# ANEXO III PLAN DE LIQUIDACIÓN

# ANEXO III PLAN DE LIQUIDACIÓN

# Índice:

# Anexo 3. PLAN DE LIQUIDACIÓN MULTIAVENTURA SERRALLO PLAZA SL

- Anexo 3.1 pautas para liquidación jueces mercantil Andalucía.
- ANEXO 3.2 oferta vinculante compra unidad productiva a



NIG: 18087421200022251

Concurso Abreviado Voluntario nº 893/2020

Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U

SECCION 5a

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO 1 DE GRANADA, DE MARCAS, PATENTES Y PROTECCIÓN JURÍDICA DEL DISEÑO INDUSTRIAL.

DON ANTONIO J. SALCEDO MARTIN, miembro de la administración concursal

GRANADACONCURSAL SLP y persona que, conforme al Art. 30.1 LC, actual 63 del TRLC, la

representa en el ejercicio de su cargo, en el Concurso Abreviado Voluntario nº 893/2020 seguido

a instancia de MULTIAVENTURA SERRALLO PLAZA S.L.U, ante el Juzgado comparezco y como

mejor proceda en derecho, DIGO:

PRIMERO.- Que el Concurso Ordinario Voluntario nº 893/2020 de Multiaventura Serrallo

Plaza, S.L.U, fue declarado mediante Auto de fecha 27 de noviembre de 2020.

Que este Administrador Concursal aceptó el cargo en fecha 2 de diciembre de 2020.

La publicación en el BOE nº 325, se produjo el día 14 de diciembre de 2020.

Se presenta como Anexo III, al informe provisional.

Por Auto de 27 de noviembre de 2020 se abre la Fase de Liquidación, quedando por tanto

en suspenso las facultades de administración y disposición del concursado sobre su patrimonio.

Se ha recibido oferta vinculante por la Unidad Productiva A (Ludoteca), esta

administración concursal considera de máximo interés la citada oferta para la masa del concurso

en la situación actual de COVID 19 y que se adjunta al informe de la administración concursal

como documento 3.

Junto al presente informe, se presenta como anexo 3, un plan para la realización de los

bienes y derechos integrados en la masa activa del concursado conforme a lo dispuesto en el art.

148.1 de la LC, actual 416 del TRLC a cuyo efecto se presenta como anejo al citado informe, el

siguiente PLAN DE LIQUIDACION DE MULTIAVENTURA SERRRALLO PLAZA, S.L.U,

# PLAN DE LIQUIDACIÓN QUE PRESENTA LA ADMINISTRACION CONCURSAL **GRANADACONCURSAL SLP**

# DESIGNADA EN EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO ORDINARIO VOLUNTARIO

DE

**MULTIAVENTURA SERRALLO PLAZA, S.L.U** 

Granada, a 18 de enero de 2020

Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

#### 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

Concursada: Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U

Concurso abreviado 893/2020

Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

**PLAN DE LIQUIDACION** 

Que formula la Administración Concursal (AC) designada GRANADACONCURSAL S.L.P, con

sujeción a lo establecido en el art. 416.2 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el

que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, relativo al procedimiento concursal nº

893/2020 de la entidad mercantil Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U, que se tramita ante el

Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Granada de Marcas, Patentes y Protección Jurídica del Diseño

Industrial.

ANTECEDENTES.

Demanda presentada por la concursada en fecha 19 de octubre de 2020, solicitando la

declaración voluntaria de concurso de acreedores de Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.

Por Auto de fecha 27 de noviembre de 2020 y en el BOE nº 325 de 14 de diciembre de

2020, se declaro en situación de concurso voluntario a Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U., con

CIF B-1, aceptándose el mismo por la administración concursal el día 22 de febrero de 2019.

En fecha 3 de diciembre de 2020, conforme a lo establecido en el Art 95 de la LC, actual

289 del TRLC se inicia las comunicaciones electrónicas a los acreedores informándoles del

proyecto de inventario y lista de acreedores.

En fecha, 21 de abril se presenta por la administración concursal proyecyo de inventario

con anterioridad al Informe Provisional del Art 292 TRLC con situación de la masa activa y pasiva

del concursado.

Por Auto de 27 de noviembre de 2020, se abre la Fase de Liquidación, quedando por tanto

en suspenso las facultades de administración y disposición del concursado sobre su patrimonio,

y conforme al art 416.2, anejo al Informe del art 292, esta administración concursal presenta

plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa acompañando el

Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

informe como anexo III, a cuyo efecto se presenta el siguiente PLAN DE LIQUIDACION DE

MULTIAVENTURA SERRALLO PLAZA, S.L.U.

MARCO LEGAL

Conforme al art. 148 de la Ley Concursal, actual 416 del TRLC, Sección 2, Del plan de liquidación

Artículo 416 De la presentación del plan de liquidación

Artículo 416 De la presentación del plan de liquidación

1. Dentro de los quince días siguientes al de notificación de la resolución de apertura de la fase de

liquidación, la administración concursal presentará al juez un plan para la realización de los bienes y

derechos integrados en la masa activa del concurso. Si la complejidad del concurso lo justifica el juez, a

solicitud de la administración concursal, podrá acordar la prórroga de este plazo por un nuevo período de

igual duración.

2. En el caso de que la apertura de la liquidación <u>se hubiera acordado en el mismo auto de</u>

declaración de concurso o antes de que finalice el plazo para la presentación del informe de la

administración concursal, el plan de liquidación se presentará como anejo de ese informe.

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.

Al amparo del artículo 148 de la Ley Concursal, actual 417 del TRLC, Criterios legales de

elaboración del plan de liquidación.

1. La administración concursal elaborará el plan de liquidación atendiendo al interés del

concurso y a la más adecuada satisfacción de los acreedores.

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

2. Siempre que sea posible, en el plan de liquidación deberá proyectarse la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades

productivas de la masa activa o de algunos de ellos.

3. Salvo para los créditos públicos, en el plan de liquidación podrá preverse la cesión de

bienes o derechos en pago o para pago de los créditos concursales. La cesión en pago o para pago

exigirá el consentimiento de los acreedores a los que afecte.

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),

actual 417 del TRLC, exigiéndose una aprobación por parte del Juez del concurso. Artículo

419 Aprobación del plan de liquidación

1. Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el juez, según estime

conveniente para el interés del concurso, deberá, mediante auto, aprobar el plan en los términos

en que hubiera sido presentado, introducir en él las modificaciones que estime necesarias u

oportunas o acordar la liquidación conforme a las reglas legales supletorias. En el auto que se

apruebe el juez deberá incluir íntegramente el plan de liquidación aprobado.

2. La aprobación del plan tendrá valor de autorización para enajenar los bienes o derechos

afectos a crédito con privilegio especial o para darlos en pago o para pago o de autorización

para enajenar las unidades productivas cuando así conste expresamente en el propio plan

aprobado.

EN TODO LO NO ESPECIFICADO SE TENDRA EN CUENTA:

Sección 3 De las reglas supletorias

Subsección 1 Del procedimiento de enajenación

Artículo 421 Regla del procedimiento de apremio

En defecto de previsiones en el plan de liquidación, los bienes y derechos de la masa activa

se enajenarán, según su naturaleza, por las disposiciones establecidas en la Ley 1/2000, de 7 de

enero, de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio.

**OBJETIVOS** 

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

.....

Nuestro máximo objetivo es la **agilización de esta Fase**, teniendo en cuenta las características especiales de la actual situación de pandemia por COVID 19, de la generalidad y especificidad de las sociedades dedicadas a esta misma actividad, como en el caso de la concursada y las especiales que rodean su situación, si bien actualmente y prácticamente con un mayor potencia para ejercer su actividad consecuencia de esta situación. A sabiendas que cualquier retraso en la realización y aplicación de lo obtenido supone costes en todos los ámbitos relacionados con este proceso, empresa, acreedores, Ministerio de Justicia, Administración

Publica, etc.

La Ley no sólo impone la tarea a realizar - la liquidación -, sino que determina el destino de

la liquidez; pero, mientras que la aplicación de lo obtenido está sometida a reglas imperativas,

aunque no únicas, Titulo IX, del pago a los acreedores concursales, art 429 a 440 del TRLC, 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, Art 421 del TRLC.

ELABORACION DEL PLAN

Se inicia por mandato legal, que debe de formular la administración concursal (art. 148.1),

actual 417 TRLC.

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 del art 149, actual 421 del

TRLC.

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 el TR Ley

concursal, constituyendo un documento estratégico en el que la administración concursal expone

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

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.

Esta administración concursal en la situación actual de estado de alarma, pandemia

COVID 19, se ajustara a lo estipulado por los Jueces de lo Mercantil de Andalucía en sus

pautas para el Plan de Liquidación, de 12 de mayo de 2020 y al TRLC. Se adjunta como

anexo I.

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 informe al que se refiere el art. 75, de la LC, actual Art 292 TRLC o en un escrito que

se realizará dentro de los quince días siguientes al de notificación de la resolución de apertura de

la Fase de Liquidación, la administración concursal presentará un plan para la realización de los

bienes y derechos integrados en la masa activa del concursado conforme al artículo 148 de la LC,

art 417 del TRLC, 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.

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

"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, la obtención de los derechos pendientes de cobro, así como las

posibles ofertas que pudieran llegar, si bien con motivo de presentar el informe se esta recabando

datos para seguir intentando recuperar los derechos de las masa patrimonial.

Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U (en adelante "Multiaventura" o "la Sociedad"), es una

mercantil constituida con forma de sociedad limitada mediante escritura pública otorgada el 29

de diciembre de 2011 ante el Notario de Granada, D. Juan Antonio López Frías, con el núm. 1642

de orden de su protocolo, y domiciliada en C/Torre de la Cautiva nº13 de Granada, causando dicha

escritura la inscripción 1º folio 056, tomo 01447, Hoja GR-40761, en el Registro Mercantil de

Granada.

La Sociedad adquiere el carácter de Unipersonal como consecuencia de la transmisión de

participaciones sociales por título de compraventa quedando como único socio, titular del cien por

cien del capital social, la entidad mercantil Arrendamientos Urbanos García Arrabal, S.L. con CIF B-

18708743. La declaración de unipersonalidad se eleva a público mediante escritura otorgada el 28

de abril de 2014 ante el Notario de Granada D. Juan Antoni López Frías, con el número 568 de

orden de su protocolo (inscripción 2º, tomo 1447, folio 57, hoja GR-40761).

Su Código de Identificación Fiscal es: B-18708743

Su objeto social de Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U.:

El objeto social que figuraba en el Artículo 2 de los Estatutos fundacionales es el siguiente:

"Todas las actividades recreativas relacionadas con el desarrollo activo de turismo, ocio y

deporte."

**Actividad actual** 

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

.....

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

o Domicilio social y centro de sus intereses principales

La sociedad tiene su domicilio social en C/Torre de la Cautiva nº13 de Granada.

En la actualidad permanece en el mismo domicilio, que es su sede operativa y donde se

realiza la gestión administrativa de la misma.

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 valorase

como negocio discontinuo, y por tanto, según el criterio de valor de liquidación.

