

NIG: 2305042M20130000190  
Concurso Ordinario Voluntario nº 249/2013  
INVERSIONES NOALEJO SL.  
Sección Quinta.

## **AL JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 4 Y DE LO MERCANTIL DE JAEN**

DOÑA MARIA DE LOS REMEDIOS MORENO GONZALEZ, miembro de la administración concursal GRANADACONCURSAL SLP y persona que, conforme al Art. 30.1 LC la representa en el ejercicio de su cargo, en el Concurso Ordinario Voluntario nº 249/2013 seguido a instancia de INVERSIONES NOLEJO SL, PIENSOS FURIA SL Y HARINAS Y SEMOLAS DE NOLAEJO SL, Y ACUMULADOS Nº 315/13, ENERGIAS RENOVABLES NOASOL, SL y Nº 304/13, personas físicas Don RAFAEL SILVESTRE MARTINEZ RUIZ y DOÑA CARMEN MEGIAS ESCUDERO, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que el pasado día de 15 Julio de 2014, se nos notifico Auto de fecha siete de Julio de 2014 por el que se nos comunica que, se deja sin efecto LA FASE DE CONVENIO ACORDADA, Y SE ABRE LA FASE DE LIQUIDACION, convirtiéndose la Sección Quinta. 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 INVERSIONES NOALEJO SL.

**PLAN DE LIQUIDACIÓN QUE PRESENTA LA ADMINISTRACION  
CONCURSAL DESIGNADA EN EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO  
ORDINARIO VOLUNTARIO DE INVERSIONES NOLAEJO SL**

Granada, a 30 de Julio de 2014

## **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.**

### **9.- ANEXOS**

## **PLAN DE LIQUIDACION**

Que formula la Administración Concursal (AC) designada GRANADACONCURSAL SLP, 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 249/2013 de la entidad mercantil INVERSIONES NOALEJO SL, que se tramita ante el Juzgado de 1ª Instancia Nº 4 y de lo Mercantil de Jaén.

### **ANTECEDENTES.**

En fecha 9 de septiembre de 2013 fue declarado concurso de acreedores de INVERSIONES NOALEJO S.L, con NIF B-18639120, Nº 249/2013, al que están acumulados Concurso Ordinario Voluntario Nn1 315/2013, Energías Renovable Noasol SL y el nº 304/2013, de las personas físicas D. Rafael Silvestre Martínez Ruiz y Dª Carmen Megias Escudero.

En fecha 12 de noviembre de 2013, se presenta informe provisional del art. 74 y 75 de la Ley Concursal, pasando este a textos definitivos, habiéndose presentado los mismos en fecha 5 de marzo de 2014.

Mediante auto de 21 de abril de 2014, el Juzgado acordó conforme al art. 111 de la LC, la conclusión de la fase común y la apertura de la fase de convenio.

En providencia de fecha 28 de Mayo de 2014, se tiene por presentada propuesta de convenio de la concursada INVERSIONES NOALEJO S.L., para ser debatida en junta de acreedores.

En fecha 18 de junio de 2014, se presenta escrito de evaluación de la administración concursal.

.....  
En fecha 4 de julio de 2014, a las 11,00H, se reúne la junta de acreedores, donde se verifica una asistencia del 9,55 %, no concurriendo quórum suficiente para su constitución.

Con fecha 15 de julio de 2014 se recibe notificación del citado Auto de 7 de julio, en el que se deja sin efecto la fase de convenio acordada y se abre la fase de liquidación, convirtiéndose el contenido de la Sección Quinta.

Se declara disuelta la sociedad concursada cesando en sus funciones los administradores de la sociedad, siendo estos sustituidos por la administración concursal.

- **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 patrimoniales como en el caso de la concursada y las especiales que rodean su situación actual. 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 Publica, 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 pago 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 plazo de quince días desde la notificación del auto que declara la finalización de la Fase de Convenio y la 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.

Objeto social de INVERSIONES NOALEJO SL:

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 fabricación y comercialización al por mayor y al por menor de harinas panificables, industriales, sémolas, así como los residuos de la molienda de los cereales utilizados.
- b) La fabricación y comercialización al por mayor y al por menor de almidones y féculas de maíz, trigo, arroz y otros cereales; almidones y féculas solubles o tostadas y gluten o harina de gluten tostada o sin tostar.
- c) La fabricación y comercialización al por mayor y al por menor de todo tipo de piensos compuestos y sus derivados.
- d) La elaboración y comercialización al por mayor y al por menor de bollos, golosinas, pasteles, tartas, pastas y bizcochos.
- e) La compraventa de naves, oficinas y terrenos para su uso, explotación o alquiler.

- **Actividad actual**

Actualmente la empresa mantiene la actividad definida en su objeto social.

Continúa fiscalmente cumpliendo con sus obligaciones legales.

La empresa desde su origen ha tenido personal contratado, en la actualidad la mercantil cuenta con los siguientes trabajadores.

