

SECCION 5ª

**AL JUZGADO DE LO MERCANTIL nº DOS DE GRANADA, DE MARCAS, PATENTES Y
PROTECCIÓN JURÍDICA DEL DISEÑO INDUSTRIAL**

ANTONIO JOSÉ SALCEDO MARTIN, NIF 24194992-G, administrador concursal de la persona natural empresaria DOÑA WALQUIRIA GONZALEZ DIAZ, designado en el concurso consecutivo nº 261.5/2022, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que en cumplimiento de lo exigido en el art. 706 del TRLC especialidades del acuerdo extrajudicial de pagos de personas naturales empresarias, EL CONCURSO CONSECUTIVO SE ABRIRA EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN, al haberse intentado y no poder convenir por lo que, conforme a lo ordenado en el art 416 del TRLC sobre la presentación del plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso, se presentó como Anexo 3 del Informe del artículo 292 del TRLC el Plan de Liquidación y, tras la insinuación de créditos, el acreedor Caixabank presentó, junto con su insinuación de créditos, informes de valoración de las fincas urbanas incluidas en el Inventario de Bines, con un valor superior al recogido en el plan de liquidación presentado, por lo que por medio del presente escrito se viene a modificar dicho Plan modificado exclusivamente para incorporar los nuevos valores con los valores, presentando el siguiente

PLAN DE LIQUIDACIÓN QUE PRESENTA EL ADMINISTRADOR CONCURSAL (modificado para incluir las valoraciones de los inmuebles conforme a informes periciales)

DOÑA WALQUIRIA GONZALEZ DÍAZ, NIF 24.194.992-G

Granada, a 29 de julio de 2022

INDICE

ANTECEDENTES

- MARCO LEGAL
- OBJETIVOS
- ELABORACION DEL PLAN

1.- BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACION.

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 el administrador concursal (AC) con sujeción a lo establecido en el 638 del TRLC relativo a la persona física DOÑA WALQUIRIA GONZALEZ DÍAZ con NIF 24.194.992-G, que se tramitara ante este Juzgado de lo Mercantil de Granada.

ANTECEDENTES.

Este administrador concursal pasa a confirmar, y a completar los datos y circunstancias de la deudora, que se consideran relevantes en su historia jurídica, una vez que se ha analizado pormenorizadamente la documentación acompañada con la solicitud notarial del Acuerdo extrajudicial de pagos.

La deudora nació en Sao Paulo (Brasil), el día 7 de diciembre de 1959, hija de Gerardo y Antonia, habiendo sido inscrito su nacimiento en el Registro Civil Central al tomo 00040, página 077.

Actualmente está casada en régimen de separación de bienes.

Tiene un hijo con independencia económica por lo que no tiene personas a su cargo.

La deudora tiene actualmente su domicilio en calle Veintiocho de Febrero nº 23, CP 18320, Santa Fe (Granada).

En fecha 28 de abril de 2021 solicita mediante formulario el procedimiento para alcanzar un acuerdo extrajudicial de pagos, declarando concurren los requisitos exigidos por el art. 631 del TRLC y que la estimación del pasivo no supera los cinco millones de euros.

En el marco del citado procedimiento, la deudora ha presentado la documentación que se requiere oficialmente de la que interesaba especialmente la relación de acreedores (masa pasiva) y la relación de bienes y derechos (masa activa), ya que posee el 50% de varios inmuebles en régimen de propiedad.

Los datos tomados para el desarrollo de esta memoria económica han sido obtenidos de los datos facilitados por la persona física deudora y de la presentación en fecha 13 de mayo de 2021, protocolizado por el notario de Granada José Miguel González Ardid,

.....
formulario por el que solicita el procedimiento para alcanzar un acuerdo extrajudicial de pagos, declarando que concurren los requisitos exigidos por el art. 631 del TRLC.

La solicitud del citado acuerdo se fundamenta en un sobreendeudamiento sobrevenido como consecuencias de ser avalista en la solicitud de préstamos y exigiéndole actualmente el pago de la deuda. Estimado con la solicitud un importe de 464.096,31€ según la deudora, encontrándose por tanto en situación de insolvencia actual.

Dicha deudora no consta que haya sido condenada en sentencia firme por delito contra el patrimonio, contra el orden socioeconómico, de falsedad documental, contra la Hacienda Pública, la Seguridad Social o contra los derechos de los trabajadores en los 10 años anteriores.

La deudora es la primera vez que solicita el Acuerdo Extrajudicial de Pagos, no habiendo obtenido homologación de un acuerdo extrajudicial de refinanciación o ha solicitado en los cinco años el concurso de acreedores.

