

ANEXO III
PLAN DE LIQUIDACION
CINREB S.L.U.

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº1 DE MALAGA/1 BIS

DON JOSE ANTONO SANCHEZ PEREZ, abogado, con DNI 24148405S, único miembro de la administración concursal, persona física, en el Concurso Ordinario Voluntario nº 1649/2014 seguido a instancia de CINREB, S.L.U ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que en Auto nº 1714/2014, procedimiento 1649/2014 del pasado día 23 de Diciembre de 2014, se declaro en situación de concurso voluntario CINREB S.L.U, aceptándose el mismo por la administración concursal el día 22 de enero de 2015.

Por Auto nº 46/2015, procedimiento 1649/14, se dispone se abra la Fase de Liquidación, declarándose disuelta la concursada, vencidos los créditos concursales aplazados y se debe de convertir en dinero los que queden de otras prestaciones, procédase de conformidad con los 148 y siguientes de la LC.

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 CINREB S.L.U., como ANEXO III, al informe del Art 75.

**PLAN DE LIQUIDACIÓN QUE PRESENTA LA ADMINISTRACION CONCURSAL
DESIGNADA EN EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO ORDINARIO
VOLUNTARIO
DE
CINREB, S.L.U**

Granada, a 1 de Mayo 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.

PLAN DE LIQUIDACION

Que formula la Administración Concursal (AC) designada José Antonio Sánchez Pérez, abogado, 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 1649/2015 de la entidad mercantil CINREB S.L.U, que se tramita ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Málaga /1 BIS.

ANTECEDENTES.

En demanda presentada por la concursada solicitando la declaración voluntaria de CINREB, S.L.U, y en su apartado sexto se justificaba la procedencia de la liquidación y la extinción de la sociedad.

Que en Auto nº 1714/2014, procedimiento 1649/2014 del pasado día 23 de Diciembre de 2014, se declaro en situación de concurso voluntario CINREB S.L.U, aceptándose el mismo por la administración concursal el día 22 de enero de 2015

Por Auto nº 46/2015, procedimiento 1649/14, se dispone se abra la Fase de Liquidación, declarándose disuelta la concursada, vencidos los créditos concursales aplazados y se debe de convertir en dinero los que queden de otras prestaciones, procédase de conformidad con los 148 y siguientes de la 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 la generalidad de las sociedades dedicadas a esta misma actividad, como en el caso de la concursada y las especiales que rodean su situación actual, sin actividad. 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 Pública, 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 plazo 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 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 pagos 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 inventario provisional elaborado 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 intentando realizar cumpliendo legalmente con la ley, las ofertas que pudieran llegar, si bien con motivo de presentar el informe se esta recabando datos de las masas patrimoniales.

Objeto social de CINREB, S.L.U:

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 intermediación en la realización, en cualquiera de sus fases, de proyectos de ingeniería y en la dirección, consulta y ejecución de los mismos. b) la fabricación, transformación, y comercialización de productos y materiales industriales, constructivos, hidráulicos, agrícolas, ganaderos y forestales, c) La construcción, explotación, almacenamiento y comercio de toda clase de bienes de equipos, maquinaria y herramienta de toda índole, cualquiera que sea su uso, destino y naturaleza. Etc.

- **Actividad actual**

Actualmente la empresa se encuentra sin actividad.

Continúa 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 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:

- Existen Partidas en el balance de CINREB, S.A, que la administración concursal considera tienen un valor de cero euros, como las correspondientes a los derechos de uso, etc. y otras que actualmente tienen igualmente un valor cero de realización y deudores que actualmente es superior al mismo por su generación de intereses y haberse localizado por la administración concursal nuevas deudas .

En el presente Plan de Liquidación se ha procedido a detallar de la forma más exacta posible la composición de los activos de la sociedad, si bien hay que tener en cuenta como se contempla en el anexo I del informe provisional que el valor que se dará a la unidad productiva, será por la totalidad de la empresa y actuando como unidad productiva completa, ya que la maquinaria y

.....
elementos de transporte, tendrían otro posible uso individualizado, pero su venta en conjunto siempre resultara mas beneficioso que su venta por lotes separados, 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 validas y orientativas para su valoración en este Plan de liquidación.

CINREB , S.L.U, 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 196.994,87 € .

Partimos de un valor de la AC de 196.994,87 €, en realidad su valor hoy día debe de ser muy parecido al que resulta de deducirle el coeficiente aplicado por SAREB, a la adquisición de los activos tóxicos de la entidades financieras, y previo coeficiente de actualización , por ser valores de terrenos y construcciones que con la actual crisis, especialmente inmobiliaria están prácticamente muy deteriorados.

1.1.1.1- Valoración. Justificación.

No Existe una tasación sobre el conjunto de los activos, aunque esta administración considera que su valor real en estos momentos es muy inferior al presentado para la solicitud de concurso. El valor a efectos de este plan es el mismo dado por la AC, que figura ajustado en el anexo I de este informe provisional del art 75, teniendo para ello en cuenta las circunstancias del momento, actual de continuación de la crisis económica y la burbuja inmobiliaria y concretamente los valores dados por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria Externa (SAREB), a la compra a las entidades financieras de sus activos tóxicos, así como a la escasez de la demanda de compraventa de materiales relacionados con la construcción y el movimiento de tierras.