<b>Trabajadores:</b>	<b>Antigüedad</b>	<b>Contrato</b>
- Jesús Molina García	01/06/2005	Indefinido
- Sandro Gutiérrez Ulloa	02/10/2005	Indefinido
- Daniel Vargas	10/10/2006	Indefinido
- Mª del Carmen Aranda Burguillos	06/11/2008	Indefinido



.....  
Estos trabajadores es idea de la administración concursal que continúen en sus respectivos puestos de trabajo, al objeto de intentar mantener la actividad de la empresa de cara a una posible venta de la unidad productiva.

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, si bien la Administración Concursal al no haber solicitado la concursada la liquidación de la sociedad presentó la relación de bienes y derechos integrados en la masa activa a precio de mercado. En fecha 12 de noviembre de 2013 se presenta informe provisional del art. 74 y 75 de la Ley Concursal, pasando el mismo a textos definitivos, habiéndose presentado estos en fecha 5 de marzo de 2014.

Se excluye 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 INVERSIONES NOALEJO SL, deudores, que en su momento ya la administración concursal dio un valor que actualmente es y que prácticamente su valor es de cero euros, valor que se actualizara en esta liquidación, deudas en su mayoría concursales de muy difícil realización y por lo tanto en el actual escenario de liquidación, situación poco probable, y es por lo que se considero como valor de mercado 0,00€.

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 contemplaba en el anexo I del informe provisional que el valor que se dará a la unidad productiva, se adquiere como empresa, ya que esta es la patrimonial de las demás y actuando como unidad productiva completa, ya que las construcciones y la maquinaria no tendrían otro posible uso que su venta individualizada que difícilmente su suma nos daría un valor aproximado al total dado como unidad.

INVERSIONES NOALEJO SL, Dispone:

## 1.1.- ACTIVO NO CORRIENTE

Compuesto por inmovilizado material, al ser una entidad mercantil que tiene por objeto social, el expuesto anteriormente.

### 1.1.1. Terrenos

Se le ha dado por la administración concursal un valor de 2.290,00€

### 1.1.2. construcciones

Partimos de un valor de la AC de 1.372.767,00€, en realidad su valor hoy día debe de ser inferior a la última tasación realizada, por ser valores de construcciones que con la actual crisis, especialmente inmobiliaria están prácticamente muy deteriorados.

#### 1.1.2.1- Valoración.

Existe una última tasación sobre el conjunto de las construcciones fabriles, aunque esta administración considera que su valor real en estos momentos no coincide actualmente con él, es el mismo dado por la AC, que figura ajustado en el anexo I, teniendo para ello en cuenta las circunstancias del momento, actual crisis económica y 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.

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 la administración concursal “**VALOR AC**” dado en 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%
----------------	-------

1.1.3 Instalaciones técnicas.

Su valor en textos definitivos es de 4.491,97 €

1.1.4 Maquinaria.

Tiene un valor de la AC, de 237.910,00€, realmente constituyen la base del proceso productivo de Harinas y Sémolas de Noalejo y Piensos Furia SL.

1.1.5 Utillaje

Si bien la administración concursal en su valoración se contemplaba por 100,00€ a efectos de liquidación se le da un valor de 0,00€.

1.1.6 Otras instalaciones

Compuestas por un bidón para aceite, al que la AC, le dio como valor 1.500,00€, se considera conforme como para esta fase.

1.1.7 Mobiliario

---

Se le ha dado un valor de 1.500,00€. Prácticamente material obsoleto de oficina y que difícilmente tendría realización, si no es dentro del conjunto de la unidad.

#### 1.1.8 Equipos para el proceso de la información

Se le da un valor de realización de 900,00€ con la incorporación del programa de trazabilidad necesario para la fabricación.

Por otro lado existe en esta partida un ELEVADOR REPARTO SILOS CALLE, el cual se ha valorado como derecho de uso, por estar en arrendamiento financiero, leasing.

#### 1.1.9 Elementos de transporte

Están compuestos por camión y remolque en arrendamiento financiero, leasing, motivo por el que la administración concursal los valoro como derechos de uso y no como propiedad y por tanto su valor en liquidación de 0,00€.

Elementos formados por :

- Camión Renault Magnum 480 18T, matricula 2620FGR, con una valoración del contrato : 33.500,00 € ( contrato numero 540-0682079).
- Semirremolque Lecitrailer SR 3E, matricula GR-2484R, con una valoración de contrato de : 16.000,00€ ( contrato número 540-0682080).

#### 1.1.10 Inversiones financieras a Largo Plazo en partes vinculadas.

Se corresponden con participaciones en empresas vinculadas y suscripción de valores y acciones de entidades financieras. Se le dio una valoración de 12.755,88€.