Actualmente Doña Walquiria González Díaz no percibe ingresos de ningún tipo, por lo que no puede realizar el pago de las deudas con los acreedores al no haberse conseguido llegar a un acuerdo extrajudicial de pagos. Convocada la reunión de acreedores y deudora para el día 18 de junio de 2021 en el despacho del mediador concursal, sito en C/ Gran Vía de Colon, nº 10, 5º B, CP 18010 Granada; el acuerdo no fue aprobado al no poderse conseguir las mayorías legalmente exigidas.

La solicitud de apertura de la fase de liquidación viene obligada, de conformidad con el artículo 706 del TRLC al haberse intentado y concluido sin éxito, en la reunión celebrada el 18 de junio, la propuesta de acuerdo extrajudicial de pagos.

Conforme resulta de lo dispuesto en el artículo 705 del TRLC el mediador concursal solicitará inmediatamente del juez competente la declaración de concurso consecutivo y en su caso instará también inmediatamente la conclusión del concurso por insuficiencia de masa activa en los términos previstos en el artículo 470 del TRLC.

- De lo expuesto, se cumple el necesario requisito establecido en el art 293.3 de la Ley Concursal de acompañar un Plan de Liquidación.

TÍTULO VIII. De la liquidación de la masa activa

-
- **CAPÍTULO I. De la apertura de la fase de liquidación**
 - **Artículo 406** Apertura de la liquidación a solicitud del deudor
 - **Artículo 407** Apertura obligatoria de la liquidación
 - **MARCO LEGAL**

Nota: Se tendrá en cuenta las pautas acordadas de los jueces de lo mercantil de Andalucía, en la situación actual de Pandemia por COVID 19. (adjunto a este plan)

Artículo 706 Solicitud de concurso consecutivo por el deudor o por el mediador concursal

1. Si la solicitud de concurso la formulare el deudor o el mediador concursal, deberá acompañarse de una propuesta anticipada de convenio o de un plan de liquidación, que se regirán, respectivamente, por lo dispuesto en los títulos VII y VIII del libro I de esta ley. Si el deudor fuera persona natural que no tuviera la condición de empresario, la solicitud de concurso deberá ir acompañada de un plan de liquidación de la masa activa.

En este 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, actual 417 del TRLC y se deberá ajustar por lo tanto en este sentido a lo recogido en la misma, las actuaciones de la Administración Concursal que constan definidas.

“Artículo 417 Criterios legales de elaboración del plan de liquidación

1. La administración concursal elaborará el plan de liquidación atendiendo al interés del concurso y a la más adecuada satisfacción de los acreedores.

.....
2. Siempre que sea posible, en el plan de liquidación deberá proyectarse la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de la masa activa o de algunos de ellos.

3. Salvo para los créditos públicos, en el plan de liquidación podrá preverse la cesión de bienes o derechos en pago o para pago de los créditos concursales. La cesión en pago o para pago exigirá el consentimiento de los acreedores a los que afecte.

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. 417 TRLC), 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 de la sección 3, art 421 y 422 del TRLC.

- **OBJETIVOS**

Nuestro máximo objetivo sería la **agilización de esta Fase** teniendo en cuenta las características especiales de la actual situación de la deudora, que no dispone de ingresos y que, en teoría, debería descontarse mensualmente, gastos por alimentos y de supervivencia personal y familiar.

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, 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 conforme al artículo 417 del TRLC; en este caso el mediador concursal cumpliendo lo establecido en el mismo.

.....
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, en este caso con el AEP y la obtenida con posterioridad. 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 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.

Debe de regirse por lo dispuesto para el procedimiento abreviado con la especialidad de que se debe de acompañar si la solicitud se realiza por el mediador concursal de un plan de liquidación. De lo expuesto este mediador concursal pasa a presentar un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concursado conforme al artículo 417 del TRLC, actual que esta MC 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 del deudor, coincidente con el Anexo I del informe provisional elaborado por este Mediador Concursal, al que se le ha dado valor de 93.831,00 euros.

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

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 según el criterio de valor de liquidación, si bien el mediador concursal al no haber solicitado el concursado la liquidación de su patrimonio, se presenta informe provisional del art. 292 del TRLC por este donde se relacionan los bienes y derechos que se intentara liquidar.

En el presente Plan de Liquidación se ha procedido a detallar de la forma más exacta posible la composición de los activos de la concursada.

Tal y como se justificaba en la demanda, la situación de insolvencia actual y futura, al considerar de manera inminente la previsible falta de liquidez que impedía el cumplimiento puntual y completo de los compromisos adquiridos, sigue en la actualidad. En esta situación, procede, dado que el deudor tiene un hijo menor de edad a considerar que se debe de mantener la cuantía de los gastos que se justificaban, en la cuantía establecida presentada con documento de solicitud del AEP.