Respecto a los criterios de valoración MINIMOS que esta administración concursal aplicara para la primera realización de los bienes que constituyen la masa activa, se considera el dado por el administración concursal “**VALOR AC**” dado como se ha dicho en el ANEXO I, del Informe Provisional, y que se puede deducir de considerar aplicable con cierta aproximación, la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, como el que ha sido estipulado por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), el cual dispone que las entidades que reciban ayuda pública, segreguen sus activos problemáticos a una Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria Externa (SAREB).

El artículo 31 de la citada ley, en su apartado 4: “A fin de asegurar una mayor eficiencia en el uso de los recursos públicos y cumpliendo al efecto con la normativa española y de la Unión Europea en materia de competencia y ayudas al Estado, la desinversión por el FROB de los instrumentos a los que se refiere este artículo se realizara mediante su enajenación a través de **procedimientos que aseguren la competencia** y dentro de un plazo no superior a los cinco años a contar desde la fecha de suscripción o adquisición.” Dando unos valores significativos, al objeto de su comparación con los precios de mercado:

Estos precios, representan aproximadamente un **descuento** del 63% con relación al valor bruto en libros para los activos adjudicados y del 45,6% en préstamos.

- **Valor de transferencia**

- 1. Préstamos 45,6%, es el recorte medio utilizado.**

1.1 Vivienda Terminada	32,4%
1.2 Obra en Curso	40,3%
1.3 Suelo Urbano	53,6%
1.4 Otro Suelo	56,6%
1.5 Otros con Garantía Real	33,8%
1.6 Otros sin Garantía Real	67,6%

- 2. Activos Adjudicados 63,1%**

Vivienda nueva	54,2%
----------------	-------

- 1.1.2 Elementos de transporte

Tiene un valor de la AC, de **213.750,00 €**, realmente forma parte de la base del proceso productivo de CINREB S.L.U, se contempla esta partida de los elementos de transporte junto a la maquinaria en la presentación de demanda del concurso.

- 1.1.3 Maquinaria.

Tiene un valor de la AC, de **218.850,00 €**, realmente constituyen la base del proceso productivo de CINREB S.L.U, se contemplaba junto a esta partida en el activo presentado por la concursada los elementos de transporte y otro inmovilizado material.

- 1.1.3 Mobiliario

Se le ha dado un valor de 5.375,00 €. Prácticamente material obsoleto de oficina y que difícilmente tendría realización, si no es dentro del conjunto de la unidad.

1.1.4 Equipos de proceso de información.

Se le ha dado un valor de 2.025,00 €. Prácticamente material obsoleto compuesto por ordenadores e impresoras y que difícilmente tendría realización, si no es dentro del conjunto de la unidad.

EL TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE ASCIENDE A: **636.994,87€**

1.2.- ACTIVO CORRIENTE

1.2.1.- Deudores Varios.

La administración societaria le dio un valor de 649.922,92 € a la totalidad de los mismos. Esta valoración se mantiene por la administración concursal, hasta la realización de estos derechos donde se actualizaran sus valores.

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:

- **4.277,16€.**

EL TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE ASCIENDE A: **654.200,08 €**

✚ Resumen total MASA ACTIVA.

✚ A) CINREB S.L.U.

**MASA ACTIVA
PARA LIQUIDACIÓN**

BIENES Y DERECHOS	VALOR AC
ACTIVO NO CORRIENTE	636.994,87€
ACTIVO CORRIENTE	654.200,08 €

TOTAL MASA ACTIVA	1.291.194,95€

Masa activa a efectos de este Plan de liquidación:

Total activo para realización de bienes y derechos: **1.291.194,95 €**

2.- RIESGOS ECONOMICOS DE LA LIQUIDACION

El riesgo económico de la liquidación, fundamentalmente viene generado por la actual situación del mercado inmobiliario en general y en particular el de ejecución de obras publicas en Andalucía, donde el exceso de oferta unido a la escasez de demanda y la falta de crédito para la eficaz financiación de estas inversiones/compras, presenta un panorama difícil en el actual mercado inmobiliario, maquinaria y elementos de transporte y en general el de compra de activos, por tanto de difícil realización para este tipo de activos.

Las transacciones de viviendas, si bien parecen que están repuntando desde finales de 2014, no lo esta haciendo por igual en todas las provincias, y además se ve que no sigue un línea de tendencia, moviéndose en saltos cuantitativo desproporcionados, pero de lo que no hay duda es que la bajada es significativa manteniéndose desde que CINREB S.L.U, entro en situación concursal.

El primer objetivo que se marco esta administración concursal desde su aceptación, fue la venta de bienes que pudieran ayudar a solventar las principales deudas con los acreedores.

Por otro lado la flexibilidad que se requiere en este tipo de concurso donde la complejidad y dificultad es manifiesta, ya que las circunstancias cambiantes y que en el caso que nos ocupan puedan sobrevenir, requieren de un Plan flexible que tome diferentes alternativas en la realización tanto de la unidad productiva como de los diferentes lotes aislados, este tipo de transacciones puede llevar a nuevas recomendaciones, entre otras, tener que recurrir a empresas especializadas, que cuente con una experiencia y amplio mercado donde en su caso recurrir a la subasta privada. Por otro lado la flexibilidad en los tiempos de liquidación es muy necesaria,

.....
considerando que la finalización de la mayor parte de las operaciones deberían estar terminadas en el plazo de un año a partir de la apertura de la fase de liquidación, existe el riesgo en la actual crisis económica y en la actual recesión que esta sufriendo este tipo de mercado inmobiliario, y el de activos en general, la dificultad en la obtención de financiación, etc., puede ocasionar que los plazos se demoren, así lo hemos podido constatar en la Fase Común, circunstancia que es necesario manifestar desde este mismo momento.