#### 1.1.11 Otras Inversiones financieras a Largo Plazo.

Se corresponde con imposiciones a LP en entidades financieras

EL TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE ASCIENDE A: **1.648.409,44 €**

## 1.2.- ACTIVO CORRIENTE

### 1.2.1.- Existencias.

Grupo3, del Plan General de Contabilidad, reflejadas en anexo 1 del informe, en los textos definitivos tenían un valor de 57.000,00 €, la administración concursal le da un valor de: 2.000,00€

### 1.2.2 Deudores.

En inventario aparecen deudores por valor de 176.786,00€, la realidad es que a esta fecha las deudas que se han podido recuperar han sido pocas y aunque hay ejecuciones de títulos judiciales, cambiarias e hipotecarias interpuestas, no se prevé la realización de los mismos. Por tanto a efectos de esta liquidación se le dará un valor de 0,00€, aunque se seguirá intentando la obtención de las deudas en esta fase.

Esta administración concursal seguirá intentando la realización de todos los derechos.

### 1.2.3.- Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar. Otros créditos con las AAPP.

No existen.

### 1.2.4.- 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:

- 0,00€.

✚ Resumen total MASA ACTIVA.

✚ A ) INVERSIONES DE NOALEJO SL.

**MASA ACTIVA  
SEGÚN ANEXO I**

BIENES Y DERECHOS	VALOR AC
ACTIVO NO CORRIENTE	1.648.409,44€
ACTIVO CORRIENTE	233.786,68€
TOTAL MASA ACTIVA	1.882.196,12€

**Masa activa a efectos de este Plan de liquidación:**

Total activo para realización de bienes y derechos: **1.626.459,88 €**

---

**2.- RIESGOS ECONOMICOS DE LA LIQUIDACION**

El riesgo económico de la liquidación, fundamentalmente viene generado por la actual situación del mercado inmobiliario, 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, por tanto de difícil realización para este tipo de activos.

Sirva a modo de ejemplo, un estudio estadístico de la situación del mercado INMOVILIARIO, donde esta el principal activo de la concursada, al objeto de analizar el riesgo:

**Viviendas:**

En el año 2012, los precios de la vivienda, descendieron un 13,7%, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en el año 2013 “ Fomento: La vivienda se deprecia un 29,5%. El Índice general de precios de vivienda que elabora el Ministerio de Fomento a partir de los datos facilitados por el Colegio del Notariado (compraventas formalizadas en escritura pública) señala que en el **segundo trimestre de 2013**, último periodo analizado, el precio medio del metro cuadrado de vivienda libre en España fue de 1.481,7 euros, un 7,8% menos respecto al año anterior. Respecto a niveles máximos alcanzados en el primer trimestre de 2008, el precio medio ha caído un 29,5%, y se mantiene en niveles de 2004.

La tendencia es a seguir descendiendo, lo que implica el principal fundamental RIESGO a asumir en este Plan de Liquidación.

Media anual	Variación de las medias anuales												
	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2012	2011	2010	2009	2008	2007	
<b>Nacional</b>													
General	71,98	83,44	90,07	91,90	98,49	100,00	-13,70	7,40	2,00	6,70	1,50	9,80	
Vivienda nueva	80,87	92,20	97,22	99,88	104,19	100,00	-12,30	5,20	2,70	4,10	4,20	11,90	
Vivienda segunda mano	65,01	76,34	84,31	85,33	93,77	100,00	-14,80	9,40	1,20	9,00	6,20	8,20	
<b>Andalucía</b>													
General	80,55	91,32	97,11	98,66	101,98	100,00	-11,80	6,00	1,60	3,20	2,00	12,70	
Vivienda nueva	90,30	100,28	104,38	106,34	106,73	100,00	-9,90	3,90	1,80	0,40	6,70	14,50	
Vivienda segunda mano	71,91	83,02	90,35	91,48	97,60	100,00	-13,40	8,10	1,20	6,30	2,40	11,10	

La tendencia es a seguir descendiendo, lo que implica el principal y fundamental RIESGO a asumir en este Plan de Liquidación.

