

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

DON ANTONIO J. SALCEDO MARTIN, miembro de la administración concursal GRANADACONCURSAL SLP y persona que, conforme al Art. 30.1 Ley Concursal (LC) la representa en el ejercicio de su cargo, en el Concurso Ordinario Voluntario nº 319/2012 seguido a instancia de GELMAR 2006 SL, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que el pasado día 5 de abril de 2013, se nos notifico Auto de fecha 2 de abril de 2013 por el que se acordó la apertura de la fase de liquidación en los términos establecidos en el art 143 de la (LC), dejando sin efecto la fase de convenio abierta en Auto nº 42/13 de fecha 25 de febrero de 2013; debiendo procederse 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 LIQUIDACIÓN QUE PRESENTA LA ADMINISTRACION CONCURSAL
DESIGNADA EN EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO ORDINARIO VOLUNTARIO DE
GELMAR 2006 SL.**

INDICE

ANTECEDENTES

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.

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 319/2012 de la entidad mercantil GELMAR 2006 SL, que se tramita ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 y de lo Mercantil de Jaén.

ANTECEDENTES.

Con fecha 16 de enero de 2013, se presenta por la AC el informe provisional junto con el inventario de bienes y derechos y la lista de acreedores, finalizando el plazo de impugnación sin que se haya producido ninguna.

En Auto Nº 42/2013, del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 y de lo Mercantil de Jaén, se declara finalizada la fase común del concursado, abriéndose la fase de convenio, formándose la Sección Quinta.

Con fecha 22 de de marzo de 2013, se publica en el BOE, núm. 70, edicto por el que se convoca Junta de acreedores a celebrar el día 9 de mayo de 2013, a las 11,00 horas, en la sala de vistas del Juzgado de lo Mercantil de Jaén.

Hasta cuarenta días antes del señalado para la celebración de la Junta el deudor y los acreedores cuyos créditos superen conjunta o individualmente una quinta parte del total pasivo resultante de la lista definitiva podrá presentar propuestas de convenio.

Habiendo transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior y no habiéndose admitido a trámite ninguna propuesta de convenio, con fecha 2 de abril de 2013, se deja sin efecto la fase de convenio y se abre la fase de liquidación convirtiéndose en este sentido el contenido de la Sección Quinta.

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

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 presentará un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concursado, que esta Administración Concursal pasa a cumplimentar:

1.- BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACION

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.

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:

- Tan solo existe la partida en el balance de activos por impuestos diferidos, que se corresponde con el impuesto de sociedades (IS), solo recuperable si la sociedad generara bases imponibles positivas en el IS, que al no continuar la empresa con actividad no son realizables y por tanto en el actual escenario de liquidación situación poco probable.

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 a fecha 23 de Abril de 2013.

Por lo siguiente y una vez actualizado el inventario, éste queda de la siguiente manera:

1.1.- ACTIVO NO CORRIENTE

No se considera al no disponer la empresa de bienes y derecho que formen parte del mismo. Al ser una entidad mercantil que tiene por objeto social:

- a) La promoción, construcción y rehabilitación de propiedades inmobiliarias de todo tipo, tanto pública como privada.
- b) Movimientos de tierras y obras de albañilería en general.
- c) Compraventa y arrendamiento de inmuebles de todas clases.
- d) Proyectos y montajes en general.

Lo que en otra empresa que lleva un plan de contabilidad para pymes, estos bienes formarían parte del activo no corriente, en este tipo de empresas adaptadas a un plan sectorial para las empresas constructoras y promotoras, este concepto forma parte de las existencias y por tanto del activo corriente.

1.2.- ACTIVO CORRIENTE

1.2.1.- Existencias.

1.2.1.1.- Valoración.

