

Juzgado Mercantil 01 de Barcelona  
Concurso Abreviado 2895/2019-G  
ALMERIA 25 S.L.

ANEXO III  
PLAN DE LIQUIDACIÓN  
ALMERIA 25 S.L.

En Madrid a 16 de septiembre de 2020

Plan de Liquidación ALMERIA 25, S.L.

1. Marco Legal. ....	3
2. Introducción. ....	3
2.1. Actividad de la Concursada.....	3
2.2. Principios del Plan de Liquidación.....	4
3. Inventario de Bienes y Derechos. ....	5
4. Venta de los Activos de Forma Individual por Lotes. ....	6
4.1. Metodología para la recepción de ofertas por los lotes. ....	6
4.2. Requisitos y condiciones de la compraventa. ....	8
5. Plan de Pago a los Acreedores.....	9
6. Consideración Final.....	10

## **1. Marco Legal.**

En el presente Plan de Liquidación esta AC desarrollará, con el detalle preciso, cada uno de los apartados aquí establecidos para un mejor conocimiento de todos los acreedores, así como de otros interesados.

Las actuaciones de la AC y los actos que realice en el ejercicio de su cargo pueden ser impugnados ante el Juez del concurso por las personas con capacidad para ello, según determina el artículo 80 y siguientes del TRLC.

Los aspectos legales del presente Plan de Liquidación estarán sometidos a las reglas legales de liquidación establecidas en el art. 415 del TRLC, así como a sus reglas supletorias (artículos 421 y siguientes del TRLC). En caso de que no disponga de preceptos aplicables, será menester lo dispuesto en las leyes de aplicación subsidiaria.

## **2. Introducción.**

La mercantil ALMERIA 25, S.L. fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 03 de febrero de 2020, mediante Auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil 01 de Barcelona con número de procedimiento 2895/2019-G. En fecha 07 de febrero de 2020 aceptó el cargo como Administrador Concursal de la entidad, Don Conrado López Sánchez.

La Administración Concursal solicitó la apertura de la fase de liquidación mediante escrito presentado con fecha 23 de abril de 2020, lo que fue acordado por el Juzgado de lo Mercantil 01 de Barcelona en virtud de auto de fecha 10 de septiembre de 2020.

Es por este motivo, que esta Administración Concursal, dentro del plazo que le concede el artículo 528.1 del TRLC presenta este Plan de Liquidación.

### **2.1. Actividad de la Concursada.**

La sociedad ALMERIA 25 S.L. se constituye en Esplugues de Llobregat el día 23 de abril de 1996 en virtud de escritura autorizada por el Notario de Sant Feliu de Llobregat Don José Vicente Galdon Garrido con número de protocolo 933, estando inscrita en el Registro Mercantil de

Barcelona a la Hoja 146756, Tomo 29070, Folio 198, Sección 8ª e inscripción 1ª y con CIF B61110466.

El objeto social de la concursada viene expuesto en el artículo 2º de los estatutos de la compañía, elevados a públicos en la escritura de constitución autorizada el día 23 de abril de 1996 por el Notario de Sant Feliu de Llobregat Don José Vicente Galdon Garrido con número de protocolo 933:

- La construcción de obras, edificios y naves industriales y su explotación en arriendo no financiero o la venta de los mismos, en bloque o por pisos o departamentos, previa su división en régimen de propiedad horizontal.
- La intermediación en negocios inmobiliarios, así como la adquisición, enajenación, cesión, alquiler y arrendamiento no financiero, de fincas, locales y naves industriales, casas, pisos y toda clase de bienes inmuebles de naturaleza urbana o rústica, así como la gestión y administración de los mismos.

## 2.2. Principios del Plan de Liquidación.

El presente Plan de liquidación se ha diseñado y redactado en base a los principios fundamentales de la Ley Concursal descritos en su exposición de motivos y en el articulado de la misma.

Según establece el art. 417.2 del TRLC “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.”

En todo caso, los objetivos fundamentales que guiarán a esta AC durante la ejecución del Plan de Liquidación serán los siguientes:

- 1) Realizar las operaciones de liquidación en el menor espacio temporal posible para evitar el deterioro de valor de los bienes.
- 2) Obtener el máximo valor de los activos para una mejor satisfacción de los créditos de los acreedores.
- 3) Garantizar la máxima transparencia en todo el proceso de liquidación.

Rige por encima de todo en la actuación de esta AC el objetivo de conseguir la mejor satisfacción de todos los acreedores del concurso.

Se considera fundamental que los posibles participantes en los diferentes procesos de liquidación obtengan la máxima seguridad jurídica de que la adquisición se lleve a cabo respetando la legalidad, así como las condiciones en las que van a adquirir los bienes o derechos sobre los que realizan su oferta.

La concursada no tiene actividad a la fecha de presentación de este, por este motivo es imposible delimitar un perímetro que nos permita ofrecer la transmisión de una unidad productiva de bienes y derechos que generen una actividad recurrente.

