

NIG 1808742M20130001021

Concurso Ordinario Voluntario n° 832/2013

Hijos de Manuel Rodríguez García S.A

Sección quinta.

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO UNO DE GRANADA

DOÑA ANA MARIA POYATOS ARIZA, abogado y 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 n° 832/2013 seguido a instancia de HIJOS DE MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA, S.A ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que el pasado día de 24 de febrero de 2015, se nos notifico Auto de fecha once de febrero de 2015 por el que se nos comunica en su parte dispositiva:

Se declara finalizada LA FASE COMUN y SE ABRE LA FASE DE LIQUIDACION, formándose 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 HIJOS DE MANUEL RODRIGUEZ GARCIA S.A.

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

DE

HIJOS DE MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA, S.A

Granada, a 17 de Marzo de 2015

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 HIJOS DE MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA, S.A, que se tramita ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Granada.

ANTECEDENTES.

En fecha 8 de noviembre de 2013 fue declarado el concurso de acreedores de la mercantil HIJOS DE MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA, S.A, con NIF A-18001412, con carácter voluntario conservando el deudor las facultades de administración y disposición, con el numero 832/2013.

En fecha 13 de enero de 2014, se presenta informe provisional del art. 74 y 75 de la Ley Concursal, pasando este a textos definitivos, habiéndose presentado los mismos en fecha 27 de enero de 2015.

El 31 de julio de 2014, se solicita por el empleador Hijos de Manuel Rodríguez García S.S, la extinción colectiva de todas las relaciones laborales por estar la empresa ya sin actividad.

Con fecha 22 de septiembre de 2014 y viendo la situación que atravesaba la empresa, la administración concursal realiza petición de apertura de la fase de liquidación por cese de la actividad empresarial de la concursada.

En fecha 3 de octubre de 2014 previa propuesta de la empresa concursada la administración concursal estudia la posibilidad de mantener la actividad empresarial y consiguientemente la totalidad de los empleados, por existir una propuesta de prestación

.....
de servicios de la empresa Albegran SLU, propuesta que es llevada a cabo en contrato de prestación de servicios, firmado por las parte con el visto bueno de la Administración Concursal, al contemplarse esta opción como única posibilidad para salvar la viabilidad empresarial, tras reiterada reuniones con la Administración local y autonómica, al objeto de conseguir la adecuada refinanciación.

Posteriormente el contrato es incumplido por el prestatario y por tanto la única opción viable es el cese de actividad y el inicio la extinción colectiva de todas las relaciones laborales.

Por Auto 438/2014, de 28 de noviembre de 2014, se acuerda la extinción colectiva de las relaciones laborales recogidas en el hecho tercero de la presente resolución de los trabajadores de la sociedad en concurso que es empleador Hijos de Manuel Rodríguez García S.A, acordándose la indemnización de 20 días por año de servicio, prorrateándose por meses los periodos de tiempo inferiores a un año y con un máximo de 12 mensualidades.

Se presenta por la administradora única de la empresa renuncia al cargo, en junta general de la sociedad celebrada el 24 de octubre de 2014, no se procede al nombramiento de nuevo administrador ya que el resto de los comparecientes entiende que no están reunidos en Junta Universal. Desde esta fecha la empresa se encuentra sin administrador social hasta la apertura de la fase de liquidación por auto de 11 de febrero de 2015.

Esta administración concursal ante la acefalia de la empresa, solicita al juzgado de lo mercantil mediante escrito presentado en fecha 15 de enero de 2015, el cambio de la situación de intervención a la situación de suspensión de la administración social de la empresa en concurso.

Mediante auto de 11 de febrero de 2015, el Juzgado acordó la finalidad de la fase común y abierta la fase de liquidación, acordando lo previsto conforme al art. 144 de la LC. formándose 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 dedicadas a esta misma actividad, 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 Pública, 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 común 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 HIJOS DE MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA, S.A:

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:

La fabricación de harinas y derivados en fabricas propias o arrendadas, venta de sus productos, compraventa de cereales y fabricación de piensos compuestos; la promoción, explotación, distribución y representación de actividades comerciales, industriales o agrícolas, tanto nacionales como extranjeras; adquisición de terrenos, parcelación, urbanización, edificación o venta de los mismos, y arrendamiento de la empresa.

- **Actividad actual**

Actualmente la empresa se encuentra sin actividad, habiéndose presentado en fecha 4 de diciembre de 2014, la solicitud administrativa de baja del código de cuenta de cotización.

Continúa fiscalmente cumpliendo con sus obligaciones legales, a través de la administración concursal.

La empresa desde su origen ha tenido personal contratado, en fecha de presentación del informe provisional, esta tenia 30 contratos en vigor, en la actualidad la mercantil se encuentra sin trabajadores, por motivo del despido colectivo solicitado por la empresa en fecha 25 de julio de 2014 y aprobado por el Juzgado de lo mercantil en Auto 438/2014, de 28 de noviembre de 2014, en el que se acuerda la extinción colectiva de las relaciones laborales recogidas en el hecho tercero de la presente resolución de los trabajadores de la sociedad en concurso que es empleador Hijos de Manuel Rodríguez García S.A.

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 13 de enero de 2014 se presenta informe provisional del art. 74 y 75 de la Ley Concursal, pasando el mismo a textos definitivos, habiéndose presentado estos en fecha

.....
27 de enero de 2015. En el anexo I, se relaciona el inventario de bienes y derechos, y se parte de él con las modificaciones contempladas en textos definitivos que se reseñaran en este Plan de Liquidación.

En principio se excluyen 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 HIJOS DE MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA, S.A, como el inmovilizado intangible, que en su momento ya la administración concursal le dio un valor de cero euros y otras como existencias que actualmente tienen igualmente valor cero de realización y deudores que actualmente es superior al mismo por su generación de intereses y haberse localizado por la administración concursal nuevas deudas y demás partidas como clientes que una vez la administración concursal realizo las averiguaciones pertinentes detecto un valor muy inferior al reflejado en la demanda de solicitud de concurso e informe provisional presentado por la administración concursal, todos estos valores se actualizaran en esta liquidación al objeto de conseguir una imagen lo mas adecuada a la realidad vigente de la empresa y siempre de acuerdo con el marco normativo de información financiera .