Respecto a los criterios de valoración de los bienes que constituyen la masa activa, esta administración concursal debe indicar que utiliza **el valor de mercado** y para ello considera que este se puede deducir de 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%
----------------	-------

A	FINC	DESCRIPCIÓN	cargas	Valoración	Adm- Concursal Liquidación.
36	533	Piso vivienda tipo C en Planta Segunda	hipoteca - Caja Sur	126.911, 88 €	78.685,37 €
34	533	Piso vivienda tipo D en Planta Primera	Hipoteca Caja-sur (*)	137.620, 62 €	85.324,78 €
32	533	Piso vivienda tipo C en Planta Primera	hipoteca - Caja Sur	126.911, 88 €	78.685,37 €
38	533	Piso vivienda tipo D en Planta Segunda	Hipoteca Caja-sur (*)	137.620, 62 €	85.324,78 €
11	411	Solar	hipoteca - Caja Sur	473.120, 00 €	293.334,40 €
		TOTAL		1.002.18 5,00 €	621.354,70 €

La situación de todas las fincas es: Viviendas en un mismo edificio, incluidos suelo y construcción, sito en C/ Zambrana, CP 23700, Linares (Jaén).

.....
Solar, sito en números treinta y cuatro y treinta y seis de la calle Huerta de las Eras, CP 23700, Linares (Jaén).

1.2.2.- Deudores.

Esta partida contiene los derechos de cobro de la Sociedad frente a clientes.

NOMBRE	DESCRIPCIÓN	VALOR
ANTONIO SANCHEZ ARBOLEDA	Compra Vivienda	17.469,10 €

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, que presenta un panorama difícil, en el actual mercado, para la liquidación de estos activos.

En el año 2012, los precios de la vivienda descendieron un 13,7%, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la previsión del mercado es que continúen bajando de forma importante en año 2013.

Existe riesgo de cobro del derecho reconocido en el inventario, en virtud de la situación actual del deudor. Esta AC, ejercitara todas las acciones conducentes a la recuperación del mismo.

Se pretende realizar los bienes y derechos a la mayor brevedad posible, sabiendo que cualquier retraso en la misma, perjudica tanto a la concursada como a la generalidad de sus acreedores.

3.- PLAN DE REALIZACION DE BIENES Y DERECHOS

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.

Las Fases de liquidación serán las siguientes:

- Fase I:

- La administración concursal realizará una venta directa. Si fuese necesario requerirá el apoyo de personas cualificadas, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) y según las condiciones que figuran en el punto 5, Normas aplicables a todas las ofertas del Plan de Liquidación.
- Se realizará el derecho pendiente mediante un proceso efectivo de recuperación, previo requerimiento fehaciente de pago.
- ***Duración: 90 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: 60 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 iniciará procedimiento judicial.

- 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.

Duración máxima prevista por la AC, para la realización del Plan de liquidación:
210 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, por un periodo de tiempo de 60 días naturales, es decir, venta directa a cualquier interesado que presente oferta válida por escrito, con preferencia, si los hay, de los interesados 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 la AC prevé, la dación en pago al acreedor con privilegio especial, de los Lotes que resten.

3.1.- FASE I.

Plazo de presentación de ofertas:

Se considerará día D, el de la fecha de aprobación del Plan de Liquidación.

El plazo de presentación de ofertas se realizará durante los primeros 85 días naturales de esta fase (D+85). Se prevé realizarla mediante venta directa de los siguientes Lotes:

Lote 1.- El total del inventario, UNIDAD PRODUCTIVA COMPLETA, por un valor de realización de **621.354,70 €**.

LOTE 1				
FINCA	DESCRIPCIÓN	Dirección	Valoración	PRECIO MINIMO
53336	Piso vivienda tipo C en Planta Segunda	C/ Zambrana	126.911,88 €	78.685,37 €
53334	Piso vivienda tipo D en Planta Primera	C/ Zambrana	137.620,62 €	85.324,78 €
53332	Piso vivienda tipo C en Planta Primera	C/ Zambrana	126.911,88 €	78.685,37 €
53338	Piso vivienda tipo D en Planta Segunda	C/ Zambrana	137.620,62 €	85.324,78 €
41111	solar	C/ Huerta de las Heras	473.120,00 €	293.334,40 €
total				621.354,70 €

Lote 2.- El total de pisos libres del edificio sito en calle, Zambrana, nº Linares (Jaén), por un valor de realización de **328.020,3€**.

