

JUZGADO MERCANTIL 07 BARCELONA
Procedimiento Concurso Voluntario 82/2019-F

Sección 5ª

APLICACIONES INMOBILIARIAS DREA S.L.

AL JUZGADO MERCANTIL 01 BARCELONA

Don José Antonio Regalado Morillas, en nombre y representación de GRUPO BETULO CONCURSAL SLP, como Administración Concursal nombrada en el expediente concursal de APLICACIONES INMOBILIARIAS DREA S.L, ante el Juzgado comparece y como mejor en derecho proceda, **DICE:**

Que, habiendo sido notificado en fecha 10 de febrero de 2020 a esta Administración Concursal Auto de fecha 29 de enero de 2020 dictado por este Juzgado mediante el que se procede a la apertura de la fase de liquidación, el que suscribe procede a presentar ante este Juzgado el Plan de Realización de bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso de APLICACIONES INMOBILIARIAS DREA S.L, conforme a lo dispuesto en el artículo 148 de la LC.

Por todo ello,

AL JUZGADO SUPLICA: Que tenga por presentado este escrito, aportando Plan de Liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa del concurso de acreedores referenciado en el encabezamiento, a efectos de que se dé traslado del mismo con el fin de que se puedan formular las observaciones y propuestas pertinentes.

Barcelona, a 11 de febrero de 2020

Administración Concursal

GRUPO BETULO CONCURSAL SLP
Fdo. José Antonio Regalado Morillas

**PLAN DE REALIZACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS
INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA
(Artículo 148 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal)**

**JUZGADO MERCANTIL NÚMERO 7 DE BARCELONA
Procedimiento Concurso Voluntario 82/2019-F**

“APLICACIONES INMOBILIARIAS DREA, S.L.”

Barcelona, 11 de febrero de 2020

Administración concursal:
D. José Antonio Regalado Morillas
por GRUPO BETULO CONCURSAL, S.L.P.

D. José Antonio Regalado Morillas, en representación de GRUPO BETULO CONCURSAL, S.L.P., como Administración Concursal designada cuyo expediente se tramita con el número 82/2019-F, ante este Juzgado y como mejor proceda, comparece y presenta:

PLAN DE LIQUIDACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley Concursal.

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.

De acuerdo con lo expuesto en el inventario de bienes y derechos, el activo de la compañía se compone de lo siguiente:

ACTIVO	VALOR S/ AC
Inmovilizado Material	1.749.707,11
Tesorería	6.685,35
TOTAL	2.213.849,26

INMOVILIZADO MATERIAL

Tal como se ha puesto de manifiesto en el inventario de bienes y derechos, los bienes inmuebles que componen dicho epígrafe son los que a continuación se detallan y que deberán ser liquidados de acuerdo con los lotes que se establecen a continuación:

LOTE 1. Viviendas y Aparcamientos en calle Pau Casals, 33 de Sant Antoni de Vilamajor

Información general

De acuerdo con lo que consta en autos, a continuación se describen regístralmente las fincas titularidad de la concursada:

FINCA REG.	CONCEPTO
5212	Vivienda BJS 3ª
5215	Vivienda 1º 1ª - T7
5218	Vivienda 1º 4ª -T11
5220	Vivienda 1º 6ª
5224	Vivienda 2º 4ª -T8
5225	Vivienda 2º 5ª
5192	Plaza Aparcamiento nº 2
5193	Plaza Aparcamiento nº 3
5195	Plaza Aparcamiento nº 5
5196	Plaza Aparcamiento nº 6
5197	Plaza Aparcamiento nº 7
5199	Plaza Aparcamiento nº 9
5200	Plaza Aparcamiento nº 10
5201	Plaza Aparcamiento nº 11
5204	Plaza Aparcamiento nº 14
5205	Plaza Aparcamiento nº 15

Habida cuenta de la imposibilidad de ventas, se procedió a alquilar algunas viviendas y plazas de aparcamiento a partir del año 2014, quedando libres, salvo error u omisión, las plazas de aparcamiento números 2, 3, 9 y 10. De acuerdo con la información facilitada por la concursada, actualmente, se encuentran arrendadas las siguientes fincas:

Viviendas

ENTIDAD	ALQUILER OPCION	TOTAL	FECHA FIRMA	FECHA FINAL
	COMPRA	RENTA	CONTATO	CONTRATO
VIV. BJS 3ª	SI (1/8/2021)	420,-	01/09/2016	01/08/2021
VIV. 1º 1ª - T7	NO	650,-	02/07/2019	30/06/2024
VIV. 1º 4ª -T11	SI (18/8/2020)	460,-	18/09/2015	18/08/2020
VIV. 1º 6ª	NO	600,-	01/08/2019	30/08/2024
VIV. 2º 4ª -T8	NO	425,-	01/02/2018	03/02/2021
VIV.2º 5ª	NO	650,-	05/02/2018	15/01/2021

Plazas de aparcamiento

ENTIDAD	TOTAL RENTA	FECHA FIRMA CONTATO	FECHA FINAL CONTRATO
PK 5	INCLUIDO BJ 3ª	19/03/2018	15/02/2018
PK 6	50,-	15/03/2018	15/02/2019
PK 7	INCLUIDO 1º 6ª	09/01/2018	09/12/2021
PK 11	INCLUIDO 1º 4ª	12/09/2016	12/09/2018
PK 14	INCLUIDO 1ª4ª	18/09/2015	18/08/2020
PK 15	INCLUIDO 2ª4ª	01/02/2018	30/2/2021

Cargas y gravámenes

De acuerdo con la documentación facilitado por la concursada y lo que aparece en las notas informativas expedidas por el RP 3 de Granollers, las fincas detalladas se hallan gravadas por un préstamo hipotecario a favor de la “Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.” (en adelante, SAREB) por un principal total de 1.101.516,68 euros, de acuerdo con el detalle siguiente:

FINCA REG.	CONCEPTO	PRINCIPAL HIPOTECA
5212	Vivienda BJS 3ª	140.713,92
5215	Vivienda 1º 1ª - T7	168.300,00

5218	Vivienda 1º 4ª -T11	155.939,28
5220	Vivienda 1º 6ª	164.101,68
5224	Vivienda 2º 4ª -T8	155.267,20
5225	Vivienda 2º 5ª	216.422,60
5192	Plaza Aparcamiento nº 2	10.077,20
5193	Plaza Aparcamiento nº 3	10.077,20
5195	Plaza Aparcamiento nº 5	10.077,20
5196	Plaza Aparcamiento nº 6	10.077,20
5197	Plaza Aparcamiento nº 7	10.077,20
5199	Plaza Aparcamiento nº 9	10.077,20
5200	Plaza Aparcamiento nº 10	10.077,20
5201	Plaza Aparcamiento nº 11	10.077,20
5204	Plaza Aparcamiento nº 14	10.077,20
5205	Plaza Aparcamiento nº 15	10.077,20
TOTAL		1.101.516,68

A este respecto, se ha recibido comunicación del acreedor SAREB mediante la cual informa que hasta la fecha se adeuda un importe que asciende a 1.157.771,88 euros según préstamo hipotecario nº 20136128719610000679 (hoy nº 91001208669600042424).

Valoración

En cuanto al valor otorgado por esta AC, tal como se expone en el inventario de la masa activa que acompaña al informe provisional, se valoran las citadas 1.030.056,72 euros.

LOTE 2.- Finca sita en Camp de Vilabella (Tarragona)

Datos registrales:

Finca registral número 540, inscrita en el Registro de la Propiedad de Valls, en el Tomo 1552, Libro 74 de Vilabella, Folio 206, Inscripción 6ª.

Cargas y gravámenes

De acuerdo con lo que consta en el inventario de bienes y derechos, dicha finca se encuentra gravada por dos préstamos hipotecarios:

- 1ª hipoteca por valor de 236.500,00 euros de principal.
- 2ª hipoteca por valor de 484.000,00 euros de principal

Actualmente el acreedor hipotecario es la entidad "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A." (en adelante, SAREB)

Total de las cargas: 720.500,00 euros.

