

ANEXO 4**PLAN DE REALIZACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS
INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA DE LA ENTIDAD
FOMENT INMOBILIARI RAVAL SANTA ANNA, S.L.U.****INTRODUCCION SOBRE EL PLANTEAMIENTO DE LAS OPERACIONES DE
LIQUIDACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS INTEGRADOS EN LA MASA
ACTIVA DEL CONCURSO**

De acuerdo con lo que establece el artículo 148 de la Ley Concursal, en la medida de lo posible, la administración concursal deberá contemplar la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios del concursado; no obstante, y como excepción a la regla general, el artículo 149 establece que se podrá acordar la realización aislada de todos los elementos componentes o solo de algunos de ellos, previo informe de la administración concursal, en el que se ponga de manifiesto las ventajas de proceder a la enajenación separada para los intereses de la masa pasiva y del propio concursado.

La administración concursal, teniendo en cuenta los bienes que integran el inventario confeccionado al que se refiere el artículo 82 de la LC, y a los efectos de poder determinar un plan que perjudique lo mínimo los intereses de los acreedores de la concursada, efectúa el planteamiento de la liquidación de acuerdo con lo siguiente:

- I.- Sistema de liquidación.
- II.- Modo de proceder a la enajenación.

I.- SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE LOS BIENES:

El conjunto de los bienes propiedad de la mercantil concursada, conforme figuran relacionados en el inventario confeccionado por esta Administración Concursal, son los que después se dirán.

La observancia de la enajenación unitaria de los bienes efectuada por el legislador, parece atender al objeto de mantener la continuidad de la actividad empresarial, con la consecuente conservación de los puestos de trabajo. En el presente procedimiento no existen trabajadores. Esto supone la imposibilidad manifiesta de poder transmitir la unidad productiva de la empresa en el sentido comentado.

II.-MODO DE LLEVAR A CABO LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES PROPIEDAD DE LA CONCURSADA.

En cuanto a la forma a través de la cual se enajenarán los bienes y derechos que integran la masa activa de la concursada, esta administración concursal, atendiendo a cada una de las partidas que componen el Inventario confeccionado por los firmantes, propone los siguientes métodos:

- a) Los bienes que componen aquellas partidas en las que los que suscriben informaron que sus valores contables eran nulos, por considerar que los saldos que figuraban en el Balance presentado por la concursada eran no realizables, no pueden ser objeto del presente Plan de Liquidación, sin perjuicio de intentar obtener un precio por los mismos, aportando en su caso, las ofertas que se presenten y vendiendo a la mejor si en el plazo de tres días no se le facilita a la Administración Concursal otra que la supere.
- b) Respecto del resto de los bienes, se procederá a su realización, siguiendo un sistema individualizado para cada uno de ellos, según se indica a continuación, atendiendo a sus características y naturaleza. Todo ello sin perjuicio que, de no existir un comprador, se solicitará la subasta judicial si se estima aconsejable en interés del concurso. Todos los bienes se transmitirán libres de cargas y gravámenes. Para ello el Juzgado emitirá los mandamientos de levantamiento de cargas que proceda al efecto sin más requisitos alternativos. En particular, para cada rúbrica del inventario realizable se procederá de la siguiente manera:

Tal como se ha expuesto en el inventario de bienes y derechos adjunto al informe provisional, el único activo de la sociedad corresponden a varias plazas de aparcamiento sitas en la Calle La Selva del Camp, 19 de Reus (Tarragona) y que componen la partida contable de “existencias”.

EXISTENCIAS

Datos registrales

A continuación se detallan los datos registrales de dichos bienes inmuebles:

BIEN INMUEBLE	DATOS REGISTRALES				
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	REG. PROP.
Plaza Aparcamiento nº 49	34223	1088	588	21	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 50	34225	1088	588	23	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 51	34227	1088	588	25	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 52	34229	1088	588	27	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 53	34231	1088	588	29	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 54	34333	1088	588	131	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 55	34335	1088	588	133	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 56	34337	1088	588	135	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 57	34339	1088	588	137	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 58	34341	1088	588	139	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 161	34447	1089	589	21	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 162	34449	1089	589	23	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 163	34451	1089	589	25	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 164	34453	1089	589	27	3 de Reus
Plaza Aparcamiento nº 165	34455	1089	589	29	3 de Reus

De acuerdo con la comunicación de créditos del Ayuntamiento de Reus , se adeuda por IBI un importe de 915,55 hasta el ejercicio 2016 incluido.

Cargas y gravámenes

Tal como esta Administración Concursal ha expuesto en el inventario de la masa activa adjunto al informe al que se refiere el artículo 75 LC, de acuerdo con la información extraída de las notas del Registro de la Propiedad 3 de Reus, las anteriores plazas de aparcamiento se encuentran gravadas por una hipoteca a favor de CAIXABANK, S.A. No obstante, según lo manifestado por la concursada la citada hipoteca fue satisfecha en su integridad la misma, pero pendiente de cancelación registral. La entidad financiera no se ha manifestado en ningún

sentido pese a que esta Administración Concursal ha estado en contacto con ella y le ha facilitado copia del Auto de declaración de concurso en dos ocasiones.

Valoración Administración Concursal

Esta Administración Concursal mantuvo el valor otorgado por la concursada, y que asciende a 40.191,30 euros. No obstante, se debe indicar que las plazas de aparcamiento se encuentran en el activo de la concursada desde el ejercicio 2012 sin que se hayan podido transmitir.