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

Los plazos previstos en la Ley para la liquidación en los procedimientos ordinarios en la situación actual de este tipo mercado son considerados por esta administración concursal para este tipo de empresas y en la actual situación del mercado como demasiado cortos, y por tanto otro previsible riesgo para este tipo de liquidación, aunque se pondrán todos los medios necesarios para su realización en el menor tiempo posible. Y siempre teniendo presente que el todo debe ser prioritario a las partes.

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 el Plan de Liquidación 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 articulo de la LC. Esta administración concursal considera dicho plazo para este tipo de empresas insuficiente debido a la paralización del mercado inmobiliario, de movimiento de tierras y de

.....
compra de activos, de la propia experiencia de esta y de la situación expuesta en el punto 2, lo que no implica que por parte de esta se acelere al máximo la realización de bienes y derechos, al objeto de no causar ningún tipo de perjuicio a las partes interesadas.

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 derecho, 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 y , el de movimiento de tierras y obra publica, 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 valida 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*.

Respecto a los **derechos de uso**, se pondrán a la venta por el total de la deuda reconocida a los acreedores privilegiados, subrogándose el comprador en los respectivos si se consiguiera la venta del conjunto o en su caso de la empresa como unidad productiva. En este plan los activos afectos por arrendamiento financiero (leasing) son maquinaria y elementos de transporte.

La enajenación de la empresa, será la primera opción a tener 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) CINREB S.L.U.

➤ **Lote 0.-**

Se contempla como mejor opción por considerar que es lo ideal para el caso de producirse se pueda iniciar de nuevo la actividad de la misma, previa adaptación en el corto plazo, como se expondrá posteriormente. CINREB S.L.U.

0.1.- Identificación de la unidad productiva.

La sociedad CINREB S.L.U, se constituye en el año 1995, encontrándose inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, en la hoja MA-20166 y desde el comienzo de sus operaciones ha venido desarrollando la actividad de construcción de obras para terceros especialmente la realización de movimientos de tierras y obras de urbanización para terceros y sobre todo para la Administración Pública. Siendo en la provincia de Málaga donde ha estado realizando su actividad empresarial.

Inscripción registral:

-tomo 1.653
-libro 566, sección 8º
-folio 186

NIF: **B29705456**

En fecha de 29 de marzo de 2010, se declara la unipersonalidad de CINREB S.L, por tanto convirtiéndose en S.L.U.

En abril de 2013, paso a ser administrada por Administrador Judicial, durante prácticamente dos ejercicios, si poder reactivar a al misma.

0.1.1.- Identificación del establecimiento.

.....

El domicilio social de la empresa se encuentra en Málaga, en la calle cuevas Bajas, n° 32.

0.1.2.-Identificación del numero de puestos de trabajo.

Actualmente no existen puestos de trabajo en activo, pero con anterioridad las necesidades para un buen funcionamiento contemplaban sobre 50 puestos de trabajo en el mejor de los casos, y de media unos 12 si bien la plantilla fue adaptándose a la realidad técnica y de producción considerándose que 5 los anteriores serian suficientes para activar la unidad productiva.

0.1.3.-Identificación de los activos intangibles.

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

0.1.4.- Importe de las ventas de los tres últimos ejercicios económicos con actividad, 2011, 2012 y 2013.

1. Importe neto de la cifra de negocios.	815.229,95€	27.291,98€	5.499,45€
--	-------------	------------	-----------

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

0.1.5.-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***CÁLCULO del EBITDA 2014, 2013, 2012 Y 2011**

AÑOS	2014	2013	2012	2011
RESULTADO DE EXPLOTACION	-2.451,47 €	-236.652,79	-1.213.456,17	-229.418,64
AMORTIZACIONES	0	-134.652,00	-136.354,93	0,00
PROVISIONES	0	0,00	0	0
EBITDA	-2.451,47 €	-102.000,79 €	-1.077.101,24 €	-229.418,64 €

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 de la venta de los bienes y derechos de forma aislada.

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 es complicada, y hay que entenderla como una hipótesis de trabajo, para saber cuanto se puede pedir por ella a los posibles interesados, en el caso que nos ocupa tenemos por un lado las construcciones que en la actualidad mantienen un precio que lleva a la incertidumbre, la maquinaria y los elemento de transporte aisladamente supondría valores muy inferiores que si se contemplaran como conjunto organizado de producción, etc..

No existen puestos de trabajo, pero si la unidad productiva se vendiese para continuar con la misma actividad, la vuelta de posibles trabajadores capacitados es en si un valor estimable a la hora de valorar las futuras ofertas.

Las valoraciones existentes son excesivas después de dos años sin actividad y debemos de entenderlas hechas con el único objetivo de la búsqueda por la empresa de refinanciación, por tanto su valor será tomado como orientación por esta administración concursal.

Consideraremos del estudio realizado, que en lugar de la masa activa, antes reseñada, donde no se aporta otro valor que el propio de los bienes y derechos, los siguientes valores con los que trabajar a efectos de realización, donde si se contempla el reconocimiento empresarial en la zona, los clientes que estarían dispuesto a volver, con mantenimiento de calidades, proveedores que seguirían suministrando, etc. :

BIENES: 641.272,03€

DERECHOS: 649.922,92€

-
- ✓ VALORACION DE PARTIDA: se considera como muy buena opción para la venta de la unidad productiva (UP) un valor aproximado al 60% del total anterior, es decir

.....
747.716,97 € incluyendo en dicho valor la posibilidad de recuperación de los derechos de cobro, valor que por otro lado será de difícil realización.