Según la comunicación remitida por el acreedor hipotecario el importe a fecha actual de la primera hipoteca asciende a 363.242,14 euros, la cual se encuentra incursa en el procedimiento de ejecución hipotecaria nº 651/2.018 tramitada en Juzgado nº 2 de Valls y respecto de la segunda se adeuda un importe de 581.477,70 euros, que en suma se adeuda 944.719,84 euros entre ambos créditos hipotecarios.

Valoración

Al igual que en las fincas del apartado anterior, habida cuenta de la tasación realizada por la sociedad RISC VALOR S.A., el valor otorgado para esta finca asciende a 491.607,19 euros.

LOTE 3.- Fincas en SANTA MARÍA DE PALAUTORDERA

Finca registral número 8163.

Datos registrales

Finca número 8163, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sant Celoni, en el tomo 1959, libro 169, folio 34 Inscripción 2ª.

Cargas y gravámenes

De acuerdo con lo expuesto en la nota informativa, dicha finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Valoración

Dado el valor que tiene la finca 8165, y que la transmisión de ambas, es presumible que deba ser conjunta, se valora la presente firma por el 50% del valor de la finca 8165, debido a que la presente se deberá destinar a viales, pero sin olvidar que es necesaria para el desarrollo completo urbanístico. Se valora en 76.014,40 euros

Finca registral número 8165.

Datos registrales

Finca número 8165, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sant Celoni, en el tomo 1959, libro 169, folio 37 Inscripción 2ª.

Cargas y gravámenes

Dicha finca se encuentra gravada por un préstamo hipotecario a favor de la entidad “Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.” (en adelante, SAREB)

Principal: 457.000,00 euros.

Asimismo, el acreedor hipotecario SAREB ha informado mediante comunicación a esta Administración Concursal que el importe pendiente relativo a la referida hipoteca asciende a 652.943,92 euros en el momento actual.

Valoración

Al igual que en las fincas anteriores, de acuerdo con la tasación realizada por la compañía RISC VALOR S.A. el valor dicha finca en 152.028,80 euros.

Modo de realización para las anteriores fincas:

Sin perjuicio de que si alguna finca se encontrara en ejecución hipotecaria, se continuaría con su tramitación hasta su liquidación definitiva salvo que la misma se suspendiera por cualquier causa, Se proponen dos alternativas:

Alternativa 1. Durante un período de tres meses, se procederá a la venta mediante procedimiento de concurrencia de ofertas de los lotes establecidos con anterioridad. Los valores de venta dentro de los lotes serán los que les corresponde de acuerdo a la proporción de su valoración en el inventario presentado por esta Administración Concursal. Esta modalidad incluye la venta a favor del acreedor hipotecario como dación en pago ya sea por el importe total o parcial del importe reconocido como privilegio especial. Las ofertas recibidas se presentarán al Juzgado a efectos de que la mejor sea publicada en el tablón de anuncios por veinte días, con el fin de que pueda ser mejorada por tercero interesado. Si el ofertante es distinto del acreedor hipotecario, se dará traslado de la oferta al mismo con el fin de que pueda mejorarla. 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 dependa de algún trámite que suponga el alargamiento de dicho plazo.

Si las ofertas se presentan por intermediarios especializados en estas operaciones, tendrán derecho a un porcentaje de comisión máximo del 5% que deberán cobrar directamente de la parte compradora. La concursada no asumirá ningún coste por esta gestión.

Alternativa 2. Si no pudiera llevarse a término la Alternativa 1, las fincas detalladas en los párrafos anteriores se realizarían mediante subasta judicial por medios telemáticos 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 Concursal 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.

Publicidad. Este Plan de realización, sin perjuicio de los canales de distribución que la Administración concursal estime oportuno en función de la tesorería existente.

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 APLICACIONES INMOBILIARIAS DREA, S.L., 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 11 de febrero de 2020.

Administración concursal

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