

## **AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE GRANADA**

DON ANTONIO J. SALCEDO MARTIN, miembro de la administración concursal MALAGACONCURSAL SLP y persona que, conforme al Art. 30.1 LC la representa en el ejercicio de su cargo, en el Concurso Ordinario Voluntario nº 1464/2015 seguido a instancia de GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que en auto nº 588/2015, procedimiento 1464/2015 del pasado día 18 de Septiembre de 2015, se declaro en situación de concurso voluntario GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL, aceptándose el mismo por la administración concursal el día 21 de septiembre de 2015.

En escrito de 29 de septiembre de 2015, y una vez realizada la intervención de GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL, y ante la no aceptación por este tribunal del petitum de la demanda en lo referente a la conclusión por insuficiencia de masa, (Art. 176 bis.4 de la LC), esta administración concursal, vista la complejidad que en principio presenta el mismo, solicito de conformidad con el art. 190.4 la transformación del procedimiento Abreviado en ordinario, transformación comunicada a la Administración concursal en fecha 19.10.2015 .

Por auto de 8 de Octubre de 2015, se dispone se abra la Fase de Liquidación de GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL, declarándose disuelta la concursada, en suspenso las facultades de administración y disposición del concursado sobre su patrimonio que son sustituidas por la administración concursal y declarándose el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados conforme al art. 146 de la LC. Se ha comunicado a la administración concursal en fecha 19 de octubre de 2015.

Esta administración concursal procede al cumplimiento de lo ordenado en el art. 148.1 de la LC, sobre la presentación del plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso, a cuyo efecto se presenta el siguiente PLAN DE LIQUIDACION DE GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL.

**PLAN DE LIQUIDACIÓN QUE PRESENTA LA ADMINISTRACION CONCURSAL  
DESIGNADA EN EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO ORDINARIO  
DE  
GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL**

Granada, a 9 de Diciembre de 2015

## **INDICE**

### **ANTECEDENTES**

- **MARCO LEGAL**
- **OBJETIVOS**
- **ELABORACION DEL PLAN**

### **1.- BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACION.**

- 1.1.- ACTIVO NO CORRIENTE**
- 1.2.- ACTIVO CORRIENTE**

### **2.- RIESGOS ECONOMICOS DE LA LIQUIDACION Y FUNDAMENTOS DE VALORACION REALIZADO POR LA ADMINISTRACION CONCURSAL.**

### **3.- PLAN DE REALIZACION DE BIENES Y DERECHOS.**

### **4.- RESUMEN DEL PLAN DE LIQUIDACION.**

### **5.- PROPUESTA DE LA ADMINISTRACION CONCURSAL PARA LA RECEPCION DE OFERTAS.**

### **6.- NORMAS APLICABLES A TODAS LAS OFERTAS DEL PLAN DE LIQUIDACION.**

### **7.- PROPUESTAS DE PAGOS A REALIZAR CON EL CAUDAL OBTENIDO.**

### **8.- SEGUIMIENTO DEL PLAN DE LIQUIDACION.**

### **9.- ANEXOS**

---

## **PLAN DE LIQUIDACION**

Que formula la Administración Concursal (AC) designada MALAGACONCURSAL SLP, con sujeción a lo establecido en el art. 148 de la Ley Concursal 22/2003 de 9 de julio (LC), relativo al procedimiento concursal nº 1464/2015 de la entidad mercantil GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL, que se tramita ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Granada.

### **ANTECEDENTES.**

En demanda presentada por la concursada solicitando la declaración voluntaria de GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL, y además se solicitaba la conclusión de concurso por insuficiencia de masa a la vista de que el patrimonio de la concursada no será presumiblemente suficiente para la satisfacción de los previsibles créditos contra la masa del procedimiento.

Que en auto nº 588/2015, procedimiento 1464/2015 del pasado día 18 de Septiembre de 2015, se declaro en situación de concurso voluntario GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL, aceptándose el mismo por la administración concursal el día 21 de septiembre de 2015.

Por auto de 8 de Octubre de 2015, se dispone se abra la Fase de Liquidación de GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL, declarándose disuelta la concursada, en suspenso las facultades de administración y disposición del concursado sobre su patrimonio que son sustituidas por la administración concursal y declarándose el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados conforme al art. 146 de la LC.

En el plazo de QUINCE días computados desde la notificación de la resolución, ( 19 de octubre de 2015), esta administración concursal presentara un Plan para la realización de los bienes y derechos, integrados en la masa activa del concursado conforme al Art. 148.1 de l LC.

- **MARCO LEGAL**

El Plan de Liquidación en la Ley concursal, del art. 148 "supone un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso, que siempre que sea factible, deberá contemplar la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios del concursado o de alguno de ellos".

En ese Plan se establecerán los criterios generales o particulares y los tiempos con arreglo a los que tal realización patrimonial ha de llevarse a término.

“Liquidar” un concurso de acreedores es convertir en numerario el patrimonio, “hacer líquidos los bienes del deudor”.

Esta fase tiene esa precisa finalidad: la realización de los bienes y derechos que componen la masa activa concursal para la satisfacción de los créditos contra la masa y, posteriormente, de los créditos concursales con arreglo al orden de prelación de créditos, legalmente establecido.

Se propone al amparo del artículo 148 de la Ley Concursal y se deberá ajustar por lo tanto en este sentido a lo recogido en la misma, Capítulo II, sección 3ª y 4ª, las actuaciones de la Administración Concursal que constan definidas en los artículos 148 a 162 de la Ley Concursal.

El proceso de liquidación en nuestro ordenamiento jurídico al amparo de la Ley Concursal carece de limitaciones legales respecto de la forma/reglas de enajenación (art. 148.1 de la LC), exigiéndose una aprobación por parte del Juez del concurso. No obstante, de no ser aprobado o, en todo lo no previsto en el mismo, serán de aplicación las reglas supletorias del art. 149 de la LC.

- **OBJETIVOS**

Nuestro máximo objetivo es la **agilización de esta Fase**, teniendo en cuenta las características especiales de la actual situación de esta sociedad: donde con la demanda de solicitud de concurso

.....  
no se aporta inventario de Bienes y Derechos, declarándose un activo total de 0,00€; y las especiales que rodean su situación actual, sin actividad y habiéndose solicitado por la administración concursal la transformación del procedimiento abreviado declarado, en ordinario, motivándose la misma, por su previsible complejidad en el sentido de ser necesario el estudio de posibles acciones de reintegración en previsión de la existencia de varias daciones de pago, aun a sabiendas que cualquier retraso en la realización y aplicación de lo obtenido supone costes en todos los ámbitos relacionados con este proceso, empresa, acreedores, Ministerio de Justicia, Administración Publica, etc.

La Ley no sólo impone la tarea a realizar - la liquidación -, sino que determina el destino de la liquidez; pero, mientras que la aplicación de lo obtenido está sometida a reglas imperativas, aunque no únicas, Sección 4ª de esta LC, el modo de obtenerlo se remite a lo que resulte del "Plan de Liquidación" elaborado en cada concurso y sólo en defecto de aprobación judicial de ese plan de liquidación serán de aplicación las reglas legales supletorias.

- ***ELABORACION DEL PLAN***

Se inicia por mandato legal, que debe de formular la administración concursal (art. 148.1).

Se trata de un documento que en principio es provisional, pudiendo devenir en definitivo una vez aprobado por el juez del concurso y que puede ser objeto de modificaciones o no llegar a realizarse siendo entonces de aplicación las reglas legales supletorias.

No existe como se desprende de la jurisprudencia, una estructura predeterminada ni exige documentación que complemente al mismo, si bien si debe de partir de la documentación presentada con anterioridad. Es el mayor componente de la **flexibilidad** perseguida por la Ley concursal, constituyendo un documento estratégico en el que la administración concursal expone los pasos que propone seguir para la realización de los activos y los plazos y medios para ello, en atención a las circunstancias aplicables a cada caso.