- ✓ Sin considerar los derechos de cobro, ya que su realización no sería a corto plazo y los tiempos de la liquidación se alargarían sobre manera. Esta Administración Concursal considera como valoración adecuada a la actual situación de la concursada y del mercado un valor del 80% del total de bienes: **513.017,62€**, con el que prácticamente se podría afrontar la mayoría de los créditos contra la masa y concursales.

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 y crear empleo, 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, una diferencia del 10% inferior a 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.-**

LOTE 1								
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	NATURAL EZA	UBICACIÓN	CARGAS	IMPORTE CARGAS	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL
CHALET BENAJARAFE FINCA 25381	291.412,53	291.412,53	Construcciones	Velez Malaga	HIPOTECA BANKIA	135.856,08 €	32,4	196.994,87 €
TOTAL:								196.994,87 €

REGISTRO PROPIEDAD Nº2 DE VELEZ MALAGA	CARGAS
--	--------

FINCA	DESCRIPCIÓN/ Referencia Catastral	tomo	libro	folio	ENTIDAD	Nº PRESTAMO	IMPORTE
25381	0543125UF9604S0020TJ	1305	364	110	BANCAJA /bankia		135.856,08

Registro de la Propiedad de Vélez Málaga N° 2

Finca: 25381

- Tomo: 1305, libro 364, folio 110, alta 4

Referencia catastral : **0543125UF9604S0020TJ**

TOTAL LOTE 1: El total de las fincas donde se ubica la totalidad de los elementos de producción, por un valor de realización de : [Total=196.994,87](#)

LOCALIZACIÓN Y CARGAS:

Localización:

1º.- VIVIENDA. Señalada con el número 20 del Conjunto Inmobiliario Llanos del Sol, situada en el partido de Chilches, paraje Casas de Anaya, término municipal de Vélez Málaga, manzana P-1 de la Urbanización Panorama.

Cargas:

- Hipoteca a favor de Bankia SA; objeto de ejecución en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria nº 65/2012 del Juzgado de 1ª Instancia Nº 3 de Vélez Málaga, por un principal de 136.015,52€, mas 40.800€ presupuestados para intereses y costas. En 18 de noviembre de 2014 se celebró subasta sin que concurriera ningún postor.
Esta finca responde de 192.320€ de principal, 10.577,60€ de intereses ordinarios, 33.656€ de intereses de demora, 28.848€ de costas y 3.846,40€ de gastos.
- Hipoteca a favor de Banco de Santander SA; constituida sobre esta finca y la finca nº 25.375 del Registro de la Propiedad de Vélez Málaga Nº 2, que ya no pertenece a la concursada, adeudándose por el meritado préstamo con garantía hipotecaria nº 0049-

.....
5933-123-0604317 la cantidad de 51.641,65€ a la fecha de su vencimiento el 30 de enero de 2011.

Esta finca responde por esta hipoteca de 90.000€ de capital, 11.655€ de intereses remuneratorios, 27.000€ de intereses de demora, y 13.500€ de costas y gastos.

- Hipoteca a favor de Banco de Santander SA; constituida sobre esta finca y la finca nº 25.375 del Registro de la Propiedad de Vélez Málaga Nº 2, que ya no pertenece a la concursada, adeudándose por el meritado préstamo con garantía hipotecaria nº 0049-5933-123-0604366 la cantidad de 40.348,78€ a la fecha de su vencimiento anticipado, el 11 de enero de 2011.

Esta finca responde por esta hipoteca de 58.188,70€ de capital, 7.273,59€ de intereses remuneratorios, 17.456,61€ de intereses de demora, y 11.637,74€ de costas y gastos.

➤ **Lote 2.-**

GRUPO	DESCRIPCION	UBICACION	GRAVÁMENES, TRABAS Y CARGAS	VALOR DE ADQUISICION	VALOR DE MERCADO	OBSERVACIONES	COEFICIENTE REDUCTOR	VALOR AC
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	MERCEDES ML.280 CDI 1310 DXY	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	41.640,63	28.500,00	TALLER	7.125,00	21.375,00
	MERCEDES ML-280-CDI	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	41.640,00	28.500,00	PARALIZADO	7.125,00	21.375,00
	CAMION VOLVO 9580 BDP	C/Cuevas Bajas, 32	LEASING VFS FIANNICIAL // Embargado por hacienda	31.339,07	18.000,00		18.000,00	0,00
	CAMION VOLVO 9579 BDP	C/Cuevas Bajas, 32	LEASING VFS FIANNICIAL // Embargado por hacienda	31.339,07	18.000,00		18.000,00	0,00
	CAMION VOLVO 9578 BDP	C/Cuevas Bajas, 32	LEASING VFS FIANNICIAL // Embargado por hacienda	31.339,07	18.000,00		18.000,00	0,00
	BAÑERA CAMINO R3047BBZ	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda. Leasing bankia	25.537,50	17.000,00		17.000,00	0,00
	BAÑERA CAMINO R3048BBZ	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda. Leasing bankia	25.537,50	17.000,00		17.000,00	0,00
	BAÑERA CAMINO R6099BBZ	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda. Leasing bankia	25.537,50	17.000,00		17.000,00	0,00
	CAMION DAF FAT CF85 380	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	46.952,74	36.000,00	6959DJL	9.000,00	27.000,00
	CAMION DAF FAT CF85 340	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	46.952,74	36.000,00	7109DJL	9.000,00	27.000,00
	TRACTO CAMION MERCEDES 2640 LS	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	24.000,00	20.000,00	8454DTD	5.000,00	15.000,00
	PORTACONTENEDORES MA3992CM	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	12.000,00	9.000,00	EN PICADERO	2.250,00	6.750,00
	CABEZA TRACTORA MAN 3344DGT	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	20.000,00	14.500,00		3.625,00	10.875,00
	CAMION MERCEDES 7455 CJK	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	30.000,00	22.500,00		5.625,00	16.875,00

