

PLAN DE LIQUIDACION  
TASA SAIDIA S.L.

N.I.G: 52001 41 1 2014 1014912

Concurso Ordinario nº 349/2014

TASA SAIDIA S.L

## **AL JUZGADO 1A INSTRUCCIÓN N.5 DE MELILLA**

DON MANUEL PEÑA ZAFRA, miembro de la Administración Concursal GRANADACONCURSAL, SLP y persona que conforme al artículo 30.1 de la Ley Concursal la representa en el ejercicio de su cargo, en Autos de Concurso abreviado nº 000349/2014, de la mercantil TASA SAIDIA , SL, que se sigue en este Juzgado, ante el mismo comparezco y, como mejor proceda, DIGO:

**PRIMERO.-** En auto de 5 de noviembre de 2014, se declara en concurso con carácter necesario a la mercantil TASA SAIDIA S.L, con NIF B-52013265, en el punto 14 de la parte dispositiva del mismo se acuerda la tramitación por el Procedimiento Abreviado.

A solicitud de la Administración concursal, por auto de 19 de diciembre de 2014 se convirtió en Ordinario, publicándose en el BOE en 18 de enero de 2015.

En fecha de 19 de enero de 2015 se presentó informe provisional del art 74 de la LC, si impugnación alguna y en fecha 29 de febrero de 2016, se eleva a definitivo introduciendo las modificaciones necesarias fruto de comunicaciones de créditos posteriores a dicho informe.

En auto de 11 de diciembre de 2015 se acuerda, la conclusión de la fase común y la apertura la fase de convenio, convocándose la junta de acreedores para el 14 de marzo a las 14,45 Horas.

En Auto de 9 de marzo de 2016, se deja sin efecto la junta de acreedores convocada para 14 de marzo y se abre la fase de liquidación de TASA SAIDIA SL, declarándose disuelta la concursada, en suspenso las facultades de administración y disposición del concursado sobre su patrimonio que son sustituidas por la administración concursal y declarándose el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados conforme al art. 146 de la LC.

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

.....  
TASA SAIDIA SL.

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

**DE**

**TASA SAIDIA SL**

Melilla, a 4 de Abril de 2016

## **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 GRANADA CONCURSAL 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 1464/2015 de la entidad mercantil TASA SAIDIA SL, que se tramita ante el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 5 de Melilla.

### ANTECEDENTES.

Demanda presentada ante el Juzgado de 1ª Instancia y de lo Mercantil nº 5 de melilla, de fecha 24 de septiembre de 2014, en representación de:

- Inversiones Serrasol S.L
- Gestiona Family Office, S.L.
- Inversiones Aldama 2005, S.L.
- D. Claudio Solis Diaz

solicitando la declaración necesaria de TASA SAIDIA SL.

En auto de 5 de noviembre de 2014, se declara en concurso con carácter necesario a la mercantil TASA SAIDIA S.L, con NIF B-52013265, en el punto 14 de la parte dispositiva del mismo se acuerda la tramitación por el Procedimiento Abreviado.

A solicitud de la Administración concursal, por auto de 19 de diciembre de 2014 se convirtió en Ordinario, publicándose en el BOE en 18 de enero de 2015.

En fecha de 19 de enero de 2015 se presento informe provisional del art 74 de la LC, si impugnación alguna y en fecha 29 de febrero de 2016, se eleva a definitivo introduciendo las modificaciones necesarias fruto de comunicaciones de créditos posteriores a dicho informe.

En auto de 11 de diciembre de 2015 se acuerda, la conclusión de la fase común y la apertura la fase de convenio, convocándose la junta de acreedores para el 14 de marzo a las 14,45 Horas.

En Auto de 9 de marzo de 2016, se deja sin efecto la junta de acreedores convocada para 14 de marzo y se abre la fase de liquidación de TASA SAIDIA SL, declarándose disuelta

.....  
la concursada, en suspenso las facultades de administración y disposición del concursado sobre su patrimonio que son sustituidas por la administración concursal y declarándose el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados conforme al art. 146 de la LC.

En el plazo de QUINCE días computados desde la notificación de la resolución esta administración concursal presentara un Plan para la realización de los bienes y derechos, integrados en la masa activa del concursado conforme al Art. 148.1 de l LC.