Este plan se elabora teniendo en cuenta criterios explicativos y expositivos, incluyendo como en todo plan los métodos con los que se quiere dar salida al haber integrante de la masa activa, para el caso que lo hubiere y los tiempos para intentar hacerlo. Se le da una regulación suficiente para permitir dar respuesta a todas las situaciones que puedan ser susceptibles de acontecer, teniendo

.....  
siempre presente que cualquier hecho no contemplado se puede acometer con la aplicación de las reglas supletorias.

Por otro lado la ley quiere controlar la ejecución de las operaciones de liquidación exigiendo a la administración concursal que **cada tres meses** informe del estado de las operaciones, mostrando el estado de la liquidación, el detalle de los bienes y derechos enajenados o realizados, los pago efectuados a los acreedores, los créditos contra la masa devengados y pendientes de pago, y todo aquello que se considere de interés para dar la imagen fiel del mismo.

En el informe al que se refiere el art. 75 o en un escrito que realizara dentro de los quince días siguientes al de notificación de la resolución de apertura de la Fase de Liquidación, la administración concursal presentara un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concursado conforme al artículo 148 de la LC, que esta Administración Concursal pasa a cumplimentar:

## **1.- BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACION**

El objetivo es la realización y por tanto conversión en dinero de los bienes y derechos que subsisten en la masa activa y no el que figura en el que pueda figurar en inventario presentado con la demanda o en el inventario, anexo I del informe provisional que se debe de elaborar por la administración concursal.

***“ SE LIQUIDA LO QUE SE TIENE Y NO LO QUE SE TUVO”.***

Es de destacar que si bien en patrimonios estáticos, no suelen haber diferencias significativas entre la masa del informe provisional hasta la aprobación del plan, esta administración concursal en esta fase previa (preliquidatoria), sigue estudiando, analizando e intentando hacer las averiguaciones pertinentes que permitan detectar la existencia de bienes y derechos que poder realizar cumpliendo legalmente con la ley, y de esta forma atender si las hubiera las ofertas que pudieran llegar, si bien actualmente y con motivo de presentar este Plan se esta recabando datos de las diferentes y previsibles masas patrimoniales.

### ACTUALMENTE:

La masa activa del concurso, **es de cero euros**, como así se recoge en el anexo 1 de este informe.

Si bien conviene hacer notar que esta cifra quedará definitivamente fijada cuando se elaboren, tras el plazo de las impugnaciones y una vez se resuelvan los incidentes correspondientes, en su caso, los textos definitivos de inventario y lista de acreedores.

Objeto social de GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL:

Según la escritura de constitución la deudora tiene por objeto y así viene recogido en el artículo 2º de sus estatutos, las siguientes actividades:

“La Sociedad tiene por objeto:

- a) La construcción completa incluida la reparación y conservación de edificaciones
- b) Promoción de viviendas, locales comerciales y su explotación posterior
- c) Arrendamientos de bienes inmuebles, excluido el arrendamiento financiero
- d) Las actividades enumeradas anteriormente se podrán realizar de modo indirecto mediante la participación en otras sociedades o entidades con objeto social análogo.

- **Actividad actual**

Actualmente la empresa se encuentra sin actividad. Quedando de manifiesto en el Hecho segundo, letra A, de la demanda de solicitud de concurso, que el patrimonio es inexistente y por tanto son nulas las valoraciones y propuestas sobre su viabilidad patrimonial.

Continuara fiscalmente cumpliendo con sus obligaciones legales, a través de la administración concursal.

Se relacionan a continuación todos los bienes y derechos que componen la masa activa del concurso a la fecha de emisión del presente Plan de Liquidación. Todos los bienes, si los hubieren, deben valorarse como negocio discontinuo, y por tanto, según el criterio de valor de liquidación.

En principio se excluyen con carácter general del Plan de Liquidación los bienes que componen aquellas partidas que presenta valores nulos de realización, por tratarse de bienes y derechos que



.....  
no son realizables, que se encuentran totalmente amortizados o que presentan un valor de mercado nulo, en este caso:

- Se contempla en el balance de situación del periodo enero/agosto 2015, remitido por la deudora un activo por impuesto diferido, no contemplado en balance de sumas y saldos a fecha de 12 de junio de 2015, aportado como documento 8 de la demanda de solicitud de concurso, por un importe de 70.937,32€, que según el principio contable de prudencia, “ solo se reconocerán activos por impuestos diferidos en la medida que resulte probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos”. La situación actual de la empresa, ningún tipo de actividad efectiva, lleva aparejada la manifiesta imposibilidad de recuperación del citado activo y más aun en el actual estado de liquidación, por lo tanto se debe dar de baja el mismo siendo su valor a efectos de este Plan de Liquidación de : **Cero euros, (0,00€).**

Por otro lado no existen partidas en el balance de GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL, según el balance de sumas y saldos presentado a fecha 12 de junio de 2015, y que la administración concursal debe de estudiar y comparar con el ejercicio económico anterior, del que no consta la presentación de cuentas anuales y analizarlos con los respectivos ejercicios económicos presentados con la demanda, 2011, 2012, 2013 y los balances de situación y cuentas de perdidas y ganancias aportado por la concursada del 2014.

En el presente Plan de Liquidación se ha procedido a analizar con objeto de detallar de la forma más exacta posible la composición de los activos de la sociedad, si bien hay que tener en cuenta que del estudio realizado para el caso de que exista activo el valor que se dará a la unidad productiva, será por la totalidad de la empresa y actuando como unidad productiva completa, ya que su venta en conjunto siempre resultara mas beneficiosa, para el caso de reintegrar masa, que su posible venta por lotes separados si se pudieran obtener, dificilmente su suma nos daría un valor aproximado al total dado como unidad. Para el caso concreto de la transmisión de la unidad productiva, esta administración concursal tendrá siempre presente las especialidades contempladas en el artículo 146 bis de la Ley concursal, siempre y cuando se contemple la vuelta de la misma a su actividad.

.....  
En el tema del valor razonable se estará a lo estipulado en las modificaciones introducidas en el apartado 5 del artículo 94, por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.

**A estos efectos se debe entender por valor razonable:**

“ .....

*b) En caso de bienes inmuebles, el resultante de informe emitido por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España.*

... ..

*Los informes previstos en las letras b) y c) no serán necesarios cuando dicho valor hubiera sido determinado, para bienes inmuebles por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España dentro de los doce meses anteriores a la fecha de declaración de concurso o, para bienes distintos de los inmuebles, por experto independiente, dentro de los seis meses anteriores a la fecha de declaración del concurso. Tampoco serán necesarios cuando se trate de efectivo, cuentas corrientes, dinero electrónico o imposiciones a plazo fijo.”*

Especialmente se tendrá en cuenta todo lo referente al valor de las tasaciones efectuadas con 12 meses de anterioridad a la declaración del concurso, las cuales serán válidas y orientativas para su valoración en este Plan de liquidación.

GRUPO INMOBILIARIO PROMAPE SL, no dispone de tasaciones, ni valoración de experto independiente, pero a los efectos del valor para la liquidación, no será necesario utilizar su valor razonable, si no su valor liquidatario, si bien solo se utilizara de forma orientativa el valor razonable, hay que tener en cuenta que se realiza para una empresa que no esta en funcionamiento, y por lo tanto se encuentra SIN ACTIVIDAD.

**1.1.- ACTIVO NO CORRIENTE**

Compuesto por inmovilizado material, al ser una entidad mercantil que tiene por objeto social, el expuesto anteriormente, se contempla las siguientes partidas.

1.1.1. Terrenos y construcciones

.....  
Se le ha dado por la administración concursal un valor conjunto junto a estos de 0,00 € .

#### 1.1.1.1- Valoración. Justificación.

No Existe una tasación sobre el conjunto de los activos, al carecer de ellos

#### 1.1.2 Maquinaria.

No Existe una tasación sobre el conjunto de los activos, al carecer de ellos.