### Solares:

Superficie de las transacciones de suelo. Total.													Variación Trimestral	Variación Interanual	
	Año 2011				Año 2012				Año 2013						
	(trimestre)				(trimestre)				(trimestre)						
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º			
Unidad: miles de m <sup>2</sup>															
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>5.467,5</b>	<b>7.150,9</b>	<b>5.121,5</b>	<b>5.991,0</b>	<b>4.634,9</b>	<b>5.846,7</b>	<b>4.218,8</b>	<b>5.115,2</b>	<b>3.937,0</b>	<b>4.875,4</b>	<b>5.098,8</b>	<b>7.226,5</b>	<b>41,7</b>	<b>41,3</b>	
<b>Andalucía</b>	<b>944,6</b>	<b>1.108,2</b>	<b>1.044,4</b>	<b>1.391,9</b>	<b>712,7</b>	<b>1.056,4</b>	<b>665,0</b>	<b>934,2</b>	<b>696,2</b>	<b>961,2</b>	<b>965,3</b>	<b>1.174,8</b>	<b>21,7</b>	<b>25,8</b>	
Almería	59,9	58,4	77,2	76,8	29,0	100,0	46,1	37,6	20,3	55,3	113,2	52,2	-53,9	38,8	
Cádiz	74,8	100,9	142,8	73,3	31,9	325,1	150,5	228,9	78,4	130,9	154,3	141,9	-8,1	-38,0	
Córdoba	121,8	142,9	128,7	470,5	92,0	93,3	61,9	71,0	46,8	79,1	46,4	64,1	38,1	-9,7	
Granada	140,2	61,7	155,2	43,7	66,6	55,3	54,7	35,6	69,4	65,1	114,2	164,2	43,8	361,3	
Huelva	37,6	91,8	53,7	25,7	39,5	17,5	27,4	51,0	9,6	35,2	103,1	134,2	30,2	162,9	
Jaén	67,4	60,6	33,2	85,4	35,8	43,1	39,5	29,8	22,7	223,9	52,3	37,3	-28,8	25,2	
Málaga	273,0	361,8	117,2	394,3	288,6	316,7	171,9	300,7	114,4	183,8	181,6	356,0	96,1	18,4	
Sevilla	170,0	230,3	336,5	222,2	129,4	105,5	112,9	179,6	334,6	187,9	200,2	225,0	12,4	25,3	

Las transacciones de solares, si bien parecen que están repuntando desde finales de 2013 como así se desprende del gráfico, no lo está 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 de la bajada significativa acaecida desde que INVERSIONES NOALEJO SL, 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, y por tanto conseguir la viabilidad de la empresa en interés del concurso, buscando un margen que pudiese mantener la empresa en circunstancias optimas para realizar una oferta viable.

Se ha comprobado a lo largo de este periodo, que si la satisfacción del interés del concurso es esencial, no siempre es fácil de conseguir como ha ocurrido con la concursada.

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, 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 del mercado inmobiliario son considerados por esta administración concursal en 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 .

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 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:**
  - o 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 ha recuperado el 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, 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.

El plazo de presentación de ofertas se realizara durante los primeros 105 días naturales de esta fase (D+110).

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. 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, también considera como la mejor opción el contemplar la enajenación conjunta de todas las empresas del procedimiento concursal nº 249/2013 y el acumulado nº 315/2013:

- Inversiones Noalejo SL
- Harinas y Sémolas de Noalejo SL
- Piensos Furia SL
- Energías Renovables Noasol SL

.....  
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.

La enajenación del conjunto de empresas o en su caso de Inversiones Noalejo SL, 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 todas empresas.

Hay que partir del criterio de que la liquidación, no implica necesariamente el cierre de la unidad productiva, 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 el mantenimiento de los puestos de trabajo, recurso escaso como se ha demostrado en la actual crisis económica y que lacra moralmente a la sociedad.

Entiende la administración concursal que la venta conjunta de las empresas relacionadas o en su caso 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 ) INVERSIONES NOALEJO SL, HARINAS Y SEMOLAS DE NOALEJO SL, PIENSOS FURIA SL Y ENERGIAS RENOVABLE NOASOL SL.

➤ **Lote 0.-**

Se contempla como mejor opción para el total de las empresas que conforman los procedimientos concursales nº 249/2013 y nº 315/2013, por considerar que es la mejor opción para seguir manteniendo la actividad de las mismas, como se expondrá posteriormente. Inversiones Noalejo SL es dueña de las construcciones e instalaciones donde se ubican las restantes empresas y la maquinaria que posee, es la que utilizan tanto Piensos Furia SL como Harinas y Sémolas de Noalejo SL para la obtención de

.....  
sus respectivos productos; por tanto, la unidad de producción la tiene Inversiones Noalejo y las unidades de distribución Piensos Furia SL y Harinas y Semolas de Noalejo SL.

Energías Renovable Noasol SL, dispone de módulos, compuestos de placas solares, ubicados sobre una de las naves de Inversiones Noalejo SL y el resto de componentes sobre edificios y solares de la misma.

- **Totalidad de las empresas que forman el procedimiento nº 249/13 :**
    - **Inversiones Noalejo SL**
    - **Piensos Furia SL**
    - **Harinas y Sémolas de Noalejo SL.**
  - **energía renovable Noasol SL**
- y empresa en procedimiento concursal acumulado nº 315/13**

**Localización:**

En terrenos y construcciones de Inversiones Noalejo SL:

En la escritura de constitución de la entidad mercantil INVERSIONES NOALEJO SL, autorizada el 12 de marzo de 2003 ante el Notario del Ilustre Colegio de Granada Don Andrés Tortosa Muñoz, con número 942 de su protocolo, se fijó el domicilio de la sociedad en Cenes de la Vega, Granada, Carretera de la Sierra, 97, Edificio Xolais, portal 2, 2º E.

