L.C.).

Nada al respecto consta a la administración concursal.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 35/47

3.2 PRESUNCIONES DE CULPABILIDAD DEL ARTÍCULO 165 DE LA LC.

A. Incumplimiento del deber de solicitar la declaración de concurso.

B. Incumplimiento del deber de colaboración con el juez del concurso y la administración concursal, no le hubieran facilitado la información necesaria o conveniente para el interés del concurso o no hubiesen asistido, o por medio de apoderados, a la junta de acreedores.

C. Si el deudor obligado legalmente a la llevanza de contabilidad no hubiera formulado las cuentas anuales, no las hubiere sometido a auditoria, debiendo hacerlo, o, una vez aprobadas, no las hubiera depositado en el Registro Mercantil

Y ello, en esencia, por los motivos siguientes:

A) Incumplimiento del deber de solicitar la declaración de concurso (art. 165.1º, en relación con el art. 5.1 de la LC).

Establece el artículo 5.1 de la LC que "El deudor deberá solicitar la declaración de concurso dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que hubiera conocido o debido conocer su estado de insolvencia". Además, continúa el mismo artículo, en su punto 2: "Salvo prueba en contrario, se presumirá que el deudor ha conocido su estado de insolvencia cuando haya acaecido alguno de los hechos que pueden servir de fundamento a una solicitud de concurso necesario conforme al apartado 4 del artículo 2 y, si se trata de alguno de los previstos en su párrafo 4º, haya transcurrido el plazo correspondiente".

A la vista de los artículos anteriores, se puede afirmar que se ha incumplido con el deber de solicitar el concurso dentro del plazo legalmente establecido (dos meses), **al estar la concursada en situación de insolvencia y causa legal de disolución al menos desde el 31 de diciembre de 2010**, fecha en la que el patrimonio neto era de -678.942,62 €. Así, explicábamos en el informe al que se

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 36/47

refiere el artículo 74 de la LC, concretamente en el apartado "Revisión Analítica" (pág.12 y ss.), lo siguiente:

"REVISIÓN ANALÍTICA

Esta administración concursal ha analizado las Cuentas Anuales presentadas en el Registro Mercantil de los ejercicio 2008, 2009 y 2010, así como el balance de sumas y saldos del ejercicio 2011, del que se ha obtenido los datos para la confección del balance y cuenta de resultados analizados.

Análisis de la evolución de los balances de situación resultantes de los diarios contables aportados de los ejercicios 2008, 2009, 2010 y 2011.

NIF: B-35.998.582 DENOMINACION SOCIAL: LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.				
ACTIVO	**EJERCICIO 2008**	**EJERCICIO 2009**	**EJERCICIO 2010**	**EJERCICIO 2011**
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**1.446.045,17**	**9.962.482,54**	**9.620.916,76**	**9.227.092,36**
I. Inmovilizado intangible	**0,00**	**946.000,00**	**519.000,00**	**519.000,00**
II. Inmovilizado material	**0,00**	**7.705.788,11**	**9.101.916,76**	**7.474.188,36**
III. Inversiones inmobiliarias	**1.446.045,17**	**1.310.694,43**	**0,00**	**1.233.904,00**
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
V. Inversiones financieras a largo plazo	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
VI. Activos por impuesto diferido	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
B) ACTIVO CORRIENTE	**10.438.217,07**	**1.417.429,11**	**1.152.503,20**	**1.502.513,80**
I. Existencias	**10.337.800,35**	**867.280,00**	**267.185,90**	**260.185,90**
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**96.474,93**	**380.724,93**	**580.755,27**	**491.111,93**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	78.300,00	380.724,93	580.755,27	477.391,93
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicio a corto plazo	78.300,00	380.724,93	580.755,27	477.391,93
3. Otros deudores	18.174,93	0,00	0,00	13.720,00
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
IV. Inversiones financieras a corto plazo	**0,00**	**170.284,72**	**0,00**	**737.338,85**
V. Periodificaciones a corto plazo	**3.727,00**	**3.727,00**	**3.727,00**	**3.727,00**
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**214,79**	**(4.587,54)**	**300.835,03**	**10.150,12**
TOTAL GENERAL (A + B)	**11.884.262,24**	**11.379.911,65**	**10.773.419,96**	**10.729.606,16**