- **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 esta sociedad: donde con la demanda de solicitud de concurso necesario, no se aporta inventario de Bienes y Derechos, habiéndose solicitado por la administración concursal la transformación del procedimiento Abreviado declarado, en ordinario, motivándose la misma, por su previsible complejidad, deducida esta de la demanda de concurso necesario, la no localización del deudor y la previsible dificultad esperada en la investigación social y patrimonial.

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 plazos 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, para el caso que lo hubiere 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 pagos 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 informe al que se refiere el art. 75 o en un escrito que realizara dentro de los quince días siguientes al de notificación de la resolución de 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 que pueda figurar en inventario presentado con la demanda o en el inventario, anexo I del informe provisional que se debe de elaborar por la administración concursal.

Actualmente, esta administración concursal continua sin localizar al deudor y por tanto en vista de las averiguaciones sociales y patrimoniales realizadas, no se tiene bienes y derechos como elementos realizables.

***“ 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 estudiando, analizando e intentando hacer las averiguaciones pertinentes que permitan detectar la existencia de bienes y derechos que poder realizar cumpliendo legalmente con la ley, y de esta forma atender si las hubiera las ofertas que pudieran llegar, si bien actualmente y con motivo de presentar este Plan se siguen investigando e intentando recabar datos de las diferentes y previsibles masas patrimoniales.

**Objeto social de TASA SAIDA SL:**

Según la escritura de constitución, autorizada el día 4 de Mayo de 2.005 ante el Notario de Madrid Don Luis Sanz Rodero, con el número 2.034 de su protocolo, la deudora tiene por objeto y así viene recogido en el artículo 2º de sus estatutos:

“La sociedad tiene por objeto: 1) La ejecución de toda clase de obra, bien por cuenta propia o ajena, relacionada con la construcción de obra civil o cualquier tipo de edificación. 2) El movimiento de tierras, parcelación, construcción de viales y cualesquiera otras obras y servicios necesarios para la urbanización del suelo. 3) La promoción, compra, venta, explotación y urbanización de cualquier tipo de terrenos, pisos o viviendas, y locales de negocio, para explotarlos en venta o renta. 4) Negociar y poseer acciones, participaciones, bonos, obligaciones, pagarés, letras y otros valores públicos o privados, y en general, activos financieros, sin ninguna de las características propias de actividades reservadas a las Sociedades de Inversión Colectiva. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participación en Sociedades con objeto idéntico o análogo. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o la inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la requerida titulación y, en su caso no podrán iniciarse antes de que le hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos. Estas actividades que componen el objeto social, las podrá desarrollar la Sociedad dentro y fuera del territorio nacional, y particularmente en el Reino de Marruecos. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

- **Actividad actual**

Actualmente la empresa no tiene actividad. La promoción de viviendas residenciales a desarrollar en la ciudad de Saidia, en Marruecos, está paralizada desde hace años.

Tasa Saidia SL no cumple fiscalmente con sus obligaciones legales.

La Sociedad se creó básicamente para desarrollar la siguiente actividad: La urbanización, desarrollo, promoción y venta de viviendas residenciales, especialmente en la ciudad de Saidia, que se encuentra en el Reino de Marruecos y relativamente cercana a la ciudad autónoma de Melilla, en donde se ha iniciado una promoción de viviendas residenciales de lujo.

NO se pueden relacionar los bienes y derechos que componen la masa activa del concurso a la fecha de emisión del presente Plan de Liquidación, ya que se sigue desconociendo. Todos los bienes, si los hubieren, deben valorarse como negocio discontinuo, y por tanto, según el criterio de valor de liquidación.

En principio para el caso de realizar alguna averiguación sobre los mismos, se excluirían con carácter general del Plan de Liquidación los bienes que componen aquellas partidas que presenta valores nulos de realización, al tratarse de bienes y derechos que no son serian realizables, que se encuentran totalmente amortizados o que presentan un valor de mercado nulo, en este caso:

- No existen Partidas en el balance en TASA SAIDIA SL, según el ultimo balance de presentado a fecha de 2013, no consta la presentación de cuentas anuales de 2014 ni lógicamente del 2015 por lo que no se pueden analizar.