En principio se excluyen con carácter general del Plan de Liquidación los bienes que

componen aquellas partidas que presentan 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 Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U., que la administración

concursal considera tienen debe de darse un valor de cero euros, como las

correspondientes a los activos por impuestos diferidos, e inmovilizados intangibles, etc. y

otras que actualmente tienen igualmente un valor cero de realización y deudores que

actualmente es inferior al mismo bien por encontrarse en la misma situación concursal que

la concursada y no haberse localizado por la administración concursal nuevas deuda, o por

pagos de los mismos realizados.

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 contempla

en el Anexo I del Informe Provisional que el valor que se dará a la unidad productiva, será por la

totalidad de la empresa, actuando como unidad productiva completa, excepcionando los bienes

no necesarios para la actividad de la misma y que se considera no entran en su perímetro, ya que

la venta por lotes tendrían un difícil uso individualizado con algunas excepciones, pero su venta en

conjunto siempre resultará mas beneficioso que su venta por lotes separados. Del activo de la

concursada presentado con el informe provisional y posteriormente en textos definitivos, los

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

bienes detectados por la administración concursal son muy significativos, para su realización en general como unidad productiva, se tendrá en cuenta a estos efectos los derechos actuales que se ofrecerán dentro de su composición con su suma actualizada, lo que supondría unos ingresos que nos daría un valor aproximado al total dado como unidad.

Para el caso concreto de que existiese posibilidad de transmisión de las unidades productivas, esta administración concursal tendrá siempre presente las especialidades contempladas en el artículo 215 y siguientes del TRLC, reiteramos siempre y cuando se pudiera contemplar el actual mantenimiento de su actividad.

En el tema del <u>valor de mercado</u> para la realización de los bienes y derechos no afectos a privilegio especial, se esta a lo contemplado en el TRLC, art 201. Valoración de los bienes y derechos.

# A estos efectos se debe entender por valor de mercado:

"El **valor de mercado** es el valor que un producto (bien o servicio) tiene como consecuencia de la aplicación de la ley de la oferta y la demanda, es decir, lo que normalmente pagaría un comprador por ese producto en condiciones normales de mercado.

Es necesario, para determinarlo, que se den determinadas condiciones como que exista un comprador con capacidad económica, que comprador y vendedor actúen libremente y que exista un mercado libre (abierto)."

Para la valoración de los <u>bienes afectos a Privilegio especial</u> se estará al art. 272.
 Limite del privilegio especial. Al valor razonable, con las deducciones establecidas en la ley.

#### <u>Determinación del Valor razonable</u>

#### Artículo 273 Determinación del valor razonable

- **1.** A los efectos de la determinación del límite del privilegio especial, se entenderá por valor razonable de los bienes y derechos de la masa activa:
  - 1.º 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. Este informe no será necesario cuando dicho valor hubiera sido determinado por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro especial del Banco de España dentro de los seis meses anteriores a la fecha de declaración de concurso.
  - 2.º En caso de valores mobiliarios que coticen en un mercado regulado, el precio medio ponderado al que hubieran sido negociados en uno o varios mercados regulados en el último trimestre anterior a la fecha de declaración de concurso, de conformidad con la certificación emitida por la sociedad rectora del mercado secundario oficial o del mercado regulado de que se trate.

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

.....

3.º En caso de bienes o derechos distintos de los señalados en los números anteriores el resultante de informe emitido por experto independiente de conformidad con los principios y las normas de valoración generalmente reconocidos para esos bienes. Este informe no será necesario cuando dicho valor hubiera sido determinado por experto independiente, dentro de los seis meses anteriores a la fecha de declaración del

2. Los bienes o derechos sobre los que estuviesen constituidas garantías denominadas en moneda distinta al euro, se convertirán al euro aplicando el tipo de cambio de la fecha de la valoración, entendido como el tipo de cambio medio

de contado.

3. El informe no será necesario cuando la garantía se hubiera constituido sobre efectivo, sobre el saldo de cuentas

corrientes y de ahorro, sobre dinero electrónico o sobre imposiciones a plazo fijo.

Especialmente se tendrían en cuenta todo lo referente al valor de las tasaciones efectuadas

con 6 meses de anterioridad a la declaración del concurso, las cuales serian validas y orientativas

para su valoración en este Plan de liquidación.

Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U. no dispone de tasaciones, ni valoración de experto

independiente, pero a los efectos del valor para la liquidación, se considera necesario utilizar

tanto su valor de mercado, como su valor liquidatario, si bien solo se utilizará de forma orientativa

el valor de mercado, hay que tener en cuenta que se realiza para una empresa que esta en

funcionamiento, y por lo tanto se encuentra actualmente CON ACTIVIDAD.

1.1.- ACTIVO NO CORRIENTE

Compuesto por inmovilizado material fundamentalmente, al ser una entidad mercantil que

tiene por objeto social, el expuesto anteriormente, se contempla las siguientes partidas.

1.2.- **ACTIVO** 

EL TOTAL DEL ACTIVO CORESPONDIENTE A BIENES ASCIENDE A: 1.115.396,94 €

EL TOTAL DEL ACTIVO CORESPONDIENTE A DERECHOS ASCIENDE A: 13.463,14€

Resumen total MASA ACTIVA.

🖶 A ) MULTIAVENTURA SERRALLO PLAZA, S.L.

Concursada: Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

MASA ACTIVA PARA LIQUIDACIÓN

BIENES Y DERECHOS	VALOR AC
ACTIVO BIENES	1.115.396,94 €
	13.463,14€
ACTIVO DERECHOS	
TOTAL MASA ACTIVA	1.728.495,86€

**MASA ACTIVA** PARA LIQUIDACIÓN a 18 de enero 2021

BIENES Y DERECHOS	VALOR AC
ACTIVO BIENES ( CONSIDERAMOS UN VALOR LIQUIDATORIO	
DEL 40% COMO ACEPTABLE EN LA SITUACION ACTUAL)	446.158,77 €
	13.463,14€
ACTIVO DERECHOS	
TOTAL MASA ACTIVA	459.621,92€

# Masa activa a efectos de este Plan de liquidación:

Total activo para realización de bienes y derechos: 459.621,92€

Total masa activa que se considera recuperable: 459.621,92€

# 2.- RIESGOS ECONOMICOS DE LA LIQUIDACION

El riesgo económico de la liquidación fundamentalmente viene generado por la actual situación del mercado en general motivado por la actual crisis pandémica de COVID 19 por escasez de demanda al cierre de actividades lúdicas especialmente para niños, o limitación de ellas, a las restricciones impuestas por el Ayuntamiento a ciertas actividades, etc.

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

El primer objetivo que se marco esta administración concursal desde su aceptación, fue la recuperación de los posibles derechos que pudieran ayudar a solventar las deudas con los actuales 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 posibles lotes configurable, que se dejarían fuera del perímetro de la unidad productiva entendiendo esta como la totalidad actual de las diferentes unidades contempladas en el inventario de bienes y derechos, 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. 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 doce meses a partir de la apertura de la fase de liquidación, puede ocasionar que los plazos se demoren motivo COVID 19, así lo hemos podido ir constatando 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 y que desde este momento ya este remitiendo información a posibles interesados.

Los plazos previstos en el TRLC para la liquidación en la situación actual de este tipo de mercado son considerados por esta administración concursal, en concreto para este tipo de empresas y para la actual situación del mercado como escasos, y por tanto se considera otro previsible riesgo para este tipo de liquidación que la falta de liquidez para este tipo de actividades por posibles compradores, que impidan la recuperación de los mismos, aunque se pondrán todos los medios necesarios para su realización en el menor tiempo posible. Y siempre teniendo presente que el todo debe ser si es factible prioritario a las partes.

Procedimiento: 893/2020 Sección: Quinta

Plan de Liquidación

Concursada: Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U

Concurso abreviado 893/2020

Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

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 obtención/recuperación que la realización de los bienes y derechos 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 dentro de estos la recuperación individualizada de los derechos 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, hasta llegar si es necesario a la conclusión del concurso, al considerar sin valor de mercado a efectos del proceso concursal los bienes y derechos que en ese plazo no se hayan podido realizar, una vez finalizadas las diferentes fases del Plan.

Según el art. 528.1 TRLC, una vez aprobado el Plan las operaciones de liquidación no podrán durar mas de tres neses desde la fecha de apertura de la fase de liquidación, como se desprende del mismo. Esta administración concursal considera dicho plazo para este tipo de empresas insuficiente. Contabilizando la prorroga prevista de un mes en el 528.2

**TOTAL:** cuatro meses.

#### Las Fases de liquidación serían las siguientes:

- Fase I: Venta concurrencial ante el Administrador concursal
  - En esta fase como en el resto del Plan será prioritario la venta de la Unidad productiva, la misma se realizara **previa autorización judicial** y mediante proceso reglado de subasta si el juez del concurso lo considera o en caso de que la misma quede desierta previa autorización de enajenación directa o a través de entidad especializada. Quedaran paralizadas las realizaciones de cualquier oferta recibida sobre algún lote o bien particular del mismo, que pertenezca al perímetro de la unidad productiva.
    - > Para la Unidad Productiva, se tendrá en cuenta:
      - El ofertante deberá definir que porcentaje de la oferta corresponde imputar a cada uno de los bienes privilegiados.
      - Se exigirá como caución un 5% del valor de los bienes y derechos.

Procedimiento: 893/2020

Sección: Quinta

o La administración concursal realizará comunicaciones on line durante los primeros días para impulsar realización de bienes y derechos de forma individualizada en un proceso efectivo de recuperación, previo requerimiento del deposito del 5% y pago una vez adjudicado en el plazo de 5 días del mismo.

- Si fuese necesario requerirá el apoyo de personas/empresas especializadas cualificadas, 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, para iniciar la segunda fase.
- Duración: dos meses.

#### Fase II: Venta mediante entidad especializada.

- La administración concursal abrirá esta fase sin solución de continuidad una vez finalizada la Fase I, adjudicándole a entidad especializada por plazo de cuatro meses la realización de los bienes y derechos, y siempre bajo la premisa de que la venta de la unidad productiva es prioritaria a la realización de los lotes individuales.
- o El adjudicatario se hará cargo de los emolumentos de le entidad productiva hasta un 5% del importe de la cantidad de la venta.
- Si no se han realizados los bienes y derechos, se pasaran a la fase siguiente.
- Duración: Un mes.
- Fase III: Venta por la Administración Concursal al mejor postor.
  - La administración concursal podrá recibir ofertas en libre concurrencia sin tope mínimo.
  - o Caso de varias ofertas se elegirá la mayor y en caso de que coincidan estas, se procederá a realizar subastilla en sede de la administración concursal.
  - Duración: Será la diferencia desde que se apertura la fase I hasta cumplimentar 4 meses de duración máxima.

Duración máxima prevista por lo tanto por la AC, para la realización del Plan de liquidación: será de 4 meses, si bien se considera poco plazo en función del tipo de empresa que es y de la situación actual de paralización de negocios por COVID 19.

# Pautas liquidatarias:

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 y mejor opción, se tendrá en cuenta a este respecto lo contemplado en: Pautas de liquidación de los jueces de lo Mercantil de Andalucía, y la subsección

Procedimiento: 893/2020 Sección: Quinta

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

3º del Capitulo III del Libro primero del TRLC, art 216 a 224 "De las especialidades de le enajenación de Unidades Productivas.