PORTACON TENEDORE S MERC 4947 CHP	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	28.000,00	25.500,00		6.375,00	19.125,00
CABEZA TRACTORA MAN 4755 CHP	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	18.000,00	14.000,00		3.500,00	10.500,00
CAMION CAJA MERCEDES 0345 CCZ	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	30.000,00	23.500,00		5.875,00	17.625,00
CAMION PEGASO MA2895E	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	6.000,00	4.000,00		1.000,00	3.000,00
HORMIGO NERA PEGASO M8568LK	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	6.000,00	4.000,00		1.000,00	3.000,00
CAMION EBRO MA1678S	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	5.000,00	3.000,00		750,00	2.250,00
TRACTO CAMION MERCEDES M5329LT	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	6.000,00	3.500,00		875,00	2.625,00
CABEZA TRACTORA EBRO AL2484AC	CHATARRA	Embargado por hacienda	10.000,00	7.500,00	CHATARRA/NO BAJA TRAFICO	7.500,00	0,00
CABEZA TRACTORA MAN 1817DFM	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	13.000,00	11.000,00		2.750,00	8.250,00
FURGONET A MERCEDES MOD 412 MA	C/Cuevas Bajas, 32	Embargado por hacienda	2.000,00	1.500,00	MA- 7085CM	375,00	1.125,00
TOTAL:							213.750,00€

Este valor esta considerado por la Administración Concursal como valor de venta según inventario en condiciones normales del Plan , para Fase I.

TOTAL LOTE 2: El total de las fincas donde se ubica la totalidad de los elementos de producción, por un valor de realización de: Total=213.750,00€.

.....
Cargas:

VEHICULO Semirremolque, marca Camino, modelo Volquete, matrícula R 3047 BBZ.

- Leasing de Bankia SA, antes Madrid Leasing Corporation EFC SA; con cuotas vencidas e impagadas por importe de 4.058,04€ y valor residual de 544,88€.
Madrid Leasing Corporation EFC SA inició reclamación seguida ante el Juzgado de 1ª Instancia Nº 10 de Málaga en autos de Ejecución de Título Judicial nº 2.102/2012 contra la concursada y su fiador solidario Don Juan Francisco Retamero Bueno, en cuyo procedimiento, por Auto de 17 de enero de 2013, se requirió al citado señor para la entrega del vehículo, lo que hasta la fecha no consta realizado.

VEHICULO Semirremolque, marca Camino, modelo Volquete, matrícula R 3048 BBZ.

- Leasing de Bankia SA, antes Madrid Leasing Corporation EFC SA; con cuotas vencidas e impagadas por importe de 4.058,04€ y valor residual de 544,88€.
Madrid Leasing Corporation EFC SA inició reclamación seguida ante el Juzgado de 1ª Instancia Nº 10 de Málaga en autos de Ejecución de Título Judicial nº 2.102/2012 contra la concursada y su fiador solidario Don Juan Francisco Retamero Bueno, en cuyo procedimiento, por Auto de 17 de enero de 2013, se requirió al citado señor para la entrega del vehículo, lo que hasta la fecha no consta realizado.

VEHICULO Semirremolque, marca Camino, modelo Volquete, matrícula R 6099 BBZ.

- Leasing de Bankia SA, antes Madrid Leasing Corporation EFC SA; con cuotas vencidas e impagadas por importe de 4.058,04€ y valor residual de 544,88€.
Madrid Leasing Corporation EFC SA inició reclamación seguida ante el Juzgado de 1ª Instancia Nº 10 de Málaga en autos de Ejecución de Título Judicial nº 2.102/2012 contra la concursada y su fiador solidario Don Juan Francisco Retamero Bueno, en cuyo procedimiento, por Auto de 17 de enero de 2013, se requirió al citado señor para la entrega del vehículo, lo que hasta la fecha no consta realizado.