En el presente Plan de Liquidación no se ha procedido a analizar con objeto de detallar de la forma más exacta posible la composición de los activos de la sociedad al no disponer de la composición de los mismos, si bien hay que tener en cuenta que del estudio realizado por esta administración concursal y para el caso de su localización y composición, el valor que se dará a la unidad productiva, será por la totalidad de la empresa y actuando como unidad productiva completa, ya que su venta en conjunto siempre resultara mas beneficiosa, para el caso de reintegrar masa, que su posible 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, para el caso de localizarse, todo lo referente al valor de las tasaciones efectuadas con 12 meses de anterioridad a la declaración del concurso, las cuales serán válidas y orientativas para su valoración en este Plan de liquidación.

TASA SAIDIA SL, no dispone de tasaciones, ni valoración de experto independiente de la que esta administración concursal tenga conocimiento, pero a los efectos del valor para la liquidación, no será necesario utilizar su valor razonable, si no su valor liquidatario, si bien solo se utilizara de forma orientativa el valor razonable, hay que tener en cuenta que se realiza para una empresa que no esta en funcionamiento, y por lo tanto 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 desconoce.

#### 1.1.1.1- Valoración. Justificación.

No Existe una tasación sobre el conjunto de los activos, aunque esta administración considera que su valor real en estos momentos es muy inferior al presentado para la solicitud de concurso. El valor a efectos de este plan actualmente se desconoce, actualmente es el mismo dado por la AC, que figura ajustado en el anexo I de este informe provisional del art 75, se desconoce, si se tendría en caso de su posterior averiguación, las circunstancias del momento actual de inicio de salida de la crisis económica y la 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, así como a la escasez de la demanda de compraventa de materiales relacionados con la construcción y el movimiento de tierras.

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 consideraría el que se diese por la administración concursal “**VALOR AC**”, que así se realizaría en una futura confección del ANEXO I, que actualmente no existe en el informe provisional, y que se puede deducir de considerar aplicable con cierta aproximación, la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, como el que ha sido estipulado por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), el cual dispone que las entidades que reciban ayuda pública, segreguen sus activos problemáticos a una Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria Externa (SAREB). El artículo 31 de la citada ley, en su apartado 4: “A fin de asegurar una mayor eficiencia en el uso de los recursos públicos y cumpliendo al efecto con la normativa española y de la Unión Europea en materia de competencia y ayudas al Estado, la desinversión por el FROB de los instrumentos a los que se refiere este artículo se realizara mediante su enajenación a través de **procedimientos que aseguren la competencia** y dentro de un plazo no superior a los cinco años a contar desde la fecha de suscripción o adquisición.” Dando unos valores significativos, al objeto de su comparación con los precios de mercado:

**Estos precios**, representan aproximadamente un **descuento** del 63% con relación al valor bruto en libros para los activos adjudicados y del 45,6% en préstamos.

.....  
▪ **Valor de transferencia**

**1. Préstamos 45,6%, es el recorte medio utilizado.**

<b>1.1 Vivienda Terminada</b>	<b>32,4%</b>
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 Elementos de transporte

SE DESCONCE.

1.1.3 Maquinaria.

SE DESCONCE.

1.1.3 Mobiliario

SE DESCONCE.

1.1.4 Equipos de proceso de información.

1.1.5 ETC...

SE DESCONCE.

EL TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE ASCIENDE ACTUALMENTE A: **0,00 €**

**1.2.- ACTIVO CORRIENTE**

1.2.1.- Deudores Varios.

SE DESCONCE.

.....  
1.2.2.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Tesorería

SE DESCONCE.

EL TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE ASCIENDE A: **0,00 €**

+ Resumen total MASA ACTIVA.

+ A ) TASA SAIDA S.L..

**MASA ACTIVA  
PARA LIQUIDACIÓN**

BIENES Y DERECHOS	VALOR AC
ACTIVO NO CORRIENTE	0,00€
ACTIVO CORRIENTE	0,00 €
TOTAL MASA ACTIVA	0,00€

Masa activa a efectos de este Plan de liquidación:

Total activo para realización de bienes y derechos: **0,00 €**

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

EL FUNDAMENTAL ES LA NO LOCALIZACION, EN ESTA FASE DE BIENES Y DERECHOS DE LA DEUDORA.