A) Activo No Corriente

- *Inmovilizado intangible.- En este epígrafe se recogen los activos intangibles de la entidad que procederemos a detallar en el apartado de valoración de activos. En este caso, dichos activos figuran contabilizados como inversiones en investigación. Cabe destacar que en el último ejercicio analizado no se ha dotado amortización en este activo.*

- *Inmovilizado material e inmobiliario.- En estos epígrafes se recogen los activos materiales e inmobiliarios de la entidad que procederemos a detallar en el apartado de valoración de activos. Se componen fundamentalmente de apartamentos y locales que conforman el complejo hotelero denominado Sun Park.*

B) Activo Corriente

- *Existencias.- Se trata de existencias de ciclo largo integradas por activos inmobiliarios, apartamentos, destinados a la venta. Se relacionarán detalladamente en el epígrafe de valoración de la masa activa.*

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 37/47

- *<u>Deudores</u>.- Se corresponde fundamentalmente con cuentas de deudores y Hacienda Pública deudora que se detallarán en la masa activa del presente informe.*

- *<u>Inversiones financieras acorto plazo</u>.- El saldo del ejercicio 2011 se corresponde con la contabilización de un derecho de cobro en concepto de dividendo a cobrar por parte de la concursada de la entidad C.E. SUN PARK. Dicho registro se detallará en la masa activa del presente informe.*

- *<u>Efectivo y otros activos líquidos</u>: Epígrafe que refleja la posición de los saldos en caja y bancos al cierre de cada ejercicio económico.*

NIF: B-35.998.582 DENOMINACION SOCIAL: **LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.**				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**EJERCICIO 2008**	**EJERCICIO 2009**	**EJERCICIO 2010**	**EJERCICIO 2011**
A) PATRIMONIO NETO	**2.208.707,81**	**730.486,02**	**(678.942,62)**	**(1.711.316,75)**
A-1) Fondos propios	**2.208.707,81**	**730.486,02**	**(678.942,62)**	**(1.711.316,75)**
I. Capital	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**
1. Capital escriturado	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**
III. Reservas	**(30.313,39)**	**(30.313,39)**	**(30.313,39)**	**(30.313,39)**
V. Resultados de ejercicios anteriores	**0,00**	**(798.984,80)**	**(2.142.206,59)**	**(3.551.635,23)**
VII. Resultado del ejercicio	**(663.984,80)**	**(1.343.221,79)**	**(1.409.428,64)**	**(1.032.374,13)**
B) PASIVO NO CORRIENTE	**8.876.000,75**	**8.354.981,67**	**8.842.700,59**	**8.620.306,79**
II. Deudas a largo plazo	**8.876.000,75**	**8.354.981,67**	**8.842.700,59**	**8.620.306,79**
1. Deudas con entidades de crédito	8.556.350,75	8.354.981,67	8.842.700,59	8.505.006,79
3. Otras deudas a largo plazo	319.650,00	0,00	0,00	115.300,00
C) PASIVO CORRIENTE	**799.553,68**	**2.294.443,96**	**3.035.072,79**	**3.820.616,12**
II. Deudas corto plazo	**621.964,32**	**0,00**	**0,00**	**1.542.215,45**
1. Deudas con entidades de crédito	(133.339,00)	0,00	0,00	0,00
2. Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras deudas a corto plazo	755.303,32	0,00	0,00	1.542.215,45
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**177.589,36**	**2.294.443,96**	**3.035.072,79**	**2.278.400,67**
1. Proveedores	88.000,00	2.294.443,96	3.035.072,79	1.707.683,65
b) Proveedores a corto plazo	88.000,00	2.294.443,96	3.035.072,79	1.707.683,65
2. Otros acreedores	89.589,36	0,00	0,00	570.717,02
TOTAL GENERAL (A + B + C)	**11.884.262,24**	**11.379.911,65**	**11.198.830,76**	**10.729.606,16**