LOTE 2				
FINCA	DESCRIPCIÓN	Dirección	Valoración	PRECIO MINIMO
53336	Piso vivienda tipo C en Planta Segunda	C/ Zambrana	126.911,88 €	78.685,37 €
53334	Piso vivienda tipo D en Planta Primera	C/ Zambrana	137.620,62 €	85.324,78 €
53332	Piso vivienda tipo C en Planta Primera	C/ Zambrana	126.911,88 €	78.685,37 €
53338	Piso vivienda tipo D en Planta Segunda	C/ Zambrana	137.620,62 €	85.324,78 €
			total	328.020,30 €

Lote 3.- Solar

LOTE 3				
FINCA	DESCRIPCIÓN	Dirección	Valoración	PRECIO MINIMO
41111	solar	C/ Huerta las Heras	473.120,00 €	293.334,40 €
			total	293.334,40 €

DESCRIPCIÓN: SOLAR HUERTA DE LAS ERAS:

FINCA DE LINARES nº 41.111, inscrita la Tomo 807, Libro 805, Folio 108 del Registro de la Propiedad de Linares.

Descripción: "URBANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR a la que le corresponderán los números treinta y cuatro y treinta y seis de la calle Huerta de las Eras, de esta Ciudad. Ocupa una superficie solar de doscientos setenta y dos metros veintiséis decímetros cuadrados. Se compone de planta baja destinada a local y garaje, con superficie útil el local, de setenta y un metros y ochenta decímetros cuadrados, y el garaje, de cuarenta y cuatro metros quince decímetros cuadrados útiles. En esta planta también está ubicado el acceso al edificio y escaleras, con superficie útil de veintiséis metros ochenta y un decímetros cuadrados, y un total superficie construida en esta planta de ciento cuarenta y tres metros setenta decímetros cuadrados; y de las plantas primera y segunda, conteniendo una vivienda compuesta de planta primera de salón-comedor,

.....
cocina, dos cuartos de baño completos, y cuatro dormitorios; y la planta segunda de un trastero y una terraza. La superficie útil en la planta primera es de noventa metros veintinueve decímetros cuadrados, y la construida de ciento nueve metros cincuenta decímetros cuadrados; y la planta segunda, la superficie útil es de treinta y cinco metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados, y la construida de sesenta y un metros cinco decímetros cuadrados, el resto hasta la superficie del solar en planta baja está destinada a patio. Linda: frente, calle Huerta de las Eras; derecha finca de Salvador Gandía Egea; izquierda, finca de Bernardo López Barranco; y espalda, con corrales de casas de la calle del Pilar, finca de Antonio Ballesteros, Alfonso Casado y Andrés Maldonado.”

Lote 4.

LOTE 4				
FINCA	DESCRIPCIÓN	Dirección	Valoración	PRECIO MINIMO
53336	Piso vivienda tipo C en Planta Segunda	C/ Zambrana	126.911,88 €	78.685,37 €
			total	78.685,37 €

DESCRIPCIÓN: FINCA EN CALLE ZAMBRANA

FINCA DE LINARES nº 53.336, inscrita la Tomo 1.256, Libro 1.254, Folio 62 del Registro de la Propiedad de Linares.

Descripción: “URBANA: NÚMERO CINCO. Piso vivienda tipo C´, sito en la planta segunda, lado izquierdo, del edificio en construcción, sito en la calle Zambrana, esquina a calle Huerta de las Eras, de esta Ciudad. Se compone de estar-comedor, cocina, paso, dos dormitorios y cuarto de baño. Tiene una superficie construida con participación en zonas comunes de cincuenta y siete metros ochenta y tres decímetros cuadrados, una superficie construida propia de cincuenta metros setenta y tres decímetros cuadrados y una superficie útil de cuarenta y dos metros veinte decímetros cuadrados. Linda: frente, con esquina a calles Zambrana y Huerta de las Eras; derecha, con ascensor y caja de escaleras del edificio; izquierda, con calle Zambrana; y al fondo, con patio de luces del edificio. Le corresponde el uso de la terraza transitable situada en la planta de cubierta del edificio con superficie de trece metros veinte decímetros

.....
cuadrados que linda, contemplado desde la calle de su situación, frente e izquierda, vuelo del edificio; derecha, ascensor y caja de escaleras; y al fondo, terraza de la vivienda tipo C'. Su cuota en los elementos comunes del edificio, beneficios y gastos, es del dieciséis por ciento."