La situación patrimonial de la concursada es la siguiente: Existen bienes que realizar.


Respecto a los criterios de valoración MINIMOS que esta Administración Concursal aplicara para la primera realización si apreciase bienes o derechos que constituyen la masa activa, o para el caso actual se considera el dado por el Administración Concursal en ANEXO I del informe provisional, que será modificado si procede con los textos definitivos.

.....
A la vista de los informes periciales de valoración de las fincas urbanas a que se ha hecho mención anteriormente, se modifica el Plan de Liquidación única y exclusivamente para recoger los nuevos valores de las citadas fincas, así como los créditos insinuados por los acreedores.

Resumen total MASA ACTIVA.

EL TOTAL DEL ACTIVO CORRESPONDIENTE A BIENES ASCIENDE A: **263.346,73€**

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

 Resumen total MASA ACTIVA.

| MASA ACTIVA PARA LIQUIDACIÓN | |
|---|--------------------|
| BIENES Y DERECHOS | VALOR AC |
| ACTIVO BIENES | 263.346,73€ |
| ACTIVO DERECHOS | 0,00€ |
| TOTAL MASA ACTIVA | 263.346,73€ |

| MASA ACTIVA PARA LIQUIDACIÓN a 29 de julio de 2022 | |
|--|---------------------|
| BIENES Y DERECHOS | VALOR AC |
| ACTIVO BIENES (CONSIDERAMOS UN VALOR LIQUIDATORIO DEL 70% COMO ACEPTABLE EN LA SITUACION ACTUAL) | 184.342,71 € |
| ACTIVO DERECHOS | 0,00 € |
| TOTAL MASA ACTIVA | 184.342,71 € |

A) DATOS DE LA DEUDORA:

DOÑA WALQUIRIA GONZALEZ DIAZ, nació en Sao Paulo (Brasil), el día 7 de diciembre de 1959, hija de Gerardo y Antonia, habiendo sido inscrito su nacimiento en el Registro Civil Central al tomo 00040, página 077.

NIF: 24.194.992-G

Su teléfono es: 630031475

Correo electrónico: W_g_d@hotmail.com

Domicilio actual: Santa Fe (Granada). CP 18320, con domicilio en calle Veintiocho de Febrero, nº 23

Asalariado: no

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

Situación patrimonial:

| CUADRO RESUMEN SITUACION PATRIMONIAL DEL DEUDOR | | | | | |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--|--------------------|
| BIENES Y DERECHOS | | VALOR | ACREEDORES | | VALOR |
| BIENES | | 263.346,73€ | ACREEDORES PRIV ESPECIAL | | 424.375,89€ |
| | | | ACREEDORES PRIV GENERAL | | 11.037,41€ |
| DERECHOS | | 0,00 € | ACREEDORES ORDINARIOS | | 396.397,78€ |
| | | | ACREEDORES SUBORDINARIOS | | 9.611,23€ |
| | | | ACREEDORES CONTRA MASA | | 0,00 € |
| TOTAL BIENES Y DERECHOS | | 263.346,73€ | TOTAL ACREEDORES | | 841.422,31€ |
| SITUACION PATRIMONIAL | | -- | 578.075,58€ (Déficit) | | |
| SITUACION CONCURSAL | | (Concurso SI acreedores) | | | |

2.- RIESGOS ECONOMICOS DE LA LIQUIDACION

El riesgo económico de la liquidación fundamentalmente viene generado por la actual situación de déficit de la deudora.

Se ha comprobado a lo largo de este periodo que, si la satisfacción del interés del concurso es esencial, no es fácil de conseguir, como ha ocurrido con el concursado, los ingresos obtenidos, ya que carece de ellos, han sido y actualmente son insuficientes para pagar las deudas.

Este Administrador Concursal pretende 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 abreviados en la situación actual del mercado y para este tipo de liquidación son considerados por este Administrador Concursal adecuados y no demasiado cortos, y por tanto consideramos que este no es, como en la mayoría de los casos suele ocurrir, un previsible riesgo para este tipo de liquidación.

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 obtención/recuperación que la realización de los bienes y derechos 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, hasta llegar si es necesario a la conclusión del concurso, al considerar sin valor de mercado a efectos del proceso concursal los bienes y derechos que en ese plazo no se hayan podido realizar, una vez finalizadas las diferentes fases del Plan. Según el art. 528.2 TRLC, una vez aprobado el Plan las operaciones de liquidación no podrán **durar más de tres meses** desde la fecha de apertura de la fase de liquidación,

.....
como se desprende del mismo. Esta administración concursal considera dicho plazo para este tipo de empresas insuficiente. Contabilizando la prórroga prevista de un mes en el 528.2

TOTAL: cuatro meses.