A) <u>PATRIMONIO NETO</u>

las CCAA se presentan 30 de julio de 2011

<u>Fondos propios</u>.- Se evidencia un descenso de la situación patrimonial debido a las pérdidas contables registradas en los ejercicios analizados. La sociedad está en causa de disolución desde el ejercicio 2010 en virtud del artículo 363 de la LSC, puesto que presenta un patrimonio negativo."

A mayor abundamiento, y sobre la capacidad de la concursada de afrontar las obligaciones de pago propias de su actividad, vemos que ello no

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 38/47

situación con las minorías derivadas del incumpliento del acuerdo de la CP en el 2008

es posible desde el año 2009, conforme se expone en las páginas 18 y ss. del informe de la AC:

B. *Ratios Financieros.*

A fin de poder informar sobre el desarrollo anual de la concursada, realizamos, en base a los estados financieros de los cuatro últimos ejercicios:

- *El **capital circulante o fondo de maniobra** equivale al importe global de los recursos financieros que la empresa precisa para el normal desarrollo de sus operaciones corrientes.*

Capital circulante = Activo corriente - Pasivo corriente

RATIOS	2008	2009	2010	2011
CAPITAL CIRCULANTE	9.638.663	-877.015	-1.882.570	-2.318.102

Desde la perspectiva del activo, el capital circulante es la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente o financiación ajena a corto plazo, es decir, la parte del activo corriente financiada con recursos permanentes, constituida por activos sujetos a transformaciones cíclicas en cortos períodos de tiempo.

En cambio, desde la óptica del pasivo, el fondo de maniobra es aquella parte de los recursos permanentes destinados a financiar el activo corriente, es decir, los fondos propios y los fondos ajenos con vencimiento superior a un año que, después de financiar el inmovilizado de la empresa, resultan excedentes para financiar una parte del activo circulante.

La regla básica del equilibrio financiero a corto plazo es que los recursos financieros permanentes deben permitir la financiación del activo no corriente y de una parte del activo corriente, en la medida más conveniente para el normal desenvolvimiento de la actividad.

La concursada presenta en los últimos ejercicios de estudio un capital negativo, es decir, su pasivo corriente es mayor que su activo corriente.

- ***Ratio de solvencia**. Este ratio, también denominado ratio de circulante, de liquidez general en sentido amplio, de solvencia técnica o de solvencia corriente, se define como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.*

RATIOS	2008	2009	2010	2011
RATIO DE SOLVENCIA	13,1	0,6	0,4	0,4

Es la capacidad de la empresa para afrontar deudas a corto plazo.

Con este índice se comparan aquellos activos que, en condiciones normales, se van a realizar en el transcurso de la duración del ejercicio económico, con las deudas de la empresa que se han de liquidar igualmente dentro de un año.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 39/47

En términos generales, el valor normal de este ratio se considera que debería ser 2, siendo 1,5 y 3 los límites recomendables de la banda por la que debería discurrir. La relatividad y amplitud de esa horquilla depende de varios elementos clave:

- *De cuál sea la composición del activo corriente. Cuando gran parte del activo corriente se concentre en las existencias, el valor del ratio habrá de estar más próximo a 3. En cambio, si el peso de las existencias es relativamente bajo, el ratio podrá estar próximo a 1,5, límite mínimo de la banda.*

- *Cuando el ratio de solvencia a corto plazo está por debajo de 1,5, posiblemente la liquidez es poca y la empresa puede correr el peligro de un concurso. En cambio, si el valor del ratio es superior a 3, la empresa puede acumular demasiados recursos disponibles, lo que puede contribuir a disminuir la rentabilidad al tener recursos improductivos.*

El ratio de solvencia en los ejercicios disminuye en el periodo analizado, estando en valores en torno a 0,4 en 2010 y 2011.