➤ Lote 3.-

LOTE 3								
GRUPO	DESCRIPCION	UBICACIÓN	GRAVÁMENES, TRABAS Y CARGAS	VALOR DE ADQUISICION	VALOR DE MERCADO	OBSERVACIONES	COEFICIENTE REDUCTOR	VALOR AC
MAQUINARIA	DUMPER AUTOHORMIGONERA AUTOCARGABLE	C/Cuevas Bajas, 32		12.000,00	9.000,00	NO FUNCIONA MUY MAL ESTADO.C HATARRA	7.650,00	1.350,00
	AUTOHORMIGONERA DE PIE FIJA OBRA	C/Cuevas Bajas, 32		6.000,00	4.500,00		1.125,00	3.375,00
	HORMIGONERAS DE MANO VARIAS	C/Cuevas Bajas, 32		4.000,00	2.500,00		625,00	1.875,00
	BARREDORA MARCA ATTEC	C/Cuevas Bajas, 32		4.500,00	2.500,00		625,00	1.875,00
	CUBAS PARA ESCOBROS(2)	C/Cuevas Bajas, 32		3.423,00	1.500,00		375,00	1.125,00
	EXCAVATION ATTACHMENT	C/Cuevas Bajas, 32		1.750,00	1.000,00		250,00	750,00
	EXCAVATION ATTACHMENT	C/Cuevas Bajas, 32		2.750,00	1.500,00		375,00	1.125,00
	CASE POCLAIN 588-P	C/Cuevas Bajas, 32		25.000,00	18.000,00		4.500,00	13.500,00
	HYUNDAI ROBEX 220 LC	C/Cuevas Bajas, 32	leasing/ Santander				0,00	0,00
	HYUNDAI ROBEX 3600	C/Cuevas Bajas, 32		27.000,00	21.000,00		5.250,00	15.750,00
	VIBRADOR HIDRAULICO	C/Cuevas Bajas, 32		1.500,00	500,00		125,00	375,00
	MARTILLOS	C/Cuevas Bajas, 32		3.000,00	1.500,00		375,00	1.125,00
	MARTILLO HIDRAULICO ML 270	C/Cuevas Bajas, 32		2.400,00	1.500,00		375,00	1.125,00
	EXCAVADORA CARTERPILLAR 229	C/Cuevas Bajas, 32		15.300,00	10.000,00		2.500,00	7.500,00
	PALA CARTERPILLAR CAT-980	C/Cuevas Bajas, 32		18.400,00	14.000,00		3.500,00	10.500,00
	EXCAV CADENAS KOMATSU 340	C/Cuevas Bajas, 32		56.000,00	45.000,00	EN PICADERO	11.250,00	33.750,00
	CIZALLA OSA 1500	C/Cuevas Bajas, 32		13.000,00	10.000,00		2.500,00	7.500,00
GENERADOR KOMATSU	C/Cuevas Bajas, 32		23.000,00	18.500,00		4.625,00	13.875,00	

RULO AMAN AC120	C/Cuevas Bajas, 32		32.000,00	25.000,00		6.250,00	18.750,00
EXCAV FIAT HITACHI EX 165 W	C/Cuevas Bajas, 32		37.500,00	27.000,00		6.750,00	20.250,00
BRAZO LARGO KOMATSU 340	C/Cuevas Bajas, 32		15.000,00	11.500,00	EN PICADERO MONTADO	2.875,00	8.625,00
VIBRO LT20G	C/Cuevas Bajas, 32		13.000,00	9.500,00		2.375,00	7.125,00
KOMATSU PC450	C/Cuevas Bajas, 32		42.500,00	29.500,00	LIMONAR	7.375,00	22.125,00
MARTILLOS HIDRAULICOS	C/Cuevas Bajas, 32		44.000,00	29.500,00	LIMONAR	7.375,00	22.125,00
TOTAL:							215.475,00

TOTAL LOTE 3: El total de las fincas donde se ubica la totalidad de los elementos de producción, por un valor de realización de: Total=215.475,00€.

Se contempla como mejor opción la venta conjunta de la maquinaria, por generar como un todo más valor que por partes, ya que muy pocos elementos se pueden realizar en condiciones normales por unidades independientes

Localización: lo contemplado en Lote 2

Cargas:

EXCAVADORA marca HIUNDAY, modelo Robex 220 LC.

- Leasing de Banco Santander SA; con cuotas vencidas e impagadas por importe de 8.211,80€, intereses moratorios de 2.008,81€, indemnización de daños y perjuicios de 14.370,65€ y valor residual de 2.073,81€.

Banco Santander SA inició reclamación seguida ante el Juzgado de 1ª Instancia Nº 14 de Málaga en autos de Ejecución de Título Judicial nº 279/2013 contra la concursada.

Nota: con este Lote se oferta la totalidad de la maquinaria así como las instalaciones técnicas, que de forma aislada difícilmente tendrían algún valor de realización aceptable, es el motivo que lleva a la administración concursal, a ofertar el conjunto, en un solo Lote.

➤ Lote 4.-

LOTE 4								
GRUPO	DESCRIPCION	UBICACIÓN	GRAVÁMENES, TRABAS Y CARGAS	VALOR DE ADQUISICION	VALOR DE MERCADO	OBSERVACIONES	COEFICIENTE REDUCTOR	VALOR AC
	ESTACION TOTAL	C/Cuevas Bajas, 32		4.678,35	2.500,00		625,00	1.875,00
TOTAL:								1.875,00

TOTAL LOTE 4: 1.875,00€

Localización: Instalaciones de la empresa, en C/ Cuevas Bajas, 32.

Registro y cargas: SIN CARGAS,.

➤ Lote 5.-

LOTE 5								
GRUPO	DESCRIPCION	UBICACIÓN	GRAVÁMENES, TRABAS Y CARGAS	VALOR DE ADQUISICION	VALOR DE MERCADO	OBSERVACIONES	COEFICIENTE REDUCTOR	VALOR AC
	MAQUINA DE SOLDAR	C/Cuevas Bajas, 32		2.507,00	1.000,00		250,00	750,00
TOTAL:								750,00

TOTAL LOTE 5: 750,00€

Localización: Instalaciones de la empresa, en C/ Cuevas Bajas, 32.

Registro y cargas: SIN CARGAS,.