En este plan existe un activo afecto por arrendamientos financieros (leasing, renting, etc., que pasaran a resolverse desde este instante, posteriormente se relacionara.

La enajenación de la empresa, como unidad productiva en su totalidad, será la primera opción a tener en cuenta en este Plan si bien esta administración concursal la ve poco previsible entiende que en la situación actual puede ser complicada estará la misma presente en todas las fases de liquidación, si bien, y como se ha especificado, se han formado tres unidades productivas desglosadas de la general, diferenciadas para cada actividad A,B,C.

Hay que partir del criterio de que la liquidación, no implica necesariamente el cierre de la unidad productiva, considerándose que mantenerla como conjunto organizado de bienes y derechos o de medios materiales o personales aptos para reemprender una actividad productiva debe de ser, como ocurre en este Plan, la opción a contemplar.

Permitiría entre otros mantener el tejido empresarial, con la creación de puestos de trabajo, recurso escaso como se ha demostrado que en la actual crisis sanitaria y que arrastra a una crisis económica, lacra moralmente a la sociedad, a la generación de actividades colateral, aumento del tejido empresarial, etc.

La venta unitaria de la empresa afecta a este Plan de Liquidación, con salida del perímetro de la finca no afecta a la actividad, 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 previa autorización del juez del concurso o por medio de entidad especializada, para el caso de no poder realizar en la Fase I, del siguiente Lote:

# 🖶 A) Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U

#### Lote 0.-

Se contempla como mejor opción, por la Ley Concursal en su art. 417.2 del TRLC y por esta administración concursal, por considerar que es lo ideal para el caso de que se pudiera efectuar, para que se pueda mantener/iniciar de nuevo la actividad de la misma, previa adaptación en el corto plazo, como se expondrá posteriormente. Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U L.

Procedimiento: 893/2020 Sección: Quinta

......

0.1.- Identificación de las unidades productivas.

Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U (en adelante "Multiaventura" o "la Sociedad"), es una

mercantil constituida con forma de sociedad limitada mediante escritura pública otorgada el 29

de diciembre de 2011 ante el Notario de Granada, D. Juan Antonio López Frías, con el núm. 1642

de orden de su protocolo, y domiciliada en C/Torre de la Cautiva nº13 de Granada, causando

dicha escritura la inscripción 1º folio 056, tomo 01447, Hoja GR-40761, en el Registro Mercantil de

Granada.

La Sociedad adquiere el carácter de Unipersonal como consecuencia de la transmisión de

participaciones sociales por título de compraventa quedando como único socio, titular del cien

por cien del capital social, la entidad mercantil Arrendamientos Urbanos García Arrabal, S.L. con

CIF B-18708743. La declaración de unipersonalidad se eleva a público mediante escritura

otorgada el 28 de abril de 2014 ante el Notario de Granada D. Juan Antoni López Frías, con el

número 568 de orden de su protocolo (inscripción 2ª, tomo 1447, folio 57, hoja GR-40761).

II.1.5.-Capital social

Importe del Capital Social, Distribución en Participaciones Sociales, Valor Nominal, y otra

Información Relevante.

La Sociedad fue constituida inicialmente con un capital social de tres mil (3.000,00) euros,

dividido en tres mil participaciones sociales, numeradas de la uno a la tres mil, ambas inclusive, de

un euro de valor nominal cada una de ellas. El capital social se encuentra totalmente suscrito y

desembolsado.

Todas las participaciones del capital social gozan de los mismos derechos.

0.1.1.- Identificación del establecimiento.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la sociedad tiene su domicilio social en C/

Torre de la Cautiva nº13 de Granada. Si bien las diferentes explotaciones se encuentran en centro

comercial Serrallo Plaza.

0.1.2.-Identificación del número de puestos de trabajo.

TRABAJADORES:

Concurso abreviado 893/2020

DNI	NOMBRE	APELLIDOS	ANTIGÜEDAD	JORDANA	SITUACION LABORAL	PUESTO	UNIDAD PRODUCTIVA
20100273K	ISABEL	GARCIA ROJAS	28/03/2013	TIEMPO PARCIAL 30 HORAS	INDEFINIDO	MONITORA	LUDOTECA
75165851B	NATIVIDAD	GONZALEZ MUÑOZ	16/09/2019	TIEMPO PARCIAL 30 HORAS	UN AÑO	MONITOR SOCIO CULTURAL	ROLLER
58427459F	MARCO	rama martinez	21/03/2019	TIEMPO PARCIAL 30 HORAS	EVENTUAL CIRCUNST. PRODUC.	MONITOR	TIROLINA
77033802V	ANGELA	PRADES ARCO	01/02/2020	TIEMPO PARCIAL 20 HORAS			ROLLER + APOYO LUDOTECA
77146788G	MARTA	SEVILLA RODRIGUEZ	01/11/2017	TIEMPO PARCIAL 20 HORAS	INDEFINIDO	MONITORA DE ACTIVIDADES RECREATIVAS	LUDOTECA
75139225L	CARLOS	HURTADO JIMENEZ	12/05/2014	TIEMPO COMPLETO	INDEFINIDO	AUXILIAR ADMINISTRATIVO	GESTION Y ADMON 4 U.P
76423046A	MARIA DEL CARMEN	ESPIÑEIRA CARMONA	01/05/2014	TIEMPO COMPLETO	-		GESTION Y ADMON 4 U.P
70253647D	MIGUEL	SEBASTIAN POSTIGO	15/11/2017	TIEMPO PARCIAL 30 HORAS	INDEFINIDO	MONITORA DE ACTIVIDADES RECREATIVAS	TIROLINA
75563645C	SARA	LABRAT RODRIGUEZ	15/02/2014	TIEMPO PARCIAL 30 HORAS	INDEFINIDO	MONITORA	LUDOTECA
75140169C	JESUS	JIMENEZ MENA	01/11/2018	TIEMPO PARCIAL 20 HORAS	INDEFINIDO	MONITOR SOCIO CULTURAL	ROLLER
77558289N	ALEJANDRO	MARTINEZ CHAVEZ	43034	TIEMPO PARCIAL 30 HORAS	EXCEDENCIA 01/02/2020 -INDEFINIDO-	MONITOR	LUDOTECA

Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

# 0.1.3.-Identificacion de contratos de leasing y renting.

Arrendamiento financiero: (Leasing)

# 0.1.4.-Identificacion de los activos intangibles.

Ejercicios 2019, 2018 y 2017:

I. Inmovilizado intangible	5.307.43	4.800,93	4.294.43

# 0.1.5.- Importe de las ventas de los tres últimos ejercicios económicos con actividad, 2019, 2018 y 2017.

1. Importe neto de la cifra		177 251 1 <i>1€</i>	475.427,71 €
de negocios.	417.583,97 €	477.234,146	473.427,71 €

La cifra de negocios en fecha 31 dic. 2020 es de: 84.137,50 €.

#### 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 transcendencia en los

Sección: Quinta

Concurso abreviado 893/2020

Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

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 Cataluya, en julio de 2014.

CÁLCULO

	C	ALCULO del EBITDA 2019, 20	18 y 2017	
	AÑOS	2019	2018	2017
RESULTADO	) DF			
EXPLOTACIO		-46.525,47 €	-7.478,48€	-38.641,89
AMORTIZAC	CIONES			
AWONTIZA	CIOIVES	-32.932,68	-32.932,69	-32.938,91
PROVISION	FS			
TROVISION		0,00	0,00	0,00
	BITDA			
	.DIT DA	-79.458,15	-40.411,17	-71.580,8

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 la situación actual con EBITDA, s negativos, 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.

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

0.1.7.- Valoración de la unidad productiva.

Se parte por esta administración concursal que solo esta justificada la venta de la unidad

productiva al conseguir mantener la actividad laboral, conservando y aumentado los puestos de

trabajo y la estructura del tejido empresarial tan necesaria en la actualidad, esta valoración será

previsiblemente mayor al que se obtendría de la venta de los bienes y derechos de forma aislada

pero en su caso el mantenimiento de empleo y del tejido empresarial justificaría un precio inferior,

que actualmente puede ser el caso mas favorable. (Se considera factible en la situación actual).

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 y cumplimiento de la Ley, para saber que valor se puede solicitar a los

posibles interesados, en el caso que nos ocupa tenemos como valor los bienes y derechos de

cobro, siendo por tanto la suma de los dos muy superiores al que se podría producir si se

contemplan como venta de lotes aisladamente.

Existen actualmente puestos de trabajo, si la unidad productiva se vendiese para continuar

con la misma actividad, el mantenimiento de nuevos puestos y la creación de los mismos, es en si

un valor estimable a la hora de valorar las futuras ofertas, si bien la realidad actual es que se

encuentra con actividad.

Las valoraciones existentes tanto del activo no corriente como corriente, se realizaron por

la administración concursal, si bien actualmente con la actual situación de mercado y la

obsolescencia de las mismas pueden ser muy aproximadas, 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 debe de contemplar el reconocimiento

empresarial en la zona, los clientes que estarían dispuesto a volver, con mantenimiento de

calidades, proveedores que seguirían suministrando, etc.:

BIENES:

1.115.396,94€

**DERECHOS** 

13.463,14€

Total masa activa a efectos de valoración: 1.128.860,08€

✓ VALORACION DE PARTIDA: se considera las siguientes opciones:

o 1ª.- Como muy buena opción para la venta de la unidad productiva (UP) un valor

aproximado al 40% del total de los bienes, es decir sobre 1.115.396,94 €, seria

446.158,77€, incluyendo como único valor la venta de los estos sin los derechos

de cobro, valor que por otro lado será de mas difícil realización.

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 15% inferior a la mejor opción ofertada, si lleva consigo el

mantenimiento de la unidad productiva para su posterior puesta en actividad y funcionamiento,

el mantenimiento de empleo, se considerara que aporta mas valor que la anterior y en este

sentido.

Se debe de considerar la unidad productiva por la totalidad de: "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

últimas 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 plazos 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 deberá depositar la cantidad del 5 % del valor aproximado de la UP.

Con las ofertas recibidas se dará traslado a todos los interesados al objeto de su posible

mejora.

Realizándose posteriormente subasta extrajudicial, si esta quedara desierta se podrá

realizar la venta directa o a través de persona o entidad especialidad de la misma.

Procedimiento: 893/2020 Sección: Quinta

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

Se requerirá autorización judicial.

Para el caso de que la unidad productiva sea adjudicada, y se prevean en aras de cumplir con una total transparencia, clausulas suspensivas de adjudicación que se deben de cumplir por el adquiriente, para ello se tendrá en cuenta que se debe de informar al concurso que cualquier acreedor que tenga capacidad de recuperar fuera del concurso, la vea efectivamente satisfecha.

Renuncia del adquiriente a cualquier tipo de repetición al deudor concursado por deudas satisfechas.

Suspensión de pago por parte de la administración concursal a los acreedores, hasta el cumplimiento de las condiciones suspensivas de la adjudicación.

Se considera por lo tanto fundamental, la total transparencia de este proceso, dando al mismo 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 la sede de la administración concursal 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

Procedimiento: 893/2020 Sección: Quinta

Plan de Liquidación	Concursada: Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U
Concurso abreviado 893/2020	Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.
mediante el procedimiento contem	olado en la ley concursal, es decir, incidente concursal, la
recuperación de la posesión.	