OTROS:

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

Las transacciones de viviendas, si bien parecen que están repuntando desde finales de 2014, no lo esta 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 que la bajada es significativa manteniéndose desde que TASA SAIDIA S.L., entro en situación concursal.

El primer objetivo que se marco esta administración concursal desde su aceptación, fue la localización, averiguación de los bienes y derechos de la concursada, al objeto de su tasación y posterior venta que pudieran ayudar a solventar las principales deudas con los acreedores.

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, para un procedimiento ordinario, a partir de la apertura de la fase de liquidación, existe el riesgo en este tipo de concursos en los que la dificultad de obtener datos de la concursada es manifiesta ,la actual crisis económica y en la actual recesión que esta sufriendo este tipo de mercado inmobiliario, y el de activos en general, la dificultad en la obtención de financiación, la no localización de estos bienes y derechos, etc., puede ocasionar que los plazos se demoren, así lo hemos podido constatar en la Fase Común solicitando la conversión del procedimiento abreviado a ordinario para conseguir aumentar los plazo procesales, al objeto de disponer de un tiempo razonable de investigación, hasta ahora sin resultados, circunstancia que es necesario manifestar desde este mismo momento.

.....  
Lo expuesto con anterioridad no es óbice para que esta administración concursal continúe intentando localizar los bienes y derechos de la concursada para poder realizar a la mayor brevedad posible, sabiendo que cualquier retraso en la misma como lo ocurrido hasta ahora, perjudica tanto a la generalidad de sus acreedores así como a los demás interesados en el procedimiento.

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, si bien en esta caso como se ha reflejado con anterioridad se considera adecuado para la investigación y averiguación de los mismos. Y para el caso de localizarse, 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, para el caso de obtener bienes, 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, de movimiento de tierras 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 siga realizando las oportunas averiguaciones e investigaciones que permitan localizar los bienes y derechos y una vez obtenido e inventariados

.....  
los mismos, se acelere al máximo la realización de estos, con 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:**

**Premisa base:** localización de los bienes y derechos.

- **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 han recuperado los derecho, se iniciarán los procedimientos judiciales.

- **Fase III:**

- La administración concursal procederá a la realización de un procedimiento de **subasta judicial electrónica** 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, 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 utilizaran 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 afectaría a este Plan de Liquidación, en primer lugar por su dificultad para realizar una eficaz localización de los bienes y derechos, y posteriormente por su complejidad para llevar a cabo la confección de un

.....  
inventario que por su complejidad, se debería de realizar dotándolo de total transparencia y proporcionando a todas las partes interesadas seguridad jurídica.

Se prevé realizarla mediante venta directa de los siguientes Lotes:

 A ) TASA SAIDIA S.L..

➤ **Lote 0.-**

Se contempla como mejor opción por considerar que es lo ideal para el caso de LOCALIZAR LA MASA ACTIVA.

**0.1.- Identificación de la unidad productiva.**

Inscripción 1ª. La entidad mercantil TASA SAIDIA, SL se constituyó, por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada el día 4 de Mayo de 2.005 ante el Notario de Madrid Don Luis Sanz Rodero, con el número 2.034 de su protocolo. Integrada por dos socios, a mercantil GRUPO TASA DE INVERSIONES, SA y la mercantil TASA DE PROMOTORES INMOBILIARIOS, SA, con un capital social inicial de 900.000 euros (18.030,36 €), representado por 900 participaciones sociales de 1.000 euros, de valor nominal cada una de ellas, nominadas correlativamente del 1 al novecientos, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas; las números 1 al 890, ambas inclusive por GRUPO TASA DE INVERSIONES, SA y las números 891 al 900, ambas inclusive, por TASA DE PROMOTORES INMOBILIARIOS, SA. Está inscrita en el Registro Mercantil de Melilla al Tomo 84 general, sección 8ª, Libro 0, folio 21, hoja número ml-1300, inscripción 1ª. Su número de Identificación Fiscal inicial es B-52013265.