➤ Lote 6.-

LOTE 6								
GRUPO	DESCRIPCION	UBICACIÓN	GRAVÁMENES, TRABAS Y CARGAS	VALOR DE ADQUISICION	VALOR DE MERCADO	OBSERVACIONES	COEFICIENTE REDUCTOR	VALOR AC
	DEPOSITO HOMOLOGADO 990 LTS	C/Cuevas Bajas, 32		1.365,00	1.000,00		250,00	750,00
TOTAL:								750,00

TOTAL LOTE 6: 750,00€

Localización: Instalaciones de la empresa, en C/ Cuevas Bajas, 32.

Registro y cargas: SIN CARGAS.

➤ Lote 7.-

LOTE 7								
GRUPO	DESCRIPCION	UBICACIÓN	GRAVÁMENES, TRABAS Y CARGAS	VALOR DE ADQUISICION	VALOR DE MERCADO	OBSERVACIONES	COEFICIENTE REDUCTOR	VALOR AC
	MOBILIARIO VARIOS	C/Cuevas Bajas, 32		20.998,68	10.000,00		5.000,00	5.000,00
	EDQUIPO DE AIRE ACONDICIONAND	C/Cuevas Bajas, 32		950,01	500,00		125,00	375,00
TOTAL:								5.375,00

TOTAL LOTE 7: 5.375,00€

Localización: Instalaciones de la empresa, en C/ Cuevas Bajas, 32.

Registro y cargas: SIN CARGAS.

➤ **Lote 8.-**

LOTE 8								
GRUPO	DESCRIPCION	UBICACIÓN	GRAVÁMENES, TRABAS Y CARGAS	VALOR DE ADQUISICION	VALOR DE MERCADO	OBSERVACIONES	COEFICIENTE REDUCTOR	VALOR AC
	EQUIPOS PROCESO INFOMACION	C/Cuevas Bajas, 32		14.229,03	4.500,00	ordenadores/ Impresoras/Fotoco piadora	2.475,00	2.025,00
TOTAL:								2.025,00

TOTAL LOTE 8: 2.025,00€

Localización: Instalaciones de la empresa, en C/ Cuevas Bajas, 32.

Registro y cargas: SIN CARGAS.

DESCRIPCIÓN:

Se acompañara con cada lote cuadro detallado de los datos registrales y características de los inmuebles, incluidas si las hay, cargas.

- Notas informativas registrales de las fincas.

BIENES LIBRES DE CARGAS, REGIMEN GENERAL

-
- ✚ A) TODOS LOS BIENES ESTAN LIBRES DE CARGAS CON EXCEPCION DE LOS LEASING QUE SE CONTEPLARAN EN PRIVILEGIO ESPECIAL Y DE LAS HIPOTECAS DEL INMUEBLE.

Todos los bienes de los correspondientes lotes se encuentran en la siguiente situación, cargas:

BIENES AFECTOS AL PAGO DE CREDITO CON PRIVILEGIO ESPECIAL.

Se relaciona específicamente al objeto de facilitar su localización, entidad y cargas.

Bienes en derecho de uso, (Leasing y prenda).

1º.- VIVIENDA. Señalada con el número 20 del Conjunto Inmobiliario Llanos del Sol, situada en el partido de Chilches, paraje casas de Anaya, término municipal de Vélez Málaga, manzana P-1 de la Urbanización Panorama. Finca registral nº 25.381, inscrita en el Registro de la Propiedad de Vélez Málaga Nº 2, al Tomo 1.305, Libro 364, folio 310.

Cargas:

- Hipoteca a favor de Bankia SA; objeto de ejecución en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria nº 65/2012 del Juzgado de 1ª Instancia Nº 3 de Vélez Málaga, por un principal de 136.015,52€, mas 40.800€ presupuestados para intereses y costas. En 18 de noviembre de 2014 se celebró subasta sin que concurriera ningún postor.
Esta finca responde de 192.320€ de principal, 10.577,60€ de intereses ordinarios, 33.656€ de intereses de demora, 28.848€ de costas y 3.846,40€ de gastos.
- Hipoteca a favor de Banco de Santander SA; constituida sobre esta finca y la finca nº 25.375 del Registro de la Propiedad de Vélez Málaga Nº 2, que ya no pertenece a la concursada, adeudándose por el meritado préstamo con garantía hipotecaria nº 0049-5933-123-0604317 la cantidad de 51.641,65€ a la fecha de su vencimiento el 30 de enero de 2011.
Esta finca responde por esta hipoteca de 90.000€ de capital, 11.655€ de intereses remuneratorios, 27.000€ de intereses de demora, y 13.500€ de costas y gastos.
- Hipoteca a favor de Banco de Santander SA; constituida sobre esta finca y la finca nº 25.375 del Registro de la Propiedad de Vélez Málaga Nº 2, que ya no pertenece a la concursada, adeudándose por el meritado préstamo con garantía hipotecaria nº 0049-

.....
5933-123-0604366 la cantidad de 40.348,78€ a la fecha de su vencimiento anticipado, el 11 de enero de 2011.

Esta finca responde por esta hipoteca de 58.188,70€ de capital, 7.273,59€ de intereses remuneratorios, 17.456,61€ de intereses de demora, y 11.637,74€ de costas y gastos.

2º.- VEHICULO Semirremolque, marca Camino, modelo Volquete, matrícula R 3047 BBZ.

Cargas:

- Leasing de Bankia SA, antes Madrid Leasing Corporation EFC SA; con cuotas vencidas e impagadas por importe de 4.058,04€ y valor residual de 544,88€.