# **➤** Lote 0.-

	lote 0												
											CARG	AS Y GRAVAN	MENES
	CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓ N	NATURALEZ A	UNIDAD PRODUCTIV A	UBICACIÓN	IDENTIFICACI ON REGISTRAL FINCA/REGIS TRO	VALOR DE ADQUISICIO N	AMORTIZACI ON	VALOR NETO CONTABLE	VALOR MERCADO	NATURALEZ A	REGISTRO	DATOS REG
	20600005	LICENCIA BETA	APLICACIONE	LUDOTECA	OFICINA CEN	NO	1.290,00	832,39	457,61	137,28			
_	21100002	CONSTRUCCIO	CONSTRUCCIO	LUDOTECA	CENTRO COM	NO	18.747,78	1.441,13	17.306,65	15.575,99			
UNIDAD	21200002	INSTALACIONI	INSTALACION	LUDOTECA	CENTRO COM	NO	122.740,53	44.403,18	78.337,35	70.503,62			
DA	21600002	MOBILIARIO L	MOBILIARIO	LUDOTECA	CENTRO COM	NO	11.403,27	4.439,03	6.964,24	2.089,27			
D D	21700002	EQUIP.INFOR	E.P.I.	LUDOTECA	CENTRO COM	NO	2.157,64	1.464,67	692,97	207,89			
_	26000000	FIANZA LOCAL	FIANZAS CONS	LUDOTECA	CENTRO COM	NO	17.528,83		17.528,83	17.528,83			
										106.042,88			
	21100003	CONSTRUCCIO	CONSTRUCCIO	RQUE TIROLIN	CENTRO COM	NO	424.051,89	32.518,58	391.533,31	352.379,98			
_	21200003	INSTALACION	INSTALACION	RQUE TIROLIN	CENTRO COM	NO	2.152,12	724,77	1.427,35	1.284,62			
Ē	21210003	INSTALACION	INSTALACION	RQUE TIROLIN	CENTRO COM	NO	13.428,38	5.256,42	8.171,96	7.354,76			
UNIDAD	21500002			RQUE TIROLIN	CENTRO COM	NO	367,84	135,50	232,34	209,11			
	21500007	<b>EQUIPOS DE P</b>	INSTALACION	RQUE TIROLIN	CENTRO COM	NO	259,34	102,18	157,16	141,44			
В	21600001	MOBILIARIO P		RQUE TIROLIN	CENTRO COM	NO	87,78	32,80	54,98	16,49			
	23100001		TIO VIVO. SIN	RQUE TIROLIN	CENTRO COM	NO	39.966,21	0,00	39.966,21	35.969,59			
	TOTAL UNIDA	DΑ								397.355,99			
	21100001	CONSTRUCCIO	CONSTRUCCIO	ROLLER	CENTRO COM	NO	536.952,51	32.634,41	504.318,10	453.886,29	Leasing AUGA	S.L.	
	21200001	INSTALACION	INSTALACION	ROLLER	CENTRO COM	NO	203.928,86	64.829,73	139.099,13	125.189,22			
	21210001	INSTALACION	INSTALACION	ROLLER	CENTRO COM	NO	1.339,00	498,70	840,30	756,27			
	21300001	MAQUINARIA	MAQUINARIA	ROLLER	CENTRO COM	NO	278,50	103,10	175,40	157,86			
Ē	21500003	INSTALACION	INSTALACION	ROLLER	CENTRO COM	NO	26.829,49	10.439,64	16.389,85	14.750,87			
UNIDAD	21500008	<b>EQUIPOS PRO</b>	INSTALACION	ROLLER	CENTRO COM	NO	514,76	121,29	393,47	354,12			
₽	21500009	PATINES ROLL	INSTALACION	ROLLER	CENTRO COM	NO	994,65	6,21	988,44	889,60			
0	21600003	MOBILIARIO R	MOBILIARIO	ROLLER	CENTRO COM	NO	22.762,10	6.908,94	15.853,16	4.755,95			
	21700001	EQUIP.INFORM	E.P.I.	ROLLER	CENTRO COM	NO	685,74	616,60	69,14	20,74			
	21900001	OTRO INMOVI		ROLLER	CENTRO COM		15.172,80	4.257,19	10.915,61	3.274,68			
	21930004	PROTECCIONE		ROLLER	CENTRO COM		1.062,00	341,00	721,00	216,30			
	26000001		FIANZAS CONS	ROLLER	CENTRO COM	NO	6.000,00		6.000,00	6.000,00			
	TOTAL UNIDA	DВ								610.251,89			
	20600004			SINFORMATICA			5.830,00	1.993,18	3.836,82	1.151,05			ļ
	21700000	EQUIPOS PRO			CENTRO CON		6.796,02	6.613,54	182,48	54,74	ļ		<u> </u>
VARIOS	21910002	PANTALLA LEI			CENTRO CON		875,70	544,91	330,79	99,24	ļ		<u> </u>
ő	21910004	SERVIDOR HP			CENTRO CON		664,66	399,42	265,24	79,57	ļ		ļ
S	21910006	IMPRESORA C			CENTRO CON		53,76	30,55	23,21	6,96	<del> </del>		1
	21910007 21930002	MASCOTA PANTALLA LEI	E.P.I.		CENTRO CON		1.950,00	1.011,33	938,67	281,60	<del> </del>		1
	21930002	PANTALLALEL	E.Y.I.		CENTRO COM	INU	644,30	400,92	243,38	73,01 <b>1.746,18</b>			-
	TOTAL BIEN	ES								1.115.396,94			

*Total = 1.115.396,18* €

Concurso abreviado 893/2020

Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 440.000,00€ seria un precio muy aconsejable vista la situación actual de la instalaciones y la falta de uso por COVID 19.

#### **➤** Lote 1.-

	lote 1												
											CARG	AS Y GRAVAN	1ENES
	CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	NATURALEZA	UNIDAD PRODUCTIV A	UBICACIÓN	IDENTIFICACI ON REGISTRAL FINCA/REGIS TRO	VALOR DE ADQUISICIO	AMORTIZACI ON	VALOR NETO CONTABLE	VALOR MERCADO	NATURALEZ A	REGISTRO	DATOS REG.
	20600005	LICENCIA BETAPARK LUDOTECA	APLICACIONES INFORMATICAS	LUDOTECA	OFICINA CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	1.290,00	832,39	457,61	137,28			
_	21100002	CONSTRUCCIONES LUDOTECA	CONSTRUCCIONES	LUDOTECA	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	18.747,78	1.441,13	17.306,65	15.575,99			
Ž	21200002	INSTALACIONES TECNICAS LUDOTECA	INSTALACION TECNICA	LUDOTECA	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	122.740,53	44.403,18	78.337,35	70.503,62			
DAD	21600002	MOBILIARIO LUDOTECA	MOBILIARIO	LUDOTECA	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	11.403,27	4.439,03	6.964,24	2.089,27			
D	21700002	EQUIP.INFORMATICOS LUDOTECA	E.P.I.	LUDOTECA	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	2.157,64	1.464,67	692,97	207,89			
	26000000	FIANZA LOCAL 40 S.PLAZA	FIANZAS CONSTITUIDAS	LUDOTECA	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	17.528,83		17.528,83	17.528,83			
		·								106.042,88			

# *Total* = 106.000€

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 40.00,00€ seria un precio muy aconsejable vista la situación actual de la instalaciones y la falta de uso por COVID 19.

# **≻** Lote 2.-

	lote 2												
											CARG	AS Y GRAVAN	/IENES
	CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	NATURALEZA	UNIDAD PRODUCTIVA	UBICACIÓN	IDENTIFICACI ON REGISTRAL FINCA/REGIS TRO	VALOR DE ADQUISICIO N	AMORTIZACI ON	VALOR NETO CONTABLE	VALOR MERCADO	NATURALEZ A	REGISTRO	DATOS REG.
	21100003	CONSTRUCCIONES PARQUE	CONSTRUCCIONES	PARQUE TIROLINAS	CENTRO COMERCIAL SERRALLO	NO	424.051,89	32.518,58	391.533,31	352.379,98			
_	21200003	INSTALACIONES TECNICAS PARQUE	INSTALACION TECNICA	PARQUE TIROLINAS	CENTRO COMERCIAL SERRALLO	NO	2.152,12	724,77	1.427,35	1.284,62			
Z	21210003	INSTALACIONES CLIMAT.SEG.Y OTROS PARQUE	INSTALACION TECNICA	PARQUE TIROLINAS	CENTRO COMERCIAL SERRALLO	NO	13.428,38	5.256,42	8.171,96	7.354,76			
DAD	21500002	INSTALACIONES PARQUE	INSTALACION TECNICA	PARQUE TIROLINAS	CENTRO COMERCIAL SERRALLO	NO	367,84	135,50	232,34	209,11			
	21500007	EQUIPOS DE PROTECCION PARQUE	INSTALACION TECNICA	PARQUE TIROLINAS	CENTRO COMERCIAL SERRALLO	NO	259,34	102,18	157,16	141,44			
w	21600001	MOBILIARIO PARQUE	MOBILIARIO	PARQUETIROLINAS	CENTRO COMERCIAL SERRALLO	NO	87,78	32,80	54,98	16,49			
	23100001	INMOVILIZADO EN CURSO - Tio Vivo-	TIO VIVO. SIN FUNCIONAMIENTO	PARQUETIROLINAS	CENTRO COMERCIAL SERRALLO	NO	39.966,21	0,00	39.966,21	35.969,59			

# Total = 35.969,59€

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 10.000,00€ seria un precio muy aconsejable vista la situación actual de la instalaciones y la falta de uso por COVID 19.

Concursada: Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U Plan de Liquidación

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

#### **Lote 3.-**

	lote 3												
											CARG	MENES	
	CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	NATURALEZA	UNIDAD PRODUCTIV A	UBICACIÓN	IDENTIFICACI ON REGISTRAL FINCA/REGIS TRO	VALOR DE ADQUISICIO	AMORTIZACI ON	VALOR NETO CONTABLE	VALOR MERCADO	NATURALEZ A	REGISTRO	DATOS REG.
	21100001	CONSTRUCCIONES ROLLER	CONSTRUCCIONES	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	536.952,51	32.634,41	504.318,10	453.886,29	Leasing AUGA	S.L.	
	21200001	INSTALACIONES TECNICAS ROLLER	INSTALACION TECNICA	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	203.928,86	64.829,73	139.099,13	125.189,22			
	21210001	INSTALACIONES CLIMAT. SEG. Y OTROS ROLLER	INSTALACION TECNICA	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	1.339,00	498,70	840,30	756,27			
	21300001	MAQUINARIA ROLLER	MAQUINARIA	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	278,50	103,10	175,40	157,86			
5	21500003	INSTALACIONES ROLLER	INSTALACION TECNICA	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	26.829,49	10.439,64	16.389,85	14.750,87			
C N	21500008	EQUIPOS PROTECCION ROLLER	INSTALACION TECNICA	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	514,76	121,29	393,47	354,12			
Ď	21500009	PATINES ROLLER	INSTALACION TECNICA	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	994,65	6,21	988,44	889,60			
0	21600003	MOBILIARIO ROLLER	MOBILIARIO	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	22.762,10	6.908,94	15.853,16	4.755,95			
	21700001	EQUIP.INFORMATICOS ROLLER CLUB	E.P.I.	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	685,74	616,60	69,14	20,74			
	21900001	OTRO INMOVILIZADO MATERIAL ROLLER	E.P.I.	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	15.172,80	4.257,19	10.915,61	3.274,68			
	21930004	PROTECCIONES SEGURIDAD ROLLER	E.P.I.	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	1.062,00	341,00	721,00	216,30			
	26000001	FIANZA PARQUE MULTIAV.	FIANZAS CONSTITUIDAS	ROLLER	CENTRO COMERCIAL SERRALLO PLAZA	NO	6.000,00		6.000,00	6.000,00			
	TOTAL UNIDAD B									610.251,89			

# Total =610.251,89 €

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 200.00,00€ seria un precio muy aconsejable vista la situación actual de la instalaciones y la falta de uso por COVID 19.