Inscripción 2ª. En Junta General Extraordinaria celebrada el día 25 de enero de 2007, con carácter de universal, se adoptó por unanimidad el acuerdo de modificación del órgano de administración, cese, nombramiento, designación de cargos y delegación de facultades. Se acordó que en lo sucesivo la sociedad, que hasta entonces se regía por administrador único para cuyo cargo se había designado a Don Jesús Sánchez Pareja, pasara a regirse por Consejo de Administración, siendo los miembros del primer consejo Don Juan Tirado Agudo, Don Juan Carlos Tirado Molina, Don Jesús Sánchez Pareja, Don Delfín Gimeno Abad y Don Francisco Javier Fraile Zafra, designando los siguientes cargos: Presidente, Don Juan Tirado Agudo;

.....  
Secretario, Don Francisco Javier Fraile Zafra. En reunión del Consejo de Administración celebrada el día 26 de enero de 2007, se acordó por unanimidad designar Consejero Delegado a Don Juan Tirado Agudo; y como consejeros Delegados con carácter mancomunado a Don Juan Carlos Tirado Molina y Don Jesús Sánchez Pareja.

Dichos acuerdos fueron elevados a públicos mediante escritura otorgada el 6 de febrero de 2007 ante el notario de Madrid Don Luís Rueda Esteban, actuando como sustituto de su compañero Don Luís Sanz Rodero, y para su protocolo número 527.

Inscripción 3ª. En reunión del Consejo de Administración celebrada el día 5 de febrero de 2008, se acordó por unanimidad cesar Don Francisco Javier Fraile Zafra como consejero y secretario del Consejo de Administración; cesar Don Delfín Gimeno Abad como consejero del Consejo de Administración y nombrar como Secretario a Don Juan Carlos Tirado Molina.

Dichos acuerdos fueron elevados a públicos mediante escritura otorgada el 3 de marzo de 2008 ante el notario de Madrid Don Luís Rueda Esteban, con protocolo número 890.

Inscripción 4ª. En Junta General Extraordinaria celebrada el día 23 de septiembre de 2008, con carácter de universal, se adoptó por unanimidad el acuerdo de ceses y cambio de estructura del órgano de administración. Cesan los consejeros Don Juan Tirado Agudo, Don Juan Carlos Tirado Molina y Don Jesús Sánchez Pareja. Se nombra administrador único a don Alejandro Malo Arrazola.

Inscripción 5ª. En Junta General Extraordinaria, celebrada el 29 de julio de 2009, se adoptó por unanimidad, entre otros, el acuerdo de cambio de domicilio social, estableciéndolo en Melilla (CP 52002), calle Gran Capitán, nº 21, 1º B.

Dicho acuerdo fue elevado a público por escritura autorizada el día 30 de julio de 2.009 ante el Notario de Madrid Don Luis Sanz Rodero, con el número 2.512 de su protocolo.

Inscripción 6ª. En Junta General Extraordinaria, celebrada el 17 de agosto de 2010, se adoptó por unanimidad, entre otros, el acuerdo de cambio de domicilio social, estableciéndolo en Melilla (CP 52003), calle Ibáñez Marín, nº 41, Portal 4, 2º C.

Dicho acuerdo fue elevado a público por escritura autorizada el día 18 de agosto de 2.010 ante el Notario de Madrid Don Miguel Yuste Rojas, como sustituto de su compañero Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, con el número 3.190 de su protocolo.

.....  
Inscripción A. Con fecha 24 de octubre de 2011, la Dependencia de Recaudación Ejecutiva de la Agencia Tributaria, Delegación de Melilla, ha declarado incobrable el crédito existente a favor de la Hacienda Pública de la sociedad TASA SAIDIA, SL. Es la anotación letra A de la hoja registral ML-1358, al Tomo 85, folio 106, practicada en Melilla en fecha 21 de febrero de 2012.

Inscripción NM. En fecha 27 de diciembre de 2012 se ha procedido a la anotación de Inscripción de baja provisional por AEAT y en consecuencia al cierre provisional de la hoja registral de esta sociedad.