Lote 5.

LOTE 5				
FINCA	DESCRIPCIÓN	Dirección	Valoración	PRECIO MINIMO
53334	Piso vivienda tipo D en Planta Primera	C/ Zambrana	137.620,62 €	85.324,78 €
total				85.324,78 €

DESCRIPCIÓN: FINCA EN CALLE ZAMBRANA

FINCA DE LINARES nº 53.334, inscrita la Tomo 1.256, Libro 1.254, Folio 59 del Registro de la Propiedad de Linares.

Descripción: "URBANA: NÚMERO CUATRO. Piso vivienda tipo D, sito en la planta primera, lado derecho, del edificio en construcción, sito en la calle Zambrana, esquina a calle Huerta de las Eras, de esta Ciudad. Se compone de estar-comedor, cocina, paso, dos dormitorios y cuarto de baño. Tiene una superficie construida con participación en zonas comunes de sesenta y tres metros diez décimos cuadrados, una superficie construida propia de cincuenta y cinco metros treinta y cinco décimos cuadrados y una superficie útil de cuarenta y seis metros veinte décimos cuadrados. Linda: frente, con esquina a calles Zambrana y Huerta de las Eras; derecha, con calle Huerta de las Eras; izquierda, con caja de escaleras y ascensor del edificio; y al fondo, con patio de luces del edificio. Le corresponde el uso de la terraza transitable situada en la planta de cubierta del edificio con superficie de catorce metros cuadrados que linda, contemplado desde la calle de su situación, frente, terraza de la vivienda tipo D'; izquierda terraza de acceso telecomunicaciones; derecha, vuelo del edificio; al fondo, el patio de luces del edificio. Su cuota en los elementos comunes del edificio, beneficios y gastos, es del diecisiete coma cincuenta por ciento."

Lote 6.

LOTE 6				
FINCA	DESCRIPCIÓN	Dirección n	Valoración n	PRECIO MINIMO
53332	Piso vivienda tipo C en Planta Primera	C/ Zambrana	126.911,88 €	78.685,37 €
total				78.685,37 €

DESCRIPCIÓN: FINCA EN CALLE ZAMBRANA

FINCA DE LINARES nº 53.332, inscrita la Tomo 1.256, Libro 1.254, Folio 56 del Registro de la Propiedad de Linares.

Descripción: "URBANA: NÚMERO TRES. Piso vivienda tipo C, sito en la planta primera, lado izquierdo, del edificio en construcción, sito en la calle Zambrana, esquina a calle Huerta de las Eras, de esta Ciudad. Se compone de estar-comedor, cocina, paso, dos dormitorios y cuarto de baño. Tiene una superficie construida con participación en zonas comunes de cincuenta y siete metros ochenta y tres decímetros cuadrados, una superficie construida propia de cincuenta metros setenta y tres decímetros cuadrados y una superficie útil de cuarenta y dos metros veinte decímetros cuadrados. Linda: frente, con esquina a calles Zambrana y Huerta de las Eras; derecha, con ascensor y caja de escaleras del edificio; izquierda, con calle Zambrana; y al fondo, con patio de luces del edificio. Le corresponde el uso de la terraza transitable situada en la planta de cubierta del edificio con superficie de quince metros veinte decímetros cuadrados que linda, contemplado desde la calle de su situación, frente, terraza de la vivienda tipo C; izquierda vuelo del edificio; derecha, ascensor y caja de escaleras; y al fondo, el patio de luces del edificio. Su cuota en los elementos comunes del edificio, beneficios y gastos, es del diecisiete por ciento."

Lote 7.-

LOTE 7				
FINCA	DESCRIPCIÓN	Dirección n	Valoración n	PRECIO MINIMO
53338	Piso vivienda tipo D en Planta Segunda	C/ Zambrana	137.620,62 €	85.324,78 €
total				85.324,78 €

DESCRIPCIÓN: FINCA EN CALLE ZAMBRANA

FINCA DE LINARES nº 53.338, inscrita la Tomo 1.256, Libro 1.254, Folio 65 del Registro de la Propiedad de Linares.