					> L	ote 4	1						
	lote 4												
	CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	NATURALEZ A	UNIDAD PRODUCTIV A	UBICACIÓN	IDENTIFICACI ON REGISTRAL FINCA/REGIS TRO	VALOR DE ADQUISICIO	AMORTIZACI ON	VALOR NETO CONTABLE	VALOR MERCADO	NATURALEZ A	REGISTRO	DATOS REG.
	20600004	PAGINA WEB S.P.	APLICACIONE	S INFORMATIC/	OFICINA CEN	NO	5.830,00	1.993,18	3.836,82	1.151,05			
	21700000	EQUIPOS PROC.INFORMACION	E.P.I.		CENTRO CON	NO	6.796,02	6.613,54	182,48	54,74			
<b>\$</b>	21910002	PANTALLA LED 55" SAMSUNG	E.P.I.		CENTRO COM	NO	875,70	544,91	330,79	99,24			
VARIOS	21910004	SERVIDOR HP PROLIANT ML110 G7 XEON	E.P.I.		CENTRO CON	NO	664,66	399,42	265,24	79,57			
SS	21910006	IMPRESORA CANON PIXMA MG3250 DUPLEX	E.P.I.		CENTRO CON	NO	53,76	30,55	23,21	6,96			
	21910007	MASCOTA	E.P.I.		CENTRO CON	NO	1.950,00	1.011,33	938,67	281,60			
	21930002	PANTALLA LED 50" SAMSUNG	E.P.I.		CENTRO COM	NO	644,30	400,92	243,38	73,01			
	Total Varios	·								1.746,18			

# Total = 1.746,18€

Para venta directa o subasta extrajudicial: se considera que un importe superior a 1.000,00€ seria un precio muy aconsejable vista la situación actual de la instalaciones y la falta de uso por COVID 19.

# **DESCRIPCIÓN:**

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

A) TODOS LOS BIENES LIBRES DE CARGAS.

Todos los bienes de los correspondientes lotes se encuentran en la siguiente situación, cargas: A excepción de la construcción de la Unidad productiva C, Leasing.

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

Contrato. 1.

### PROCEDIMIENTOS QUE PUEDEN AFECTAR A LA MASA ACTIVA:

#### Procedimientos contra la masa activa:

1.- Rollo nº 6/2019, por la comisión de varios delitos contra la ordenación del territorio, prevaricación y otros, tramitado ante la Audiencia Provincial de Granada, terminado con sentencia absolutoria de fecha 21 de julio de 2020. Actualmente está anunciado recurso de Casación para otras partes, no para la concursada, que ha sido absuelta.

Denunciada: MULTIAVENTURA SERRALLO PLAZA, SL y otros,

Sentencia de fecha 21 de julio de 2020 y Auto aclaratoria de la misma de 29 de julio de 2020. Absuelve a Multiaventura Serrallo Plaza SL.

2.- Procedimiento Contencioso Administrativo nº 643/2018, tramitado ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 3 de Granada, en materia de Tasa por licencia urbanística e Impuesto de Construcciones. Terminado con sentencia estimatoria de fecha 2 de septiembre de 2019.

<u>Demandante: MULTIAVENTURA S</u>ERRALLO PLAZA, SL.

Demandado: AYUNTAMIENTO DE GRANADA.

Sentencia de fecha 2 de septiembre de 2018. Estima el recurso.

Hay un escrito de 28 de noviembre de 2019, de Multiaventura Serrallo Plaza SL, en el que solicita la compensación de deudas con el Ayuntamiento.

Tan de Eiquidación	Concursada: Mantaventara Serrano I laza, S.E.O
Concurso abreviado 893/2020	Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.
FASE I	

Presentación de ofertas. Venta concurrencial ante la administración concursal.

Concursada: Multiaventura Serrallo Plaza S.I. II

Por tanto, como idea base de este es Plan de Liquidación, se debe de considerar la venta de LA UNIDAD PRODUCTIVA en cualquiera de las fase, en la Fase I y dentro del periodo de dos meses que abarca, desde la fecha de aprobación de este plan de Liquidación que se contemplan en el procedimiento nº 927/201, con una primera opción de venta directa de la totalidad de la misma, se tendrá en cuenta lo estipulado en los art 215 a 219 del TRLC:

#### BIENES: 1.115.396,94 €

Plan de Liquidación

✓ VALORACION DE PARTIDA: Se considera como opción la venta de la unidad productiva (UP), la opción de cualquier oferta para su adquisición por su un 40% del valor dado como lote 0, ya seria una buena opción, si se mantienen la actual plantilla de trabajadores y el tejido empresarial, los derechos de cobro se intentaría recupera independientemente por la AC, este será el precio mínimo, si bien y como se ha dicho, un 15% por debajo podría aceptarse si se considera.

Y para el caso de que esta opción que se consideraría prioritaria no fuese factible, se continuaría con la venta individualizada de los diferentes lotes, y la realización individualizada de los derechos que forman parte de la masa activa de la concursada 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 de la ejecución por lotes conforme a lo previsto en el art 417.2: Artículo 417 Criterios legales de elaboración del plan de liquidación

- 1. La administración concursal elaborará el plan de liquidación atendiendo al interés del concurso y a la más adecuada satisfacción de los acreedores.
- 2. Siempre que sea posible, <u>en el plan de liquidación deberá proyectarse la enajenación unitaria</u> <u>del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de la masa activa o de algunos de ellos.</u>
- 3. Salvo para los créditos públicos, en el plan de liquidación podrá preverse la cesión de bienes o derechos en pago o para pago de los créditos concursales. La cesión en pago o para pago exigirá el consentimiento de los acreedores a los que afecte.

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

.....

Esta venta se realizara siempre con autorización judicial:

Se recibirán ofertas por correo electrónico multiaventua@granadaconcursal.es, la primera oferta que se reciba paralizara todas las ventas que se estén manteniéndose, hasta que se resuelva sobre la venta de UP. Siempre que hubiese mas de una oferta para la adquisición de la UP, se procederá mediante subasta extrajudicial con las ofertas recibidas, a no ser que el juez autorice otro modo de realización, por considerarlo mas conveniente a solicitud de la administración Concursal, en el caso que se considere, que de manera convincente sea el mas idóneo en la situación vigente.

Contenido de las ofertas:

- Identificación del ofertante, con información sobre su solvencia económica y los humanos y técnicos a su disposición.
- Se deberá definir en la oferta el perímetro de la unidad productiva que se pretende adquirir, con los bienes y derechos, contratos y licencias que la integran cuya adquisición se oferta.
- Deberá fijarse el porcentaje que le corresponde a cada uno de los bienes y si los privilegiados se ofertan con o sin inclusión del gravamen.
- Depositara un 5% del precio ofrecido como caución, reseñando las modalidades de pago y las garantías que aporta.
- La incidencia de la oferta sobre los trabajadores.

# b) Comunicación:

Se realizará por correo electrónico al mismo correo de la administración concursal donde se publicite el Plan de Liquidación, u correo ordinario con las peculiaridades que se reseñaran.

# c) Publicidad:

Se tendrá en cuenta el art 423 del TRLC,

- Se remitirá para su publicación en el portal de liquidaciones concursales del Registro Publico Concursal.
- Se publicaran los Planes y sus Lotes en las diferentes WEB:

www.granadaconcursal.es

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

👃 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.

Duración: dos meses

3.2.- FASE II.

BIENES AFECTOS AL PAGO DE CREDITO CON PRIVILEGIO ESPECIAL.

Se realizaran en subasta judicial o extrajudicial. Art 209 al 214 del TRLC

Plazo de presentación de ofertas:

Finalizado el plazo contemplado para la fase I, DOS MESES desde la aprobación del Plan

de Liquidación y con ello la primera fase, caso de no realizar la UP, se realizara mediante empresa

especializada con todos los lotes que queden.

Los emolumentos será a cargo del comprador, en cuantía que no sobrepase en un 5% el

precio de venta.

Caso de adjudicación de un bien que finalmente no sea adquirido por el ofertante, no se

podrá adjudicar al siguiente ofertante, teniéndose que realizar en el plazo de 15 días un nuevo

proceso de subasta de libre concurrencia.

Duración: un mes 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.

Se admitirán cualquier tipo de oferta, cualquiera que sea su importe.

Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

En esta fase se aceptarían ofertas por elementos individuales de cada lote, compra de derechos, con preferencia del lote completo si este no se ha realizado. Se llevaran a cabo los procedimientos necesarios para la adquisición de los derechos.

Duración: un mes desde la finalización de la segunda Fase. (previa solicitud de prorroga)

#### 4.- RESUMEN DEL PLAN DE LIQUIDACION.

#### **HOJA DE RUTA:**

#### **FASE I:**

D= Día de aprobación del Plan de Liquidación, se considera día cero. I.1.

D+30= Venta Unidad productiva

Oferta de los diferentes Lotes, mediante venta directa, compra de derechos, o adquisición del importe de los mismos mediante los respectivos procedimientos y mediante colaboración de empresa especializada, si fuese necesario.

1.2. Día D, día en que se produce la aprobación del Plan de Liquidación mas 30 días. (D+60). Total 60 días.

Los primeros (D+30), aceptación ofertas venta unidad productiva.

Si en estos 30 días no se han recibido ofertas para la adquisición de la unidad productiva.

**I.3.** Lote sin realizar pasan a fase II

#### **FASE II:**

D1=día finalización fase L II.1.

> Oferta de los diferentes Lotes, mediante subasta privada, se considera cero a efectos de computo.

Procedimiento: 893/2020 Sección: Quinta

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

11.2 Día (D1+30), finalización Fase I, y 30 días más. (D+90). Total 90 días.

Lotes pendiente de realizar, pasan a Fase III **II.3** 

**FASE III:** 

**III.1** D2=día finalización fase II.

Se considera cero a efectos de computo.

Oferta del único Lote, mediante venta directa al mejor postor, se podrá realizar a cualquier precio si no se han podido obtener su importe.