La anterior información ha sido obtenida por las anotaciones existentes en el Registro Mercantil de Melilla al día 23 de enero de 2015, a las 09:52 horas, sin que existan asientos de presentación vigentes en ese momento; así como de las publicaciones en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

No obstante lo anterior, se dispone además de la siguiente información, derivada del documento número 17 de la demanda: En escritura de 12 de diciembre de 2008, otorgada ante la fe del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, Don Luis Sanz Rodero, Don Alejandro Malo Arrázola, como administrador único de Tasa Saidia SL, eleva a públicos los acuerdos sociales adoptados el día 10 de diciembre de 2008 en Junta General Extraordinaria de carácter Universal, consistente en el aumento del capital actual de la sociedad en la cantidad de un millón de euros (1.000.000,00€) mediante la emisión de mil (1.000) nuevas participaciones sociales, iguales, acumulables, indivisibles, de mil euros (1.000,00€) de valor cada una de ellas , numeradas correlativamente del 901 al 1.900, ambos inclusive, que previa renuncia de los actuales socios, GRUPO TASA INVERSIONES SA y TASA DE PROMOTORES INMOBILIARIOS SA, a su derecho de preferente suscripción, han sido suscritas por la sociedad ROGUSE GABINETE EMPRESARIAL SL. (Esta ampliación de capital no consta inscrita en la Hoja de la Sociedad del Registro Mercantil de Melilla).

#### **0.1.1.- Identificación del establecimiento.**

La sociedad no dispone de locales en propiedad en donde ejercer su gestión administrativa.

.....  
Esta administración concursal ha intentado localizar a algún personal en el domicilio social y no hay nadie, ni los vecinos del inmueble conocen que la sociedad tuviere actividad en el mismo.

**CUANDO SE CONSTITUYO Y EN LA POSTERIOR VIDA SOCIAL DE LA EMPRESA:**

En la escritura de constitución, autorizada el día 4 de Mayo de 2.005 ante el Notario de Madrid Don Luis Sanz Rodero, con el número 2.034 de su protocolo, la deudora fijó su domicilio social y así viene recogido en el artículo 3º de sus estatutos, en Melilla (CP 52005), Carretera de Hidúm, 5-7, P-4, 2º C.

En Junta General Extraordinaria, celebrada el 29 de julio de 2009, se adoptó por unanimidad, entre otros, el acuerdo de cambio de domicilio social, estableciéndolo en Melilla (CP 52002), calle Gran Capitán, nº 21, 1º B. Dicho acuerdo fue elevado a público por escritura autorizada el día 30 de julio de 2.009 ante el Notario de Madrid Don Luis Sanz Rodero, con el número 2.512 de su protocolo.

En Junta General Extraordinaria, celebrada el 17 de agosto de 2010, se adoptó por unanimidad, entre otros, el acuerdo de cambio de domicilio social, estableciéndolo en Melilla (CP 52003), calle Ibáñez Marín, nº 41, Portal 4, 2º C. Dicho acuerdo fue elevado a público por escritura autorizada el día 18 de agosto de 2.010 ante el Notario de Madrid Don Miguel Yuste Rojas, como sustituto de su compañero Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, con el número 3.190 de su protocolo.

**0.1.2.-Identificación del numero de puestos de trabajo.**

No existen.

**0.1.3.-Identificación de contratos de leasing y renting.**

Se desconoce.

**0.1.4.-Identificación de los activos intangibles.**

Se desconoce.

**0.1.5.- Importe de las ventas de los tres últimos ejercicios económicos con actividad, 2011, 2012 y 2013.**

1. Importe neto de la cifra de negocios.	0,00€	-32.688,11€	5.499,45€
--	-------	-------------	-----------

En el año 2014, la cifra de negocios se desconoce.

### 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

CÁLCULO del EBITDA , 2013, 2012 Y 2011			
AÑOS	2013	2012	2011
RESULTADO DE EXPLOTACION	-45.313,25	-60.446,24	-101.268,41
AMORTIZACIONES	0,00	0,00	0,00
PROVISIONES	0,00	0	0
<b>EBITDA</b>	<b>-45.313,25</b>	<b>-60.446,24</b>	<b>-101.268,41</b>

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.

