

Juzgado Mercantil número 3 de Barcelona.
Autos de Concurso Voluntario 929/2013 – C4.

Procedimiento Abreviado.

Concursada "MULTINAU 2000, S.L."

Objeto: Presentación de Plan de Liquidación.

AL JUZGADO

ALBERT DÍAZ PÉREZ, Colegiado ICAB 36963, Administrador concursal nombrado en el concurso voluntario abreviado de la mercantil "**MULTINAU 2000, S.L.**", ante ese Juzgado comparezco y como mejor en Derecho proceda, **d i g o:**

I.- Que mediante Auto de ese Juzgado de fecha 27 de Marzo de 2017, notificado en fecha 11 de Abril de los corrientes, se concluía la Fase de Convenio del procedimiento, aperturándose la Fase de Liquidación concursal, con los efectos inherentes a la misma, y se requería a esta AC la presentación del preceptivo PLAN DE LIQUIDACIÓN ex. art. 148 LC.

II.- Que en cumplimiento del requerimiento fruto de la Apertura de la Fase procesal de Liquidación del presente procedimiento, esta AC presenta el PLAN DE LIQUIDACIÓN para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa de la mercantil concursada "MULTINAU 2000, S.L."

En su virtud,

AL JUZGADO SUPLICO, que tenga por presentado este escrito, por realizadas las manifestaciones en el mismo contenidas y por aportado el PLAN DE LIQUIDACIÓN al que, una vez aprobado, deberán ajustarse las operaciones de liquidación y realización de los bienes y derechos integrados en la MASA ACTIVA de la concursada.

En Barcelona, a nueve de Noviembre de dos mil diecisiete.

Fdo. El letrado y AC.
ALBERT DÍAZ PÉREZ.

JUZGADO MERCANTIL NÚMERO 3 DE BARCELONA

PROCEDIMIENTO CONCURSAL Nº 929/2013 C4.

MULTINAU 2000, S.L.

PLAN DE LIQUIDACIÓN.

O.- ANTECEDENTES, CONTEXTO DE LA LIQUIDACIÓN:

"MULTINAU 2000, S.L." fue declarada en situación legal de concurso voluntario en virtud de Auto de ese juzgado de fecha 13 de Diciembre de 2013. En la Fase inicial del procedimiento concursada apostó por la viabilidad y continuidad de la compañía, llegándose a aperturar la Fase de Convenio con la convocatoria de la Junta de Acreedores para la aprobación del mismo.

El resultado del incidente concursal planteado por la mercantil vinculada "FINQUES MASACHS, S.L.", discutiendo acerca de la subordinación del crédito que ostentaba frente a la concursada, y la confirmación de su condición como crédito subordinado, tanto en primera instancia como por la sección 15ª de la Audiencia Provincial de Barcelona; unido a la lenta evolución del mercado inmobiliario han hecho que la concursada desistiera de su pretensión inicial de Convenio y acabara aperturándose la presente Fase de Liquidación concursal.

Es preciso indicar que la concursada se ha mantenido al día de pago de sus obligaciones corrientes, créditos contra la masa, con una estructura mínima, sin trabajadores, y nutriéndose durante el procedimiento de concurso de los ingresos que le ha ido proporcionando el alquiler de gran parte de sus inmuebles.

Si bien la concursada desarrolla una actividad inmobiliaria con parte de sus inmuebles alquilados, según se ha indicado anteriormente carece de trabajadores, y no desarrolla actividad alguna industrial o de prestación de servicios. Tal y como luego se describe en el presente Plan de Liquidación y consta ya en Autos en el Informe provisional y en los Textos Definitivos, la mayoría de los inmuebles están gravados con cargas hipotecarias de cuantía elevada, muy superior al valor de mercado o realización actual de las fincas. En esas condiciones, resulta del todo imposible, no parece en absoluto "*factible*", ex. art. 148.1 LC, contemplar la enajenación unitaria de la unidad productiva de la totalidad o parte de los bienes y servicios de "MULTINAU 2000, S.L."

1.- BIENES Y DERECHOS OBJETO DEL PRESENTE PLAN DE LIQUIDACIÓN, DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS LOTES y VALOR DE REALIZACIÓN:

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, con sus valores de mercado a la fecha de emisión del Informe, sin incluir los impuestos que legalmente deban repercutirse al adquirente en caso de venta.

Lógicamente, los valores finales de realización y/o adjudicación pueden diferir de los que constan en Autos atendiendo, (i) al transcurso del tiempo, (el Informe provisional ex. art. 74 LC se presentó en Julio de 2.014); (ii) por la circunstancia que gran parte de los bienes inmuebles propiedad de la concursada están gravados por cargas hipotecarias; y evidentemente; (iii) por tratarse de una liquidación.

A pesar del tiempo transcurrido, salvo error u omisión de esta AC, los bienes y derechos que componen el Activo de la concursada son los mismos que se incluyeron en su día tanto en el Inventario inicial, como en el Informe Provisional ex. art. 74 LC, como en sede de Textos Definitivos sin que conste realizada transmisión alguna de bienes durante la Fase Común del procedimiento.

Todos aquellos activos que aparezcan posteriormente o que por el motivo que sea, no estén contemplados en este Plan de Liquidación, se liquidarán en la misma forma y método que los aquí previstos para bienes o derechos similares, y en todo lo no previsto, resultará de aplicación las reglas legales de Liquidación que recoge el artículo 149 LC.

Se excluyen del Plan de Liquidación los bienes y derechos 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 serias dudas, contingencias o condicionantes respecto de su posible cobro.

Para cada uno de los bienes inmuebles se realiza una descripción registral detallada, con su estado de cargas, de los titulares actuales de esas cargas, así como un detalle, en su caso de los alquileres o arrendamientos que afectan a diversos inmuebles titularidad de la concursada, con identificación de la fecha del Contrato, su vigencia y la renta mensual.