#### 1.1.3 Mobiliario

No Existe una tasación sobre el conjunto de los activos, al carecer de ellos

#### 1.1.4 Equipos de proceso de información.

No Existe una tasación sobre el conjunto de los activos, al carecer de ellos

EL TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE ASCIENDE A: **0,00€**

### 1.2.- ACTIVO CORRIENTE

#### 1.2.1.- Deudores Varios.

Valor: 0,00€

#### 1.2.2.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Tesorería

Se recogen los saldos de tesorería en caja y entidades financieras, en este sentido hay que considerar un saldo de:

- **0,00€.**

EL TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE ASCIENDE A: **0,00 €**

Resumen total MASA ACTIVA.

A ) CINREB S.L.U.

**MASA ACTIVA  
PARA LIQUIDACIÓN**

BIENES Y DERECHOS	VALOR AC
ACTIVO NO CORRIENTE	0,00€
ACTIVO CORRIENTE	0,00€
TOTAL MASA ACTIVA	0,00€

Masa activa a efectos de este Plan de liquidación:

Total activo para realización de bienes y derechos: **0,00€**

**2.- RIESGOS ECONOMICOS DE LA LIQUIDACION**

El primer objetivo que se marco esta administración concursal desde su aceptación, fue el estudio de las daciones de pago que había realizado la concursada, al objeto de ver la existencia de posibles acciones de reintegración a la masa activa del concurso y por tanto la obtención de mas activa:

Del estudio realizado sobre las diferentes operaciones:

La concursada ha venido financiándose mediante préstamos realizados por la socia mayoritaria de la mercantil CENTER'S MAÑAS S.L. y la mercantil TIRESUR S.L., ambas sociedades integradas como ya hemos indicado en el denominado Grupo empresarial AM, estando todas ellas (concurada y prestamistas) administradas por el Administrador Único de la concursada DON ANTONIO MAÑAS PÉREZ y, por tanto, sometidas a una misma unidad de decisión, aun cuando, como se ha determinado no forman un Grupo de sociedades a efectos concursales.

.....  
Todas las daciones de pago realizadas por la concursada para satisfacer los créditos derivados de esos préstamos a las mencionadas sociedades mercantiles, aun cuando sólo lo fuera parcialmente, han sido efectuadas en el ejercicio de 2015, lo que motiva que, conforme a lo prevenido en el art. 71.1 de la Ley Concursal, aun cuando al realizarlas no hubiera existido intención fraudulenta, ha de analizarse si son rescindibles por ser acto perjudicial para la masa activa.

Para ello, hemos de tener en cuenta que se trata de actos dispositivos a título oneroso realizados a favor de personas jurídicas y que al menos una de ellas, CENTERS MAÑAS S.L. ha de ser considerada especialmente relacionada con la concursada (art. 93.2,1º de la LC), al ser socia mayoritaria de la misma, y que en cualquier caso, se trata de mercantiles cesionarias de pago que mantienen la misma unidad de decisión.

Hemos de significar que, el activo de la concursada, desde su constitución, ha estado integrado en gran medida por la titularidad de la misma de participaciones sociales en entidades mercantiles relacionadas con la promoción inmobiliaria y por la tenencia de derechos de suelos.

Y con tales circunstancias, pasamos a analizar cada una de las operaciones de dación en pago realizadas por la concursada:

Primera.- Dación a favor de TIRESUR S.L. formalizada en escritura pública otorgada ante el Notario de Armilla (Granada) Don Juan Bermudez Serrano el día 26 de febrero de 2015, al número 427 de su protocolo:

- En nombre de la concursada comparece a dicho otorgamiento el Administrador Único Don Antonio Mañas Pérez y en nombre de la cesionaria TIRESUR S.L. lo hace su apoderada Doña Nuria Jiménez Domínguez, apoderada también de la concursada y Responsable de Administración del Grupo empresarial AM.
- Es objeto de dicha dación 144.000 participaciones sociales de las que la concursada era su titular en la mercantil POLAND GRANADA S.L. (C.I.F. nº B-18827881) por un valor nominal de 144.553,47 €.
- El valor que las partes cedente y cesionaria otorgaron a las anteriores participaciones sociales a efectos de la dación en pago fue de 355.000,00 €.
- Se señaló como saldo adeudado a TIRESUR S.L. que la concursada expresamente reconoció el de 614.959,42 €, por lo que tras la dación el saldo deudor quedó reducido a 259.959,42 €. Se

.....  
adjuntó a la escritura pública el detalle del Libro Mayor de la contabilidad de la concursada, en el que constaban las cantidades entregadas en concepto de préstamo, los pagos realizados por la deudora y las liquidaciones de intereses practicadas y cargadas en la cuenta de la deudora, que arrojaba desde 31-12-2014 el expresado saldo adeudado de 614.959,42 € .

- La dación en pago de dichas participaciones sociales en las condiciones que constan en la escritura pública habían sido autorizadas por unanimidad en la Junta General Extraordinaria de Socios de la concursada celebrada el día 23 de febrero de 2015, autorizando al administrador único Sr. Pérez Mañas para la elevación a público del acuerdo.

Segunda.- Dación a favor de TIRESUR S.L. formalizada en escritura pública otorgada ante el Notario de Armilla (Granada) Don Juan Bermúdez Serrano el día 3 de marzo de 2015, al número 458 de su protocolo:

- En nombre de la concursada comparece a dicho otorgamiento el Administrador Único de la concursada Don Antonio Mañas Pérez y en nombre de la cesionaria TIRESUR S.L. lo hace su apoderada Doña Nuria Jiménez Domínguez, apoderada también de la concursada y Responsable de Administración del Grupo empresarial AM.
  - Es objeto de dicha dación 972 participaciones sociales de las que la concursada era su titular en la mercantil DESARROLLO INDUSTRIAL Y TECNOLOGICO MARRUECOS S.L. (C.I.F. nº B-18838300) por un valor nominal de 97.200,00 €.
  - El valor que las partes cedente y cesionaria otorgaron a las anteriores participaciones sociales a efectos de la dación en pago fue de 97.200,00 €.
- Se señaló como saldo adeudado a TIRESUR S.L. que la concursada expresamente reconoció el de 259.959,42 €, por lo que tras la dación el saldo deudor quedó reducido a 162.759,42 €. Se adjuntó a la escritura pública el detalle del Libro Mayor de la contabilidad de la concursada, en el que constaban las cantidades entregadas en concepto de préstamo, los pagos realizados por la deudora (incluida la dación señalada antes como primera) y las liquidaciones de intereses practicadas y cargadas en la cuenta de la deudora, que arrojaba desde 26-2-2015 (no 2014 como se expresa en la fecha del apunte correspondiente a la dación señalada como primera) el expresado saldo adeudado de 259.959,42 €.

.....

- La dación en pago de dichas participaciones sociales en las condiciones que constan en la escritura pública habían sido autorizadas por unanimidad en la Junta General Extraordinaria de Socios de la concursada celebrada el día 2 de marzo de 2015, autorizando al administrador único Sr. Pérez Mañas para la elevación a público del acuerdo.

Tercera.- Dación a favor de TIRESUR S.L. formalizada en documento privado de fecha 4 de marzo de 2015, presentado a la Hacienda autonómica andaluza para liquidación del ITPAJD en 13 de marzo de 2015, y elevado a público en escritura formalizada ante el Notario de Armilla (Granada) Don Juan Bermúdez Serrano el día 13 de marzo de 2015, al número 543 de su protocolo:

- En nombre de la concursada comparece en dicho documento privado y posteriormente en el otorgamiento para elevación a público en nombre de la cedente, indicado actuar como mandataria verbal, pese a constar apoderamiento a su favor con facultades suficientes para ello, y en nombre de la cesionaria TIRESUR S.L. Doña Nuria Jiménez Domínguez, apoderada también de la expresada cesionaria y Responsable de Administración del Grupo empresarial AM. Posteriormente en escritura pública otorgada ante el mencionado Notario en 17 de marzo de 2015, al número 556 de su protocolo, el Administrador Único de la concursada Don Antonio Mañas Pérez , que ratifica la citada escritura de elevación a público del documento privado antes mencionado.