Lotes previstos para venta:

➤ **Lote 0.-**

| LOTE 0 | | | | | | |
|--|-----------------------------------|--|------------------|----------------|---|--------------------|
| NATURALEZA | SITUACION | REGISTRO PUBLICO | VALOR CATASTRAL | VALOR TASACION | CARGAS | OBSERVACIONES |
| Inmueble | Situación | Inscripción en el Registro de la Propiedad nº ... de libro folio tomo | Valor de mercado | TASACION | | |
| 50% Local Santa Fe | C/ Flores, nº 2 | Rtro. Santa Fe nº 1: T 1979, L 286, F 63, Finca nº 17.258 | 33.500,00 € | 33.500,00 € | Hipoteca Mare Nostrum (hoy Caixa Bank) y 4 embargos | |
| 50% Vivienda Granada | C/ Nueva de San Antón, nº 3, 1º | Rtro. Granada nº 3: T 1777, L 1794, F 139, Finca nº 101.462 | 40.099,93 € | 40.099,93 € | HipotecaCaja Gral Ahorros Granada (hoy Caixa Bank) y 4 embargos | 50% tasación tinsa |
| 50% Vivienda Granada | C/ Nueva de San Antón, nº 3, 2º | Rtro. Granada nº 3: T 1777, L 1794, F 140, Finca nº 101.464 | 65.343,99 € | 65.343,99 € | HipotecaCaja Gral Ahorros Granada (hoy Caixa Bank) y 4 embargos | 50% tasación tinsa |
| 50% Vivienda Granada | C/ Nueva de San Antón, nº 3, 3º | Rtro. Granada nº 3: T 1777, L 1794, F 143, Finca nº 101.466 | 35.399,93 € | 35.399,93 € | HipotecaCaja Gral Ahorros Granada (hoy Caixa Bank) y 4 embargos | 50% tasación tinsa |
| 50% Aparcamiento Torremolinos | C/ Panamá, 2, -1, nº 59 | Rtro. Málaga nº 3: T 1763, L 817, F 203, Finca nº 19596/A59 | 3.005,06 € | 3.005,06 € | Embargos TGSS y AEAT | |
| 50% Trastero Torremolinos | C/ Panamá, 2, -1, nº 12 | Rtro. Málaga nº 3: T 1763, L 817, F 203, Finca nº 19598/AT12 | 1.081,82 € | 1.081,82 € | Embargos TGSS y AEAT | |
| 12.50% Proyectos e Inversiones de SANTA FE 2015 SL | C/ 28 de Febrero, nº 23. Santa Fe | Rtro. Mercantil Granada. T 1587, Libro 0, Folio 204 | 23.500,00 € | 83.916,00 € | | |
| 1.66% Distribuidora Santa Fe 2016 SL | C/ 28 de Febrero, nº 23. Santa Fe | Rtro. Mercantil Granada. T 1599, Libro 0, Folio 191 | 1.000,00 € | 1.000,00 € | | |
| TOTAL INVENTARIO BIENES | | | 202.930,73 | 263.346,73 | | |

Total = 263.346,73 €

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 184.324,71 € sería un precio muy aconsejable vista la situación actual.

➤ **Lote 1.-**

Plan de Liquidación

Concurrido: Walquiria González Díaz
Mediador Concursal: Antonio J. Salcedo Martín

| NATURALEZA | SITUACION | REGISTRO PUBLICO | VALOR CATASTRAL | VALOR TASACIÓN | CARGAS | OBSERVACIONES |
|--------------------|-----------------|--|--------------------|--------------------|---|---------------|
| Inmueble | Situación | Inscripción en el Registro de la Propiedad nº... de libro, folio, tomo | Valor de mercado | TASACIÓN | | |
| 50% Local Santa Fe | C/ Flores, nº 2 | Rtro. Santa Fe nº 1: T 1979, L 286, F 63, Finca nº 17.258 | 33.500,00 € | 33.500,00 € | Hipoteca Mare Nostrum (hoy Caixa Bank) y 4 embargos | |
| TOTAL | | | 33.500,00 € | 33.500,00 € | | |

Total = 16.946,36 €

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 11.862,45 € sería un precio muy aconsejable vista la situación actual.