La mayoría de los bienes inmuebles titularidad de la concursada, y que constituyen su principal activo, estaban gravados con cargas hipotecarias a favor del Banco de Sabadell. Le consta a esta AC, que parte de esos créditos hipotecarios fueron cedidos por la entidad financiera a la mercantil, sociedad de nacionalidad irlandesa, "**PIRINE ISSUER HOLDINGS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**". Los representantes de esa entidad cesionaria se pusieron en contacto con esta AC y comunicaron también a ese Juzgado la sustitución y sucesión procesal del Banco de Sabadell fruto de la cesión de Crédito. Sin embargo, esta AC no ha podido todavía clarificar con la entidad cesionaria qué parte de los créditos hipotecarios eran titularidad del Banco de Sabadell son hoy titularidad de la cesionaria, y por consiguiente se desconoce exactamente cuáles de las cargas reales hipotecarias que afectan a fincas de la concursada y que pertenecían al Banco de Sabadell pertenecen a la citada sociedad irlandesa cesionaria.

En cuanto al valor de esas cargas hipotecarias, se ha hecho constar las mismas cifras e importes que constan en los Textos Definitivos, ni el Banco de Sabadell, acreedor hipotecarios cedente, ni la entidad cesionaria antes indicada "**PIRENE ISSUER HOLDINGS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**", se han dirigido a esta AC para actualizar, si es que procede, el importe de los intereses hipotecarios que ostentan también la calificación de crédito con privilegio especial ex. Art. 92. 3º LC.

DESCRIPCIÓN DE LOS LOTES, CARGAS Y VALORACIÓN A EFECTOS DEL PRESENTE PLAN DE LIQUIDACIÓN:

La concursada es propietaria de un total de 14 fincas, todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad número 3 de Terrassa, a excepción de dos de ellas que pertenecen al Registro de la Propiedad de Palafrugell.

Se describen a continuación los lotes formados para la liquidación de los activos. El criterio de formación de parte esos lotes, agrupando en la medida de lo posible los pisos, plazas de aparcamiento y trasteros en la misma promoción persigue facilitar su venta y liquidación respetando además la realidad de su uso conjunto actual en los Contratos de Arrendamiento vigentes a la fecha de presentación de este Plan de Liquidación.

LOTE NÚMERO 1.-

- **Piso C/ Sant Marià, 136, bajos E,**
- **Plaza de Parking número TRECE.**
- **Trastero número 3.**

1.1.- Descripción PISO:

REF. CATASTRAL: 7714503/DG1071B/0064/WT
Datos Registrales: Tomo 3456 – Libro 1422 de Terrassa – sección1ª – Folio 199 – **Finca 50407**
IDUFIR 08109000693952

URBANA: Número SETENTA Y UNO. - Vivienda en planta BAJA, puerta E, con acceso por el número ciento treinta y seis de la calle Sant Marian de Terrassa, formando parte del edificio – hoy terminado – con frente a dicha calle y otro frente a la calle Doctor Ventalló, número cinco. Se compone de diversas dependencias y servicios, y tiene una superficie útil de setenta y tres metros sesenta y un decímetros cuadrados, más el uso exclusivo de un patio de cincuenta y cinco metros ochenta decímetros cuadrados.

Cargas:

- Hipoteca a favor de BANCO DE SABADELL, SA formalizada en virtud de Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. Eduardo Nebot Tirado, el día 28 de Noviembre de 2005, y que constituye la Inscripción 2ª del folio registral de la finca; por un importe inicial principal de 332.542 €, con vencimiento 30 de Noviembre de 2038.
- Novada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 4/06/2009. (inscripción 5ª).
- Modificada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 27/09/2011. (inscripción 6ª).

Arrendamientos: (junto a la plaza de aparcamiento número 13 y Trastero número 3).

El inmueble está arrendado en virtud de Contrato de Arrendamiento formalizado en fecha 1 de Julio de 2013, junto a la plaza de aparcamiento número 13, a favor de Dña. Rosa María Masachs Biarnés. El Contrato tiene una duración de cinco años de obligado cumplimiento para la parte arrendadora, es decir hasta el 1 de julio de 2018. La renta mensual inicial se estableció en la cifra de 500 €/mes, siendo a cargo de la parte arrendataria los gastos de comunidad tanto del piso como de la plaza de aparcamiento; así como las Tasas de Gestión de Residuos.

Importe Crédito Hipotecario:

- IMPORTE PENDIENTE: Total incluyendo principal capital no vencido, más cuotas impagadas, intereses ordinarios, más intereses de demora, **275.316,10 €**. Según consta en Textos Definitivos y sin actualizar en su caso el importe de los intereses de resultar de aplicación el Art. 92.3º LC.

Valor real estimado de mercado a efectos del presente plan de Liquidación: **184.357 €.**

1.2.- Descripción PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 13:

<p>Datos Registrales: Tomo 3231 – Libro 1249 de Terrassa-Sección 1ª – Folio 14 – Finca 50291 IDUFIR: 08109000692795</p>
--

Descripción:

URBANA: Número TRECE. - Plaza de aparcamiento señalada con el número TRECE en la planta sótano del edificio –hoy terminado- con frente a la calle de Sant Marian número ciento treinta y seis y otro frente a la calle Doctor Ventalló, número cinco de Terrassa; con acceso para vehículos a través de rampa que arranca desde la calle Sant Marian. Tiene una superficie de once metros nueve decímetros cuadrados.

Cargas:

- Hipoteca a favor de BANCO DE SABADELL, SA, constituida mediante Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. Jorge Iranzo Barceló, el cuatro de Junio de dos mil nueve, en garantía de un préstamo de DIECISÉIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS de capital, con vencimiento el día treinta de Noviembre de dos mil treinta y ocho.
- Novada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 4/06/2009, que motivó la Inscripción 4ª.

Arrendamientos: Arrendada con la Vivienda de C/Sant Marián, 128, baj E.