- Es objeto de dicha dación los derechos derivados de contrato de compraventa de cosa futura formalizada por la concursada en 13 de diciembre de 2066 con la vendedora entidad PARQUE EMPRESARIAL ALHENDÍN S.L. (C.I.F. nº B-18658906) sobre Parcela nº 10 de la Manzana O.06 y ordenanza 01 del Plan Parcial del sector IND-01 “Pago del Marchal” del PGOU de Alhendín (Granada), de cuya compraventa la concursada a 4 de marzo de 2015 tenía satisfecho como parte de precio (incluidos gastos asociados al mismo) la cantidad de 153.371,58 €, habiéndose conferido a la concursada previamente por la indicada mercantil vendedora con el consentimiento expreso de su Administración Concursal HISPACOLEX SERVICIOS JURIDICOS S.L.P., en documento privado de la misma fecha de 4 de marzo de 2015, autorización expresa para llevar a cabo dicha cesión de los derechos y obligaciones de la concursada en citada compraventa a favor de la cesionaria TIRESUR S.L.

- El valor que las partes cedente y cesionaria otorgaron a la citada posición contractual de la concursada a efectos de la dación en pago fue de 153.371,58 €.

- .....
- Se señaló como saldo adeudado a TIRESUR S.L. que la concursada expresamente reconoció el de 162.759,42 €, por lo que tras la dación el saldo deudor quedó reducido a 9.387,54 €. Se adjuntó al documento privado, elevado a público en la antes expresada escritura pública, el detalle del Libro Mayor de la contabilidad de la concursada, en el que constaban las cantidades entregadas en concepto de préstamo, los pagos realizados por la deudora (incluida las daciones señalada antes como primera y segunda) y las liquidaciones de intereses practicadas y cargadas en la cuenta de la deudora, que arrojaba desde 3-3-2015 (fecha del apunte correspondiente a la dación señalada como segunda) el expresado saldo adeudado de 162.759,42 €.

- La dación en pago de los derechos derivados del expresado contrato de compraventa futura en las condiciones que constan en la escritura pública habían sido autorizadas por unanimidad en la Junta General Extraordinaria de Socios de la concursada celebrada el día 2 de marzo de 2015, autorizando al administrador único Sr. Pérez Mañas, así como a la apoderada Sra. Jiménez Domínguez para la elevación a público del acuerdo, y expresamente al Sr. Pérez Mañas para efectuar los negocios jurídicos necesarios para llevar a buen fin la operación aprobada.

Cuarta.- Dación a favor de CENTER´S MAÑAS S.L. formalizada en escritura pública otorgada ante el Notario de Armilla (Granada) Don Juan Bermudez Serrano el día 4 de marzo de 2015, al número 468 de su protocolo:

- En nombre de la concursada comparece a dicho otorgamiento el Administrador Único Don Antonio Mañas Pérez y en nombre de la cesionaria CENTER´S MAÑAS S.L. lo hace su apoderada Doña Nuria Jiménez Domínguez, apoderada también de la concursada y Responsable de Administración del Grupo empresarial AM.
- Es objeto de dicha dación 2.198 participaciones sociales de las que la concursada era su titular en la mercantil EL INGENIO DE SAN ISIDRO S.L. (C.I.F. nº B-18827915) por un valor nominal de 219.800,00 €, así como la cesión del derecho de crédito que la concursada ostenta, como acreedora, frente a la deudora EL INGENIO DE SAN ISIDRO S.L., por importe de 152.417,61 €, por préstamos realizados a dicha deudora para necesidades de su tesorería, adjuntándose a la escritura el detalle del Libro Mayor de la



.....  
contabilidad de la concursada en el que constaban las entregas realizadas y el saldo adeudado por dicha deudora al 10-10-2014 de 152.417,61 €.

- El valor que las partes cedente y cesionaria otorgaron a las indicadas participaciones sociales a efectos de la dación en pago fue de 193.029,00 €, y al expresado derecho de crédito, a los mismos efectos de su dación en pago, fue de 152.417,61€, lo que hacía un total importe objeto de la dación de 345.446,61 €.
  
- Se señaló como saldo adeudado a CENTER'S MAÑAS S.L. que la concursada expresamente reconoció el de 382.883,29 €, por lo que tras la dación el saldo deudor quedó reducido a 37.436,68 €. Se adjuntó a la escritura pública el detalle del Libro Mayor de la contabilidad de la concursada, en el que constaban las cantidades entregadas en concepto de préstamo, los pagos realizados por la deudora y las liquidaciones de intereses practicadas y cargadas en la cuenta de la deudora, que arrojaba desde 19-02-2015 el expresado saldo adeudado de 382.883,29.

- La dación en pago de dichas participaciones sociales y la cesión del crédito en las condiciones que constan en la escritura pública habían sido autorizadas por unanimidad en la Junta General Extraordinaria de Socios de la concursada celebrada el día 3 de marzo de 2015, autorizando al administrador único Sr. Pérez Mañas para la elevación a público del acuerdo.

**A la vista de todo lo anterior, ha de concluirse lo siguiente:**

1º.- Los créditos que determinan los saldos deudores que se cancelan, aun parcialmente con las daciones, han de reputarse mercantiles (art. 311 del Código de Comercio).

2º.- Consta acreditado documental y contablemente la certeza de los créditos que determinan los saldos deudores, siendo éstos vencidos y exigibles.

3º.- De la contabilidad de la sociedad, tras las daciones en pago, se desprende que en el pasivo de la concursada queda sólo el resto de la deuda pendiente de pago a CENTERS MAÑAS S.L. y el crédito derivado del aval prestado en préstamo hipotecario con garantía hipotecaria por importe de principal de 19.911.121,00 €, que se encuentra vencido desde 4 de febrero de 2014, constituido por Banco Popular Español S.A. a favor de la mercantil EL INGENIO DE SAN ISIDRO S.L. y que está garantizado frente a dicha entidad bancaria con garantía personal y

.....  
solidaria de las 19 sociedades que integraban la mercantil prestataria, entre otras, la concursada. Se ha informado a esta Administración Concursal que dicho préstamo va a ser cancelado por EL INGENIO DE SAN ISIDRO S.L. próximamente, en virtud de compromiso adquirido por esa mercantil y el propio Banco, para proceder a la dación en pago de las fincas objeto de la hipoteca, lo que conllevaría la liberación total de los avalistas, y por tanto, de la concursada.

5º.- Por ello, aun cuando se produjera la reintegración de los activos objeto de dación en pago, ello implicaría la necesidad del reconocimiento de los créditos cancelados con dichas daciones en el pasivo concursal, y en tal situación, nos encontraríamos con que por las deudas preexistentes se tendría que reconocer créditos que deberían ser clasificados como subordinados, por aplicación del art. 73,3 de la Ley Concursal, pues por la condición de sociedades sometidas a una misma unidad de decisión y una de ellas socia mayoritaria de la concursada, habría que apreciar que concurriría la mala fe de las acreedoras, por lo que el pasivo social quedará constituido en este caso por tales créditos subordinados y por el crédito de la entidad bancaria, si es que se incumpliesen los compromisos del Banco y de la prestataria, superando su importe con creces el importe del pasivo que se reintegrase.

No existen bienes ni derechos que puedan ayudar a solventar las principales deudas con los acreedores. Por lo que carece de sentido el actual Plan de liquidación, si a fecha de presentación de los textos definitivos no se han realizado averiguaciones que conduzcan a la obtención de alguno.

***“Todo lo que a continuación se expone, se realiza para el caso hipotético de obtener algún bien o derecho que esta administración concursal pueda realizar”***,

Lo expuesto con anterioridad no es óbice para que esta administración concursal pretenda realizar los bienes y derechos caso de obtenerlos a la mayor brevedad posible, sabiendo que cualquier retraso en la misma, perjudica tanto a la concursada, como a la generalidad de sus acreedores.

Se quiere constatar que las actuaciones que realice la administración concursal en esta fase están sujetas al control judicial establecido en la ley y por este Plan de Liquidación una vez aprobado.