Modo de realización para las plazas de aparcamiento referidas:

Previo a comentar este apartado se quiere dejar constancia que las plazas de aparcamiento que integran el inventario de la concursada llevan desde el 2012 en poder de la empresa y no han sido enajenadas. Asimismo, por parte de esta Administración Concursal se ha contactado con agentes de la zona y no han mostrado ningún interés en comercializar las mismas. Se ha publicado oferta en páginas web y además, a través del abogado de la comunidad de propietarios, se ha ofrecido a la comunidad donde se encuentran ubicadas sin que hasta la fecha nadie haya mostrado interés alguno.

Dicho lo anterior, esta Administración Concursal entiende que no existe carga y/o gravamen alguno con deuda pendiente sobre dichas plazas de parking, se propone dos alternativas a fin de liquidar dichos bienes inmuebles:

Alternativa 1. Durante un período de tres meses, se procederá a la venta directa en lote único o individualmente. La oferta recibida se presentará al Juzgado a efectos de que sea publicada en el tablón de anuncios por cinco días con el fin de que pueda ser mejorada por tercero interesado. En caso de que no exista tercero interesado, se venderá sin más trámite. El plazo de tres meses podrá ser ampliado, a criterio de la Administración Concursal, si lo considera necesario cuando la venta directa dependa de algún trámite que suponga el alargamiento de dicho plazo. Dado que los numerosos esfuerzos para la venta efectuados hasta el momento han resultado infructuosos, para esta alternativa se admitirán ofertas inferiores a la valoración otorgada por esta Administración Concursal en el inventario de bienes y derechos adjunto al informe provisional.

Para que se tenga en cuenta la mejora de oferta, la nueva oferta deberá superar a la existente como mínimo en 1.000,00 euros.

Será requisito para que la oferta sea tramitada que el ofertante efectúe un depósito de 3.000,00 euros en la cuenta de la concursada intervenida por la Administración Concursal o en la de consignaciones del Juzgado.

Alternativa 2. Si no pudiera llevarse a término la Alternativa 1, las plazas de parking detalladas se realizarían de acuerdo con los siguientes criterios:

- Los postores deberán consignar el 5% del valor de los bienes según inventario para poder tomar parte en la subasta, excepto los acreedores con privilegio especial sobre el bien (debe reducirse del 10% al 5% a raíz de la redacción del artículo 669.1 LEC por la disposición final tercera del RD Ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestario y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación).
- Los acreedores con privilegio especial o las entidades inmobiliarias vinculadas designadas respecto de las fincas a subastar –acreedores hipotecarios- están exentos de consignar el anterior depósito para participar en la subasta.
- No será aplicable a estas subastas la norma prevista en el artículo 671 LEC ya que no hay propiamente ejecutante.
- No ostentando los acreedores hipotecarios la condición de ejecutantes, no se les permitirá la cesión de remate a un tercero.
- Se admitirán todo tipo de posturas y se aprobará el remate a favor de la mejor postura, sin límite alguno cualquiera que fuera su importe.
- Subasta desierta. Se inadmitirá la petición de adjudicación posterior por parte del acreedor privilegio, puesto que debió concurrir a la subasta para obtener ésta. Para el caso de que no haya postores se declarará desierta la subasta y se instará a la Administración Concursa para que proceda a la venta directa del bien por el mejor precio posible. Si no hubiera ofertas se podrá entregar el bien o lote subastado a una organización sin ánimo de lucro o, en último término, se procederá a su destrucción o achatarramiento. Resultando desierta la subasta, no se concederá plazo alguno al acreedor privilegiado para que solicite posteriormente la adjudicación del bien, sin perjuicio de que pueda interesar su adquisición a través del trámite de la venta directa.

- La tasa debe abonarse para llevar a cabo la subasta tendrá la consideración de gasto contra la masa en los términos del artículo 84.1.2 y 3 LC y en todo caso imprescindible para la liquidación (176 bis LC), sin perjuicio de que voluntariamente pueda ser asumido el pago de la tasa pro el acreedor privilegiado especial o cualquier otra parte personada en el proceso concursal. Se advierte que se trata de una tasa por subasta por lo que se estima conveniente agrupar todos los bienes y derechos en una sola operación.

TESORERIA

Respecto a esta partida se efectuará seguimiento de las cantidades depositadas si llega el caso.

Publicidad. Este Plan de realización, sin perjuicio de los canales de distribución que la Administración concursal estime oportuno, se publicará, si la tesorería lo permite, en la página Webconcurzal.

III. CONCLUSION

De conformidad con lo previsto en el artículo 148 de la Ley Concursal, por esta Administración concursal se presenta el Plan de Liquidación de los bienes y derechos integrados en la masa activa de la mercantil FOMENT INMOBILIARI RAVAL SANTA ANNA, S.L.U., en la forma y procedimiento que se estima más ventajoso para la masa de acreedores y para la propia concursada.

Todo ello se eleva al superior criterio de esta Juzgado, interesando se confiera el trámite establecido, a los efectos que sea puesto de manifiesto en la Secretaría del juzgado y en los lugares que se estime conveniente, a fin de que se puedan formular las observaciones o propuestas pertinentes.

Barcelona, a 15 de noviembre de 2016

Administración Concursal

Fdo. José Antonio Regalado Morillas
por GRUPO BETULO CONCURSAL, S.L.P.