- ***Ratio de liquidez de segundo grado**. También denominado prueba o test ácido, liquidez reducida, liquidez en sentido estricto o solvencia inmediata.*

Ratio de liquidez de 2º grado = [(Activo Corriente – Existencias) / Pasivo Corriente] = [(Realizable + Disponible) / Pasivo Corriente]

RATIOS	2008	2009	2010	2011
RATIO LIQUIDEZ 2º GRADO	0,1	0,2	0,3	0,3

Capacidad de la empresa para afrontar deudas a corto plazo excluyendo los stocks.

Supone avanzar en el grado de liquidez de los elementos del activo, tomando, para hacer frente al pasivo corriente, todos los elementos del activo corriente excepto las existencias, que constituyen un realizable condicionado a la venta previa.

Este ratio es el más significado para conocer las posibilidades de pago de la empresa a corto plazo.

Un valor entre 0,8 y la unidad se considera aceptable.

Si este ratio es menor que la unidad y, sobre todo, cuando su valor está por debajo de 0´8, mínimo aconsejable, la empresa se puede encontrar técnicamente en situación de concurso por no contar con los activos líquidos suficientes para atender a los pagos ya contraídos. Por el contrario, si la empresa presenta un ratio muy superior a la unidad, cuenta con excesivos activos líquidos, corriendo el peligro de no rentabilizar adecuadamente dicho exceso.

Este ratio se sitúa alrededor del 0,3 en los ejercicios 2010 y 2011, por lo que la situación de liquidez de la entidad es alarmante.

- ***Ratio de liquidez de primer grado o de tesorería**. Se define como:*

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 40/47

Ratio de liquidez de 1er grado = [(Tesorería + Inversiones Financieras Temporales) / Pasivo Corriente] = [(Activo Corriente – Existencias – Deudores) / Pasivo Corriente]

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
RATIO TESORERÍA	0,0	0,1	0,1	0,2

Capacidad de la empresa para afrontar obligaciones a corto plazo con recursos líquidos.

Este índice supone considerar los elementos del activo corriente que se identifican con la tesorería y los equivalentes de tesorería, es decir, que son disponibles o pueden serlo, sin que ello perjudique la realización del ciclo de explotación de la empresa. Normalmente, la cartera de inversiones financieras temporales es cuasi dinero porque resulta de fácil conversión en liquidez dada su alta posibilidad de venta en mercados organizados.

Es difícil marcar un valor óptimo para este ratio, porque puede haber grandes oscilaciones a lo largo del año. En cualquier caso, es aconsejable un valor que represente entre el 0´2 y el 0´3 de la suma de las deudas a corto plazo; esto es, que la tesorería y los equivalentes de tesorería no sujetos a restricciones ni limitaciones de ningún tipo cubran entre el 20 y el 30% del exigible a corto plazo.

La concursada se encuentra en el ejercicio 2011 por debajo de la horquilla indicada en el periodo analizado.

- ***Ratio de endeudamiento**. El estudio de la relación entre fondos ajenos y fondos propios, denominado "ratio de endeudamiento", es de gran importancia para analizar, desde una perspectiva estática, la situación financiera de la empresa a largo plazo. El ratio de endeudamiento permite medir el grado de dependencia que tiene la empresa en función de la procedencia de los recursos financieros que utiliza.*

  Este ratio nos indicará por cada unidad monetaria de recursos propios aportados a la actividad cuánto se utiliza de recursos ajenos.