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, será por la totalidad de la empresa y actuando como unidad productiva completa, ya que las construcciones y la maquinaria no tendrían otro posible uso que su venta en conjunto y por otro lado la venta por lotes separados difícilmente, su suma nos daría un valor aproximado al total dado como unidad. Para el caso concreto de la transmisión de la unidad productiva, esta administración concursal tendrá siempre presente las especialidades contempladas en el artículo 146 bis de la Ley concursal, siempre y cuando se contemple la vuelta de la misma a su actividad.

.....
En el tema del valor razonable se estará a lo estipulado en las modificaciones introducidas en el apartado 5 del artículo 94, por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.

A estos efectos se debe entender por valor razonable:

“

b) En caso de bienes inmuebles, el resultante de informe emitido por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

... ..

Los informes previstos en las letras b) y c) no serán necesarios cuando dicho valor hubiera sido determinado, para bienes inmuebles por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España dentro de los doce meses anteriores a la fecha de declaración de concurso o, para bienes distintos de los inmuebles, por experto independiente, dentro de los seis meses anteriores a la fecha de declaración del concurso. Tampoco serán necesarios cuando se trate de efectivo, cuentas corrientes, dinero electrónico o imposiciones a plazo fijo.”

Especialmente se tendrá en cuenta todo lo referente al valor de las tasaciones efectuadas con 12 meses de anterioridad a la declaración del concurso, las cuales serán validas y orientativas para su valoración en este Plan de liquidación.

HIJOS DE MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA, S.A, Dispone:

De un CERTIFICADO DE TASACION realizado por SOCIEDAD DE TASACION S.A. de fecha 3 de enero de 2012, con validez hasta 25 de julio de 2012 y por tanto la misma cumple con los requisitos del anterior artículo, pero solo se utilizara de forma orientativa, hay que tener en cuenta que se realiza para una industria en funcionamiento, y no como actualmente se encuentra SIN ACTIVIDAD.

1.1.- ACTIVO NO CORRIENTE

Compuesto por inmovilizado material, al ser una entidad mercantil que tiene por objeto social, el expuesto anteriormente, se contempla las siguientes partidas.

1.1.1. Terrenos y construcciones

Se le ha dado por la administración concursal un valor conjunto junto a estos de 472.555,16 € y por la empresa de auditoria un valor de 283.965,84 €.

Partimos de un valor de la AC de 472.555,16 €, en realidad su valor hoy día debe de ser inferior a la ultima tasación realizada, por ser valores de terrenos y construcciones que con la actual crisis, especialmente inmobiliaria están prácticamente muy deteriorados.

1.1.1.1- Valoración.

Existe una ultima 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 el administración concursal “**VALOR Administración Concursal**” 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 articulo 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%
----------------	-------

.....

1.1.2 Maquinaria.

Tiene un valor de la AC, de 234.307,35€, realmente constituyen la base del proceso productivo de Harinas y Sémolas de Hijos de Manuel Rodríguez SA, se contempla junto a esta partida las instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.

1.1.3 Mobiliario

Se le ha dado un valor de 0,00€. Prácticamente material obsoleto de oficina y que difícilmente tendría realización, si no es dentro del conjunto de la unidad.

1.1.4 Elementos de transporte

Están compuestos por camiones, carretillas elevadora y remolque en el que constan uno de ellos 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 a estos efectos es de 0,00€.

.....
Al conjunto de lo mismos la administración concursal les dio un valor de 52.517,90€

1.1.2 Fianzas constituidas a L/P.

La administración concursal contemplaba un valor de 5.464,61€, siendo su valor actual de cero euros.

EL TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE ASCIENDE A: **759.380,41 €**

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 59.700,81 €, la administración concursal le da actualmente un valor de: 00,00€.

1.2.2 Clientes por ventas y prestaciones de servicios.

En inventario aparecen por un valor de 2.407.875,22 €, la realidad es que esta administración concursal con posterioridad al informe provisional realizo una serie de averiguaciones detectándose que no eran tales las deudas que aparecían en contabilidad y que había partidas que estaban abonadas pero que seguían constando en la contabilidad, así mismo se detecto que un comercial se estaba quedando con parte de los cobros que realizaba, (hay un reconocimiento que se aportara como anexo a este plan). A esta fecha las deudas que se han podido recuperar han sido pocas se prevé la realización de los mismos. Por tanto a efectos de esta liquidación se le dará un valor de 664.090,88€ aproximadamente, 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 Varios.

.....
 La administración concursal le dio un valor de 1.640.169,26€ a la totalidad de los mismos. Se contempla actualmente un valor de 1.766.976,55€.

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) HIJOS DE MANUEL RODRIGUEZ GARCIA SA.

MASA ACTIVA PARA LIQUIDACIÓN

BIENES Y DERECHOS	VALOR AC
ACTIVO NO CORRIENTE	759.380,41€
ACTIVO CORRIENTE	2.432.523,70€
TOTAL MASA ACTIVA	3.191.904,11€

Masa activa a efectos de este Plan de liquidación:

Total activo para realización de bienes y derechos: **3.191.904,11 €**

.....

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 y en el de compra de activos, 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 más del 50% del 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	
Nacional													
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	
Andalucía													
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 junto a la problemática particular de las fabricas de harinas y piensos, donde la compra de la materia prima se debe de hacer en grandes cantidades al objeto de mantener un margen que permita continuar con la actividad.