➤ **Lote 2.-**

| NATURALEZA | SITUACION | REGISTRO PUBLICO | VALOR CATASTRAL | VALOR TASACIÓN | CARGAS | OBSERVACIONES |
|----------------------|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|---|--------------------|
| Inmueble | Situación | Inscripción en el Registro de la Propiedad nº... de libro, folio, tomo | Valor catastral | | | |
| 50% Vivienda Granada | C/ Nueva de San Antón, nº 3, 1º | Rtro. Granada nº 3: T 1777, L 1794, F 139, Finca nº 101.462 | 40.099,93 € | 40.099,93 € | HipotecaCaja Gral Ahorros Granada (hoy Caixa Bank) y 4 embargos | 50% tasación tinsa |
| TOTAL | | | 40.099,93 € | 40.099,93 € | | |

Total = 40.099,93€

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 28.069,95€ sería un precio muy aconsejable vista la situación actual.

➤ **Lote 3.-**

| NATURALEZA | SITUACION | REGISTRO PUBLICO | VALOR CATASTRAL | VALOR TASACIÓN | CARGAS | OBSERVACIONES |
|----------------------|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|---|------------------------|
| Inmueble | Situación | Inscripción en el Registro de la Propiedad nº... de libro, folio, tomo | Valor catastral | | | |
| 50% Vivienda Granada | C/ Nueva de San Antón, nº 3, 2º | Rtro. Granada nº 3: T 1777, L 1794, F 140, Finca nº 101.464 | 65.343,99 € | 65.343,99 € | HipotecaCaja Gral Ahorros Granada (hoy Caixa Bank) y 4 embargos | 50% tasación tencitasa |
| TOTAL | | | 65.343,99 € | 65.343,99 € | | |

Total = 65.343,99€

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 45.740,79€ sería un precio muy aconsejable vista la situación actual.

➤ **Lote 4.-**

Plan de Liquidación

Concurtido: Walquiria González Díaz
Mediador Concursal: Antonio J. Salcedo Martín

| NATURALEZA | SITUACION | REGISTRO PUBLICO | VALOR CATASTRAL | VALOR TASACIÓN | CARGAS | OBSERVACIONES |
|----------------------|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|---|--------------------|
| Inmueble | Situación | Inscripción en el Registro de la Propiedad nº ... de, libro, folio, tomo | Valor catastral | | | |
| 50% Vivienda Granada | C/ Nueva de San Antón, nº 3, 3º | Rtro. Granada nº 3: T 1777, L 1794, F 143, Finca nº 101.466 | 35.399,93 € | 35.399,93 € | HipotecaCaja Gral Ahorros Granada (hoy Caixa Bank) y 4 embargos | 50% tasación tinsa |
| TOTAL | | | 35.399,93 € | 35.399,93 € | | |

Total = 35.399,93€

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 24.779,95€ sería un precio muy aconsejable vista la situación actual.

➤ **Lote 5.-**

| NATURALEZA | SITUACION | REGISTRO PUBLICO | VALOR CATASTRAL | VALOR TASACIÓN | CARGAS | OBSERVACIONES |
|-------------------------------|-------------------------|--|-------------------|-------------------|----------------------|---------------|
| Inmueble | Situación | Inscripción en el Registro de la Propiedad nº ... de, libro, folio, tomo | Valor catastral | | | |
| 50% Aparcamiento Torremolinos | C/ Panamá, 2, -1, nº 59 | Rtro. Málaga nº 3: T 1763, L 817, F 203, Finca nº 19596/A59 | 3.005,06 € | 3.005,06 € | Embargos TGSS y AEAT | |
| TOTAL | | | 3.005,06 € | 3.005,06 € | | |

Total = 3.005,06€

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 2.103,54€ sería un precio muy aconsejable vista la situación actual.

➤ **Lote 6.-**

| NATURALEZA | SITUACION | REGISTRO PUBLICO | VALOR CATASTRAL | VALOR TASACIÓN | CARGAS | OBSERVACIONES |
|---------------------------|-------------------------|--|-------------------|-------------------|----------------------|---------------|
| Inmueble | Situación | Inscripción en el Registro de la Propiedad nº ... de, libro, folio, tomo | Valor catastral | | | |
| 50% Trastero Torremolinos | C/ Panamá, 2, -1, nº 12 | Rtro. Málaga nº 3: T 1763, L 817, F 203, Finca nº 19598/AT12 | 1.081,82 € | 1.081,82 € | Embargos TGSS y AEAT | |
| TOTAL | | | 1.081,82 € | 1.081,82 € | | |

Total = 1.081,82 €

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 757,27€ sería un precio muy aconsejable vista la situación actual.