Ratio de endeudamiento = (Fondos ajenos / Fondos propios) = (Pasivo exigible/ Neto patrimonial)

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
RATIO DE ENDEUDAMIENTO	4,4	14,6	-17,5	-7,3

Una regla de prudencia y equilibrio financiero básica es que las deudas totales contraídas por la empresa no deben superar nunca al montante de los fondos propios. Según esto, el valor que tome el coeficiente de endeudamiento debe ser a lo sumo la unidad, siendo recomendables valores inferiores a ésta. De esta manera, la principal fuente de financiación tiene siempre que ser a través de los fondos propios, quedando relegadas las deudas totales de la empresa a un papel secundario.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 41/47

En nuestro caso, los valores de este ratio son inferiores a la unidad, demostrando el alto nivel de endeudamiento de la entidad.

- ***Ratio de garantía**. El ratio de garantía o de solvencia global de la empresa mide la capacidad que tiene la empresa en su conjunto para responder a todas las obligaciones contraídas. Este equilibrio financiero total se obtiene comparando el activo con valor de realización frente a todos los pasivos exigibles, sea cual sea su vencimiento.*

Ratio de garantía = (Activo real/ Pasivo exigible)

RATIOS	2008	2009	2010	2011
RATIO DE GARANTIA	1,2	1,1	0,9	0,9

Este ratio indica la seguridad de cobro que ofrece la empresa a sus acreedores e informa de la denominada <distancia al concurso>. Su valor tiene que ser mayor que la unidad, siendo lo ideal que se sitúe entre 1´5 y 2´5. Cuanto mayor sea el valor del ratio, mayor garantía ofrece la empresa en relación con el pago de todas las deudas contraídas y, por tanto, su reducción y proximidad a la unidad supone un acortamiento de esa distancia a concurso, mientras que su aumento, alejándose de la unidad, supone una ampliación de esa distancia.

- ***Ratio de calidad de la deuda**. Mide la relación existente entre deudas a corto plazo y el total de las deudas de la empresa. Cuanto menor sea el ratio mejor calidad de la deuda tiene la empresa dado que el vencimiento es más lejano.*

Ratio de calidad de la deuda = (Exigible a corto plazo/ total deudas)

RATIOS	2008	2009	2010	2011
RATIO DE CALIDAD DE LA DEUDA	0,1	0,2	0,3	0,3

- ***Ratio de rentabilidad económica**. Mide la capacidad de la empresa para remunerar todos los capitales invertidos.*

Ratio de rentabilidad económica = (Beneficio neto x 100/ activo total)

RATIOS	2008	2009	2010	2011
RATIO RENTABILIDAD ECONOMICA	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1

- ***Ratio de rentabilidad financiera**. Cuanto mayor sea el ratio de rentabilidad financiera, mayor es la productividad del capital propio.*

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 42/47

Ratio de rentabilidad financiera = (Beneficio neto x 100/ fondos propios)

RATIOS	2008	2009	2010	2011
RATIO RENTABILIDAD FINANCIERA	-0,3	-1,8	2,1	0,6

- ***Margen sobre ventas**. Beneficio neto obtenido en relación con las ventas realizadas por la empresa. Cuanto mayor sea el margen sobre ventas, mayor es la rentabilidad.*

Margen sobre ventas = (Beneficio neto x 100/ ventas)"

B) Incumplimiento del deber de colaboración con el juez del concurso y la administración concursal, no le hubieran facilitado la información necesaria o conveniente para el interés del concurso o no hubiesen asistido, o por medio de apoderados, a la junta de acreedores.

Durante el concurso el nivel de colaboración por parte de la deudora no ha sido aceptable, lo que ha obligado a la AC a solicitar auxilio judicial es más de una ocasión (escritos de fechas 17 de julio de 2012 y 30 de abril de 2015), pues no se ha facilitado toda la documentación e información que se le solicitó y, más concretamente, la que se menciona en diversos epígrafes del informe al que se refiere el art. 74 de la LC. Nos referimos a la siguiente:

(i) Libro Registro de Socios
(ii) Libro de Actas
(iii) Escrituras de ampliación de capital y modificación de estatutos
(iv) Escrituras de compraventa de participaciones sociales
(v) Libros Oficiales de Contabilidad
(vi) Soportes documentales de la contabilidad
(vii) Extractos de cuentas bancarias