### 3. Inventario de Bienes y Derechos.

Para la elaboración del presente Plan de Liquidación, esta Administración Concursal, sólo ha tenido en consideración aquellas partidas del activo que son susceptibles de conversión en líquido a través de su enajenación a terceros interesados. Por este motivo, esta Administración Concursal no incluye en este Plan de Liquidación los Bancos e Instituciones de Créditos, es decir, la tesorería de la concursada, así como la Agencia Tributaria deudora.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 198 del TRLC, junto con el Informe Provisional del Art. 290 se aportó como Anexo el informe sobre el Inventario de la Masa Activa.

En todos los listados que vienen anexos se establecen tres tipos de valoraciones que a continuación procederemos a explicar:

1. Valor según concursada: se trata de la valoración que le ha otorgado la concursada a sus activos en la memoria aportada junto con el escrito de solicitud de concurso.
2. Valor liquidación: sería el valor establecido por la Administración Concursal en caso de transmisión de los activos en un espacio temporal limitado, esta situación lleva a tener una menor demanda siendo siempre la misma oferta, lo que al final afectara de forma irremediable y sensible al precio final de transmisión.
3. Valor mercado: consistiría en el valor que pudiera conseguir por unos activos similares por una empresa que se encontrara en una situación normal de mercado, sin unas

necesidades de transmisión de sus existencias o bienes en limitado periodo temporal. Pudiendo esperar a que el mercado evolucione sus precios y de esta forma sus productos se pudieran apreciar, sin necesidad de transmitir sus bienes o servicios para liquidarlos.

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos y en base a las valoraciones realizadas de cada uno de los bienes y derechos que configuran la masa activa de la mercantil, concluye esta AC que a su leal saber y entender y salvo omisión o error involuntario, el monto al que asciende este Inventario de bienes y Derechos resulta ser de:

1. Valor según concursada: 65.387,00 €.
2. Valor mercado: 1.249.312,86 €.
3. Valor liquidación: 401.530,01 €.

De estas valoraciones y de cara al presente Plan de Liquidación solo se tendrán en cuenta las partidas del activo relacionadas con:

- Solares.
- Locales comerciales.
- Viviendas urbanas.

#### **4. Venta de los Activos de Forma Individual por Lotes.**

Esta Administración Concursal ha establecido un único lote compuesto por los activos anteriormente descritos.

##### **4.1. Metodología para la recepción de ofertas por los lotes.**

El plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general en el artículo 415 del TRLC, siempre que ello no menoscabe los derechos sustantivos del acreedor con garantía real que se encuentran regulados legalmente en el artículo 209 y siguientes del TRLC, así como en el artículo 430 del TRLC.

Los bienes y derechos que componen el Plan de Liquidación podrán ser realizados de forma colectiva o individualizada, según resulte más conveniente para el buen fin de la liquidación.

La liquidación se realizará por el siguiente procedimiento:

- Durante los 2 primeros meses: la Administración Concursal bien directamente o a través de entidad especializada, podrá transmitir estos bienes a través de venta directa o subasta. El precio mínimo será el fijado como valor de mercado en el Inventario de la Masa Activa del Informe Provisional del artículo 290 del TRLC.
- Si el anterior procedimiento fracasa, durante los siguientes nueve meses la Administración Concursal bien directamente o a través de entidad especializada, podrá transmitir estos bienes a través de venta directa o subasta con precio mínimo del valor de liquidación fijado en el Inventario de la Masa Activa del Informe Provisional del artículo 290 del TRLC.
- Si una vez transcurridos estos plazos no hubiera ofertante que haya satisfecho los precios establecidos en los anteriores puntos, el Administrador Concursal podrá transmitir los bienes por cualquier precio al que encontrará un ofertante y sino, podrá donarlos a una ONG o en último caso declararlos como bienes vacantes.

En cualquier momento de este Plan de Liquidación se puede llegar a un acuerdo entre la Administración Concursal y el acreedor hipotecante para la dación en pago del bien inmueble con extinción por completo de la deuda original.

Cláusula de “reversión”. En cualquier momento del procedimiento de venta si apareciese una oferta que, a juicio de la administración concursal, satisface el interés del concurso de forma más beneficiosa que el resultado previsible del procedimiento aquí descrito, se podrá regresar a la fase previa por plazo máximo de 1 mes, prorrogable por otro mes más para cubrir la contingencia de una demora en la formalización o financiación de la compra.

#### **Consideraciones sobre la venta directa:**

La presentación de ofertas deberá ir acompañada de resguardo justificativo de la consignación de un 5% del valor fijado en el inventario.

Medios de publicidad de la venta. Los medios de publicidad de la venta dependerán de la tesorería de que se disponga; de ser posible, la administración concursal procederá a la difusión por internet o, en función de la naturaleza de los bienes a enajenar, la inserción en revistas especializadas del sector.

La elección del tipo de anuncio será en todo caso competencia de la administración concursal.

El proceso y la forma de liquidación de los activos, si se realizará a través de entidad especializada, se llevará a cabo según los usos y costumbres de la misma, pero siempre respetando los principios establecidos en el presente Plan de Liquidación.