➤ **Lote 7.-**

| LOTE 7 | | | | | | |
|--|-----------------------------------|---|-----------------|----------------|--------|---------------|
| NATURALEZA | SITUACION | REGISTRO PUBLICO | VALOR CATASTRAL | VALOR TASACIÓN | CARGAS | OBSERVACIONES |
| Inmueble | Situación | Inscripción en el Registro de la Propiedad nº ... de libro folio, tomo | Valor catastral | | | |
| 12.50% Proyectos e Inversiones de SANTA FE 2015 SL | C/ 28 de Febrero, nº 23. Santa Fe | Rtro. Mercantil Granada. T 1587, Libro 0, Folio 204 | 23.500,00 € | 83.916,00 € | | |
| TOTAL | | | 23.500,00 € | 83.916,00 € | | |

Total = 83.916,00€

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a **58.741,20€** sería un precio muy aconsejable vista la situación actual.

➤ **Lote 8.-**

| NATURALEZA | SITUACION | REGISTRO PUBLICO | VALOR CATASTRAL | VALOR TASACIÓN | CARGAS | OBSERVACIONES |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------|----------------|--------|---------------|
| Inmueble | Situación | Inscripción en el Registro de la Propiedad nº ... de libro folio, tomo | Valor catastral | | | |
| 1,66% Distribuidora Santa Fe 2016 SL | C/ 28 de Febrero, nº 23. Santa Fe | Rtro. Mercantil Granada. T 1599, Libro 0, Folio 191 | 1.000,00 € | 1.000,00 € | | |
| TOTAL | | | 1.000,00 € | 1.000,00 € | | |

Total = 1.000,00 €

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a **700,00€** sería un precio muy aconsejable vista la situación actual.

Las Fases de liquidación serían las siguientes:

- **Fase I:** Venta concurrencial ante el Administrador concursal
 - En esta fase como en el resto del Plan sería prioritario si existiera la venta de la Unidad productiva, No se considera viable
 - Simultáneamente a la posible venta de la UP fuese viable se aceptarían ofertas por los diferentes lotes.
 - La administración concursal realizará comunicaciones “on line” durante los primeros días para impulsar realización de bienes y derechos de forma individualizada en un proceso efectivo de recuperación, previo

.....
requerimiento del depósito del 5% y pago una vez adjudicado en el plazo de 5 días del mismo.

- Si fuese necesario requerirá el apoyo de personas/empresas especializadas cualificadas, 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, para iniciar la segunda fase.
- **Duración: dos meses.**

- **Fase II: Venta mediante entidad especializada.**

- La administración concursal abrirá esta fase sin solución de continuidad una vez finalizada la Fase I, adjudicándole a entidad especializada por plazo de cuatro meses la realización de los bienes y derechos, y siempre bajo la premisa de que la venta de la unidad productiva es prioritaria a la realización de los lotes individuales.
- El adjudicatario se hará cargo de los emolumentos de la entidad productiva hasta un 5% del importe de la cantidad de la venta.
- Si no se han realizado los bienes y derechos, se pasarán a la fase siguiente.
- **Duración: Un mes.**

- **Fase III: Venta por la Administración Concursal al mejor postor.**

- La administración concursal podrá recibir ofertas en libre concurrencia sin tope mínimo.
- Caso de varias ofertas se elegirá la mayor y en caso de que coincidan estas, se procederá a realizar subasta en sede de la administración concursal.
- **Duración: Será la diferencia desde que se apertura la fase I hasta cumplimentar 4 meses de duración máxima.**

Duración máxima prevista por lo tanto por la AC, para la realización del Plan de liquidación: **será de 4 meses**, si bien se considera poco plazo en función del tipo de empresa que es y de la situación actual de paralización de negocios por COVID 19.

Pautas liquidatorias:

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 no la considera viable, para el caso de que se considerara, se tendrá en cuenta a este respecto lo contemplado en: Pautas de liquidación de los jueces de lo Mercantil de Andalucía, y la subsección 3º del Capítulo III del Libro primero del TRLC, art 215 a 224 “ *De las especialidades de la enajenación de Unidades Productivas.*

La enajenación de la empresa, como unidad productiva en su totalidad, según el TRLC sería la primera opción a tener en cuenta en este Plan si bien esta administración concursal no la ve realizable, y por lo tanto NO SE CONSIDERA.

Los diferentes lotes previstos, se prevé realizarlos mediante venta directa, no requiriendo la previa autorización del juez del concurso, si bien se informara en el primer trimestral que se presente con posterioridad a la venta:

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

a) Presentación de ofertas:

La Administración Concursal, considera como prioritario la ejecución de los bienes y derechos que puedan aparecer en un todo, conforme a lo previsto en el **Artículo 417 Criterios legales de elaboración del plan de liquidación**

1. La administración concursal elaborará el plan de liquidación atendiendo al interés del concurso y a la más adecuada satisfacción de los acreedores.