Según se ha indicado, la presenta plaza de aparcamiento está arrendada junto a la vivienda sita en la calle Sant Marián número 128, bajos E, en virtud de Contrato formalizado con Dña. Rosa María Masachs Biarnés en fecha 1 de Julio de 2013, con una vigencia de cinco años de obligado cumplimiento para la parte arrendadora.

Importe del crédito hipotecario:

IMPORTE PENDIENTE: Total incluyendo principal capital no vencido, más cuotas impagadas, intereses ordinarios, más intereses de demora, 12.755,87 €, hasta la presentación de los Textos definitivos, y sin perjuicio de los intereses devengados que ostentan la calificación de crédito con privilegio especial si están cubiertos por la garantía hipotecaria ex. art. 92. 3º LC.

Valor real estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación: 7.000,00 €

1.3.- Descripción Trastero Número Tres:

Descripción:

<p>Datos Registrales: Tomo 3231 – Libro 1249 de Terrassa-Sección 1ª – Folio 145 – Finca 50379 – IDUFIR: 08109000693679</p>

URBANA: Número CINCUENTA Y SIETE. - Cuarto trastero señalado con el número TRES en la planta sótano del edificio –hoy terminado- con frente a la calle de Sant Marian número ciento treinta y seis y otro frente a la calle Doctor Ventalló, número cinco de Terrassa. Tiene una superficie de cinco metros ochenta y nueve decímetros cuadrados.

Cargas:

- Hipoteca constituida sobre la finca 50379 a favor de BANCO DE SABADELL, SA, constituida mediante Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. Eduardo Nebot Tirado, el día 28 de Noviembre de 2005, que motivó la Inscripción 2ª, en garantía de un préstamo de TRES MIL CIENTO NOVENTA EUROS de capital; con vencimiento 30 de noviembre de 2.038.

- Novada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 4/06/2009, que motivó la Inscripción 4ª.

Importe del Crédito Hipotecario:

IMPORTE PENDIENTE: Total incluyendo principal capital no vencido, más cuotas impagadas, intereses ordinarios, más intereses de demora, **2.642,85 €**. Cifra que consta en sede de Textos Definitivos, y sin perjuicio de los intereses devengados posteriormente amparados por la garantía hipotecaria, ex. art. 92. 3º LC

Valor Real Estimado de Mercado a efectos del presente P. de Liquidación: 2.000,00 €

Valor final LOTE NÚMERO 1: 193.357 €.

LOTE NÚMERO 1.-

- 1.1.- Piso C/ Sant Marià, 136, bajos E __ 184.357,00 €.
- 1.2.- Plaza de Parking número TRECE ____ 7.000,00 €.
- 1.3.- Trastero número 3, _____ 2.000,00 €.

LOTE NÚMERO 2.-

- Piso Calle Doctor Ventalló, 5, planta baja, puerta F
- Plaza de Aparcamiento número 24.

2.1.- Descripción Piso:

REF. CATASTRAL: 7714503/DG1071B/0081/PD
Datos Registrales: Tomo 3232 - Libro 1250 de Terrassa-Sección 1ª - Folio 6 - **Finca 53152**
IDUFIR: 08109000721433

URBANA: Número OCHENTA Y CINCO. - Vivienda en planta BAJA, puerta F, con acceso por el número cinco de la calle Doctor Ventalló, de Terrassa, formando parte del edificio con frente a dicha calle y otro frente a la calle de Sant Marian número ciento treinta y seis. Se compone de diversas dependencias y servicios, y tiene una superficie útil de cincuenta y un metros ochenta y ocho decímetros cuadrados, y tiene el uso exclusivo de un patio de cincuenta y nueve metros treinta decímetros cuadrados.

Cargas:

- Hipoteca a favor de BANCO DE SABADELL, SA, constituida sobre esta finca, mediante Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. Eduardo Nebot Tirado, el día 28 de Noviembre de dos mil cinco, en garantía de un préstamo de DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIEN EUROS con vencimiento el 30 de Noviembre de 2038.
- Novada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 4/06/2009. (inscripción 4ª).
- Modificada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 27/09/2011, (inscripción 5ª).

Arrendamientos: (Junto a la plaza de aparcamiento número 24).

- El inmueble está alquilado en virtud de Contrato de Arrendamiento de vivienda, junto a la plaza de aparcamiento número 24, a favor de D. Enric Coll Arrufat. El Contrato formalizado en fecha 1 de Julio de 2013, tiene una vigencia de obligado cumplimiento para la arrendadora concursada de cinco años, es decir, fine en fecha 1 de Julio de 2018. La renta pactada tanto por el inmueble como por la plaza de aparcamiento número 24 asciende a 500 €/mes, siendo el IBI a cargo de la arrendadora, y los gastos de comunidad tanto de la vivienda como de la plaza de parking, a cargo de la parte arrendataria.

Importe Crédito Hipotecario.

IMPORTE PENDIENTE: Total incluyendo principal capital no vencido, más cuotas impagadas, intereses ordinarios, más intereses de demora, **213.714,08 €**. Cifra que resulta de los Textos Definitivos y sin perjuicio, en su caso, del cálculo de los intereses devengados y amparados por la garantía hipotecaria ex. Art. 92. 3º LC.

Valor real estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación: 134.927 €-

2.2.- Descripción PLAZA APARCAMIENTO NÚMERO 24:

<p>Parking C/ Sant Marià, 136 plaza 24 – TERRASSA – BARCELONA Datos Registrales: Tomo 3231 – Libro 1249 de Terrassa-Sección 1ª – Folio 47 – Finca 50313 IDUFIR: 08109000693013</p>
--

Descripción:

URBANA: Número VEINTICUATRO. - Plaza de aparcamiento señalada con el número VEINTICUATRO en la planta sótano del edificio –hoy terminado- con frente a la calle de Sant Marian número ciento treinta y seis y otro frente a la calle Doctor Ventalló, número cinco de Terrassa; con acceso para vehículos a través de rampa que arranca desde la calle Sant Marian. Tiene una superficie de diecisiete metros dos décimos cuadrados.