**III.2** Día (D2+300), finalizada Fase II. (D+30). Total fase III, 30 días.

Total fases = 120 días.( Cuatro meses según articulo 528.2TRLC)

# 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.

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

multiaventura@granadaconcursal.es, antonio@granadaconcursal.es, de la AC y recoger las formalidades siguientes:

#### CORREO ORDINARIO:

# En el sobre:

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

#### PARTE EXTERNA

#### Anverso:

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

#### Remitente:

- 1.- Ofertante MULTIAVENTURA SERRALLO PLAZA, S.L.U
- 2.- Procedimiento concursal: 893/2020
- 3.- Lote/Derechos que se oferta. (Solo para la segunda Fase).

#### PARTE INTERIOR

# 1.- Datos completos del ofertante:

Empresa/entidad o nombre y apellidos en 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, es decir, para este caso Lote 0.
- 3.- Especificación del importe neto de la oferta a favor de la concursada, siempre bajo la condición de que todos los gastos de tramitación y tributos que se devenguen consecuencia de la transmisión serán de cargo del 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

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

a cualquier acción de reclamación por cualquier concepto derivado de la entrega de

los bienes en liquidación.

> CORREO ELECTRONICO:

PARA: MULTIAVENTURA@granadaconcursal.es

**CC:** ANTONIO@granadaconcursal.es

Asunto: Ofertante MULTIAVENTURA SERRALLO PLAZA, S.L.U

**Cuerpo:** 

1.- Datos completos del ofertante: Empresa/entidad o nombre y apellidos en 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 y tributos que se

devenguen consecuencia de la transmisión serán de cargo del ofertante.

4.- Declaración específica de que conoce y acepta el contenido íntegro del Plan de

liquidación y del estado del Lote.

5.- Declaración específica de aceptar la adjudicación del respectivo Lote en la

situación, física, jurídica, y administrativa en que se encuentra, con renuncia expresa

a cualquier acción de reclamación por cualquier concepto derivada de la entrega de

los bienes en liquidación.

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

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.

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, SIN excepción de los

acreedores con privilegio especial que igualmente requerirán de esa caución. Este se realizara en:

La cuenta del Banco Santander a nombre de: MULTIAVENTURA SERRALLO PLAZA, S.L.U, en

liquidación.

IBAN ES10 0049.6729.2029.1620.7747

Este porcentaje se perderá si los ofertantes renunciaran a la misma, pasando este a

disposición de la concursada, como masa activa, para su gestión por parte de la AC. Se

adjudicara el bien al siguiente mejor postor si lo hubiera, o se volverá a realizar una nueva venta

concurrencial.

Todos los gastos de la venta serán de la exclusiva cuenta y cargo de los compradores y los

impuestos serán satisfechos según legislación vigente.

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.

Procedimiento: 893/2020 Sección: Quinta

Plan de Liquidación Concursada: Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

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 concursal que corresponda. En este sentido, se tendrá en cuenta los art 209 a 214 del TRLC.

En cualquier estado del concurso el juez podrá autorizar la dación de los bienes y derechos afectos a privilegio especial en pago o para pago, si hay consentimiento previo del acreedor privilegiado.

Si la AC necesitase contratar con entidad especializada en la gestión de este tipo de activos, 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 hasta el 5% del total, sin que ningún tipo de gasto repercuta sobre la concursada si no es superior a este 5%.

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, previa concurrencia de las misma.

Caso de igualdad entre dos o más ofertas, se celebrara licitación entre ellos, previa citación de los interesados en la sede de la AC, 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 5 % 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 una vez se aporte por la administración concursal acreditación efectiva de la transmisión del bien. Dicho importe se aplicara al pago de crédito según lo estipulado en el apartado siguiente.

Para las subastas, todas se realizara extrajudiales, se aplicaran las siguientes reglas:

Procedimiento: 893/2020 Sección: Quinta

Plan de Liquidación Concursada: Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

Para participar los postores deberán consignar el 5 % del valor de liquidación del bien o bienes de los lotes, según inventario.

Se admitirán para la subasta extrajudicial, un valor de partida mínimo del 75% del avaluó del inventario, sin que la venta pueda ser inferior a este precio mínimo en las fases I y II.

Para el caso de realizar, la subasta judicial on line, no prevista en este Plan de Liquidación, se tendría en cuenta lo estipulado para las mismas, 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

En caso de no realizarse la adjudicación de alguno de los lotes, en esta tercera fase, se considera sin VALOR DE MERCADO, una vez agotado EL PLAZO DE LIQUIDACIÓN PREVISTO y por tanto se podrá solicitar por la Administración Concursal la finalización del concurso aun existiendo bienes y derechos sin realizar.

De modo supletorio, y para el caso de no aprobarse el presente Plan de liquidación, operara lo previsto en las reglas supletorias de la sección 3ª del TRLC, art 421 y 422.

La administración concursal podrá solicitar al juez del concurso en cualquier momento la modificación del Plan aprobado si es de interés para el concurso, según art 420 del TRLC.

#### 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 el Título IX del TRLC, art 429 y siguientes:

1.- Los gastos inherentes a la liquidación.

2.- Los créditos contra la masa que se atenderán a lo establecido en el art 429 del TRLC.

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 la ley según art. 432 del TRLC y en su caso, a prorrata dentro de cada número.

Procedimiento: 893/2020 Sección: Quinta

Plan de Liquidación Concursada: Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U

Concurso abreviado 893/2020 Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.

5.- Los créditos ordinarios, art 433 del TRLC, que se atenderán a prorrata.

6.- Y los créditos subordinados, que se atenderán por el orden establecido en la ley

y según Art. 435 del TRLC, y en su caso, a prorrata dentro de cada número.

8.- SEGUIMIENTO DEL PLAN DE LIQUIDACION

Artículo 424 Informes trimestrales de liquidación

1. Cada tres meses, a contar de la apertura de la fase de liquidación, la administración

concursal presentará al juez del concurso un informe sobre el estado de las operaciones.

A ese informe se acompañará una relación de los créditos contra la masa, en la que se

detallarán y cuantificarán los devengados y pendientes de pago, con indicación de sus

respectivos vencimientos.

2. El informe trimestral será comunicado por la administración concursal de forma

telemática a los acreedores de cuya dirección electrónica se tenga conocimiento.

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

Los apartados en el informe provisional y texto definitivos con la denominación de

documentos y los siguientes:

Anexo.3.1. Pautas para el Plan de Liquidación, de 12 de mayo de 2020.

Anexo.3.2. Evolución de la oferta vinculante de compra Unidad Productiva A.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, acuerde

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

Multiaventura Serrallo Plaza S.L., según lo dispuesto en el art. 416.2 TR LC, por ser ello justo.

Sección: Quinta Procedimiento: 893/2020

Plan de Liquidación	Concursada: Multiaventura Serrallo Plaza, S.L.U
Concurso abreviado 893/2020	Administrador Concursal: Granadaconcursal, S.L.P.
•••••	

En Granada a de 18 enero de 2021

Por GRANADACONCURSAL SLP

Sección: Quinta

Las pautas sobre el plan de liquidación que a continuación se exponen, son el resultado del consenso alcanzado en el grupo de trabajo constituido por los integrantes de los siguientes Juzgados Mercantiles:

Juzgados Mercantil de Almería.

Juzgado Mercantil de Badajoz.

Juzgado Mercantil de Cádiz.

Juzgado Mercantil de Ceuta.

Juzgado Mercantil de Córdoba.

Magistrada de Refuerzo Juzgado Mercantil de Granada

Juzgado Mercantil de Huelva.

Juzgado Mercantil de Jaén.

Juzgado Mercantil n.º 1 y 2 de Málaga.

Juzgado Mercantil n.º 1 , 2 y 3 de Sevilla.

La finalidad de las estas normas es la de ordenar y agilizar el proceso de liquidación en un contexto como el actual, en el que la crisis económica derivada de la pandemia del COVID-19 se presenta como una consecuencia inevitable que, desde la perspectiva de los juzgados de lo mercantil, es preciso afrontar anticipándonos a los problemas y obstáculos que, con la experiencia de la anterior crisis económica, prevemos que se van a volver a presentar.

Se pretende conseguir que, con independencia de las especificidades de cada concurso, la fase de liquidación responda a una estructura común. Para alcanzar este resultado las normas de liquidación que se exponen constituyen una guía de actuación cuya aplicación se recomienda incluir en los planes de liquidación que se presenten en los distintos procedimientos concursales.

Para una mejor comprensión del sentido y alcance de estas reglas de liquidación se ha de tener en cuenta que los principios que las inspiran son los siguientes:

- 1.- La realización de los bienes y derechos del concurso mediante distintas fases de venta concurrencial extrajudicial en la misma línea que marca el art. 15 del Real Decreto Ley 16/2020 de 28 de abril.
- 2.- Salvo en los supuestos de ventas de unidad productiva no será necesaria la solicitud de autorización judicial para la realización de los bienes y derechos.
- 3.- En el Auto aprobando las normas de liquidación se acordará la cancelación de las cargas y gravámenes que se hará efectiva siempre que concurran los presupuestos indicados.
- 4.- La cumplimentación de los hitos que marcan las distintas fases del plan determinará que la duración del proceso de liquidación no exceda en ningún caso del plazo de un año indicado en el art. 153 LC
- 5.- Se establece un régimen especial para las ventas de unidad productiva
- 6.- Las pautas aprobadas son acordes a los privilegios reconocidos legalmente a los acreedores con privilegio especial.

#### PLAN DE LIQUIDACIÓN

### 1.- ACTIVO OBJETO DE LAS OPERACIONES DE LIQUIDACIÓN.

1.1.- El activo que será objeto de liquidación es el que se encuentre recogido en el texto definitivo de la AC o en caso de inexistencia del mismo el que se haya fijado en los textos provisionales o en su defecto el que se recoja en la documentación del concursado, no siendo el trámite de alegaciones y aprobación del Plan de Liquidación el lugar para discutir sobre la inclusión o exclusión de bienes. Lo expuesto sin perjuicio de la obligación de la AC de proceder a la liquidación de los bienes que puedan sobrevenir al activo del concurso y que no se encuentren recogidos en el inventario de los textos definitivos, provisionales o documentación del deudor.

Debe precisarse que el TS entre otras, en su STS 558/2018 de 9 de Octubre, tiene declarado " Decisión de la Sala:

1.- La función del inventario es predominantemente informativa, a fin de que los acreedores puedan conocer con qué bienes y derechos cuenta el concursado para cumplir una posible propuesta de convenio, o cuál sería el resultado económico previsible que traería, en la práctica, la liquidación de su patrimonio.

Razón por la cual el art. 148.1 LC, al referirse a los bienes y derechos realizables en la fase de liquidación, no alude a los recogidos en los textos definitivos, sino, con mayor

amplitud, a los «bienes y derechos integrados en la masa activa».

El inventario no confiere un título traslativo del dominio a quien no lo tiene, pues ni crea ni extingue derechos. De modo que incluir un derecho de crédito o un bien en el inventario no constituye una declaración judicial acerca de la titularidad del bien o el derecho de que se trate. El inventario no es inamovible, sino que tiene un carácter dinámico, en la medida en que el concursado puede enajenar bienes y derechos y adquirir otros durante el concurso, además de los resultados que pueden arrojar las acciones de reintegración como cauce procesal para la recuperación de bienes que salieron indebidamente de la masa activa.