Solares:

Superficie de las transacciones de suelo. Total.															
Unidad: miles de m ²															
	Año 2011 (trimestre)				Año 2012 (trimestre)				Año 2013 (trimestre)				Variación Trimestral	Variación Interanual	
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º			
TOTAL NACIONAL	5.467,5	7.150,9	5.121,5	5.991,0	4.634,9	5.846,7	4.218,8	5.115,2	3.937,0	4.875,4	5.098,8	7.226,5	41,7	41,3	
Andalucía	944,6	1.108,2	1.044,4	1.391,9	712,7	1.056,4	665,0	934,2	696,2	961,2	965,3	1.174,8	21,7	25,8	
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 HIJOS DE MANUEL RODRIGUEZ GARCIA S.A, 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 el mantenimiento de los puestos de trabajo existentes, 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 mantienen varias reuniones con la Administraciones Publicas y entidades financieras, que son los únicos que a las alturas del concurso, podrían refinanciar a la empresa en el medio y corto plazo y mantener la actividad de la misma hasta salir de la situación de insolvencia actual.

No siendo posible, previo a las continuas gestiones lograrlo se hace necesario, recurrir al extremo contrario, la liquidación de la empresa.

.....
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, así como el fabril de producción harinera, 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 de este tipo mercado son considerados por esta administración concursal para 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. Y siempre teniendo presente que el todo debe ser prioritario a las partes.

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 artículo de la LC. Esta administración concursal considera dicho plazo para este tipo de empresas insuficiente debido a la paralización del mercado inmobiliario y de compra de activos, 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:**
 - 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, como día cero sin efecto sumatorio.

El plazo de presentación de ofertas se realizara durante los primeros 110 días naturales de esta fase, compuesta de (D+120).

Si bien, 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, dejándose para la mejora de ofertas, si las hubiera hasta el D+110, resto de días hasta completar D+120, se utilizara por la Administración concursal, para cualquier tipo de gestión relacionada con lo anterior.

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, se tendrá en cuenta a este respecto lo contemplado en: Ley Concursal, Sección 2ª *De los efectos de la liquidación*, **artículo 146 bis**. *Especialidades de la transmisión de la unidades productivas*.

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. En este plan los activos afectos por arrendamiento financiero (leasing) son maquinaria y elementos de transporte.

.....
La enajenación de la empresa, 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 la totalidad de la unidad productiva, de los que los 20 últimos días se utilizarán para mejoras de ofertas, dejando 10 para cualquier gestión que sea necesaria realizar.

Hay que partir del criterio de que la liquidación, no implica necesariamente el cierre de la unidad productiva, aunque su situación actual sea esta, 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 la nueva creación de los puestos de trabajo perdidos, recurso escaso como se ha demostrado en la actual crisis económica y que lacra moralmente a la sociedad, a la generación de actividades colateral, etc.

Entiende la administración concursal que 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) HIJOS DE MANUEL RODRIGUEZ GARCIA SA.

➤ **Lote 0.-**

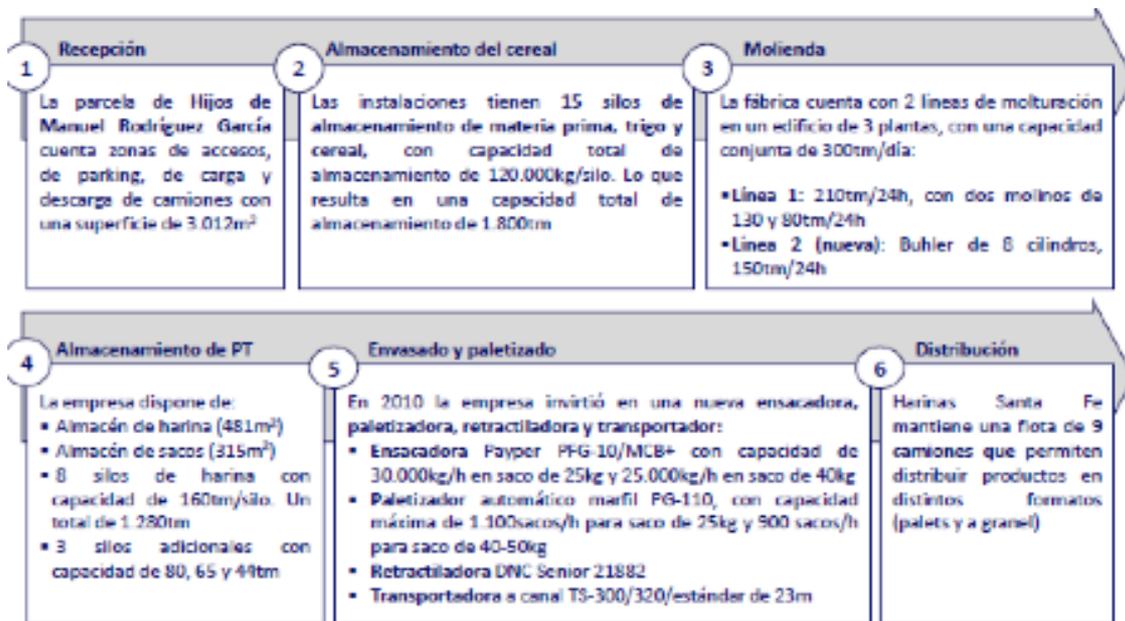
Se contempla como mejor opción por considerar que es lo ideal para el caso de producirse se pueda iniciar de nuevo la actividad de la misma, previa adaptación en el corto plazo, como se expondrá posteriormente. HIJOS DE MANUEL RODRIGUEZ GARCIA SA.

0.1.- Identificación de la unidad productiva.

La sociedad HIJOS DE MANUEL RODRIGUEZ GARCIA, se constituye en el año 1945 como Sociedad Regular colectiva y es EN 1970, cuando se transforma en Sociedad Anónima con la denominación de HIJOS DE MANUEL RODRIGUEZ GARCIA SA. La

.....
 sociedad tiene por objeto la fabricación de harinas y sus derivados en fábricas propias ó arrendadas, venta de sus productos, compraventa de cereales y fabricación de piensos compuestos; la promoción, explotación, distribución y representación de actividades comerciales, industriales ó agrícolas, tanto nacionales como extranjeras; adquisición de terrenos, parcelación, urbanización, edificación ó venta de los mismos, y arrendamiento de la empresa.