A mayor abundamiento, se refleja en las páginas 27 y 28 del informe de la AC lo siguiente:

"***Juicio sobre las cuentas.***

La sociedad ha formulado sus Cuentas Anuales en base al Plan General de Contabilidad de Pymes. Habiendo realizado una revisión de la confección de las

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 43/47

cuentas anuales de los ejercicios 2008 a 2010 se han detectado incidencias significativas en su elaboración:

- *Las memorias de las cuentas anuales de los ejercicios referidos adolecen totalmente de la información requerida por el Plan General de Contabilidad de Pymes utilizado para ello. Concretamente no se informa de los siguientes aspectos en sus correspondientes Notas:*

    - *Bases de presentación de las cuentas anuales*

    La entidad no ha informado sobre aspectos críticos de valoración y estimación de incertidumbres, comparación de la información, cambios de criterios contables y corrección de errores.

    - *Normas de registro y valoración*

    La entidad no ha informado de las normas de registro y valoración de los activos intangibles, activos y pasivos financieros, impuestos sobre beneficios, ingresos y gastos, provisiones y contingencias, y operaciones vinculadas.

    - *Activos y Pasivos Financieros*

    No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de activos y pasivos financieros que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

    - *Fondos Propios*

    No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de fondos propios que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

    - *Situación Fiscal*

    No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de situación fiscal que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

    - *Ingresos y Gastos*

    No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de ingresos y gastos que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

    - *Operaciones Vinculadas*

    No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de operaciones vinculadas que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

    - *Otra información*

    No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de otra información que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 44/47

C. Grupo de empresas.

En la memoria presentada por la deudora se recogen las siguientes manifestaciones en referencia al presente epígrafe:

> *"…la entidad forma grupo de sociedades, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la LSC, con su socio único "MONTERECCO SUN PARK LIMITED" y con la entidad SUN ENERGY SPACES, S.L., participada en un 100% por* ***LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U…"***

La concursada no ha facilitado a esta administración concursal la documentación soporte correspondiente a las escrituras de compra-venta de acciones/participaciones entre las entidades citadas, por lo que no podemos contrastar la existencia de un grupo de sociedades en el que participe la concursada, tal y como esta manifiesta en la historia económica de su demanda de concurso voluntario.

Si bien, cabe destacar que en la contabilidad de la concursada no figuran registradas las participaciones sociales que la misma posee en la entidad SUN ENERGY SPACES, S.L., tal y como se ha expuesto anteriormente."

Tras la apertura de la fase de liquidación, reiterar que la AC requirió a la concursada la entrega de todos los soportes documentales justificativos de los créditos que según los textos definitivos ostentaba frente a terceros para poder reclamarlos para pagar a los acreedores concursales, lo cual no se ha producido.

C) Si el deudor obligado legalmente a la llevanza de contabilidad no hubiera formulado las cuentas anuales, no las hubiere sometido a auditoria, debiendo hacerlo, o, una vez aprobadas, no las hubiera depositado en el Registro Mercantil

Según se ha expuesto, durante la tramitación del concurso no se han formulado las cuentas anuales (no al menos con la intervención de la AC), por lo que ni se han aprobado, ni se han depositado en el Registro Mercantil. Asimismo, tampoco consta a la AC que desde la fecha de declaración del concurso la deudora haya llevado contabilidad.

Por tanto, las últimas cuentas anuales de la concursada, de las que tiene constancia, son las adjuntadas a la solicitud de concurso correspondientes al ejercicio 2011.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 45/47

4.- IDENTIDAD DE LAS PERSONAS AFECTADAS POR LA CULPABILIDAD.

De acuerdo con todo lo anterior, entendemos como afectados por la CULPABILIDAD del concurso a:

(i) Don Uri Omid, administrador único de Luchy dentro del periodo de dos años anteriores a la fecha de declaración del concurso, al no haber solicitado la declaración del concurso dentro de los dos meses siguientes a la fecha de conocimiento de la insolvencia de la concursada (art. 165.1 LC). Se le deberán imponer las medidas de inhabilitación legalmente previstas.