2. Siempre que sea posible, en el plan de liquidación deberá proyectarse la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de la masa activa o de algunos de ellos.

..../....

Venta directa a la mejor oferta recibida, siempre que esta sea igual o superior al precio mínimo de venta que pueda ser fijado por la AC en este Plan de Liquidación.

A estos efectos se entenderá como precio mínimo, el precio que se daría por la AC en este Plan de Liquidación a cada uno de los 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 272 del TRLC, sea inferior al del débito garantizado con la hipoteca.

b) Comunicación:

.....
Se realizará por cualquier medio, preferiblemente por correo electrónico, u ordinario, llamada telefónica a acreedores, personados, otros grupos de interés y a todos aquellos que se consideren por la AC, puedan estar interesados en la adquisición de los bienes.

c) Publicidad:

Se dará publicidad mediante correo electrónico de todos los bienes y derechos, si existieran.

Y la que pueda realizar por sus propios medios esta Administración Concursal.

Plazo de presentación de ofertas:

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

El oferente deberá depositar la cantidad del 5 % del valor aproximado de cada Lote.

Con las ofertas recibidas se dará traslado a todos los interesados al objeto de su posible mejora.

Mejora de ofertas.

La administración concursal a la vista de las ofertas presentadas las valorará 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 la sede de la administración concursal con audiencia de los interesados.

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 depósito 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.

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.
D+30= Venta Unidad productiva, no se contempla y si lotes simultáneamente.
Oferta de los diferentes Lotes, mediante venta directa, compra de derechos, o adquisición del importe de los mismos mediante los respectivos procedimientos 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 30 días. (D+60). Total 60 días.
Los primeros (D+60), aceptación ofertas único lote.
Si en estos 60 días no se han recibido ofertas para la adquisición del único lote.
- I.3.** Lote 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 cualquier valor a efectos de cómputo como realizable.
- II.2** Día (D1+30), finalización Fase I, y 30 días más. (D+90). Total 90 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 cómputo.

Oferta del único Lote, mediante venta directa al mejor postor, se podrá realizar a cualquier precio si no se han podido obtener su importe.

III.2 Día (**D2+300**), finalizada Fase II. (D+30). Total Fase III, 30 días.

Total fases = 120 días. (Cuatro meses según artículo 528.2TRLC)

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 a petición mediante envió por correo electrónico salcedo@malagaconcurstal.es

Las ofertas se deberán enviar al domicilio indicado anteriormente o en la dirección de correo electrónico salcedo@malagaconcurstal.es, de la AC y recoger las formalidades siguientes:

➤ **CORREO ORDINARIO:**

▪ **En el sobre:**

PARTE EXTERNA

Anverso:

**ANTONIO JOSÉ SALCEDO MARTIN
C/ GRAN VIA DE COLON, Nº 10, 5ºB
CP 18010 GRANADA**

Remitente:

1.- Ofertante

-
- 2.- Procedimiento concursal: DOÑA WALQUIRIA GONZALEZ DIAZ
 - 3.- Total bienes y derechos, (o aquel por el que esté interesado).

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 y cargo que ocupa, caso de actuar en representación de persona jurídica.

2.- Descripción de la oferta.

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 íntegro del Plan de Liquidación y del estado de los bienes y derechos.

5.- Declaración específica de aceptar la adjudicación del respectivo bien o derechos 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: SALCEDO@MALAGAONCURSAL.ES

CC: INFO@MALAGAONCURSAL.ES

Asunto: Ofertante DOÑA WALQUIRIA GONZALEZ DIAZ

.....
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 y cargo que ocupa, en caso de actuar en representación de persona jurídica.
- 2.- Bienes y derechos, por el que esté interesado.
- 3.- Especificación del importe neto de la oferta a favor del 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 íntegro del Plan de Liquidación y del estado de los bienes y derechos.
- 5.- Declaración específica de aceptar la adjudicación de los respectivos bienes y derechos 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.

En este tipo de bienes y derechos, conforme a lo previsto en el art. 57.3, art 149 TRLC no se podrá ejercitar la acción de recuperación separadamente, si bien esta Administración Concursal prevé en este Plan, que se pueda realizar la misma ofreciéndola al acreedor si no se consigue su venta a un tercero.

Sólo será necesaria la autorización judicial en los casos 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 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 señaladas en este Plan.

Todas las ofertas si las hubiesen, una vez aceptadas por la AC, requerirán como señal el depósito del 5% del precio de avalúo otorgado por la AC en este Plan de Liquidación, a excepción de los acreedores con privilegio especial a los que no se exigirá que presten

.....
caución que será entregado personalmente al mediador o mediante transferencia bancaria a la cuenta que en su momento se facilitaría.