Los activos de este lote se realizarán de forma colectiva. Será la Administración Concursal o la entidad especializada la encargada de dirigir la venta de estos activos con la única finalidad de maximizar el precio de adquisición.

La Administración Concursal podrá firmar en su caso, contrato de gestión con entidad especializada que recoja la filosofía y los términos del presente Plan de Liquidación y en todo caso, las tarifas de intermediación pactadas con la entidad especializada que la Administración Concursal escoja, no podrán ser superiores al 5% (en el caso de bienes inmuebles) y 21% (en el caso de bienes muebles).

Los honorarios de intermediación devengados por la entidad especializada serán a cargo de la empresa adjudicataria que adquiera el bien ofertado.

#### **4.2. Requisitos y condiciones de la compraventa.**

- Todos los gastos ocasionados por la enajenación de los activos serán de cuenta del adjudicatario o comprador (con los mismos requisitos que el anterior apartado e incluido los honorarios devengados por la entidad especializada).
- Los bienes se transmitirán libres de cuantas cargas recaigan sobre ellos.
- El plazo de entrega de la posesión de los distintos bienes o partidas se llevará a cabo en el plazo que se acuerde con los compradores o adjudicatarios, no pudiendo exceder de un mes desde la fecha de transmisión del lote.
- Los compradores deberán manifestar y declarar en el documento de venta, que conocen el estado del bien, de sus condiciones, renunciando a ejercer ninguna acción de reclamación contra la concursada, incluyendo la acción de saneamiento por vicios ocultos.
- El pago del precio fijado para la adjudicación o venta de cada una de las partidas o bienes se realizará por medios legales de pago. En el caso de que la Administración concursal aceptará un pago aplazado, éste será garantizado y con los costes financieros,

incluidos el descuento financiero, a cargo del adjudicatario o comprador.

- En todo caso la venta está condicionada al pago del total precio incrementado con los impuestos y tasas que resulten aplicables a cargo del comprador.
- Se entenderá la oferta adjudicada en el momento de la firma del contrato de compraventa y el pago del precio ofertado. En ningún caso se entenderá ningún activo adjudicado en el momento de la comunicación al adjudicatario.
- En caso que por causas ajenas a esta Administración concursal, el ofertante finalmente no formalizase la compraventa, el lote objeto de venta se volverá a ofrecer a nuevos ofertantes.

## 5. Plan de Pago a los Acreedores.

El orden de pago a seguir con el líquido existente y que se incremente como consecuencia de la realización de los bienes y derechos que acabamos de proponer es el establecido en la Ley Concursal en sus artículos:

- Pago inicial de los créditos contra la masa (art. 429 TRLC). Las deducciones para atender al pago de los créditos contra la masa se harán con cargo a los bienes y derechos no afectos al pago de créditos con privilegio especial.
- Pago de créditos con privilegio especial (art. 430 TRLC). 1. El pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva.

El importe obtenido por la realización de los bienes o derechos afectos se destinará al pago del acreedor privilegiado en cantidad que no exceda de la deuda originaria. El resto, si lo hubiere, corresponderá a la masa activa. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será tratada en el concurso con la clasificación que le corresponda.

- Pago a continuación de los créditos con privilegio general (art. 432 TRLC) por el orden previsto en el art. 280 y a prorrata de aquellos incluidos en igual número del mismo.
- Con el sobrante que hubiere, pago de los créditos ordinarios (art. 433 TRLC) y a prorrata si no hubiere bastante para todos ellos.
- Tras atender los créditos anteriores y si hubiere sobrante, pago de los créditos subordinados (art. 435 TRLC) por el orden establecido en el art. 281 y a prorrata de aquellos incluidos en igual número del mismo.

En el caso de producirse pagos de créditos no vencidos a la fecha de inicio de la fase de liquidación, se hará, conforme al art. 436 TRLC, el oportuno descuento calculado al tipo de interés legal.

## **6. Consideración Final.**

De conformidad con lo previsto en los apartados 416 del TRLC, por esta Administración concursal se presenta el Plan de liquidación de los bienes y derechos integrados en la masa activa de la mercantil **ALMERIA 25, S.L.** en la forma y procedimiento que se estima más ventajoso para la masa de acreedores.

En lo que no se hubiere previsto en el presente Plan, las operaciones de liquidación de la sociedad se ajustarán a lo dispuesto en el art. 415 del TRLC y demás preceptos de las mismas aplicables, incluso por analogía.

La Administración concursal queda facultada para suscribir, en su nombre o en nombre de la concursada, todos cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en orden a la ejecución del presente y/o realización de la totalidad de bienes de la concursada estableciendo las condiciones y pactos que estime conveniente, sin que los mismo puedan ir en contra del Plan. Todo ello se eleva al superior criterio de este Juzgado, interesando se confiera el trámite establecido, a los efectos de que sea puesto de manifiesto en la Secretaría del Juzgado y en los lugares que se estimen convenientes, a fin de que puedan formular las observaciones o propuestas modificatorias pertinentes.

En Madrid a 16 de septiembre de 2020,

**Fdo.:**

**Conrado López Sánchez**  
**Administrador Concursal**