Carece la AC de información para justificar que se le condene a indemnizar por el concepto de daños y perjuicios y abonar el déficit concursal conforme dispone el art. 172-bis de la LC.

(ii) Don Gil Marer, administrador único de Luchy designado el día 1 de enero de 2012, por todos los supuestos manifestados en el presente informe y a quien se deberá imponer las medidas de inhabilitación legalmente previstas por un periodo de 15 años y condenar a abonar la cantidad de **3.032.010,34 €,** en concepto de daños y perjuicios, así como a asumir el déficit concursal, al considerarlo responsable del agravamiento, o, en su caso, de la continuación de la de la situación de insolvencia de la concursada, por los motivos expuestos en los apartados 3.1.A y E de este informe.

(iii) La entidad Pink Canary Services, S.L. (anteriormente denominada Monterecco Sun Park, S.L.) con domicilio en calle Janubio nº 3, Apartamentos Sun Park, Playa Blanca, y provista de CIF [redacted], en concepto de cómplice, a quien se deberá condenar a abonar la cantidad de **3.032.010,34 €,** en concepto de daños y perjuicios, por los motivos expuestos en los apartados 3.1.A y E de este informe

(iv) Doña Patricia Isabel Domínguez Montelongo, administradora única de Pink Canary Services, S.L., en concepto de cómplice, [redacted], provista de DNI nº [redacted], a quien se deberá condenar a abonar la cantidad de **3.032.010,34 €** en concepto de daños y perjuicios**,** por los motivos expuestos en los apartados 3.1.A y E de este informe.

Añadir respecto a esta última que ha acudido en numerosas ocasiones a las reuniones mantenidas por la AC con don Gil Marer, actuando ambos de manera

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 46/47

conjunta y coordinada, y dando por ello apariencia ante la AC de confusión de intereses entre la concursada y Pink Canary Services, S.L.

Y para que surta sus efectos en el procedimiento concursal de referencia, emiten el presente informe en el Lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

OTROSI DIGO: Para el caso de oposición a la calificación propuesta, se interesa el señalamiento de vista para la práctica de los siguientes medios de prueba:

(i) Interrogatorio de don GIL Marer. con domicilio actual desconocido para la AC.

(ii) Interrogatorio de doña Patricia Gil Montelongo, a título personal y en su condición de administradora única de Pink Canary Services, S.L., [redacted], provista de DNI nº [redacted].

(iii) Documental, la acompañada a este escrito.

(iv) Documental, por unión de todo el procedimiento concursal.

(v) Documental, que se una a la pieza de calificación los autos de ejecución judicial nº 59/2016, dimanantes del incidente concursal resolución contrato por incumplimiento nº 36/2012-08.

(vi) Documental, a fin de que se libre exhorto al Juzgado de Instrucción Nº 3 de Arrecife a fin de que remita testimonio de las diligencias previas nº 332/2014.

(vii) Documental, a fin de que se requiera a la entidad Pink Canary Services, S.L., a fin de que aporte el Libro Registro de Socios, o, en caso de no tenerlo, certificación de su órgano de administración en la que se contemple la identidad y dirección de su socio/os.

(viii) Interrogatorio, en calidad de testigo perito, de don Oliver Trujillo Paz, con domicilio profesional en [redacted] A efectos de admisión de la prueba se comunica que se trata de uno de los economistas que colaboró con la AC en la emisión del informe referido en el art. 74 de la LC.

NOMBRE RODRIGUEZ-BATLLORI LAFFITTE FRANCISCO DE BORJA - NIF [redacted]
Firmado digitalmente por NOMBRE RODRIGUEZ-BATLLORI LAFFITTE FRANCISCO DE BORJA - NIF [redacted]
Fecha: 2019.02.11 12:40:29 Z

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20190211-CALIFICACION | 47/47