Sin cargas hipotecarias.

Arrendamientos: Arrendado junto piso c/Dr. Ventalló, nº 5, bjos.

Según se ha indicado, esta plaza de parking está alquilada junto a la vivienda sita en la calle Dr. Ventalló, número 5, bajos F, en virtud de Contrato de Alquiler formalizado por la concursada en fecha 1 de Julio de 2013, con D. Enric Coll Rufat, con un plazo de vigencia de obligado cumplimiento para la arrendadora de cinco años, hasta el 1 de julio de 2018.

Valor Real Estimado de Mercado a efectos del presente Plan:

7.000,00 €

Valor Total Lote 2: 141.927 €.

2.1.- Piso Calle Dr. Ventalló, 5, plta. baja, pta F __ 134.927,00 €-.
2.2.- Plaza de Aparcamiento número 24 _____ 7.000,00 €-

LOTE NÚMERO 3.-

- **Piso C/ Ventalló, 5, 1º C,**
- **Plaza de Aparcamiento Número 23,**
- **Trastero Número 6.**

3.1.- Descripción PISO:

REF CATASTRAL: 7714503/DG1071B/0089/KZ

Datos Registrales: Tomo 3232 – Libro 1250 de Terrassa-Sección 1ª – Folio 30 – **Finca 53168**

IDUFIR: 08109000721594

URBANA: Número NOVENTA Y TRES. - Vivienda en planta PRIMERA, puerta C, con acceso por el número cinco de la calle Doctor Ventalló, de Terrassa, formando parte del edificio con frente a dicha calle y otro frente a la calle de Sant Marian número ciento treinta y seis. Se compone de diversas dependencias y servicios, y tiene una superficie útil de treinta y siete metros veintinueve decímetros cuadrados, y tiene el uso exclusivo de una terraza de diecinueve metros veinticinco decímetros cuadrados.

Cargas:

- Hipoteca a favor de BANCO DE SABADELL, SA, mediante Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. Eduardo Nebot Tirado, el día 28 de noviembre de dos mil cinco, que motivó la Inscripción 2ª, en garantía de un préstamo de CIENTO SETENTA Y OCHO MIL SESENTA EUROS capital, con vencimiento el 30 de Noviembre de 2038.

- Novada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 4/06/2009, (inscripción 4ª).

- Novada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 27/09/2011, (inscripción 5ª).

Arrendamiento: Junto a la plaza de aparcamiento nº 23 y Trastero nº 6..

- El inmueble está arrendado a favor de D. Nil Prat Ortega y Marian Sanllehí, en virtud de Contrato de Arrendamiento formalizado en fecha 1 de Noviembre de 2015, con una vigencia de un año prorrogable, con un preaviso de CINCO meses en caso de resultar en interés del concurso por la apertura de la Fase de Liquidación. El inmueble se alquila junto a la plaza de aparcamiento número 23, con una renta mensual de 300 €/mes; siendo los gastos de Comunidad e IBI a cargo de la concursada; y las Tasas sobre gestión de Residuos a cargo de la arrendataria.

Importe Crédito Hipotecario:

IMPORTE PENDIENTE: Total incluyendo principal capital no vencido, más cuotas impagadas vencidas, intereses ordinarios, más intereses de demora, 147.478,03 €. Cifra que consta en sede de Textos Definitivos, y sin perjuicio de los intereses devengados posteriormente amparados por la garantía hipotecaria, ex. art. 92. 3º LC.

Valor real estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación = 91.138'50 €

3.2.- Descripción PLAZA APARCAMIENTO:

Parking C/ Sant Marià, 136 plaza 23 – TERRASSA – BARCELONA
Datos Registrales: Tomo 3231 – Libro 1249 de Terrassa-Sección 1ª – Folio 44 – **Finca 50311**
IDUFIR: 08109000692993

URBANA: Número VEINTITRES. - Plaza de aparcamiento señalada con el número VEINTITRES en la planta sótano del edificio –hoy terminado– con frente a la calle de Sant Marian número ciento treinta y seis y otro frente a la calle Doctor Ventalló, número cinco de Terrassa; con acceso para vehículos a través de rampa que arranca desde la calle Sant Marian. Tiene una superficie de once metros ochenta y seis decímetros cuadrados.

Cargas:

- Hipoteca a favor de BANCO DE SABADELL, SA, constituida mediante Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. EDUARDO NEBOT TIRADO, el día 28 de noviembre de dos mil cinco, que motivó la Inscripción 2ª, en garantía de un préstamo de DOCE MIL SETECIENTOS DIEZ euros de capital, con vencimiento el día 30 de Noviembre de dos mil treinta y ocho.

- Novada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 4/06/2009, (inscripción 4ª).

Arrendamientos: Arrendada junto al piso de la C/ Dr. Ventalló, nº 5, 1º C.

- Según se ha indicado, esta plaza de parking se halla alquilada a favor de D. Nil Prat i Maria Sanllehí, junto con la vivienda sita en la calle Dr. Ventalló, número 5, 1º C, en virtud de Contrato de Arrendamiento formalizado en fecha 1 de Noviembre de 2013, con una vigencia de un año prorrogable.

Importe Crédito Hipotecario:

IMPORTE PENDIENTE: Total incluyendo principal capital no vencido, más cuotas impagadas, intereses ordinarios, más intereses de demora, **9.849,06 €**. Cifra que consta en sede de Textos Definitivos, y sin perjuicio de los intereses devengados posteriormente amparados por la garantía hipotecaria, ex. art. 92. 3º LC

Valor real estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación: 7.000,00 €

3.3.- Descripción TRASTERO NÚMERO 6.

Datos Registrales: Tomo 3231 – Libro 1249 de Terrassa-Sección 1ª – Folio 155 – **Finca 50385**
– **IDUFIR: 08109000693730**

URBANA: Número SESENTA. - Cuarto trastero señalado con el número SEIS en la planta sótano del edificio –hoy terminado- con frente a la calle de Sant Marian número ciento treinta y seis y otro frente a la calle Doctor Ventalló, número cinco de Terrassa. Tiene una superficie de cuatro metros setenta y nueve decímetros cuadrados.