Descripción: “URBANA: NÚMERO SEIS. Piso vivienda tipo D’, sito en la planta segunda, lado derecho, del edificio en construcción, sito en la calle Zambrana, esquina a calle Huerta de las Eras, de esta Ciudad. Se compone de estar-comedor, cocina, paso, dos dormitorios y cuarto de baño. Tiene una superficie construida con participación en zonas comunes de sesenta y tres metros diez decímetros cuadrados, una superficie construida propia de cincuenta y cinco metros treinta y cinco decímetros cuadrados y una superficie útil de cuarenta y seis metros veinte decímetros cuadrados. Linda: frente, con esquina a calles Zambrana y Huerta de las Eras; derecha, con calle Huerta de las Eras; izquierda, con caja de escaleras y ascensor del edificio; y al fondo, con patio de luces del edificio. Le corresponde el uso de la terraza transitable situada en la planta de cubierta del edificio con superficie de once metros sesenta decímetros cuadrados que linda, contemplado desde la calle de su situación, frente y derecha, vuelo del edificio; izquierda ascensor y caja de escaleras; y al fondo, terraza de la vivienda del tipo D. Su cuota en los elementos comunes del edificio, beneficios y gastos, es del diecisiete coma cincuenta por ciento.”

BIENES LIBRES, REGIMEN GENERAL

No existen en el inventario bienes libres, todos están gravados con garantía real (Hipoteca)

BIENES AFECTOS AL PAGO DE CREDITO CON PRIVILEGIO ESPECIAL.

- Todos los Bienes están gravados con garantía real.

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

.....
a) Presentación de ofertas:

La administración concursal considera como prioritario la ejecución del 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 Lote 1 parece muy difícil, por lo que esta AC aceptará ofertas sobre cualquiera de los otros Lotes en beneficio del concurso, máxime cuando se trata de bienes inmuebles independientes.

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 titular hipotecario, que éste 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, en el apartado 1.2.1.1, Activo Corriente, valoración, administración concursal liquidación, 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.

/ En caso de que la oferta no cubra la deuda hipotecaria se dará traslado por diez días al acreedor privilegiado para que éste pueda mejorar la oferta. En tal caso, se abrirá subastilla entre el oferente primero y aquel que presentase mejor oferta.

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 la AC considere que puedan estar interesados en la adquisición de los bienes.

c) Publicidad:

Se publicaran los diferentes Lotes en las diferentes WEB:

www.granadaconcurstal.es, www.webconcurstal.com,

www.empresasenconcurso.com

Y la que pueda realizar por sus propios medios una empresa especializada (API).

3.2.- FASE II.

BIENES AFECTOS AL PAGO DE CREDITO CON PRIVILEGIO ESPECIAL.

Plazo de presentación de ofertas:

Finalizado el plazo de 90 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:

FINCA	DESCRIPCIÓN	cargas	Valoración	Precio Mínimo	FASE II 80%
53336	Piso vivienda tipo C Planta Segunda	Hipoteca - Caja Sur	126.911,88 €	78.685,37 €	62.948 €
53334	Piso vivienda tipo D Planta Primera	Hipoteca -Caja sur	137.620,62 €	85.324,78 €	68.260 €
53332	Piso vivienda tipo C Planta Primera	Hipoteca- Caja Sur	126.911,88 €	78.685,37 €	62.948 €

53338	Piso vivienda tipo D Planta Segunda	Hipoteca-Caja sur	137.620,62 €	85.324,78 €	68.260 €
41111	Solar	Hipoteca- Caja Sur	473.120,00 €	293.334,40 €	234.668 €
	TOTAL		1.002.185,00 €	621.354,70 €	497.084 €

Finalizado el plazo de ofertas, posteriormente se formalizará la venta al mejor postor. Se prevé, en interés del acreedor titular hipotecario, que este pueda participar en el proceso de venta, y al final del mismo, siempre que 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, respetando el interés especial del acreedor privilegiado.

Duración: **60 días naturales** desde la finalización de la primera Fase.

Lugar de celebración: se publicitará con antelación suficiente. Pudiéndose hacerse en el propio edificio caso de no poderse realizar en otro lugar idóneo.