Los procesos que se deben de contemplar en la unidad productiva son lo siguientes:



0.1.1.- Identificación del establecimiento.



La situación de la planta, junto a la Autovía A-92, la convierte en un punto logístico desde el que distribuir sus productos a toda Andalucía

.....
 El domicilio social de la empresa se encuentra en Santa Fe (Granada), en la Avenida de América nº 1.

0.1.2.-Identificación del numero de puestos de trabajo.

Actualmente no existen puestos de trabajo en activo, pero con anterioridad las necesidades para un buen funcionamiento serian los siguientes 34 puesto de trabajo, si bien la plantilla ha ido adaptándose a la realidad técnica y de producción considerándose que 24 puestos de trabajo serian suficientes.

DPTO	Cód. Cto	Descripción Tipo de Contrato	Jornada diaria del Contrato
ALMACEN/REPARTO	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/REPARTO	109	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/REPARTO	109	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
FABRICA	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
REPARTO	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
FABRICA	189	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/REPARTO	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
FABRICA	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
REPARTO	109	INDEFINIDO A TIEMPO PARCIAL	8
TALLER	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
TALLER	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/EMPAQUE	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
REPARTO	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
LIMPIEZA	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
COMERCIAL	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
FABRICA	189	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/REPARTO	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
OFICINA	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
REPARTO	109	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/EMPAQUE	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/EMPAQUE	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/EMPAQUE	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
OFICINA	109	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/EMPAQUE	189	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/REPARTO	189	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
FABRICA	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
REPARTO	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
COMERCIAL	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/REPARTO	189	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
OFICINA	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
OFICINA	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
REPARTO	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
OFICINA	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
COMERCIAL	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
LABORATORIO	130	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/REPARTO	100	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
ALMACEN/REPARTO	189	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8
COMERCIAL	109	INDEFINIDO A TIEMPO COMPLETO	8

.....
0.1.3.-Identificación de contratos de Leasing y Renting.

• **Arrendamiento financiero: (Leasing)**

Actualmente tiene TRES contratos de leasing, que son los siguientes:

BANCO POPULAR:

- LESING MOBILIARIO,
 - o 0072-0823-0040023779 y actualmente 0072-0823-5400729789
 - o Vehículo Camión IVECO ML 160E28 3105

BANCO SANTANDER:

- LESING MOBILIARIO,
 - o 8821260
 - o PALETIZADORES Y AUTOMATISMOS.
- LESING MOBILIARIO,
 - o 915335L
 - o MOLINO BUHLER

• **Renting**

No hay actualmente contratos de Renting..

0.1.4.-Identificación de los activos intangibles.

No existen activos intangibles, los que se presentaron con la demanda de concurso, han sido valorados por la administración concursal en cero euros.

0.1.5.- Importe de las ventas de los tres últimos ejercicios económicos con actividad, 2012, 2011 y 2010.

1. Importe neto de la cifra de negocios.	8.809.911,92€	10.630.699,93€	8.195.511,98€
--	---------------	----------------	---------------

En el año 2013, la cifra de negocios es de: 4.599.487,58€, reduciéndose al 50% prácticamente.

0.1.6.-EBITDA

Son las siglas en inglés de *Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortizations*. Por tanto, se trata del resultado empresarial antes de: intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones productivas. Es un indicador muy utilizado, especialmente por la prensa económica, como referencia sobre la actividad de las empresas y de gran trascendencia en los métodos de valoración, fundamentalmente en el de descuentos de flujo de caja, método recomendado en el seminario de jueces de lo mercantil y secretarios judiciales de Catalunya, en julio de 2014.

CÁLCULO

Tomando como referencia la cuenta de resultados, el EBITDA se calcula partiendo del Resultado de explotación. También conocido por (EBIT).

Posteriormente, se realizan los siguientes ajustes:

1. Se suman las cantidades destinadas en el período a dotar provisiones.
2. Se suman las cantidades destinadas en el período a dotar las amortizaciones productivas.

$$\text{EBITDA} = \text{EBIT} + \text{AMORTIZACIONES} + \text{PROVISIONES}$$

CALCULO del EBITDA 2013, 2012, 2011 Y 2010

AÑOS	2014	2013	2012	2011
RESULTADO DE EXPLOTACION	-1.559.831,44 €	-1.936.035,84	-707.227,26	104.190,31
AMORTIZACIONES	155.151,41	167.971,00	190.404,69	160.549,79
PROVISIONES	214.315,46	2.094,17	764,58	882,92
EBITDA	-1.190.364,57 €	-1.765.970,67 €	-516.057,99 €	265.623,02 €

.....
Como se puede comprobar en situación de inactividad no es adecuado su aplicación, es decir, este método solo se podría utilizar fundamentando en la viabilidad futura de la empresa y con datos de años normalizados, lo que supone para el caso que nos ocupa, utilizar el valor de realización como más razonable a esta situación de liquidación ya que el descuento de flujos de efectivo llevaría en su valoración a contradicciones que falsearía la realidad del valor actual.

0.1.7.- Valoración de la unidad productiva.

Se parte por esta administración concursal que solo estará justificada la venta de la unidad productiva, cuando esta valoración sea previsiblemente mayor al que se obtendría de la venta de los bienes y derechos de forma aislada.

Esta debe de ser la justificación para la toma de la decisión y la justificación a los acreedores.

La valoración para el caso que nos ocupa es complicada, y hay que entenderla como una hipótesis de trabajo, para saber cuanto se puede pedir por ella a los posibles interesados, en el caso que nos ocupa tenemos por un lado los terrenos y las construcciones que en la actualidad mantienen un precio que lleva a la incertidumbre, la maquinaria aisladamente supondría valores muy inferiores que si se contemplaran como conjunto organizado de producción, etc..