---

### 3.- PLAN DE REALIZACION DE BIENES Y DERECHOS

El espíritu del presente Plan, no es otro que la venta por lo mejor, para conseguir que los acreedores puedan ver satisfechos sus créditos en la mayor proporción posible.

Esta AC propone para el caso de obtención de algún bien o derecho su realización por Lotes y por Fases sucesivas. Si alguna de las Fases no consiguiera su objetivo, los Lotes de ésta pasarían a ejecutarse en la siguiente, con unas nuevas previsiones.

Según el art. 153.1, una vez aprobado el Plan las operaciones de liquidación no podrán durar mas de un año desde la fecha de apertura de la fase de liquidación, como se desprende del citado artículo de la LC.

Por tanto se tiene en cuenta el periodo previsto para su planificación y realización:

TOTAL: 360 DIAS

#### **Las Fases de liquidación serían las siguientes:**

- **Fase I:**

- La administración concursal realizará una venta directa. Si fuese necesario requerirá el apoyo de personas/empresas especializadas cualificadas, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API), empresas de venta de activos, etc.. y según las condiciones que figuran en el punto 5, Normas aplicables a todas las ofertas del Plan de Liquidación.
- Se realizará en lo posible los derechos pendiente mediante un proceso efectivo de recuperación, previo requerimiento fehaciente de pago.
- **Duración: 120 días naturales.**

- **Fase II:**

- La administración concursal realizará **subasta privada**, de los bienes que no se hayan podido realizar en la Fase I. Los requisitos de la subasta y las particularidades de la misma se especificaran en el punto 5, Normas aplicables a todas las ofertas del Plan de Liquidación.
- **Duración: 120 días naturales** desde la finalización de la Fase I.

- 
- Importe mínimo de realización de los bienes, no podrá ser inferior al 80% del precio de liquidación de la Fase I.
  - Si no se han recuperado los derechos, se iniciarán los procedimientos judiciales.
- **Fase III:**
- La administración concursal procederá a la realización de un procedimiento de **subasta judicial** para la venta de los mismos.
  - **Duración: 60 días naturales** desde la finalización de la Fase II.
- **Fase IV:**
- Si de la fase anterior, quedase remanente sin realizar, la administración concursal ejecutara la totalidad de los bienes y derechos, a la mejor oferta que se reciba sin ningún tipo de privilegio para el resto de acreedores.
  - **Duración: 30 días naturales** desde la finalización de la Fase III.
  - Los restantes 30 días naturales serán para resolver incidencias que se puedan presentar en la formalización de las diferentes realizaciones.

Duración máxima prevista por lo tanto por la AC, para la realización del Plan de liquidación: **360 días naturales.**

En caso de no poderse realizar en este plazo el total de los Lotes previstos, por causa de la situación actual y la que en el futuro próximo parece previsible para el mercado inmobiliario, se prevé como opciones:

1.- Si la subasta se declara desierta o la mejor postura fuera inferior al 40% del valor del bien en liquidación, se volverá a actuar como en la fase I en la mencionada Fase IV, por un periodo de tiempo de 30 días naturales, es decir, venta directa a cualquier interesado que presente oferta válida por escrito con preferencia, si los hay, de los que la presentaron en la primera fase siempre que la cuantía de su oferta hubiera sido superior al que ahora este interesado y siempre superior o igual al 40%.

2.- Como última opción y para los acreedores con garantías reales, la AC prevé, la dación en pago de los bienes sujetos a los acreedores con privilegio especial si estos la aceptan, y para

.....  
el resto de bienes actuara libremente la Administración concursal para la fijación de precios y realización.

### 3.1.- FASE I.

Plazo de presentación de ofertas:

Se considerara día D, el de la fecha de comunicación a la administración concursal de la aprobación del plan de liquidación, como día cero sin efecto sumatorio.

El plazo de presentación de ofertas se realizara durante los primeros 110 días naturales de esta fase, compuesta de (D+120).

Si bien, los 90 primeros días, es decir (D+90), estarán dedicados a la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios de la concursada, es decir, la **unidad** productiva siempre que sea factible, dejándose para la mejora de ofertas, si las hubiera hasta el D+110, resto de días hasta completar D+120, se utilizara por la Administración concursal, para cualquier tipo de gestión relacionada con lo anterior.

Si bien la ley concursal nada dice sobre los criterios a aplicar para analizar si es factible o no la enajenación unitaria de toda la empresa, en el caso que nos ocupa aunque la administración concursal la considere la primera opción, se tendrá en cuenta a este respecto lo contemplado en: Ley Concursal, Sección 2ª *De los efectos de la liquidación*, **artículo 146 bis**. *Especialidades de la transmisión de la unidades productivas*.

La enajenación de la empresa, será la primera opción que se tendría en cuenta en este Plan, estando la misma presente en todas las fases de liquidación, si bien, y como se ha especificado, prioritariamente estos 90 primeros días estarán enfocados a la enajenación conjunta de la totalidad de la unidad productiva, de los que los 20 últimos días se utilizaran para mejoras de ofertas, dejando 10 para cualquier gestión que sea necesaria realizar.

Hay que partir del criterio de que la liquidación, no implica necesariamente el cierre de la unidad productiva, aunque su situación actual sea esta, considerándose que mantenerla como conjunto organizado de bienes y derechos o de medios materiales o personales aptos para reemprender una actividad productiva debe de ser, como ocurre en este Plan, la opción a contemplar. Permitiría entre otros la nueva creación de los puestos de trabajo perdidos, recurso escaso como

.....  
se ha demostrado en la actual crisis económica y que lacra moralmente a la sociedad, a la generación de actividades colateral, etc.

Entiende la administración concursal que la venta unitaria de la empresa afecta a este Plan de Liquidación, por su complejidad, se debe de realizar con total transparencia y proporcionando a todas las partes interesadas seguridad jurídica.

Se prevé realizarla mediante venta directa de los siguientes Lotes:

✚ A ) Grupo Inmobiliario Promape S.L.

➤ **Lote 0.-**

✚ Se contempla como mejor opción para el caso de considerar que se pueda iniciar de nuevo la actividad de la misma,.



#### **0.1.- Identificación de la unidad productiva.**

Mediante escritura de 24 de diciembre de 2008, otorgada ante el Notario de Armilla (Granada) Don Juan Bermúdez Serrano con el nº 4.252 de su protocolo, el administrador único Don Antonio Mañas Pérez otorga poder a favor de Doña Nuria Jiménez Domínguez, con NIF 24245917-F, con las facultades que en el mismo constan. Dicho poder fue inscrito en el Registro Mercantil de Granada en fecha 14 de enero de 2009, al Tomo 798, Libro 0, Folio 218, Sección 8, Hoja GR-29.607, Inscripción 2ª.

Actualmente la empresa no mantiene actividad.

Desde su constitución, la sociedad ha sido tenedora de diversas participaciones en sociedades relacionadas con la promoción inmobiliaria así como de derechos sobre suelos. Desde su inicio todas estas inversiones se financiaron con préstamos recibidos de Center's Mañas SL, que es partícipe en Grupo Inmobiliario Promape SL en un 66,66%, y Tiresur SL.

En los últimos tres años la sociedad no he tenido personal propio y su actividad se ha limitado a la mera tenencia de participaciones. La financiación de sus inversiones se ha realizado con el capital suscrito así como con préstamos concedidos por las sociedades TIRESUR SL y por el socio CENTER'S MAÑAS SL.

### 0.1.1.- Identificación del establecimiento.

Mediante escritura de 12 de noviembre de 2009, otorgada ante el Notario de Armilla (Granada) Don Juan Bermúdez Serrano con el nº 3.064 de su protocolo, el administrador único Don Antonio Mañas Pérez, en cumplimiento del acuerdo tomado por unanimidad en Junta General y Universal de socios, celebrada el día 21 de octubre de 2009, se modifica el artículo 4º de los Estatutos y se traslada el domicilio social, que se fija en Armilla, CP 18100 (Granada), Carretera de Armilla s/n, Cruce Circunvalación, Edificio Center's Auto. Inscripción 3ª.