Cargas:

- Hipoteca constituida sobre la finca 50385 a favor de BANCO DE SABADELL, S.A., en virtud de Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. EDUARDO NEBOT TIRADO, el día veintiocho de Noviembre de 2005, que motivó la inscripción 2ª, en garantía de un préstamo de DOS MIL OCHOCIENTOS EUROS de capital, con vencimiento el día treinta de Noviembre de dos mil treinta ocho.
- Novada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 4/06/2009, que motivó la Inscripción 4ª.

Importe del Crédito Hipotecario:

IMPORTE PENDIENTE: Total incluyendo principal capital no vencido, más cuotas impagadas, intereses ordinarios, más intereses de demora, **2.347,57 €**. Cifra que consta en sede de Textos Definitivos, y sin perjuicio de los intereses devengados posteriormente amparados por la garantía hipotecaria, ex. art. 92. 3º LC

Valor real estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación: 2.000,00 €

Valor final LOTE NÚMERO 3: 100.138,50 €.

LOTE NÚMERO 3.-

3.1.- Piso C/ Ventalló, 5, 1º C _____ **91.138,50 €.**
3.2.- Plaza de Parking número VEINTITRES **7.000,00 €.**
3.3.- Trastero número 6, _____ **2.000,00 €.**

LOTE NÚMERO 4.-

- Parking C/ Sant Marià, 136 plaza 25.
- Trastero número 12 en la misma promoción.

4.1 Descripción plaza de aparcamiento:

Datos Registrales: Tomo 3231 – Libro 1249 de Terrassa-Sección 1ª – Folio 50 – **Finca 50315**
IDUFIR: 08109000693037

URBANA: Número VEINTICINCO. - Plaza de aparcamiento señalada con el número VEINTICINCO en la planta sótano del edificio –hoy terminado- con frente a la calle de Sant Marian número ciento treinta y seis y otro frente a la calle Doctor Ventalló, número cinco de Terrassa; con acceso para vehículos a través de rampa que arranca desde la calle Sant Marian. Tiene una superficie de treinta y cinco metros ocho decímetros cuadrados.

Cargas:

- Hipoteca a favor de BANCO DE SABADELL, SA constituida mediante Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. Eduardo Nebot Tirado, el día 28 de noviembre de 2005, inscripción 2ª, en garantía de un préstamo de dieciséis mil novecientos ochenta euros de capital.

- Novada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 4/06/2009, Inscripción 5ª.

Importe Crédito Hipotecario:

IMPORTE PENDIENTE: Total incluyendo principal capital no vencido, más cuotas impagadas, intereses ordinarios, más intereses de demora, **13.081,29 €** Cifra que consta en sede de Textos Definitivos, y sin perjuicio de los intereses devengados posteriormente amparados por la garantía hipotecaria, ex. art. 92. 3º LC

Valor Real Estimado de Mercado a efectos del presente Plan de Liquidación: 7.000,00

4.2.- Descripción del Trastero:

Datos Registrales: Tomo 3231 – Libro 1249 de Terrassa-Sección 1ª – Folio 173 – **Finca 50397**
IDUFIR: 08109000693853

URBANA: Número SESENTA Y SEIS. - Cuarto trastero señalada con el número DOCE en la planta sótano del edificio –hoy terminado- con frente a la calle de Sant Marian número ciento treinta y seis y otro frente a la calle Doctor Ventalló, número cinco de Terrassa. Tiene una superficie de cinco metros treinta y cuatro decímetros cuadrados.

Cargas:

- Hipoteca constituida sobre la finca 50397 a favor de BANCO DE SABADELL, SA., mediante Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. Eduardo Nebot Tirado, el día 28 de Noviembre de 2005, que motivó la Inscripción 2ª, en garantía de un préstamo de DOS MIL OCHOCIENTOS EUROS.

Esta primera carga hipotecaria que constituye la Inscripción segunda ha sido cedida a la mercantil "PIRENE ISSUER HOLDINGS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY" en virtud de Escritura de Cesión de Préstamo Hipotecario formalizada en fecha 27 de Junio de 2016, ante el Notario de Madrid D. Antonio de la Esperanza Rodríguez con el número 2965 de su protocolo. La cesionaria ha comunicado a esta AC y al Juzgado Mercantil la sucesión procesal en los derechos del Banco de Sabadell cedente.

- Novada mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 4/06/2009, que motivó la Inscripción 4º.

Importe Crédito Hipotecario:

IMPORTE PENDIENTE: Total incluyendo principal capital no vencido, más cuotas impagadas, intereses ordinarios, más intereses de demora, **2.347,57 €**, Cifra que consta en sede de Textos Definitivos, y sin perjuicio de los intereses devengados posteriormente amparados por la garantía hipotecaria, ex. art. 92. 3º LC

Valor real estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación: 2.000,00 €

Valor final LOTE NÚMERO 4: 9.000,00 €.

LOTE NÚMERO 4.-

4.1.- Plaza aparcamiento nº 25 _____ 7.000,00 €.
4.2.- Trastero número 12, _____ 2.000,00 €.

LOTE NÚMERO 5.- Local de negocio C/ Mayor, 30-32, semisótano – TERRASSA – BARCELONA

Descripción:

. - **REF CATASTRAL: 7417210/DG1071B/0001/JE**
. - **Datos Registrales:** Tomo 3466 – Libro 1432 de Terrassa-Sección 1ª – Folio 178 – **Finca 35656**
- **IDUFIR: 08109000532084**

URBANA: Número UNO-A.- Local de negocio ubicado en la planta semisótano y entresuelo del edificio sito en esta ciudad, calle Mayor número treinta y treinta y dos, con entrada independiente por la calle Mayor a nivel del semisótano. Ocupa en junto una superficie de ciento treinta y cinco metros ochenta y tres decímetros cuadrados, de los que ciento veintisiete metros veintidós decímetros cuadrados corresponden a la planta entresuelo y una superficie de ocho metros sesenta y dos decímetros cuadrados a la escalera propia que conecta con la calle Mayor, situada en la planta semisótano.