/ A la subasta privada se dará la publicidad oportuna con notificación al acreedor privado.

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 aplicará 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 aprobará el remate a favor de la mejor postura con el mínimo del 40% del valor, cualquiera que sea su importe.

Al objeto de garantizar los derechos del acreedor hipotecario, este puede participar en la subasta sin tener que consignar depósito.

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, por un periodo de tiempo de 60 días naturales, es decir, venta directa a cualquier interesado que presente oferta valida por escrito, y siempre respetando la preferencia del acreedor hipotecario, mejorando la oferta incrementándola en un 10% más. 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.

Caso hipotético, pero previsible, de no poder ejecutar en esta tercera fase, el total de los lotes, procede la Dación en Pago a la entidad financiera acreedora.

***/* La dación en pago estará supeditada a la aceptación del acreedor hipotecario.**

Duración: **60 días naturales** desde la finalización de la segunda Fase.

4.- RESUMEN DEL PLAN DE LIQUIDACION.

HOJA DE RUTA: Día D: 3 de junio de 2013.

FASE I:

I.1. Oferta de los diferentes Lotes, mediante venta directa y mediante colaboración de agente de la propiedad inmobiliaria, si fuese necesario.

I.2. Día D, día en que se produce la aprobación del Plan de Liquidación, mas 90 días. (D+90). **01/09/2013.**

I.3. Lotes sin realizar pasan a Fase II.

FASE II:

II.1. Oferta de los diferentes Lotes, mediante subasta privada.

II.2 Día (D+90), finalización Fase I, y 60 días más. **(D+150).**
31/10/2013

II.3 Lotes pendientes de realizar pasan a Fase III.

FASE III:

III.1 Oferta de los diferentes Lotes mediante subasta judicial

III.2 Día (**D+150**), finalizada Fase II, y 60 días más. (**D+210**)
30/12/2013

III.3 Lotes pendientes, oferta directa durante 60 días. (**D+270**)
28/02/2014

III.4 Dación en Pago.

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.

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

administradorconcurstal@granadaconcurstal.es, antonio@granadaconcurstal.es,
de la AC y recoger las formalidades siguientes:

➤ **CORREO ORDINARIO:**

- **En el sobre:**

PARTE EXTERNA

Anverso:

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

Remitente:

- 1.- Ofertante Gelmar 2006 SL
- 2.- Procedimiento concursal: 319/2012
- 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: administradorconcursal@granadaconcursal.es

CC: antonio@granadaconcursal.es

Asunto: Ofertante GELMAR 2006 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 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 derivada de la entrega de los bienes en liquidación.

6.- NORMAS APLICABLES A TODAS LAS OFERTAS DEL PLAN DE LIQUIDACION.

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 del Banco Popular a nombre de:

GELMAR 2006 EN LIQUIDACION, Nº 0075 – 3457 – 17 - 0603478289

Este porcentaje se perderá si los ofertantes renunciaran al bien adjudicado, pasando este a disposición de la Concursada, para su gestión por parte de la AC.

En éste caso 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 la Ley.

Si la AC necesitase contratar con entidad especializada en la gestión de este tipo de activos (API), los gastos de gestión devengados por dicha entidad especializada (1,5 %) 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 otorgará 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.

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 lo gravan. 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 60 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 a los acreedores hipotecantes, para el caso de quedar sin ejecutar algún Lote.

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 conforme 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

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

Concluida la liquidación de los bienes y derechos del concursado, según este Plan de Liquidación, la AC, presentará informe final de las operaciones realizadas, junto a una completa rendición de cuentas.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y ordenar su unión a la Sección Sexta 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 del concurso de Gelmar 2006, SL, conforme a lo dispuesto en el art. 148.1 LC a los efectos procedentes, por ser todo ello de justicia que pido.

Plan de Liquidación

Concurso Ordinario voluntario 319/2012

Concursada: GELMAR 2006 SL

Administrador Concursal: GRANADACONCURSAL SLP

En Jaén a 26 de Abril de 2013.

Por GRANADACONCURSAL SLP

Fdo. Col. Nº 2332 (I.C.A.Gr.)

Ldo. Antonio J. Salcedo Martín

administradorconcursal@granadaconcursal.es