### 0.1.2.-Identificación del numero de puestos de trabajo.

Actualmente no existen puestos de trabajo en activo.

### 0.1.3.-Identificación de contratos de leasing y renting.

- **Leasing**

No hay actualmente contratos de leasing..

- **Renting**

- No hay actualmente contratos de renting..

No hay actualmente contratos de renting..

### 0.1.4.-Identificación de los activos intangibles.

No existen activos intangibles, ni se presentaron con la demanda de concurso.

### 0.1.5.- Importe de las ventas de los tres últimos ejercicios económicos con actividad, 2012, 2013 y 2014.

1. Importe neto de la cifra de negocios.	0,00€	0,0€	0,00€
--	-------	------	-------

En el año 2014, la cifra de negocios fue de 0,00€.

### 0.1.6.-EBITDA

Son las siglas en inglés de *Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortizations*. Por tanto, se trata del resultado empresarial antes de: intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones productivas. Es un indicador muy utilizado, especialmente por la prensa económica, como referencia sobre la actividad de las empresas y de gran transcendencia en los métodos de valoración, fundamentalmente en el de descuentos de flujo de caja, método recomendado en el seminario de jueces de lo mercantil y secretarios judiciales de Catalunya, en julio de 2014.

#### CÁLCULO

CALCULO del EBITDA 2014, 2013, 2012 Y 2011				
AÑOS	2014	2013	2012	2011
RESULTADO DE EXPLOTACION	-56,30 €	-106,29 €	-1.499,90€	-1469,15
AMORTIZACIONES	0	-134.652,00	-136.354,93	0,00
PROVISIONES	0	0,00	0	0
<b>EBITDA</b>	<b>-56,30 €</b>	<b>-106,29 €</b>	<b>-1.499,90€</b>	<b>-1469,15</b>

Tomando como referencia la cuenta de resultados, el EBITDA se calcula partiendo del Resultado de explotación. También conocido por (EBIT).

Posteriormente, se realizan los siguientes ajustes:

1. Se suman las cantidades destinadas en el período a dotar provisiones.
2. Se suman las cantidades destinadas en el período a dotar las amortizaciones productivas.

$$\text{EBITDA} = \text{EBIT} + \text{AMORTIZACIONES} + \text{PROVISIONES}$$



.....  
Como se puede comprobar en situación de inactividad no es adecuado su aplicación, es decir, este método solo se podría utilizar fundamentando en la viabilidad futura de la empresa y con datos de años normalizados, lo que supone para el caso que nos ocupa, utilizar el valor de realización como más razonable a esta situación de liquidación ya que el descuento de flujos de efectivo llevaría en su valoración a contradicciones que falsearía la realidad del valor actual.

#### **0.1.7.- Valoración de la unidad productiva.**

Se parte por esta administración concursal que solo estará justificada la venta de la unidad productiva, cuando esta valoración sea previsiblemente mayor al que se obtendría para el caso de la venta de los bienes y derechos si estos se localizara. **Actualmente su valor seria de cero euros.**

**Esta debe de ser la justificación para la toma de la decisión y la justificación a los acreedores.**

La valoración para el caso que nos ocupa no es significativa, y hay que entenderla como una hipótesis de trabajo, para saber cuanto se podría pedir por ella a los posibles interesados, en el caso que nos ocupa donde no tenemos bienes y derechos; si en el futuro se obtuviera alguno.

Consideraremos del estudio realizado, que en lugar de la masa activa, antes reseñada, donde no se aporta ningún valor al no disponer de bienes y derechos:

**BIENES: 0,00€**

**DERECHOS: 0,00€**

- 
- ✓ VALORACION DE PARTIDA: se considera como muy buena opción para la venta de la unidad productiva (UP) cualquier precio, valor que por otro lado será de difícil realización.

#### **0.1.8.- Valoración de ofertas.**

.....  
Esta administración concursal parte del objetivo fundamental del pago a los acreedores, pero sin olvidar que se añade un inestimable valor si además se lograra mantener la unidad productiva, con el consiguiente beneficio general para todos los grupos de interés.

Nuestra principal valoración será la del precio ofrecido, si bien en las condiciones explicadas, cualquier precio seria la mejor opción ofertada, si lleva consigo el mantenimiento de la unidad productiva para su posterior puesta en actividad y funcionamiento se considerara que aporta mas valor que la anterior y en este sentido, se debe de considerar la unidad productiva por la totalidad de: “ como el conjunto de bienes y derechos organizados, junto a los medios materiales y los necesarios personales que se puedan emplear para reemprender la actividad”, es siempre la opción preferible, coincidiendo con las ultimas reformas en materia concursal. Por tanto cualquier ausencia razonable de negocio, o al menos de una previsión con un futuro Plan de Negocio, podría ser rechaza por esta administración concursal en las condiciones expuestas.

Los plazo de presentación de ofertas, el modo y lugar de presentación, la publicidad y la posibilidad de mejora están expuestas en otros apartado de este Plan de Liquidación.

El oferente deberá depositar la cantidad del 10 % del valor aproximado de la UP, pero nunca será este superior a 100.000,00€.

***Se considera fundamental la total transparencia de este proceso, por tanto se debe de dar la máxima publicidad.***

#### **0.1.9.- Mejora de ofertas.**

La administración concursal a la vista de las ofertas presentadas las valorara como se explica en apartado anterior, trasladándolas al Juzgado previo informe por esta de su valoración y en su caso, si procede, a las mejores ofertas recibidas se les dará un nuevo plazo para presentar ofertas de mejora en sobre cerrado, que serán abiertas en el juzgado con audiencia de los interesados.

#### **0.1.10.- Previsión del incumplimiento de pago y resolución de la compraventa.**

La administración concursal, para el caso de incumplimiento de pago por el adjudicatario prevé actuar bajo dos situaciones posibles:

.....  
1.- por un lado, si el incumplimiento es anterior a la formalización del contrato, esta administración concursal se adjudicaría para el concurso el deposito recibido, dando la opción de adquisición a la segunda mejor oferta planteada.

2.- por otro lado, si se produce a posterioridad de la formalización del contrato con posesión de la Unidad Productiva, el adjudicatario perdería la totalidad de lo depositado y se le haría responder de los demás daños y perjuicios causados. La administración concursal, solicitaría mediante el procedimiento contemplado en la ley concursal, es decir, incidente concursal, la recuperación de la posesión.  
.....

➤ **Lote 1.-**

**TOTAL LOTE 1:** El total de unidad productiva. : **Cualquier valor > 0,00, seria recomendable en el caso que nos ocupa.**

---

**BIENES LIBRES DE CARGAS, REGIMEN GENERAL**

✚ A ) no existen

**BIENES AFECTOS AL PAGO DE CREDITO CON PRIVILEGIO ESPECIAL.**

✚ A ) no existen

**BIENES AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL**

**1.- Relación de contratos con obligaciones recíprocas (Art. 61 LC)**

**1.1. Vigentes.**  
**Contrato. 1.**

✚ A ) no existen

**Presentación de ofertas.** Venta directa a la mejor oferta recibida.

Y para el caso de que esta opción que se consideraría prioritaria no fuese factible, se continuaría con la venta individualizada de los lotes unidad productiva a la que este Plan hace referencia y según fases contempladas en el mismo.

**a) Presentación de ofertas:**

La administración concursal considera como prioritario la ejecución del Lote 0 y en su defecto el Lote 1 conforme a lo previsto en el art 148.1: “...*siempre que sea factible se debe contemplar la enajenación unitaria del conjunto de... la unidad productiva de bienes y servicios del concursado o de alguno de ellos.*”. Ante la dificultad que presenta el mercado inmobiliario en los momentos actuales, la realización de este Lote 1, parece muy difícil, por lo que esta AC, aceptara ofertas sobre cualquiera de los otros Lotes en beneficio del concurso, máxime cuando se trata de bienes independientes, esperando para su venta a la fecha de finalización de la unidad productiva.