Cargas:

- Hipoteca a favor de BANCO DE SABADELL, SA, constituida mediante Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. Jorge Iranzo Barceló, el día 4 de Junio de 2009, que motivó la Inscripción 3ª, en garantía de un préstamo de 441.000 €, con vencimiento el 31 de Marzo de 2021.

Esta primera carga hipotecaria que constituye la Inscripción segunda ha sido cedida a la mercantil "PIRENE ISSUER HOLDINGS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY" en virtud de Escritura de Cesión de Préstamo Hipotecario formalizada en fecha 27 de Junio de 2016, ante el Notario de Madrid D. Antonio de la Esperanza Rodríguez con el número 2986 de su protocolo. La cesionaria ha comunicado a esta AC y al Juzgado Mercantil la sucesión procesal en los derechos del Banco de Sabadell cedente.

- Novada la hipoteca anterior a favor de BANCO DE SABADELL mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 4/05/2011, que motivó la Inscripción 4ª, modificando el vencimiento al 31 de Marzo de 2023.
- Segunda Hipoteca a favor del BANCO POPULAR, S.A., constituida mediante Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. JORGE IRANZO BARCELO, el 22 de diciembre de 2011, que motivó la Inscripción 5ª, en garantía de un préstamo de 60.000 € de principal, con vencimiento el 16 de Noviembre de 2021, y que constituye la Inscripción 5ª en el folio registral de la finca.

ARRENDAMIENTOS:

Este local está alquilado a la mercantil "MARPAU, S.L.", en virtud de Contrato de Arrendamiento formalizado en fecha 1 de Noviembre de 2014, por un plazo de CINCO AÑOS, con una primera anualidad de obligado cumplimiento, y con la necesidad de preaviso de cinco meses para rescindir el Contrato por parte del propiedad en las anualidades

posteriores, motivado por el interés del concurso con la apertura de la Fase de Liquidación. En la tercera anualidad se establece una renta de 1000 €, con una penalización de 200 €/mes en caso de resolverse antes de la finalización de esa tercera anualidad.

Importe del Crédito Hipotecario:

- IMPORTE PENDIENTE HIPOTECA BANCO DE SABADELL: **494.751 €.**
- IMPORTE PENDIENTE HIPOTECA POSTERIOR DEL B. POPULAR: **62.851,74 €.**

Cifras que constan en sede de Textos Definitivos, y sin perjuicio de los intereses devengados posteriormente amparados por la garantía hipotecaria, ex. art. 92. 3º LC

Valor real estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación: 197.904,00 €

LOTE NÚMERO 6.- Casa C/ de l'Aigua, 6, Urbanización LA BORNA – BEGUR – GIRONA

Descripción:

Datos Registrales: Tomo 3369 – Libro 306 – Folio 18 – **Finca 8434 de BEGUR, Registro de la Propiedad de Palafrugell.**
- IDUFIR 1701400002216
Referencia Catastral 9048309EG1494N0006TQ.

URBANA: Número SEIS. - Vivienda número seis, Tipo "A", integrante del Edificio III, asentado sobre la parcela de terreno o solar señalada con los números setenta y nueve, ochenta y ochenta y uno de la Urbanización "LA BORNA", en término municipal de Begur, con frente a la calle L'Aigua. Se compone de planta baja y planta piso, comunicándose ambas plantas por escalera interior. La planta baja tiene una superficie construida de noventa y tres metros, veinticinco decímetros cuadrados, de los que veintidós metros cuadrados corresponden a terraza, distribuyéndose los restantes setenta y un metros, veintiocho decímetros cuadrados en sala de estar, cocina comedor, despensa, cuarto de baño y escalera de comunicación con la planta piso. Y la planta piso tiene una superficie construida de setenta y un metros, veintiocho decímetros cuadrados, distribuyéndose en recibidor, estudio, dormitorio principal con baño, otros dos dormitorios, cuarto de baño, terraza y escalera de comunicación con la planta baja.

Cargas:

- Primera Hipoteca a favor de BANCO DE SABADELL, SA , constituida en virtud de Escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. FERNANDO PEREZ-SAUQUILLO CONDE el 20/07/2001, causante de la Inscripción 7ª en garantía de un préstamo de 120.202,42 €, con vencimiento el 31 de Julio de 2021.

Esta primera carga hipotecaria que constituye la Inscripción 7ª en el folio registral de la finca se ha cedido en virtud de Escritura autorizada en fecha 27 de Junio de 2.016 ante el Notario de Madrid D. Antonio de la Esperanza Rodríguez, con el número 2751 de su Protocolo. La entidad cesionaria y que se personado en el procedimiento de concurso comunicando la sucesión procesal es "PIRENE ISSUER HOLDINGS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY".

- Segunda Hipoteca también a favor del BANCO DE SABADELL, constituida en virtud de Escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. JORGE IRANZO BARCELO, el 4/06/2009, causante de la Inscripción 9ª, en garantía de un préstamo de 409.000 €, con vencimiento el día 31 de Marzo de 2021.

Esta segunda carga hipotecaria que constituye la Inscripción 9ª en el folio registral de la finca se ha cedido en virtud de Escritura autorizada en fecha 27 de Junio de 2.016 ante el Notario de Madrid D. Antonio de la Esperanza Rodríguez, con el número 2986 de su Protocolo. La entidad cesionaria y que se personado en el procedimiento de concurso comunicando la sucesión procesal es "PIRENE ISSUER HOLDINGS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY".