Mediante escritura de 27 de julio de 2007 otorgada ante la fe del Notario del Ilustre Colegio de Granada, con domicilio en Marbella Don Luis Giménez Rodríguez, con número 3.177 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de Junta General Universal y Extraordinaria, de fecha 23 de julio de 2007, por el que se cambió el domicilio social, al actual, en el que sigue desarrollando la empresa su actividad, en calle Miguel Valle de Tendero, número 22, Casería de San Jerónimo, Jun 18.213, Granada.

La sociedad dispone de locales en propiedad donde ejercer su actividad, tanto esta empresa, como Piensos Furia SL, Harinas y Semolas Noalejo SL y Energías Renovables Noasol SL.

La gestión administrativa de la misma está ubicada en Casería de San Jerónimo, calle Miguel Valle de Tendero, número 22, Jun 18.213 Granada.

## Registro y cargas.

Se reflejan en los correspondientes planes de liquidación de las distintas empresas.

## Valoración del conjunto:

Aunque entendemos que la valoración de un empresa es complicada, el conjunto de las cuatro empresas es mucho más difícil de realizar y por tanto más hipotético en su plasmación y a la postre, la valoración no deja de ser una mera hipótesis de trabajo. Si bien se debe de partir de una referencia que nos indique el precio para una eficaz realización, con independencia del valor que tenga, el método que se debe de considerar por ser el que su uso esta mas extendido, es el de descuentos de flujos de caja netos, para estas empresas que no cotizan en un mercado oficial regulado, y de las que se pretende que continúen en actividad. Esta administración concursal considera en este caso particular y una vez valorado los flujos de caja de los cinco años siguientes, como insuficiente para una valoración acorde al método de liquidación empresarial.

La premisa de la que se parte es que la venta del conjunto debe de ser de mayor valor que el sumatorio de las ventas aisladas de las partes, aunque la realidad actual demuestra que prácticamente esto es imposible y la premisa acaba invirtiéndose.

Y por otro lado se debe de valorar el cese de la actividad y el coste que supone el mismo, incluyendo lógicamente los despidos e indemnizaciones a los trabajadores para aceptar como adecuado el mantener la actividad sin menospreciar la imagen que una empresa abierta y con actividad da, de cara a su posible valoración en una futura venta.

El total del inventario, UNIDAD PRODUCTIVA DEL GRUPO COMPLETA, por un valor de realización de : **Total=1.626.459,88 €**

**Inmovilizado: 1.626.459,88€**

**Existencias:0,00€**

**Deudores: 0,00€**

**Vehículo: 0,00€**

.....  
.....  
**Total Valor Mínimo a partir del cual se aceptarían ofertas de la venta del conjunto de las empresas anteriores, sería de: 850.000,00€**

Nota:

*Se contempla como medio de pago para el conjunto de las empresas de este lote el valor al contado o aplazado si se acompañan garantías bancarias de dicho pago.*

➤ **Lote 1.-**

**Localización:**

En la escritura de constitución de la entidad mercantil INVERSIONES NOALEJO, SL autorizada el 12 de marzo de 2003 ante el Notario del Ilustre Colegio de Granada Don Andrés Tortosa Muñoz, con número 942 de su protocolo, se fijó el domicilio de la sociedad en Cenes de la Vega, Granada, Carretera de la Sierra, 97, Edificio Xolais, portal 2, 2º E.

Mediante escritura de 27 de julio de 2007 otorgada ante la fe del Notario del Ilustre Colegio de Granada, con domicilio en Marbella Don Luis Giménez Rodríguez, con número 3.177 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de Junta General Universal y Extraordinaria, de fecha 23 de julio de 2007, por el que se cambió el domicilio social, al actual, en el que sigue desarrollando la empresa su actividad, en calle Miguel Valle de Tendero, número 22, Casería de San Jerónimo, Jun 18.213, Granada.

La sociedad dispone de locales en propiedad donde ejercer su actividad, tanto esta empresa, como Piensos Furia SL, Harinas y Semolas Noalejo SL y Energías Renovables Noasol SL.

La gestión administrativa de la misma está ubicada en Casería de San Jerónimo, calle Miguel Valle de Tendero, número 22, Jun 18.213 Granada.

**Registro y cargas:**

LOTE 1	NOMBRE	PA	TOTAL CARGA	CARGA	ENTIDAD	REGISTRO	FINCA	FIN CA	TOM O	LIB RO	VALOR AC
-----------	--------	----	----------------	-------	---------	----------	-------	-----------	----------	-----------	----------

1	TERRENO	8.054,75 €		SIN CARGA	NINGUNA	REG. IZANALLOZ	5083 Y 5084	943	161	67	2.290,00 €	
2	CONSTRUCCIONES FABRILES	524.667,16 €	287.715,98 €	HIPOTECA	CAJAMAR	REG HUELMA	2054	671	49	177	1.372.767,00 €	
3	INSTALACIONES TÉCNICAS	13.690,92 €		SIN CARGAS							4.491,97 €	
4	MAQUINARIA	525.365,82 €		SIN CARGAS							237.910,91 €	
5	UTILLAJE	18.160,19 €		SIN CARGAS							6.500,00 €	
6	MOBILIARIO	7.556,63 €		SIN CARGAS							900,00 €	
											TOTAL	1.624.859,88 €

**TOTAL LOTE 1:** El total del inventario, UNIDAD PRODUCTIVA COMPLETA, por un valor de realización de : Total=1.624.859,88 €.