No existen puestos de trabajo, pero si la unidad productiva se vendiese para continuar con la misma actividad, la vuelta de posibles trabajadores capacitados es en si un valor estimable a la hora de valorar las futuras ofertas.

Las tasaciones existentes son excesivas y debemos de entenderlas hechas con el único objetivo de la búsqueda por la empresa de refinanciación, por tanto su valor será tomado como orientación por esta administración concursal.

Consideraremos del estudio realizado, que en lugar de la masa activa, antes reseñada, donde no se aporta otro valor que el propio de los bienes y derechos, los siguientes valores con los que trabajar a efectos de realización, donde si se contempla el

.....
reconocimiento empresarial en la zona, los clientes que estarían dispuesto a volver, con mantenimiento de calidades, proveedores que seguirían suministrando, etc. :

BIENES: 2.000.000,00€

DERECHOS: 1.500.000,00€

-
- ✓ VALORACION DE PARTIDA: se considera como muy buena opción para la venta de la unidad productiva (UP) un valor aproximado al 80% del total anterior, es decir 2.800.000€ incluyendo en dicho valor la posibilidad de recuperación de los derechos de cobro, valor que por otro lado será de difícil realización.
 - ✓ Sin considerar los derechos de cobro, ya que su realización no sería a corto plazo y los tiempos de la liquidación se alargarían sobre manera. Esta administración concursal considera como valoración adecuada a la actual situación de la concursada y del mercado un valor de: **2.000.000,00€**, con el que prácticamente se podría afrontar la mayoría de los créditos contra la masa y concursales.

0.1.8.- Valoración de ofertas.

Esta administración concursal parte del objetivo fundamental del pago a los acreedores, pero sin olvidar que se añade un inestimable valor si además se lograra mantener la unidad productiva y crear empleo, con el consiguiente beneficio general para todos los grupos de interés.

Nuestra principal valoración será la del precio ofrecido, si bien en las condiciones explicadas, una diferencia del 30% inferior a la mejor opción ofertada, si lleva consigo el mantenimiento de la unidad productiva para su posterior funcionamiento se considerara que aporta mas valor que la anterior y en este sentido, se debe de considerar la unidad productiva por la totalidad de: “ como el conjunto de bienes y derechos organizados, junto a los medios materiales y los necesarios personales que se puedan emplear para reemprender la actividad”, es siempre la opción preferible, coincidiendo con las ultimas reformas en materia concursal. Por tanto cualquier ausencia razonable de negocio, o al

.....
menos de una previsión con un futuro Plan de Negocio, podría ser rechazada por esta administración concursal en las condiciones expuestas.

Los plazos de presentación de ofertas, el modo y lugar de presentación, la publicidad y la posibilidad de mejora están expuestas en otros apartados de este Plan de Liquidación.

El oferente deberá depositar la cantidad del 10 % del valor aproximado de la UP, pero nunca será este superior a 100.000,00€.

Se considera fundamental la total transparencia de este proceso, por tanto se debe de dar la máxima publicidad.

0.1.9.- Mejora de ofertas.

La administración concursal a la vista de las ofertas presentadas las valorará como se explica en apartado anterior, trasladándolas al Juzgado previo informe por esta de su valoración y en su caso, si procede, a las mejores ofertas recibidas se les dará un nuevo plazo para presentar ofertas de mejora en sobre cerrado, que serán abiertas en el juzgado con audiencia de los interesados.

0.1.10.- previsión del incumplimiento de pago y resolución de la compraventa.

La administración concursal, para el caso de incumplimiento de pago por el adjudicatario prevé actuar bajo dos situaciones posibles:

1.- por un lado, si el incumplimiento es anterior a la formalización del contrato, esta administración concursal se adjudicaría para el concurso el depósito recibido, dando la opción de adquisición a la segunda mejor oferta planteada.

2.- por otro lado, si se produce a posterioridad de la formalización del contrato con posesión de la Unidad Productiva, el adjudicatario perdería la totalidad de lo depositado y se le haría responder de los demás daños y perjuicios causados. La administración concursal, solicitaría mediante el procedimiento contemplado en la ley concursal, es decir, incidente concursal, la recuperación de la posesión.

.....

➤ **Lote 1.-**

LOTE 1

DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACION REGISTRAL	IMPORTE CAR GAS	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL
EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES	499.088,74	272.126,24	Construcciones				32,40	337.383,99 €
TOTAL:								337.383,99 €

Localización:

Avenida de América, 1, Santa Fe. (Granada)

Registro de la propiedad de Santa Fe N° 1

Finca: 949

- Tomo: 585, libro 100, folio 89

Finca: 6131

- Tomo: 940, libro 142, folio 79

Referencia catastral (Ambas fincas): 5962002VG3156A0001WW

Finca: 15275

- Tomo: 1685, libro 247, folio 200

Finca: 5010

- Tomo: 775, libro 126, folio 94

Referencia catastral (Ambas fincas): 5962065VG3156A0001HW

Registro y cargas:

No tiene cargas.

TOTAL LOTE 1: El total de las fincas donde se ubica la totalidad de los elementos de producción, por un valor de realización de : **Total=337.383,99€.**

Este valor esta considerado por la administración concursal como valor de venta según inventario en condiciones normales del Plan.