Venta directa a la mejor oferta recibida, siempre que esta sea igual o superior al precio mínimo de venta fijado por la AC en este Plan de Liquidación, coincidente con el precio dado en el informe provisional como “**VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL**”.

A estos efectos se entenderá como precio mínimo, el precio dado en este Plan de Liquidación a los diferentes lotes, aunque el precio de realización de los bienes relacionados con el pago de créditos con privilegio especial, a los efectos de lo previsto en el artículo 155.4 de la LC, sea inferior al del débito garantizado con garantía real.

**b) Comunicación:**

Se realizará por cualquier medio, preferiblemente por correo electrónico, u ordinario, llamada telefónica a acreedores, personados, otros grupos de interés relacionados con el

.....  
objeto social de la empresa y todos aquellos que se consideren por la AC, puedan estar interesados en la adquisición de los bienes.

**c) Publicidad:**

Se publicaran los Planes y sus Lotes en las diferentes WEB:

[www.malagaconcurstal.es](http://www.malagaconcurstal.es)

- ✚ Si se optara por empresa especializada, se complementarían con los propios medios de comunicación de uso general por ellos para operaciones corrientes, siempre a cargo de los mismos.

Y la que pueda realizar por sus propios medios este administrador concursal y en su caso la empresa especializada .

**3.2.- FASE II.**

**BIENES AFECTOS AL PAGO DE CREDITO CON PRIVILEGIO ESPECIAL.**

**Plazo de presentación de ofertas:**

Finalizado el plazo de 120 días naturales **desde la aprobación del Plan de Liquidación y con ello la primera fase**, caso de no realizar todos los lotes, se formalizara ofertas para su enajenación en *subasta privada*, siendo el precio de apertura un 80% del total de cada lote del precio de liquidación fijado por la AD que se detalla en los cuadros de los diferentes lotes expuestos:

Finalizado el plazo de ofertas ( D+110), posteriormente se formalizará la venta al mejor postor.

Duración: **120 días naturales** desde la finalización de la primera Fase.

**Lugar de celebración:** se publicitara con antelación suficiente. Pudiéndose celebrar en el despacho propio del Administrador Concursal caso de realizarse por este o en la sede de las

.....  
empresas especializadas, caso de recurso a las mismas, así como en las propias instalaciones de la empresa.

### 3.3.- FASE III.

#### **BIENES AFECTOS AL PAGO DE CREDITO CON PRIVILEGIO ESPECIAL.**

La administración concursal procederá a la realización de un procedimiento de *subasta judicial* para la venta de los mismos. Para el caso que nos ocupa, bienes en derechos de uso, (arrendamiento financiero, leasing), la primera opción sería la entrega del bien al arrendador previa resolución del contrato.

En este caso, no se aplicara a la subasta las normas previstas en el Art. 671 LEC, por tratarse de un procedimiento de ejecución colectiva y no singular.

Se admitirán todo tipo de posturas y se aprobara el remate a favor de la mejor postura con el mínimo del 40%, cualquiera que sea su importe.

Si la subasta se declara desierta, o la mejor postura fuera inferior al 40% del valor del bien en liquidación, se volverá a actuar como en la Fase I, aplicándose para ello la Fase IV, por un periodo de tiempo de 30 días naturales, es decir, venta directa a cualquier interesado que presente oferta valida por escrito, y siempre en esta ultima fase, sin preferencia de ningún tipo de acreedor y a cualquier precio. En caso de ofertas iguales a las que se presentaron en la primera Fase, tendrá preferencia en la adjudicación el licitante de la primera fase.

Duración: **60 días naturales** desde la finalización de la segunda Fase.

### 3.4.- FASE IV.

Si quedase remanente de la fase anterior, en esta fase se ejecutara cualquier bien a la mejor oferta que se reciba, si tener en cuenta ningún tipo de preferencia por parte de acreedores en la misma.

Para el caso de no poder la administración concursal realizar los bienes objeto de arrendamiento financiero procederá a la restitución del mismo del bien contemplado en el contrato de

.....  
arrendamiento financiero al arrendador financiero, únicos acreedores privilegiados del procedimiento y para el caso de no aceptación por el mismo; a la venta individual del mismo. En este ultimo caso no se venderán como derecho de uso, sino que pasaran a ser propiedad del comprador.

Duración: **30 días naturales** desde la finalización de la tercera Fase.

#### **4.- RESUMEN DEL PLAN DE LIQUIDACION.**

##### **HOJA DE RUTA:**

##### **FASE I:**

- I.1.** D= Día de aprobación del Plan de Liquidación, se considera día cero.  
Oferta de los diferentes Lotes, mediante venta directa y mediante colaboración de empresa especializada, si fuese necesario.
  
- I.2.** Día D, día en que se produce la aprobación del Plan de Liquidación mas 110 días. (D+110). Total 120 días.  
Los primeros (D+90), aceptación ofertas venta unidad productiva.
  
- I.3.** Lotes sin realizar pasan a fase II

##### **FASE II:**

- II.1.** D1=día finalización fase I  
Oferta de los diferentes Lotes, mediante subasta privada, se considera cero a efectos de computo.
  
- II.2** Día (D1+110), finalización Fase I, y 120 días más. (D+230). Total 240 días.
  
- II.3** Lotes pendiente de realizar, pasan a Fase III

### **FASE III:**

- III.1** D2=día finalización fase II.  
Se considera cero a efectos de computo.  
Oferta de los diferentes Lotes, mediante subasta judicial
  
- III.2** Día (**D2+50**), finalizada Fase II. (D+290). Total 300 días
  
- III.3** Dación en Pago.

### **FASE IV:**

- IV.1** D3=día finalización Fase III.  
Se considera cero a efectos de computo.  
Oferta de los diferentes Lotes, mediante subasta judicial
  
- IV.2** Día (**D3+20**), finalizada Fase III. ( D+320). Total 330 días.
  
- IV.3** Resto **30 días** naturales. Incidencias varias.

## **5.- PROPUESTA DE LA ADMINISTRACION CONCURSAL PARA LA RECEPCION DE OFERTAS.**

El Plan de Liquidación se encuentra a disposición de los interesados en el despacho de la AC, Calle Gran Vía de Colon, nº 10, 5ºB, CP 18010 Granada y en la página web [www.malagaconcurstal.es](http://www.malagaconcurstal.es)

Las ofertas se deberán enviar al domicilio indicado anteriormente o en la dirección de correo electrónico:



.....  
[promape@malagaconcurisal.com](mailto:promape@malagaconcurisal.com), [info@malagaconcurisal.com](mailto:info@malagaconcurisal.com), de la AC y recoger las formalidades siguientes:

➤ **CORREO ORDINARIO:**

▪ ***En el sobre:***

**PARTE EXTERNA**

**Anverso:**

**MALAGACONCURSAL SLP  
C/ GRAN VIA DE COLON, Nº 10, 5ºB  
CP 18010 GRANADA**

**Remitente:**

- 1.- Ofertante Grupo Inmobiliario Promape S.L
- 2.- Procedimiento concursal: 1464/2015
- 3.- Lotes que se oferta. (Solo para la segunda Fase).

**PARTE INTERIOR**

**1.- Datos completos del ofertante:**

Empresa/entidad, nombre y apellidos caso de persona física, dirección completa, población, datos fiscales, teléfono, fax, E-mail, persona de contacto caso de actuar en representación de persona jurídica, cargo que ocupa.

**2.- Descripción del Lote ofertado.**

**3.- Especificación del importe neto de la oferta a favor de la concursada, siempre bajo la condición de que todos los gastos de tramitación se realicen con cargo al ofertante.**

**4.- Declaración específica de que conoce y acepta el contenido integro del Plan de liquidación y del estado del Lote.**

5.- Declaración específica de aceptar la adjudicación del respectivo Lote en la situación, física, jurídica y administrativa en que se encuentra, con renuncia expresa a cualquier acción de reclamación por cualquier concepto derivado de la entrega de los bienes en liquidación.