Este valor esta considerado por la administración concursal como valor de venta según inventario en condiciones normales del Plan, sin que sea posible la venta del conjunto del grupo de empresas reseñadas.

**Notas:**

Se ha conformado este lote, con la UNIDAD PRODUCTIVA, sin tener en cuenta las Inversiones financieras a LP en los diferentes bancos ni las existencias y deudores.

➤ **Lote 2.-**

**Localización:** lo contemplado en lote 1.

**Registro y cargas:** Tiene carga hipotecaria.

LOTE 2												
	NOMBRE	PA	TOTAL CARGA	CARGA	ENTIDAD	REGISTRO	FINCA	FINCA	TO MO	LIBRO	VALOR AC	
1	TERRENO	8.054,75 €		SIN CARGA	NINGUNA	REG. IZANALLOZ	5083 Y 5084	943	161	67	2.290,00 €	
2	CONSTRUCCIONES FABRILES	35.000,00 €	287.715,98 €	HIPOTECA	CAJAMAR	REG.HUELMA	2054	671	49	177	1.372.767,00 €	
3	INSTALACIONES TÉCNICAS	0,00 €		SIN CARGAS							4.491,97 €	
4	MAQUINARIA	525.365,82 €		SIN CARGAS							237.910,91 €	
											TOTAL	1.617.459,88 €



.....  
TOTAL LOTE 2: 1.617.459,88 €.

➤ Lote 3.-

**Localización:** lo contemplado en lote 1.

**Registro y cargas:** Tiene carga hipotecaria

LOTE 3											
	NOMBRE	PA	TOTAL CARGA	CARGA	ENTIDAD	REGISTRO	FINCA	FINCA	TO MO	LIBRO	VALOR AC
1	TERRENO	8.054,75 €		SIN CARGA	NINGUNA	REG. IZANALLOZ	5083 Y 5084	943	161	67	2.290,00 €
2	CONSTRUCCIONES FABRILES	7.556,63 €	287.715,98 €	HIPOTECA	CAJAMAR	REG HUELMA	2054	671	49	177	1.372.767,00 €
3	INSTALACIONES TÉCNICAS	1.176,72 €		SIN CARGAS							4.491,97 €
										TOTAL	1.379.548,97 €

TOTAL LOTE 3: 1.379.548,97 €.

➤ Lote 4.-

**Localización:** lo contemplado en lote 1.

**Registro y cargas:** SIN CARGAS

LOTE 4											
	NOMBRE	PA	TOTAL CARGA	CARGA	ENTIDAD	REGISTRO	FINCA	TO MO	LIBRO	FOLIO	VALOR AC
1	MAQUINARIA	525.365,82 €		SIN CARGAS							237.910,91 €
										TOTAL	237.910,91 €

Si bien este lote contempla la totalidad de la maquinaria, como mejor opción de compra y de ejecución. Se harán lotes independientes de la misma que será desglosados a su vez en el 4.1.

➤ **Lote 4.1.-**

**Localización:** lo contemplado en lote 1.

**Registro y cargas:** SIN CARGAS

LOTE 4.1											
	NOMBRE	PA	T. CARGA	CARGA	ENTIDAD	REGISTRO	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	VALOR AC
1	MAQUINARIA en general	66.020,87 €									30.000,00 €
2	MAQUINA DE COSER	29.450,95 €									11.725,48 €
3	MOLINO BUHLER	36.000,00 €									15.851,81 €
4	ROBOT	199.400,00 €									82.140,00 €
5	MOLINO CERNEDOR FILTRO 36/2000	25.194,00 €									11.093,62 €
6	ASPIRADOR ELEVADOR BUHLER	7.500,00 €									3.000,00 €
7	ROCIADOR ELEVADORES DESPUNTADORA URBANO	31.000,00 €									20.500,00 €
8	2 MOLINOS 1 ENGRASADORA TEJERO	35.000,00 €									20.000,00 €
9	INSTALACION DE MELAZADORA Y MELAZADORA	58.000,00 €									21.600,00 €
10	BASCULA AGROPECUARIA	37.800,00 €									22.000,00 €
<b>TOTAL</b>											<b>237.910,91 €</b>

Aunque coincide con el lote 4, maquinaria, se contempla como posibilidad para el caso de no poder venderse en las dos primeras fase, se realizara en unidades independientes según numeración de los mismos.

Es decir: 4.1.1, 4.1.2, etc.