Notas:➤ **Lote 2.-****LOTE 2**

DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACION REGISTRAL	Garantías trabas y embargos de deudas no en masa pasiva	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL
SOLARES	4.207,08	4.207,08	solar	ATARFE	3246		32,40	2.843,99 €
EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES	306.956,43	285.719,75	Construcciones		6180		56,60	133.219,09 €
TOTAL:								136.063,08 €

Localización:

Calle silencio, s/n de Atarfe (Granada)

Registro y cargas:**Registro de la propiedad de Santa Fe N° 2**

Finca: 3246

- Tomo: 1371, libro 134 de Atarfe, folio 134

Finca: 6180

- Tomo: 1670, libro 176 de Atarfe, folio 95 (constituye el 50% de finca urbana en calle San Miguel, nº 1, planta, 4º)

TOTAL LOTE 2: El total de las fincas donde se ubica la totalidad de los elementos de producción, por un valor de realización de : **Total=136.063,08€.**

➤ **Lote 3.-****LOTE 3**

DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN CARGAS	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL
maquinaria diversa	6.000,00	438,33	438,33	Maquinaria	Instal. de HMRG		10%	394,50
elevadora y transportadora	19.890,00	1.618,83	1.618,83	Maquinaria	Instal. de HMRG			1.456,94
MANOM+BASCULA+ BALANZA	2.503,98	391,60	391,60	Maquinaria	Instal. de HMRG			352,44
maqui.enfardadora ecos-plus	4.300,00	1.245,81	1.245,81	Maquinaria	Instal. de HMRG			1.121,23
MAQUINARIA E INSTALACIONES	7.600,00	3.403,83	3.403,83	Maquinaria	Instal. de HMRG			3.063,45
Maquina enfardadora	16.500,00	11.792,92	11.792,92	Maquinaria	Instal. de HMRG			10.613,63
Paletizadora	17.440,00	11.924,83	11.924,83	Maquinaria	Instal. de HMRG			10.732,35
Ensayadora	23.574,00	16.157,79	16.157,79	Maquinaria	Instal. de HMRG			14.542,01
Transportador a canal	14.724,00	10.438,86	10.438,86	Maquinaria	Instal. de HMRG			9.394,97
MAQUINARIA E INSTALAC.	16.543,26	12.005,13	12.005,13	Maquinaria	Instal. de HMRG			10.804,62
MAQUINARIA E INSTALAC.	4.700,00	3.521,44	3.521,44	Maquinaria	Instal. de HMRG			3.169,30
MAQUINARIA E INSTALAC.	2.258,70	1.746,15	1.746,15	Maquinaria	Instal. de HMRG			1.571,54
MAQUINARIA E INSTALAC.	2.147,08	1.660,45	1.660,45	Maquinaria	Instal. de HMRG			1.494,40
MAQUINARIA E INSTALAC.	1.523,38	1.178,53	1.178,53	Maquinaria	Instal. de HMRG			1.060,67
MAQUINARIA E INSTALAC.	1.791,60	1.400,75	1.400,75	Maquinaria	Instal. de HMRG			1.260,68
MAQUINARIA E INSTALAC.	472,80	385,20	385,20	Maquinaria	Instal. de HMRG			346,68
Mangas de filtro	885,62	733,15	733,15	Maquinaria	Instal. de HMRG			659,83
Tolva colectora y tubería inox	8.300,00	6.934,54	6.934,54	Maquinaria	Instal. de HMRG			6.241,09
Pieza	419,80	351,88	351,88	Maquinaria	Instal. de HMRG			316,70
Maquinaria	1.737,45	1.472,98	1.472,98	Maquinaria	Instal. de HMRG			1.325,68
Maquinaria	4.379,50	3.741,58	3.741,58	Maquinaria	Instal. de HMRG			3.367,42
Fuentes de alimentación	283,52	242,30	242,30	Maquinaria	Instal. de HMRG			218,07
Juego de juntas	909,49	752,91	752,91	Maquinaria	Instal. de HMRG			677,62
Arrancador estático	3.765,06	3.218,70	3.218,70	Maquinaria	Instal. de HMRG			2.896,83
MAQUINARIA E INSTALAC.	2.925,30	2.500,80	2.500,80	Maquinaria	Instal. de HMRG			2.250,72
MAQUINARIA E INSTALAC.	7.160,70	6.129,41	6.129,41	Maquinaria	Instal. de HMRG			5.516,47
Arrancador estático	2.177,40	1.867,97	1.867,97	Maquinaria	Instal. de HMRG			1.681,18
Arrancador estático	1.969,11	1.693,59	1.693,59	Maquinaria	Instal. de HMRG			1.524,23
Arrancador estático	2.314,33	1.998,72	1.998,72	Maquinaria	Instal. de HMRG			1.798,85
Arrancador estático	2.185,97	1.889,66	1.889,66	Maquinaria	Instal. de HMRG			1.700,69
Rotor	1.073,21	934,77	934,77	Maquinaria	Instal. de HMRG		841,30	
TOTAL:			113.773,42					102.396,07€

Se contempla como mejor opción la venta conjunta de la instalaciones y maquinaria, por generar como un todo más valor que por partes, ya que muy pocos elementos se pueden realizar por unidades independientes .

Localización: lo contemplado en lote 1.

Registro y cargas: no tienen cargas, existe los siguientes bienes en derechos de uso, que esta administración concursal, no los tiene en cuenta para la valoración del lote, pero si en la unidad productiva, debiéndose subrogar el comprador en los mismos para el caso de adquisición de esta. Estos bienes están actualmente en arrendamiento financiero según se describe.

DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA A 7/11/2013	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN CARGAS
MOLINO BUHLER	400.970,64			360.873,58	Maquinaria	Instalc. de HMRG	leasing Santander 915335L
Paletizadora	87.200,00	-24.876,22	62.323,78	62.323,78	Maquinaria	Instalc. de HMRG	leasing Santander 882126O
Instalaciones ensacado	117.870,00	-33.625,69	84.244,31	84.244,31	Maquinaria	Instalc. de HMRG	leasing Santander 882126O

TOTAL LOTE 3: 102.396,07€

Nota: con este Lote se oferta la totalidad de la maquinaria así como las instalaciones técnicas, que de forma asilada difícilmente tendrían algún valor de realización aceptable, es el motivo que lleva a la administración concursal, a ofertar el conjunto, en un solo Lote.