- Modificado el plazo de la anterior Segunda Hipoteca que constituye la inscripción 9ª, en virtud de Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. Jorge Iranzo Barceló, el día 4 de Mayo de 2011, con una carencia de principal de 24 meses, con vencimiento final el 31 de Marzo de 2023. (inscripción 10ª).

Importe del Crédito Hipotecario:

IMPORTE PENDIENTE: 1ª hipoteca Banc de Sabadell: 68.732,20 €.
IMPORTE PENDIENTE: 2ª hipoteca Banc de Sabadell: 458.8894 €.

Cifra que consta en sede de Textos Definitivos, y sin perjuicio de los intereses devengados posteriormente amparados por la garantía hipotecaria, ex. art. 92. 3º LC

Valor Real Estimado de Mercado a efectos del presente Plan de Liquidación: 305.791,00 €

**LOTE NÚMERO 7.- Plaza de parking nº 28, C/ Dr. Cabanes, 22
- TERRASSA - BARCELONA**

Descripción:

REF. CATASTRAL: 7516730/DG1071B/0054/RK
Datos Registrales: Tomo 2471 - Libro 815 de Terrassa - sección1ª - Folio 121 - Finca 34118
- IDUFIR 08109000517524

URBANA: Número CINCUENTA Y CUATRO. - Plaza de parking número VEINTIOCHO, en la planta subsótano o sótano dos, con acceso por la calle Doctor Cabanes número veintidós y por escaleras peatonales, formando parte del Conjunto Residencial "Fábrica Pere Font Batallé", con frente a la calle Doctor Cabanes y a la calle del Vall, de Terrassa; ocupa una superficie útil de utilización de diez metros y catorce decímetros cuadrados y de pasos comunitarios de once metros y sesenta decímetros cuadrados.

Sin carga hipotecaria alguna.

Valor real estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación: 10.000,00 €

Arrendamientos:

Esta plaza está siendo utilizada en la actualidad por la mercantil vinculada "MASACHS NAUS INDUSTRIAS, S.L." que procede al pago de un importe en concepto de renta de 72'12 € /mes más el IVA correspondiente. No existe un Contrato de alquiler formalizados, sino un acuerdo verbal de uso con pago mensual de la renta indicada.

LOTE NÚMERO 8.- Solar Urbanización "LA BORNA" – BEGUR – GIRONA

Descripción:

Datos Registrales: Tomo 2999 – Libro 218 – Folio 49
– Finca 5509
– IDUFIR 17014000262160

URBANA: Parcela de terreno o solar edificable, señalada con el número setenta y ocho en la Urbanización "LA BORNA" sita en el término de Begur, con una extensión superficial aproximada de seiscientos treinta metros cuadrados.

Sin carga hipotecaria alguna.

Valor real estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación: 50.000,00 €

En consecuencia, el valor de mercado estimado de las CATORCE [14] fincas, OCHO [8] lotes, antes descritas asciende a UN MILLÓN OCHO MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO, [1.008.117'50 €], según el siguiente cuadro detalle:

LOTE	INM.	DOMICILIO	CIUDAD	FINCA	HIP	ARREND	VALOR
1.1	Piso	C/S.Marià,136, Bajos E.	Terrassa	50407	SI	SI	184.357
1.2	Pk. 13	C/S.Marià, 136, sótano.	Terrassa	50291	SI	SI	7.000
1.3	Trast. 3	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50379	SI	NO	2.000
2.1	Piso	C/Dr. Ventalló, 5, Bajos F.	Terrassa	53152	SI	SI	134.927
2.2	Pk. 24	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50313	NO	SI	7.000
3.1	Piso	C/Dr. Ventalló, 5, 1º-C.	Terrassa	53168	SI	SI	91.138'50
3.2	Pk. 23	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50311	SI	SI	7.000
3.3	Trast. 6	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50385	SI	NO	2.000
4.1	Pk. 25	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50315	SI	NO	7.000
4.2	Trast 12	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50397	SI	NO	2.000
5	Local	C/Mayor, 30, semisótano.	Terrassa	35656	SI	SI	197.904
6	Casa	C/de l'Aigua,6, La Borna	Begur	8434	SI	NO	305.791
7	Pk. 28	C/Dr. Cabanes, 22, sótano 2	Terrassa	34118	NO	SI	10.000
8	Solar	Urbaniz. La Borna, nº 78.	Begur	5509	NO	NO	50.000
							<u>1.008.117'50</u>

1.1.2. RESTO INMOVILIZADO MATERIAL, (INSTAL.LACIONES TÈCNIQUES, MOBILIARI, I ELEMENTS DE TRANSPORT):

Las partidas de Instalaciones Técnicas: (Cuenta Contable 212), y Mobiliario: (Cuenta Contable 216), se excluyen expresamente del presente PLAN DE LIQUIDACIÓN por carecer absolutamente de valor.

LOTE NÚMERO 9.- Vehículo marca MERCEDES, modelo CLASE A, matrícula 4000 DPP

Se corresponde al vehículo titularidad de la concursada, MARCA MERCEDES, modelo Clase A, matrícula 4000 DPP, totalmente amortizado. Esta AC reduce el valor estimado de mercado que consta en el Informe Provisional y en sede de Textos Definitivos por los siguientes motivos: i) Por el tiempo transcurrido y el uso que se ha dado durante el mismo al vehículo; ii) El coche lleva un total de 130.000 km, y iii) tiene pendiente una revisión y arreglo de avería en el cambio de marchas. SE REDUCE por consiguiente el valor estimado de mercado de 6.000 a 2.000 €

INSTALACIONES TÉCNICAS	0 €
MOBILIARIO	0 €
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	2.000 €.

En consecuencia y a juicio de esta AC **el valor de mercado del resto de bienes del inmovilizado material a efectos del presente Plan de Liquidación asciende a la cifra de DOS MIL EUROS, -- [2.000 €].**

1.1.3.- INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO:

Esta partida contable bajo la rúbrica 2400: Participaciones en Empresas del Grupo, se corresponde a la cotitularidad de la concursada junto con otras mercantiles y personas físicas sobre diversas fincas registrales. La concursada forma parte de las siguientes Comunidades de Bienes:

1.1.3.1.- Participación 20% en "EUROIT 2000 y CIA. COMUNIDAD DE BIENES", cuyo valor real estimado de mercado en sede de Inventario, Informe y Textos definitivos fue de 84.000 €.