➤ **Lote 5.-**

**Localización:** lo contemplado en lote 1.

**Registro y cargas:** SIN CARGAS

LOTE 5											
	NOMBRE	PA	TOTAL CARGA	CARGA	ENTIDAD	REGISTRO	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	VALOR AC
1	UTILLAJE	18.160,19 €		SIN CARGAS							6.500,00 €
2	MOBILIARIO	7.556,63 €		SIN CARGAS							900,00 €
										TOTAL	7.400,00 €

➤ Lote 6.-

**Localización:** lo contemplado en lote 1.

**Registro y cargas:** SIN CARGAS

LOTE 6											
	NOMBRE	PA	TOTAL CARGA	CARGA	ENTIDAD	REGISTRO	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	VALOR AC
1	UTILLAJE	18.160,19 €		SIN CARGAS							2.290,00 €
										TOTAL	2.290,00 €

➤ Lote 7.-

**Localización:** lo contemplado en lote 1.

**Registro y cargas:** SIN CARGAS

LOTE 7											
	NOMBRE	PA	TOTAL CARGA	CARGA	ENTIDAD	REGISTRO	FINCA	Tomo	Libro	Folio	VALOR AC
1	MOBILIARIO	7.556,63 €		SIN CARGAS							900,00 €
										Total	900,00 €

**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 ) INVERSIONES NOALEJO .**

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.  
Bien en derecho de uso.

### **✚ A ) INVERSIONES NOALEJO.**

## **BIENES AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL**

### **1.- Relación de contratos con obligaciones recíprocas (Art. 61 LC)**

#### **1.1. Vigentes.** **Contrato. 1.**

- ✚ Contrato arrendamiento financiero de bienes muebles (leasing)**
- ✚ Número de contrato: 540-0666125 de 22 de julio de 2010.**

#### **✚ BIENES OBJETO DEL CONTRATO**

- **DESCRIPCION: elevador de cangilones.**
- **MODELO: VVAA**

#### **Partes:**

##### **✚ ARRENDADOR:**

- **BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, CIF A-28000727,**

##### **✚ ARRENDATARIO FINANCIERO**

- **INVERSIONES NOALEJO, SL, NIF B18639120.**

##### **✚ FIADOR**

- Doña Carmen Megias Escudero, NIF 29081798-T.
  - Doña Ana Estrella Contreras Casado, NIF 24275070-L.
- Condiciones generales : Se rige de acuerdo a los Reales Decretos 1663/2000, 661/2007 y 1578/2008.**

**Valor 36.395,30€**

**Contrato.2.**

- +** **Contrato arrendamiento financiero de bienes muebles (leasing)**
- +** **Número de contrato: 540-0682079 de 5 de abril de 2011.**

**+** **BIENES OBJETO DEL CONTRATO**

- o DESCRIPCION: Vehículo Renault**
- o MODELO: Magnum 480**
- o MATRICULA: 620FGK**

**Partes:**

**+** **ARRENDADOR:**

- **BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, CIF A-28000727.**

**+** **ARRENDATARIO FINANCIERO**

- **INVERSIONES NOALEJO, SL, NIF B18639120.**

**+** **FIADOR**

- **Doña Carmen Megias Escudero, NIF 29081798-T.**
- **Doña Ana Estrella Contreras Casado, NIF 24275070-L.**

**Condiciones generales: se rige de acuerdo a los Reales Decretos 1663/2000, 661/2007 Y 1578/2008.**

**VALOR 30.450,75€**

**Contrato.3.**

- +** **Contrato arrendamiento financiero de bienes muebles (leasing)**
- +** **Número de contrato: 540-0682080 de 5 de abril de 2011.**

**+** **BIENES OBJETO DEL CONTRATO**

- o DESCRIPCION: SEMIREMOLQUE**

**o MARCA: LECITRAILER**  
**o MODELO: SR 3E**  
**o MATRICULA: GR-2484-R**

**Partes:**

**✚ ARRENDADOR:**

**✚ BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, CIF A-28000727.**

**✚ ARRENDATARIO FINANCIERO**

**✚ INVERSIONES NOALEJO, SL, NIF B18639120.**

**✚ FIADOR**

- **Doña Carmen Megias Escudero, NIF 29081798-T.**
- **Doña Ana Estrella Contreras Casado, NIF 24275070-L.**