➤ **Lote 4.-**

LOTE4									
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN	Garantías trabas y embargos de deudas no en masa	coeficiente reductor %	VALORACIÓN ADMINISTRACION CONCURSAL

							pasiva		
FIAT ALLIS FR 9C	26.700,00	2.996,09	2.996,09	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	J-VE39792		10	2.696,48
Camión Scania G420	94.000,00	21.014,22	21.014,22	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	631GNM			18.912,80
CARRETILLA ELEVADORA	17.900,00	4.506,58	4.506,58	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG				4.055,92
DAF CF75310	71.219,93	7.603,12	7.603,12	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	4317FPF			6.842,81
DAF 75310 CF	6.500,41	3.382,31	3.382,31	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	3932DYN			3.044,08
CARROCERIA CAMION DAF75360CF	3.268,73	2.016,03	2.016,03	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	5380DGP			1.814,42
CARROCERIA DAF 45220LF	3.553,55	2.225,96	2.225,96	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	4674CSC			2.003,36
CAMION DAF7536CF	10.231,00	7.426,18	7.426,18	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	5387CBG			6.683,56
CAMION DAF75360CF	8.450,27	7.182,73	7.182,73	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	2838DLT			6.464,46
Total									

TOTAL LOTE 3: 52.517,90€.

Localización: Instalaciones de la empresa, en Avenida de América nº 1 Santa Fe..

Registro y cargas: SIN CARGAS, existe los siguientes bienes en derechos de uso, que esta administración concursal, no los tiene en cuenta para la valoración del lote, pero si en la unidad productiva, debiéndose subrogar el comprador en los mismos para el caso de adquisición de esta. Estos bienes están actualmente en arrendamiento financiero según se describe.

DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA A 7/11/2013	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN CARGAS
CAMIÓN IVECO 6414-GZV	47.800,00	-21.818,04	25.981,96	25.981,96	ELEM. TRANSPORTE	Instalaciones de HMRG	leasing POPULAR 0040023779 y actual 540-0729789

➤ Lote 4.1.-

LOTE4.1								
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	MATRICULA	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL
CARRETILLA PALA FIAT ALLIS FR9C	26.700,00	2.996,09	2.996,09	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	J-VE39792	10	2.696,48
Total								2.696,48

TOTAL LOTE 4.1: 2.696,48€.

Localización: lo contemplado en lote 1. Instalaciones empresa.

Registro y cargas: SIN CARGAS

Aunque coincide formando parte del 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.

➤ Lote 4.2.-

LOTE4.2										
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN	Garantías trabas y embargos de deudas no en masa pasiva	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL	
Camión Scania G420	94.000,00	21.014,22	21.014,22	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	631GNM		10	18.912,80	
Total									18.912,80	

TOTAL LOTE 4.2: 18.912,80€.

Localización: lo contemplado en lote 1. Instalaciones empresa.

Registro y cargas: SIN CARGAS

Aunque coincide formando parte del 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.

➤ **Lote 4.3.-**

LOTE4.3								
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	Garantías trabas y embargos de deudas no en masa pasiva	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL
CARRETILLA ELEVADORA	17.900,00	4.506,58	4.506,58	ELEM. TRANSPORT E	Instal. de HMRG		10	4.055,92
Total								4.055,92

TOTAL LOTE 4.3: 4.055,92€.

Localización: lo contemplado en lote 1. Instalaciones empresa.

Registro y cargas: SIN CARGAS

Aunque coincide formando parte del 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.

➤ **Lote 4.4.-**

LOTE4.4									
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN	Garantías trabas y embargos de deudas no en masa pasiva	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL
DAF CF75310	71.219,93	7.603,12	7.603,12	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	4317FPF		10	6.842,81
Total									6.842,81

TOTAL LOTE 4.4: 6.842,81€.

Localización: lo contemplado en lote 1. Instalaciones empresa.

Registro y cargas: SIN CARGAS

Aunque coincide formando parte del 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.

➤ **Lote 4.5.-**

LOTE4.5									
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN	Garantías trabas y embargos de deudas no en masa pasiva	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL
DAF 75310 CF	6.500,41	3.382,31	3.382,31	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	3932DYN			3.044,08
Total									3.044,08

TOTAL LOTE 4.5: 3.044,08€

Localización: lo contemplado en lote 1. Instalaciones empresa.

Registro y cargas: SIN CARGAS

Aunque coincide formando parte del 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.

➤ **Lote 4.6.-**

LOTE4.6									
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN	Garantías trabas y embargos de deudas no en masa pasiva	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL
CARROCERIA CAMION DAF75360CF	3.268,73	2.016,03	2.016,03	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	5380DGP		10	1.814,42
Total									1.814,42

TOTAL LOTE 4.6: 1.814,42€

Localización: lo contemplado en lote 1. Instalaciones empresa.

Registro y cargas: SIN CARGAS

Aunque coincide formando parte del 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.

➤ **Lote 4.7.-**

LOTE4.6									
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN CARGAS	Garantías trabas y embargos de deudas no en masa pasiva	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL
CARROCERIA CAMION DAF75360CF	3.268,73	2.016,03	2.016,03	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	5380DGP		10	1.814,42
Total									1.814,42

TOTAL LOTE 4.7: 1.814,42€

Localización: lo contemplado en lote 1. Instalaciones empresa.

Registro y cargas: SIN CARGAS

Aunque coincide formando parte del 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.

➤ **Lote 4.8.-**

LOTE4.8									
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN	Garantías trabas y embargos de deudas no en masa	coeficiente reductor	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL

							pasiva	or %	
CAMION DAF7536CF	10.231,00	7.426,18	7.426,18	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	5387CBG		10	6.683,56
Total									6.683,56

TOTAL LOTE 4.8: 6.683,56€

Localización: lo contemplado en lote 1. Instalaciones empresa.

Registro y cargas: SIN CARGAS

Aunque coincide formando parte del 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.