EBITDA = EBIT + AMORTIZACIONES + PROVISIONES

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 en el que además de se desconoce el 2014, utilizar el valor de realización como más razonable a esta situación de liquidación, para el caso de localización de la masa activa, 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 actualmente es irrealizable, al desconocerse los bienes y por tanto arto complicada, por lo tanto partiremos de la idea que su localización para un posterior enfoque y hay que entenderla como una hipótesis de trabajo, en el caso que nos ocupa no tenemos datos sobre los bienes, aunque la actualidad es que para construcciones y terrenos se mantiene un valor que lleva a la incertidumbre, la maquinaria caso de existir y los elemento de transporte 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 llegase el caso de su localización y averiguación, 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.

Consideraremos del estudio realizado, que en lugar de la masa activa, antes reseñada, donde no se aporta valor para 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: 0,00€**

**DERECHOS: 0,00€**

- 
- ✓ VALORACION DE PARTIDA: se considera como muy buena opción para la venta de la unidad productiva (UP) un valor aproximado al 60% del total en que se valore tras su localización, incluyendo en dicho valor la posibilidad de recuperación de los derechos de cobro en caso de que existan.

#### **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 en caso de su localización, 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 10% inferior a la mejor opción ofertada, si lleva consigo el mantenimiento de la unidad productiva para su posterior puesta en actividad y 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 rechaza por esta administración concursal en las condiciones expuestas.

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

El oferente en caso de localización e interés por la misma, 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 valorara 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 deposito 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.

.....

**los lotes se especificarían una vez localizados los bines, no haberse vendido la unidad productiva y valorados, sucesivamente en interés del concurso, actualmente es imposible su definción.**

**Sirva de ejemplo:**

**Lote 1.-**

.....  
**TOTAL LOTE 1:** El total de las de los bienes, etc : Total=

➤ **Lote 2.-**

➤ **Lote 3.-**

Etc

---

### **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, etc.

### **BIENES LIBRES DE CARGAS, REGIMEN GENERAL**

 A )

Todos los bienes de los correspondientes lotes se encuentran en la siguiente situación, cargas:

**Se desconoce**

### **BIENES AFECTOS AL PAGO DE CREDITO CON PRIVILEGIO ESPECIAL.**

**Se desconoce**

### **BIENES AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL**

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

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

**Contrato.2.**

Etc...

-----

**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 de la unidad productiva, en caso de localización de la misma, 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 349/2014, siendo esta la primera opción de la totalidad del mismas:

 **PM . xxxx €**

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.*”. Aunque se localizare la unidad productiva, 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 que se confeccionasen en beneficio del concurso, máxime cuando se tratara 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 que

.....  
se daría por la administración concursal como “**VALORACION ADMINISTRACION CONCURSAL**”.

A estos efectos se entenderá como precio mínimo, el precio que se daría 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 publicara el Plan y sus Lotes en la WEB:

[www.granadaconcurstal.es](http://www.granadaconcurstal.es)

✚ 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 electrónica* para la venta de los mismos. Para el caso que nos ocupa, bienes en derechos de uso, (arrendamiento financiero, leasing), la primera opción seria 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.granadaconcurstal.es](http://www.granadaconcurstal.es)

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

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

### **➤ CORREO ORDINARIO:**

#### **▪ En el sobre:**

#### **PARTE EXTERNA**

#### **Anverso:**

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

#### **Remitente:**

- 1.- Ofertante Tasa Saidia S.L
- 2.- Procedimiento concursal: 349/2014
- 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:** [info@granadaconcurstal.es](mailto:info@granadaconcurstal.es)

**CC:** [manuel@granadaconcurstal.es](mailto:manuel@granadaconcurstal.es)

**Asunto:** Ofertante Tasa Saidia S.L

**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 avalúo otorgado por la AC en este Plan de Liquidación, a excepción de los acreedores con privilegio especial que no requerirán de esa caución. Este se realizara en la cuenta de banco Sabadellatlantico, a nombre de: GRANADACONCURSAL S.L.P,

**IBAN N° ES**

.....  
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 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 pero deberá consignar igualmente el 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**

.....  
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 TASA SAIDIA S.L, según lo dispuesto en el art. 148.1 LC .