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 adjudicará el lote 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 los concursados 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 del concursado se liquidan libres de cargas, embargos u otro tipo de traba, sean de índole personal o real, sean por lotes o aisladamente.

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 celebrará 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 bien o derecho a la mejor oferta.

El pago del precio restante se realizará mediante entrega de cheque conformado a la AC por el total de la cantidad disminuido en el 5% de entrega en señal con la solicitud de oferta, al otorgamiento del contrato de compraventa.

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

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

Se continúa bajo la premisa de que actualmente la liquidación carece de bienes y derechos para su realización y por tanto no se prevé pueda llevarse a cabo.

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

.....
Con el caudal obtenido se reitera para el caso de que apareciese algún bien o derecho, unido todo al saldo de tesorería existente actualmente cero euros, se procederá a la realización de la masa pasiva, pagando todos los créditos reconocidos en el informe provisional, con la modificación de los textos definitivos, en la forma especificada en:

TÍTULO IX Del pago a los acreedores concursales

Artículo 429 Deducción para pagos de créditos contra la masa

Antes de proceder al pago de los créditos concursales, la administración concursal deducirá de la masa activa los bienes y derechos necesarios para satisfacer los créditos contra esta los siguientes:

- 1.- Los gastos inherentes a la liquidación.
- 2.- Los créditos contra la masa que se atenderán establecido en el art 429 de la TRLC.
- 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. 432 de TRLC y en su caso, a prorrata dentro de cada número.
- 5.- Los créditos ordinarios que se atenderán a prorrata. Art 433 TRLC.
- 6.- Y los créditos subordinados, que se atenderán por el orden establecido en el Art. 435 de la TRLC, y en su caso, a prorrata dentro de cada número.

8.- SEGUIMIENTO DEL PLAN DE LIQUIDACION

Una vez aprobado judicialmente este Plan de Liquidación, cada tres meses, a contar de la apertura de la Fase Liquidación la Administración Concursal presentará al juez del concurso un informe sobre el estado de las operaciones, que detallar y cuantificará los créditos contra la masa devengados y pendientes de pago, con indicación de sus vencimientos.

Concluida la liquidación de los bienes y derechos de los concursados si los hubiera, según este plan de liquidación, la AC, presentaría informe final de las operaciones realizadas, junto a una completa rendición de cuentas.

Se pone de manifiesto que se cumple el requisito establecido en el **Artículo 470. TRL**

.....
“El juez podrá acordar en el mismo auto de declaración de concurso la conclusión del procedimiento cuando aprecie de manera evidente que la masa activa presumiblemente será insuficiente para la satisfacción de los posibles gastos del procedimiento, y además, que no es previsible el ejercicio de acciones de reintegración o de responsabilidad de terceros ni la calificación del concurso como culpable.”

Artículo 473 Presupuestos de la conclusión del concurso

“1. Durante la tramitación del concurso procederá la conclusión por insuficiencia de la masa activa cuando, no siendo previsible el ejercicio de acciones de reintegración o de responsabilidad de terceros ni la calificación del concurso como culpable, la masa activa no sea presumiblemente suficiente para la satisfacción de los créditos contra la masa, salvo que el juez considere que el pago de esos créditos está garantizado por un tercero de manera suficiente.

La insuficiencia de masa activa existirá, aunque el concursado mantenga la propiedad de bienes legalmente inembargables o desprovistos de valor de mercado o cuyo coste de realización sería manifiestamente desproporcionado respecto de su previsible valor venal.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, no podrá dictarse auto de conclusión del concurso por insuficiencia de la masa activa mientras se esté tramitando la sección de calificación o estén pendientes demandas de reintegración o de exigencia de responsabilidad de terceros, salvo que las correspondientes acciones hubiesen sido objeto de cesión o fuese manifiesto que lo que se obtuviera de ellas no sería suficiente para la satisfacción de los créditos contra la masa.

Este mediador considera que una vez expuesto la situación patrimonial de la deudora procede, la comunicación de insuficiencia de masa activa y por tanto la conclusión del concurso.” Con independencia de seguir con lo expuesto en este plan, realizando los diferentes lotes.

En su virtud,

Plan de Liquidación

Concurtido: Walquiria González Díaz
Mediador Concursal: Antonio J. Salcedo Martín

.....
SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y tenga por cumplido la presentación del Plan de Liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa del concurso, según lo dispuesto en el art. 416 del TRLC.

Granada a 29 de julio de 2022

El administrador concursal

Fdo. Antonio J. Salcedo Martín.