2.- En cambio, la inclusión de un crédito en el listado de la masa pasiva sí tiene consecuencias jurídicas de fondo. Por ejemplo, el art. 178 LC considera título ejecutivo bastante para que un acreedor inicie una ejecución de título judicial el hecho de que su crédito haya sido incluido en la lista definitiva de acreedores, y ese crédito incluido tiene el mismo valor jurídico y fuerza ejecutoria que una sentencia de condena firme, cosa que no sucede con la inclusión de un derecho de crédito a favor del concursado contra un deudor tercero en el inventario de la masa activa, que no constituye por si un título judicial que legitime una reclamación ulterior. Y que, por ello, no impide una reclamación posterior sobre la existencia de un derecho de crédito no incluido en el

Este es el sentido de la sentencia de esta sala 563/2010, de 28 de septiembre, que se cita en la sentencia recurrida y se invoca en el recurso. De la que se colige que el inventario y la lista de acreedores tienen una naturaleza diferente: mientras que la lista de acreedores, con la excepción de las modificaciones derivadas de las previsiones de los arts. 97, 97 bis y 97 ter LC (y demás supuestos previstos legalmente, a los que se remite el art. 97.3 LC), determina de manera definitiva la composición de la masa pasiva, que ya no podrá ser combatida, el inventario tiene naturaleza informativa, por lo que la inclusión en dicho documento de un bien o derecho no constituye un título de dominio diferente a los previstos en el art. 609 CC.

3.- De ahí que sea compatible la inclusión de estos bienes y derechos dentro del inventario con el posible litigio sobre tales derechos, en un juicio declarativo dentro del concurso o incluso fuera de él, de acuerdo con las reglas previstas en los artículos 50,

Por ello, únicamente podría hablarse de preclusión, e incluso, en puridad, de cosa juzgada, si la misma parte y por las mismas razones ahora esgrimidas hubiera impugnado en su día el inventario por el cauce del incidente concursal (art. 196.4 LC). Pero al no haber sido así, no puede impedírsele que ejercite su acción."

1.2.- No serán objeto de liquidación aquellos bienes que se encuentren siendo ejecutados de manera separada por vía judicial o administrativa, salvo que el acreedor desista de su derecho de ejecución separada.

### 2.- SISTEMA DE LIQUIDACIÓN.

A continuación se expone la forma en la que van a ser objeto de liquidación los bienes a liquidar, sin perjuicio de lo que se expondrá para las ventas de Unidades Productivas y tratamiento de bienes sujetos a garantizar créditos con privilegio especial.

Precisar que todas las fases de venta se basan en sistemas tipo subasta, para la cual la Ley Concursal no exige que sea judicial, es más el propio art. 15.1 del RD-Ley 16/2020 de 28 de Abril dispone "1. En los concursos de acreedores que se declaren dentro del año siguiente a la declaración del estado de alarma y en los que se encuentren en tramitación a dicha fecha, la subasta de bienes y derechos de la masa activa deberá ser extrajudicial, incluso aunque el plan de liquidación estableciera otra cosa.". Si bien esta previsión normativa en principio está acotada a la situación generada por la pandemia del COVID- 19, lo cierto es que el legislador por un lado ya evidencia que existen métodos de subastas que no son judiciales, y este reconocimiento no está vinculado a la coyuntura de la situación, y que por otro lado ni la subasta judicial debe ser el método prioritario, antes al contrario debe evitarse, ni el hecho de hacer uso de otros mecanismos de subasta en la liquidación inciden en los derechos de las partes ni en la eficacia del proceso. Así en todos los sistemas de liquidación que se emplean en el presente plan existe la posibilidad de una libre concurrencia de postores que podrán hacer sus ofertas por los bienes y/o lotes de los mismos, debiendo la AC elegir la mejor oferta económica recibida, valorada de manera individual o en conjunto, sin que en ningún caso sea necesario una petición de autorización específica para la venta, ya que la presenta resolución (sin perjuicio de lo que se dirá para las ventas de Unidades Productivas) constituye una plena habilitación y autorización a la AC para proceder a la venta de los bienes objeto de liquidación, debiendo únicamente informar de las operaciones en los oportunos informes trimestrales.

### 2.1. Fase Primera: Venta concurrencial ante la AC:

-Esta fase se inicia desde la fecha del auto de aprobación del plan de liquidación. Podrán presentarse ofertas en la forma que se dirá, durante el plazo de dos meses desde la citada fecha de aprobación del auto de aprobación del plan de liquidación, siendo el plazo máximo el de la celebración de las subastas presenciales que se citan en este punto siempre que sean necesarias celebrarlas en los casos previstos.

-Durante esta fase, cualquier persona podrá dirigir a la AC oferta por el bien o bienes que desee, ofertas que deberán dirigirse al correo electrónico que la AC debe suministrar al tomar posesión de su nombramiento, identificado los bienes o lotes objeto de la oferta de manera precisa, e indicando la oferta concreta que se realiza, incluyendo en su caso la asunción en su caso de cargas, impuestos, forma de pago etc.

-En el caso de concurrencia de ofertas sobre bienes individuales con otras sobre un lote que incluya dichos bienes por los que también se han recibido ofertas individuales, la AC realizará la adjudicación en favor de la oferta sobre el lote si la suma de las ofertas de los bienes individuales no alcanzase la realizada por el lote. Sin embargo, si el lote incluye uno o más bienes sobre los que no se hayan recibido ofertas individuales, la adjudicación se producirá a favor de las ofertas individuales si la AC considera a su libre discreción (sin perjuicio de justificar la decisión si se exigiese ello) que la realización en las siguientes fases de el plan de liquidación de los bienes incluidos en el lote y carentes de ofertas individuales en esta primera fase, pudiera realizarse por un importe superior a la diferencia entre la suma de las ofertas individuales y la oferta realizada por el lote.

-Salvo que solo se haya presentado una única oferta y la misma supere el 75% del valor que conste en inventario, o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor, caso este en el que se adjudicará el bien a dicho único oferente, la AC convocará una subasta presencial en el plazo de 10 días naturales y en el lugar que considere oportuno si ha habido dos o más oferentes, convocatoria a la que se dará la misma publicidad que a la primera subasta, y en la que sólo podrán mejorarse o mantener las ofertas realizadas. Celebrada dicha subasta presencial, la AC adjudicará cada uno de los bienes al titular de la mejor oferta, siempre que sea igual o superior al 50% del valor que conste en inventario o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor.

-La AC tendrá la obligación durante esta fase de proceder a la difusión de los bienes objeto de liquidación por medios on line o escritos ya sean de pago o gratuitos.

-Para proceder a la realización de ofertas se exigirá al oferente al menos el 5% del valor del bien según inventario, tasación o documentación, debiendo ser la AC la que indique al ofererente la forma de ingreso de dicha caución y su cuantía en cada caso. No podrán ser tenidas en cuenta por la AC ofertas que no cumplan este requisito. Esta podrán que no será masa activa del concurso, será devuelta por la AC a los oferentes que no resulten adjudicatarios.

-En el caso de existir varios postores sobre un mismo bien, si adjudicado dicho bien o bienes el adjudicatario no abonare el precio completo en el plazo de 5 días hábiles, la adjudicación quedará sin efecto, el adjudicatario perderá la caución entregada (que se considerará masa activa del concurso) y la AC convocará una subasta presencial (a la que dará la misma publicidad que a la primera subasta, además de convocar individualmente a los restantes postores) en el plazo de 10 días naturales. Celebrada dicha subasta presencial, la AC adjudicará el bien al titular de la mejor oferta, siempre que sea superior al 50% de los citados valores.

# 2.2. Segunda Fase: Venta mediante Entidad Especializada.

-Una vez finalizada la fase 1, y sin solución de continuidad, se apertura esta fase segunda que tendrá una duración de 4 meses.

-Los emolumentos de la entidad especializada serán abonados por el adquirente de los bienes, pero la cantidad que exceda del 5% del precio de venta será asumido por la AC.

-En caso de adjudicación de un bien o bienes que finalmente no sean adquiridos por el adjudicatario, no se podrá adjudicar los bienes al siguiente oferente, debiendo aperturarse un nuevo proceso de subasta de libre concurrencia por plazo de 15 días (pudiendo superarse, en este caso, el plazo de cuatro meses fijado para esta fase) para lo cual se notificará este hecho a los oferentes no adjudicatarios.

### 2.3.- Fase Tercera: Venta por parte de la AC al mejor postor

-Una vez concluida la fase dos y sin solución de continuidad se pasará a esta fase tres cuya duración será el plazo que reste desde el inicio de la fase 1 hasta un máximo de un año, siendo la finalidad que el plazo máximo total de la liquidación sea como máximo computando todas las fases anteriores de un año.

-Durante el plazo de esta fase la AC podrá recibir ofertas en libre concurrencia, sin tope mínimo, y en caso de existir dos o más ofertas podrá elegir la mejor o bien realizar una subastilla entre los oferentes, en la forma y plazo que decida la administración concursal.

### 2.4.- Agotamiento de plazos sin posibilidad de venta.

Una vez agotados todos los plazos expuestos, aquellos bienes que no hayan podido ser objeto de liquidación, se considerarán sin valor de mercado a los efectos del proceso concursal, debiendo por ello la AC pedir la conclusión del concurso por término de las operaciones de liquidación indicando en la rendición final de cuentas los bienes que no hayan podido ser liquidados, precisando que es posible pedir la conclusión y terminación del concurso aún existiendo bienes sin liquidar ex art. 152.2 y 176 bis 3 de la LC.

# 3.- ESPECIALIDADES APLICABLES A LAS OFERTAS DE ADQUISICIÓN DE UNIDADES PRODUCTIVAS.

-Partiendo de la base legal de priorizar la venta de Unidades Productivas ex art. 149.1.1ª de la LC, la venta de UP podrá hacerse en cualquier momento del proceso de liquidación, salvo que los bienes que sean objeto de la oferta de compra se hayan transmitido a otros adquirentes en alguna de las fases expuestas.

No obstante, en el momento en el que se reciba por parte de la AC una oferta de adquisición de UP, denominada "Primera oferta de adquisición de UP", en las condiciones que se dirá, se paralizará de manera automática la adjudicación (no el proceso de liquidación que podrá seguir su curso hasta el final justo hasta antes de la transmisión al eventual adquirente) de bienes que se estén liquidando por cualquiera de las vías expuestas si dichos bienes están incluidos en la oferta de compra de UP, manteniéndose la paralización hasta que se resuelva dicha venta, por ello la AC no

deberá autorizar ninguna venta de los citados bienes.

-Para la venta de UP será necesario solicitar autorización ex art. 188 de la LC, que se tramitará conforme dispone dicho precepto, aperturándose para ello incidente en la pieza de liquidación. En el seno de dicho proceso se podrá establecer por el Juez un proceso reglado de subasta para la obtención de otras ofertas de adquisición de la UP, indicando las condiciones de las ofertas, plazos etc, acorde a las especialidades de cada UP que puedan ser objeto de venta.