**Condiciones generales: se rige de acuerdo a los Reales Decretos  
1663/2000, 661/2007 Y 1578/2008.**

**VALOR 14.669,24€**

**Contrato.4.**

**✚ Contrato préstamo con garantía hipotecaria**

**✚ Número de contrato: 3058/3021/99/0720000247 de 22 de julio de 2005.**

**✚ BIENES OBJETO DEL CONTRATO**

**o DESCRIPCION: Finca registral 2.054, Registro de la Propiedad de Huelma**

**Partes:**

**✚ HIPOTECANTE:**

- **CAJAS RURALES UNIDAS, SCC(ANTES CAJAMAR, CAJA RURAL, SCC), CIF F-04743175.**

**✚ HIPOTECADO**

- **INVERSIONES NOALEJO, SL, NIF B18639120.**

---

**VALOR 290.541,28€**

---

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

***Nota a todos los Planes de Liquidación:***

Con relación a las empresas del procedimiento nº 249/2013: Inversiones Noalejo SL, Piensos Furia S.L y Harinas y Sémolas de Noalejo SL, junto al procedimiento nº 315/2013 Energías Renovable Noasol SL, la mejor opción de liquidación que considera esta administración concursal es la venta del conjunto de las empresas relacionadas, en único lote, como grupo y como unidad productiva, es decir Inversiones Noalejo SL dispone del total de construcciones e instalaciones fabriles y maquinaria dedicada a la producción tanto de harinas y sémolas como de piensos, Harinas y Sémolas es una empresa distribuidora de harinas, al igual que ocurre con Piensos Furia, que se dedica a distribuir como su nombre indica piensos y por otro lado sobre una de las naves de Inversiones Noalejo SL, se encuentran instaladas la totalidad de Placas Solares de Energías Renovables Noasol SL.

Por tanto como idea base de estos Planes de Liquidación, se debe de considerar la venta del total de empresas del grupo en la Fase I y dentro del periodo de los primeros 90 días desde la fecha de aprobación de cualquiera de los planes de Liquidación que se contemplan en el procedimiento nº 249/2013, con una primera opción de venta directa de la totalidad del mismas:

 **PM 850.000,00€**

Y para el caso de que esta opción que se consideraría prioritaria no fuese factible, se continuaría con la venta individualizada de la 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 Lote1, 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. Se considera poco factible la ejecución unitaria de la empresa.

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 “**VALOR AC**”. Se prevé, en interés del acreedor titular hipotecario, que este pueda participar en el proceso de venta, y al final del mismo, cuando el importe ofrecido por el comprador, sea igual o superior al precio mínimo establecido en este Lote del plan de Liquidación, podrá optar a su compra incrementándolo un 10% más.

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.granadaconcurisal.es](http://www.granadaconcurisal.es) , [www.webconcurisal.com](http://www.webconcurisal.com).

- ✚ 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 cuadro inferior:

Finalizado el plazo de ofertas ( D+110), posteriormente se formalizará la venta al mejor postor.

Para el privilegio especial, la maquinaria elevador de cangilones MODELO: VVAA y el camión, DESCRIPCION: Vehículo Renault MODELO, magnum 480, MATRICULA: 620FGK y el remolque DESCRIPCION: SEMIREMOLQUE, MARCA: LECITRAILER MODELO: SR 3E y MATRICULA: GR-2484-R, se prevé la 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. Se prevé, en interés del acreedor arrendador financiero, que este pueda participar en el proceso de venta, y al final del mismo, cuando el importe ofrecido por el comprador, sea igual o superior al precio mínimo establecido en este Lote del Plan de Liquidación, podrá optar por la resolución del contrato y restitución de los bienes, por el valor total de la carga financiera.

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.

### **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.

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 el vehículo objeto de arrendamiento financiero procederá a la restitución del mismo del bien contemplado en el contrato de arrendamiento financiero al arrendador financiero, único acreedor privilegiado del procedimiento y para el caso de no aceptación por el mismo; a la venta individual del mismo. En este último 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.  
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+30), 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
- 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.  
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.  
Oferta de los diferentes Lotes, mediante subasta judicial
- 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, Calle Gran Vía de Colon, nº 10, 5ºB, CP 18010 Granada y en la página web [www.granadaconcurstal.es](http://www.granadaconcurstal.es). y en [www.webconcurstal.es](http://www.webconcurstal.es)

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

[noalejo249@granadaconcurstal.com](mailto:noalejo249@granadaconcurstal.com), [info@granadaconcurstal.com](mailto:info@granadaconcurstal.com), de la AC y recoger las

formalidades siguientes:

➤ **CORREO ORDINARIO:**

- ***En el sobre:***

**PARTE EXTERNA**

**Anverso:**

**GRADACONCURSAL SLP  
C/ GRAN VIA DE COLON, Nº 10, 5ºB  
CP 18010 GRANADA**

**Remitente:**

- 1.- Ofertante INVERSIONES NOALEJO SL
- 2.- Procedimiento concursal: 249/2013

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 íntegro 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: [noalejo249@granadaconcursal.es](mailto:noalejo249@granadaconcursal.es)

CC: [info@granadaconcursal.es](mailto:info@granadaconcursal.es)

Asunto: Ofertante INVERSIONES NOALEJO SL

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.

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 CAJA RURAL DE GRANADA a nombre de: INVERSIONES NOALEJO SL en liquidación, **IBAN N° ES74 3023 0149 7160 8179 5103**

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 hipotecario, el cual podrá siempre mejorar la misma, previo incremento de un 10% al menos del precio ofrecido por el mejor postor. 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 exceptúa de dicha consignación a los acreedores con privilegio especial.
- 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.**

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.

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.

## **9.- ANEXOS**

Sin anexos

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 INVERSIONES NOALEJO S.L, según lo dispuesto en el art. 148.1 LC .