➤ **Lote 4.9.-**

LOTE4.9									
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN	VALOR NETO	VALOR REAL O DE MERCADO	NATURALEZA	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN CARGAS	Garantías trabas y embargos de deudas no en masa pasiva	coeficiente reductor %	VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL
CAMION DAF75360CF	8.450,27	7.182,73	7.182,73	ELEM. TRANSPORTE	Instal. de HMRG	2838DLT			6.464,46
Total									6.464,46

TOTAL LOTE 4.9: 6.464,46 €

Localización: lo contemplado en lote 1. Instalaciones empresa.

Registro y cargas: SIN CARGAS

Aunque coincide formando parte del 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.

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) TODOS LOS BIENES ESTAN LIBRES DE CARGAS CON EXCEPCION DE LOS LEASING QUE SE CONTEPLARAN EN PRIVILEGIO ESPECIAL.

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.

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: 00400237779, actualmente 540-0729789 de 8 de octubre de 2010.

✚ BIENES OBJETO DEL CONTRATO

- DESCRIPCION: Vehículo camión IVECO
- MODELO: ML160E283105. Bastidor ZCFA 1MM042572317.
- Matrícula 6414-GZV

Partes:

- ✚ ARRENDADOR:

- BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, CIF A-28000727,

ARRENDATARIO FINANCIERO

- HIJOS DE MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA, SA.
- A18001412

Valor 63.238,59€

Contrato.2.

- Contrato arrendamiento financiero de bienes muebles (leasing)**
- Número de contrato: 882126O de 7 de octubre de 2010.**

BIENES OBJETO DEL CONTRATO

o DESCRIPCION: Paletizador Marfil PG-110. Tolva superior. 3 Pesadoras ensacadoras PGF-10/MCB. 3 Aplicadores automáticos de sacos CSV 1 B. Cinta de evacuación 600x 3000MM.

Partes:

ARRENDADOR:

- BANCO SANTANDER SA, CIF A-39000013.

ARRENDATARIO FINANCIERO

- HIJOS DE MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA, SA.
- A18001412

Valor residual 3.767,99€

FIADOR

- Don Miguel Rodríguez Román, NIF 23.366.303-M

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

VALOR 268.541,99€

Contrato.3.

- Contrato arrendamiento financiero de bienes muebles (leasing)**
- Número de contrato: 915335L de 4 de agosto de 2011.**

✚ BIENES OBJETO DEL CONTRATO

o DESCRIPCION: Ampliación Fábrica B capacidad aproximada 150 To/24h trigo blando, de conformidad con n/ Confiemación de Pedido nº 3018421430 y MDDT-80258-810 paquete de cojinetes.

Partes:

✚ ARRENDADOR:

- **BANCO SANTANDER SA, CIF A-39000013.**

✚ ARRENDATARIO FINANCIERO

- **HIJOS DE MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA, SA.**
- **A18001412**

Valor residual 6.259,27€

✚ FIADOR

- **Don Miguel Rodríguez Román, NIF 23.366.303-M**

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

VALOR 379.488,00€

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

Por tanto como idea base de este es Plan 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 este plan de Liquidación que se contemplan en el procedimiento nº 832/2013, con una primera opción de venta directa de la totalidad del mismas:

✚ PM 2.000.000,00€

.....
Y para el caso de que esta opción que se consideraría prioritaria no fuese factible, se continuaría con la venta individualizada de los lotes 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 Lote 0 , 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, esperando para su venta a la fecha de finalización de la unidad productiva.

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 “**VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL**”.

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.granadaconcurstal.es , www.webconcurstal.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 los cuadros de los diferentes lotes expuestos:

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

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, así como en las propias instalaciones de la empresa.

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. Para el caso que nos ocupa, bienes en derechos de uso, (arrendamiento financiero, leasing), la primera opción sería la entrega del bien al arrendador previa resolución del contrato.

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 los bienes objeto de arrendamiento financiero procederá a la restitución del mismo del bien contemplado en el contrato de arrendamiento financiero al arrendador financiero, únicos acreedores

.....
privilegiados del procedimiento y para el caso de no aceptación por el mismo; a la venta individual del mismo. En este ultimo 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, se considera día cero.
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+90), 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, se considera cero a efectos de computo.
- 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.
Se considera cero a efectos de computo.
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.
Se considera cero a efectos de computo.
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.granadaconcursal.es. y en www.webconcursal.es

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

HMR832@granadaconcursal.com, info@granadaconcursal.com, de la AC y recoger las formalidades siguientes:

➤ **CORREO ORDINARIO:**

▪ **En el sobre:**

PARTE EXTERNA

Anverso:

**GRADACONCURSAL SLP
C/ GRAN VIA DE COLON, N° 10, 5°B
CP 18010 GRANADA**

Remitente:

- 1.- Ofertante Hijos de Manuel Rodríguez García S.A
- 2.- Procedimiento concursal: 832/2013
- 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 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 derivado de la entrega de los bienes en liquidación.

➤ **CORREO ELECTRONICO:**

PARA: Hmr832@granadaconcurstal.es

CC: info@granadaconcurstal.es

Asunto: Ofertante Hijos de Manuel Rodríguez García S.A

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, excepcionalmente se valorara su posible venta por causas de interés del concurso .

Todas las ofertas, una vez aceptadas por la AC, requerirán como señal el depósito del 10% del precio de avaluó 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: Hijos de Manuel Rodríguez García S.A en liquidación, **IBAN N° ES38 3023 0149 7861 4952 0808**

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 privilegiado, el cual podrá siempre mejorar la misma. 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

Anexo 1- Certificado de Tasación de la industria en funcionamiento e informe técnico de mediación de superficie construida.

.....
Anexo 2- Informe de Auditoria de las cuentas anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2013.

Anexo 3- Contrato de reconocimiento de deuda del trabajador D. José Antonio García Espejo.

Anexo 4- Contrato de prestación de servicios de la entidad ALBEGGAN SLU.

Anexo 5- Contrato de reconocimiento de deuda de Pago Baltasara SL a Hijos de Manuel Rodríguez García S.A.

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 Hijos de Manuel Rodríguez García S.A, según lo dispuesto en el art. 148.1 LC .