Madrid Leasing Corporation EFC SA inició reclamación seguida ante el Juzgado de 1ª Instancia Nº 10 de Málaga en autos de Ejecución de Título Judicial nº 2.102/2012 contra la concursada y su fiador solidario Don Juan Francisco Retamero Bueno, en cuyo procedimiento, por Auto de 17 de enero de 2013, se requirió al citado señor para la entrega del vehículo, lo que hasta la fecha no consta realizado.

3º.- VEHICULO Semirremolque, marca Camino, modelo Volquete, matrícula R 3048 BBZ.

Cargas:

- Leasing de Bankia SA, antes Madrid Leasing Corporation EFC SA; con cuotas vencidas e impagadas por importe de 4.058,04€ y valor residual de 544,88€.

Madrid Leasing Corporation EFC SA inició reclamación seguida ante el Juzgado de 1ª Instancia Nº 10 de Málaga en autos de Ejecución de Título Judicial nº 2.102/2012 contra la concursada y su fiador solidario Don Juan Francisco Retamero Bueno, en cuyo procedimiento, por Auto de 17 de enero de 2013, se requirió al citado señor para la entrega del vehículo, lo que hasta la fecha no consta realizado.

4º.- VEHICULO Semirremolque, marca Camino, modelo Volquete, matrícula R 6099 BBZ.

Cargas:

- Leasing de Bankia SA, antes Madrid Leasing Corporation EFC SA; con cuotas vencidas e impagadas por importe de 4.058,04€ y valor residual de 544,88€.

Madrid Leasing Corporation EFC SA inició reclamación seguida ante el Juzgado de 1ª Instancia Nº 10 de Málaga en autos de Ejecución de Título Judicial nº 2.102/2012 contra la concursada y su fiador solidario Don Juan Francisco Retamero Bueno, en cuyo procedimiento, por Auto de 17 de enero de 2013, se requirió al citado señor para la entrega del vehículo, lo que hasta la fecha no consta realizado.

5º.- EXCAVADORA marca HIUNDAY, modelo Robex 220 LC.

Cargas:

- Leasing de Banco Santander SA; con cuotas vencidas e impagadas por importe de 8.211,80€, intereses moratorios de 2.008,81€, indemnización de daños y perjuicios de 14.370,65€ y valor residual de 2.073,81€.

Banco Santander SA inició reclamación seguida ante el Juzgado de 1ª Instancia Nº 14 de Málaga en autos de Ejecución de Título Judicial nº 279/2013 contra la concursada.

6º.- SALDO de la cuenta nº 2103-0258-940030001096 en Unicaja Banco SA, por importe de 2.706,24€.

Cargas:

- Pignoración a favor de Unicaja Banco SA en garantía de aval prestado por la entidad bancaria ante EMASA por importe total de 2.870,62€, con vigencia hasta tanto EMASA no autorizase su devolución mediante comunicación dirigida a la entidad bancaria con devolución del original del aval, lo que hasta la fecha no consta producido.
-

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

Por tanto como idea base de este es Plan de Liquidación, se debe de considerar la venta del total de la unidad productiva en la Fase I y dentro del periodo de los primeros 90 días desde la fecha de aprobación de este plan de Liquidación que se contemplan en el procedimiento nº 1649/2014, con una primera opción de venta directa de la totalidad del mismas:

 **PM 747.716,97 €**

.....
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 0 , 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 AC**”.

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.malagaconcurzal.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 **venta directa** a cualquier precio que se considere de interés para el concurso y en su caso como chatarra.

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, Avd. Andaluces, nº 11, 5ºB, CP 18014 Granada y en la página web www.malagaconcurstal.es

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

cinreb@malagaconcurstal.es , info@malagaconcurstal.es , de la AC y recoger las formalidades siguientes:

➤ CORREO ORDINARIO:

- En el sobre:

PARTE EXTERNA

Anverso:

JOSE ANTONIO SANCHEZ PEREZ

.....
(ADMINISTRADOR CONCURSAL)

AVD. ANDALUCES, N° 11, 5°B

CP 18014 GRANADA

Remitente:

- 1.- Ofertante CINREB S.L.U
- 2.- Procedimiento concursal: 1649/2014
- 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: cinreb@malgaconcurasal.es

CC: info@malagaconcurasal.es

Asunto: Ofertante CINREB S.L.U

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 avalúo otorgado por la AC en este Plan de Liquidación, a excepción de los acreedores con privilegio especial que no requerirán de esa caución. Este se realizara en la cuenta de UNICAJA BANCO, a nombre de: CINREB S.L en liquidación, **IBAN N° ES64 2103 3000 47 0030026546.**

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 liquido 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.
- 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.

Lo obtenido como consecuencia de la liquidación de los bienes sujetos a créditos con privilegio especial debe destinarse preferentemente a satisfacer dichos créditos.

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 Título 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.

En fecha 22 de abril de 2015 se procede a realizar **el 1º Informe Trimestral**, siendo presentado al día siguiente en el Juzgado de lo Mercantil, cumpliendo lo establecido en el art 152 de la LC.

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.

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 CINREB S.L.U, según lo dispuesto en el art. 148.1 LC y dando cumplimiento a lo acordado en el auto de 22 de enero de 2015.

En Málaga, a 1 de Mayo de 2015

El Administrador Concursal

Fdo. Ldo. José Antonio Sánchez Pérez

Col. nº 984 de ICAMalaga y 1769 de ICAGR