➤ **CORREO ELECTRONICO:**

**PARA:** [promape@malagaconcurasal.es](mailto:promape@malagaconcurasal.es)

**CC:** [info@malagaconcurasal.es](mailto:info@malagaconcurasal.es)

**Asunto:** Ofertante Grupo Inmobiliario Promape S.L

**Cuerpo:**

1.- Datos completos del ofertante: Empresa/entidad, nombre y apellidos caso de persona física, dirección completa, población, datos fiscales, teléfono, fax, E-mail, persona de contacto caso de actuar en representación de persona jurídica, cargo que ocupa.

2.- Descripción del Lote ofertado.

3.- Especificación del importe neto de la oferta a favor de la concursada, siempre bajo la condición de que todos los gastos de tramitación se realicen con cargo al ofertante.

4.- Declaración específica de que conoce y acepta el contenido integro del Plan de liquidación y del estado del Lote.

5.- Declaración específica de aceptar la adjudicación del respectivo Lote en la situación, física, jurídica, y administrativa en que se encuentra, con renuncia expresa a cualquier acción de reclamación por cualquier concepto derivada de la entrega de los bienes en liquidación.

## **6.- NORMAS APLICABLES A TODAS LAS OFERTAS DEL PLAN DE LIQUIDACION.**

Sólo será necesaria la autorización judicial en los caso previstos en este Plan, entendiéndose concedida para el resto de los supuestos con el Auto de aprobación del Plan. En este sentido se requerirá autorización para cualquier opción de venta alternativa y que no estuviese prevista en este Plan.

Los plazos señalados en este Plan podrán ser prorrogados por el Juez de oficio o a petición de la Administración Concursal.

Mediante oportuna autorización judicial y previa causa de interés para el concurso, se podrán alterar los plazos y condiciones señalada en este Plan.

Para el caso de venta directa de unidad productiva, no se aceptara ofertas que no cubran los créditos contra la masa y al menos si los hubiera, el 50% de los créditos con privilegio especial, excepcionalmente se valorara su posible venta por causas de interés del concurso .

Todas las ofertas , una vez aceptadas por la AC, requerirán como señal el depósito del 10% del precio de avaluó otorgado por la AC en este Plan de Liquidación. Se realizará en la cuneta prevista de la administración concursal MALAGACONCURSAL SLP, que en cada caso se comunicara al interesado.

Este porcentaje se perderá si los ofertantes renunciaran a la misma, pasando este a disposición de la Concursada, para su gestión por parte de la AC. Se adjudicara el bien al siguiente mejor postor si lo hubiera.

Todos los gastos de la venta serán de la exclusiva cuenta y cargo de los compradores y los impuestos serán satisfechos por los mismos conforme a este Plan.

La administración concursal queda expresamente autorizada para suscribir en nombre de la concursada, cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para llevar a buen fin la liquidación, estableciendo los acuerdos que estime necesarios para el interés del concurso.

.....  
Todos los bienes y derechos que integran el patrimonio de la concursada, se liquidan libres de cargas, embargos u otro tipo de traba, sean de índole personal o real, sean en forma de unidad productiva, por lotes o aisladamente. Los acreedores que hayan sido reconocidos como privilegiados especiales, que no lo sean por naturaleza hipotecaria, percibirán como privilegiado el total líquido libre de la enajenación, si con el no se saldase el crédito, el restante pasara a formar parte de crédito con calificación de ordinario.

Si la AC necesitase contratar con entidad especializada en la gestión de este tipo de activos (API), empresas de venta de activos, etc., los gastos de gestión devengados por dicha entidad especializada, así como los tributos inherentes a la misma correrán a cuenta del comprador o licitante, sin que ningún tipo de gasto repercuta sobre la concursada.

Trascurrido el plazo de presentación de ofertas, la AC otorgara contratos de venta a favor de la mejor de las ofertas presentadas en el más breve plazo posible.

Caso de igualdad entre dos o más ofertas, se celebrara licitación entre ellos, previa citación de los interesados en la sede de celebración, señalando día y hora en los dos días hábiles siguientes adjudicando el Lote a la mejor oferta.

En todas las ofertas que se reciban se tendrá en cuenta el interés especial del acreedor privilegiado, el cual podrá siempre mejorar la misma. Se contempla desde el primer día de aprobación de esta Plan la opción previo acuerdo con el acreedor privilegiado de la dación en pago.

El pago del precio restante, se realizara mediante entrega de cheque conformado a la AC por el total de la cantidad disminuido en el 10% de entrega en señal con la solicitud de oferta, al otorgamiento del contrato de compraventa.

Por cada lote que se adjudique, se solicitara del juzgado del concurso mandamiento de cancelación de las cargas que gravan el bien. Dicho importe se aplicara al pago de crédito según lo estipulado en el apartado siguiente.

Para las subastas, tanto privada como judicial, se aplicaran las siguientes reglas:

- 
- Para participar los postores deberán consignar el 10% del valor de liquidación del bien o bienes de los lotes, según inventario. Sin excepción de dicha consignación a los acreedores con privilegio especial.
  
  - Se admitirán para la subasta privada, un valor de partida mínimo del 80% del avalúo del inventario, sin que la venta pueda ser inferior a este precio mínimo.
  
  - Para la subasta judicial, se admitirá de salida un precio de 80% de su valor de inventario, pero se aceptara todo tipo de posturas, llegándose al remate, con la realización de la mejor postura, siempre y cuando sea superior al 40% del valor de inventario. El acreedor hipotecario puede participar en la subasta sin consignar depósito.

En caso de no realizarse la adjudicación de todos los lotes, en esta tercera fase, se volverá a la venta directa como en la Fase I, durante un periodo de tiempo de 30 días naturales. En caso de ofertas iguales a las que se presentaron en la primera fase y siempre que las mismas hubieran sido superiores o iguales al 40%, tendrá preferencia en la adjudicación el licitante de la primera fase.

Como última opción se prevé la dación en pago, para el caso de quedar sin ejecutar algún Lote, a los acreedores hipotecantes previa aceptación de los mismos y la realización por la Administración Concursal al mejor precio que pueda conseguir.

De modo supletorio, y par el caso de no aprobarse el presente Plan de liquidación, operara lo previsto en el art. 149 de la LC.

## **7.- PROPUESTAS DE PAGOS A REALIZAR CON EL CAUDAL OBTENIDO.**

Con el caudal obtenido, unido todo al saldo de tesorería existente, se procederá a la realización de la masa pasiva, pagando todos los créditos reconocidos en el informe provisional, actuales textos definitivos, en la forma especificada en la Sección 4 del capítulo 2º del Titulo 5º de la Ley Concursal, art 154 y siguientes:

- 1.- Los gastos inherentes a la liquidación.

- .....
- 2.- Los créditos contra la masa que se atenderán a lo establecido en el art 154 de la LC.
  - 3.- Los créditos con privilegio especial que se satisfarán con cargo a la realización del bien afecto al crédito respectivo.
  - 4.- Los créditos con privilegio general que se atenderán por el orden establecido en el art. 91 de la LC y en su caso, a prorrata dentro de cada número.
  - 5.- Los créditos ordinarios que se atenderán a prorrata.
  - 6.- Y los créditos subordinados, que se atenderán por el orden establecido en el Art. 92 de la LC, y en su caso, a prorrata dentro de cada número.

## **8.- SEGUIMIENTO DEL PLAN DE LIQUIDACION**

Cada tres meses, a contar desde la apertura de la fase liquidación la administración concursal presentara al juez del concurso un informe sobre el estado de las operaciones, que detallara y cuantificara los crédito contra la masa devengados y pendientes de pago, con indicación de sus vencimientos.

Concluida la liquidación de los bienes y derechos del concursado, según este plan de liquidación, la AC, presentará informe final de las operaciones realizadas, junto a una completa rendición de cuentas.

## **9.- ANEXOS**

no se acompañan.

En su virtud,

**SUPLICO AL JUZGADO** que, teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y ordenar su unión a la Sección Quinta de los autos de su razón, teniendo por cumplido la presentación del Plan de Liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa de la concursada Grupo Inmobiliario Promape S.L, según lo dispuesto en el art. 148.1 LC .