- -La "Primera oferta de adquisición de UP" deberá reunir al menos estos requisitos:
- a) Como regla general deberá atenderse a lo previsto en el art. 146 bis de la LC
- b) Deberá definirse de manera clara e individualizada en la medida de lo posible, todos los bienes y derechos que integran la UP cuya adquisición se oferta.
- c) Deberá fijarse por el oferente que porcentaje de la oferta entiende que corresponde imputar a cada uno de los bienes que garanticen privilegios especiales.
- d) Se exigirá una caución mínima al oferente del 5% (en cualquiera de los medios previstos en el artículo 529.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) del valor de los bienes que sean objeto de adquisición según los textos definitivos, provisionales o inventario del deudor, salvo que la AC atendidas las circunstancias decida rebajar esta exigencia o no exigir caución alguna, lo que deberá justificar en la solicitud que presente.

### 4.- TRATAMIENTO PRIVILEGIOS ESPECIALES.

Puesto que en la totalidad de las fases se ha permitido la libre concurrencia de ofertas y, por tanto, no hay ninguna fase en la que exista la posibilidad de venta directa sin posibilidad de libre concurrencia, no será preciso recabar el consentimiento del acreedor privilegiado, ya que la previsión del art. 155.4 de la LC lo es para las ventas directas, no para las ventas por medio de subastas término que además el artículo citado emplea sin indicar que la subasta debe ser judicial como además se ha expuesto tu supra.

- El acreedor con privilegio especial no deberá consignar cantidad alguna en los casos en los que decida participar en la subasta de los bienes y se exija dicha caución.
- -En el caso de ventas de bienes con privilegio especial que se produzcan dentro de la primera fase expuesta, el acreedor con privilegio especial tendrá derecho a igualar la

mejor oferta realizada.

A tal efecto, el acreedor privilegiado deberá comunicar una dirección de correo electrónico a la AC en el plazo de quince días desde la fecha del auto de aprobación del plan de liquidación.

Si el acreedor privilegiado comunica a la AC que iguala la oferta y se retracta posteriormente, del importe que haya de entregársele en pago del crédito privilegiado se deducirá el importe correspondiente a la caución que hubiere debido entregar para la realización de la oferta de no tratarse de un acreedor privilegiado. Dicho importe se mantendrá en la masa activa del concurso.

-Se da la opción al titular del privilegio especial de ceder la adjudicación que consiga en cualquiera de los sistemas de liquidación.

-Precisar que no se concede ningún sistema específico de dación en pago de la deuda dado que los titulares de privilegios especiales pueden de facto hacer uso de esta opción en la fase uno de liquidación expuesta sin coste alguno, e igualmente en el resto de fases en las misma condiciones que el resto de oferentes.

-Precisar igualmente que la parte del privilegio especial que no pueda ser atendida con el producto de la liquidación tendrá la clasificación que corresponde según la LC, indicando que el Plan de Liquidación ni es el instumento ni puede modificar las reglas de pagos que disciplina la LC, siendo ocioso por ello incidir sobre lo que ya dispone la norma.

#### 5.- CARGAS Y REGISTROS

- Todos los bienes objeto de venta serán libres de cargas de conformidad con el artículo 149.5 de la LC, precepto que únicamente mantiene las garantías de los privilegios especiales en el único caso de transmisión de los bienes con subsistencia del gravamen. No obstante los mandamientos de cancelación de cargas únicamente se emitirán por el juzgado una vez se aporte por la AC acreditación de la efectiva transmisión de los bienes y, en el caso de bienes sujetos a privilegio especial, el pago al acreedor privilegiado.

#### 6- PAGOS.

-Los pagos que se produzcan con el producto de la liquidación serán ejecutados exactamente en las condiciones que ordena la LC, no pudiendo el Plan de Liquidación modificar lo que dispone la norma para los pagos a los acreedores

-Los impuestos, tasas etc. que se puedan generar en las operaciones de liquidación serán abonados por quien la norma oportuna determine como sujeto pasivo del dicho impuesto, tasa o tributo, ello sin perjuicio de que pueda pactarse por el adquirente la asunción del mismo y sin que ello suponga la modificación del sujeto pasivo fijado legalmente salvo que la norma oportuna permita mediante pacto la modificación de dicho sujeto pasivo.

-En caso de no poder proceder tras los oportunos intentos, al abono de créditos debido a la imposibilidad de localización de sus titulares, la AC podrá hacer uso de la previsión del art. 29 RD 161/97 7 de Febrero, ingresando las cantidades que no hayan podido ser abonadas en el Tesoro Público.

Granada a 12 de Mayo de 2020

# ANEXO 3.2. EVALUACION DE OFERTA VINCULANTE DE COMPRA DE UNIDAD PRODUCTIVA A (LUDOTECA) DE MULTIAVENTURA SERRALLO PLAZA SL

#### **ANTECEDENTES**

- I.- El presente concurso de acreedores ha sido declarado por Auto de 27 de noviembre de 2020 y comunicado a los acreedores en 11 de diciembre.
- II.- El objeto social de la concursada, según el artículo 2 de sus Estatutos fundacionales es el siguiente:

"Todas las actividades recreativas relacionadas con el desarrollo activo de turismo, ocio y deporte."

III.- El Plan de Liquidación se presenta como Anexo III del Informe del artículo 292 del TRLC.

La actividad lúdica que desarrolla la concursada se desglosa en tres actividades distintas tanto por su ubicación como por su objeto.

Una primera, que hemos encuadrado en unidad productiva A, es una ludoteca, ubicada en el interior del Centro Comercial Serrallo Plaza, concretamente en el local nº 40, con juegos para menores, videojuegos y máquinas recreativas. Una segunda ubicada en el exterior del Centro Comercial, que ocupa en parte terreno público propiedad del Ayuntamiento de Granada, dedica a "roller", es decir, pista de patinaje bajo carpa específica para tal fin y zona de ocio adyacente. Y una tercera, también en el exterior, que comprende una instalación aérea de "tirolinas" con sus sujeciones a tierra por postes metálicos y plataformas.

#### 1) OFERTA VINCULATE DE COMPRA DE UNIDAD PRODUCTIVA A

#### I.- OFERTA

En fecha 15 de enero de 2021 se ha recibido oferta de compra del lote UNIDAD PORDUCTIVA A (LUDOTECA) del Plan de Liquidación y justificación de depósitos del 10% del precio de oferta.

La oferta la realiza Don Alfonso Suarez Martín en nombre y representación de OCIONEVADA SALONES SL, con CIF B19703545 y domicilio en Granada, calle Maestro Lecuona 6.

#### II.- OBJETO DE LA OFERTA

El objeto de la oferta es la compra de la totalidad de los bienes y enseres que conforman la unidad productiva de "ludoteca" desarrollada por la concursada Multiaventura Serrallo Plaza SL en el el local nº 40 del centro comercial Serrallo Plaza, según el inventario y que se integra por Licencia Betapark Ludoteca (aplicaciones informáticas), construcciones, instalaciones técnicas, mobiliario y equipos informáticos; quedando expresamente excluida de la oferta la fianza por importe de 17.528 euros depositada por la concursada a la propietaria del local.

#### III.- CONDICIONES DE LA OFERTA

- Recoge expresamente la oferta que los bienes se adquirirán libres de cargas y gravámenes.
- Que en el futuro se va a continuar con la explotación del local, si bien la unidad de negocio actualmente se encuentra legalmente prohibida, aunque momentáneamente solo se va a explotar la actividad de máquinas infantiles y recreativas propiedad de la ofertante.
- La oferta está sujeta a que previamente la ofertante llegue a un acuerdo con la propiedad sobre el precio del arrendamiento y demás condiciones del contrato ya que las actuales con la concursada son gravosas y, según la ofertante, motivo en parte de su situación de crisis.
- La negociación la propiedad para un nuevo contrato de arrendamiento ya se ha iniciado.
- La inexistencia en el momento de la formalización de la compra, de trabajadores de la concursada con contratos de trabajo en vigor afectos a la actividad de ludoteca.
- Inexistencia de obligaciones laborales o de seguridad social pendientes de pago que puedan suponer sucesión de empresas.

#### IV.- PRECIO DE LA OFERTA

El importe de la oferta asciende a la cantidad de CUARENTA Y CINCO MIL EUROS (45.000€).

El ofertante ha ingresado en la cuenta de la concursada, intervenida por la administración concursal con motivo del concurso, en Banco de Santander SA ES10.0049.6729.2029.1620.7746, la cantidad de 4.500 euros, equivalente al 10% del precio de la oferta.

La cantidad restante, para el supuesto de aceptación de la oferta y autorización de venta por el juzgado, se ingresará en la misma cuenta en momento de la firma del contrato de compraventa y entrega de la posesión.

Solicita el ofertante la no sujeción al IVA por aplicación del artículo 7.1° de la Ley 37/1992 que lo regula.

Como documento anexo a la oferta acompaña un Informe de tasación de técnico de la empresa Monc Joc, que la fabricante de la estructura de la ludoteca infantil existente en el recinto, por la que se realiza la oferta. Con este informe pretende justificar el precio ofertado en base al estado y deterioro de la misma, siendo esta estructura el elemento de mayor valor contable y de mercado dado por la administración concursal a los inventariados que integran esta unidad.

#### V.- CADUCIDAD DE LA OFERTA

El ofertante indica en su oferta de compra que la operación está sujeta y vinculada a que consiga un contrato de arrendamiento con la propiedad en condiciones económicas que sean rentables a los fines de la explotación de la actividad, tanto en la situación actual de pandemia como en condiciones normales, fijando el plazo máximo de dos meses desde la fecha de la oferta para hacer efectivo dicho contrato.

#### 2) ANALISIS POR LA ADMINISTRACION CONCURSAL DE LA OFERTA

Esta administración concursal estima que la oferta es aceptable por varias razones.

En primer lugar, el Centro Comercial Serrallo Plaza no es en la actualidad de los mas concurridos de la ciudad. Cada vez hay mas locales cerrados debido a la gran competencia de otros centros comerciales de reciente apertura; siendo este uno de los motivos del poco atractivo que supone para los inversores que estudian abrir un establecimiento en el mismo.

En segundo lugar, la situación actual de pandemia que atravesamos. Ello ha

motivado no solo las restricciones horarias, sino también las restricciones en el número

de personas que pueden concurrir en un evento, aunque sea familiar. El principal

atractivo de la ludoteca era la celebración de eventos infantiles, tales como

cumpleaños y otros, lo que en la actualidad es imposible de realizar, estando cerrado y

sin actividad y, previsiblemente durante bastante tiempo.

El valor dado por la administración concursal a este lote es de 91.514,05 euros,

descontado la fianza de 17.528,83 euros, que no entra en la oferta recibida.

La valoración que da la administración concursal a la estructura de ludoteca es

de 70.503,62 euros, mientras que el informe de tasación la valora en 42.987 euros. Así, si

aplicamos la valoración dada en el informe de tasación, el valor de este lote quedaría

en 63.997,43 euros. La oferta de 45.000 euros recibida de Ocionevada Salones SL supera

el 70% del valor de mercado si aplicamos el valor de tasación recogido en el informe,

por lo que mantenemos que la oferta es mas que aceptable dada la situación actual

de pandemia.

En Granada a 18 de enero de 2021

Por GRANADACONCURSAL SLP

Fdo. Antonio Salcedo Martín