Esa cotitularidad de una quinta parte indivisa, (20%), recae sobre las **siguientes fincas:**

LOTE NÚMERO 10.- PROPIEDAD: 1/5 parte indivisa, (20%). Local C/ Miño, (antes Colector), sin número, - TERRASSA - BARCELONA

Descripción:

Datos Registrales: Tomo 2140 - Libro 635 de Terrassa-Sección 1ª - Folio 146 - **Finca 25802**
- IDUFIR: 08109000428943
Referencia Catastral 9112703/DG1091B/0007/OJ

URBANA: Número SIETE. - Local en el complejo industrial sito en esta ciudad, calle MIÑO, antes Colector sin número, comprendido en el Plan Parcial de Can Palet, con portal al vial de servicio de la total finca denominado paso B, ocupa una superficie de ochocientos setenta y cinco metros cuadrados.

Cargas:

- Hipoteca a favor de BANCO DE SABADELL, SA , constituida en virtud de Escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. FERNANDO PÉREZ-SAUQUILLO CONDE, el 06/09/2001, causante de la Inscripción 13ª, en garantía de un préstamo de 300.506,05 €, con vencimiento el 11/11/2011, (vencida).

Valor de Mercado a efectos del presente Plan de Liquidación:

Esta nave/local es antigua, y su valor se ve afectado a la baja por cuanto no cumple con las normativas urbanísticas. Está arrendada, pero en caso de faltar el arrendatario no podría volverse a alquilar salvo una inversión en diversas medidas correctoras. Además, la nave está en una zona de afección urbanística por parte del Ayuntamiento. Atendiendo a esos condicionantes, el valor total estimado actual de mercado de la misma es de 200.000 €, **por lo que el 20% asciende a CUARENTA MIL EUROS, -- [40.000 €] --.**

LOTE NÚMERO ONCE.- PROPIEDAD: 1/5 parte indivisa, (20%) del Local Industrial número 11, "Catex Vilapou", - OLESA DE MONTSERRAT - BARCELONA

Descripción:

Datos Registrales: Tomo 2893 - Libro 357 de Olesa de Montserrat - Folio 114 - **Finca 16724**
- IDUFIR: 08128000298011

URBANA: ENTIDAD NUMERO ONCE. - LOCAL INDUSTRIAL SEÑALADO CON EL NUMERO ONCE sito en la unidad de ocupación número 2 de la parcela 2 de la unidad de actuación en suelo urbano UAi.1 "Catex Vilapou" del municipio de Olesa de Montserrat. Tiene una superficie construida de 273,10 metros cuadrados, de los cuales corresponden 207,10 metros cuadrados a la planta baja y 66,00 metros cuadrados a la planta altillo.

Titularidad: Pertenece a la concursada la quinta parte indivisa de la plena propiedad de la total finca en virtud de la Escritura autorizada ante el Notario de Terrassa, D. Jorge Iranzo Barceló, en fecha 12 de diciembre de 2006, que constituye la Inscripción 4ª.

Cargas:

- Préstamo hipotecario constituido por RODOVEX, deudor no hipotecante a favor del BBVA en virtud de Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. JORGE IRANZO BARCELÓ, en garantía de un préstamo de 194.131,42 €, por un plazo de 16 años.

- Mediante escritura autorizada ante el mismo Notario de Terrassa, D. JORGE IRANZO BARCELÓ, de fecha 12 de diciembre de 2006, que motivó la Inscripción 4ª, la anterior escritura de préstamo hipotecario resulta AMPLIADA, pasando a responder de 207.469, 18 € de principal.

Valor estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación:

El valor actual estimado de mercado de la finca descrita asciende a un total de 130.000 €, por lo que el 20% titularidad de la concursada ostenta un **valor de VEINTISÉIS MIL EUROS, -- [26.000 €-] --.**

Por consiguiente, el valor actual real estimado a efectos del presente Plan de Liquidación de la Participación de un 20% en "EUROIT 2000 y CIA. COMUNIDAD DE BIENES, quinta parte indivisa, (20%) de ambas fincas, a efectos del presente Plan de Liquidación asciende a la cifra SESENTA Y SEIS MIL EUROS, -- (66.000 €) --, (Lotes número 10 + Lote número 11).

1.1.3.2.- Participación de un 25% en "MULTINAU 2000 Y CIA, COMUNIDAD DE BIENES",

La concursada es cotitular de una cuarta parte indivisa, (25%), de las siguientes fincas:

**LOTE NÚMERO 12.- PROPIEDAD: 1/4 parte indivisa, (25%).
Local C/ Colector, 20, - TERRASSA - BARCELONA**

Descripción:

Datos Registrales: Tomo 3331 - Libro 1314 de Terrassa-Sección 1ª - Folio 74 - **Finca 30536**
- **IDUFIR: 08109000481160**
Referencia Catastral 9112703/DG1091B/0003/TD

URBANA: Número TRES. - Local en el complejo industrial sito en la calle COLECTOR de esta ciudad, número VEINTE, comprendido en el Plan Parcial de Can Palet, con portal al vial de servicio de la total finca denominado paso D, ocupa una superficie de ochocientos cuarenta y ocho metros veinte decímetros cuadrados.

Titularidad: Pertenece a la concursada una cuarta parte indivisa, (25%), de la plena propiedad.

Cargas:

- Hipoteca a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE TERRASSA, constituida en virtud de Escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. ALFREDO ARBONA CASP, el 21/02/2002, causante de la Inscripción 8ª en garantía de un préstamo de 370.000,00 €, con vencimiento el 21/02/2012.

- Novada la hipoteca anterior mediante una escritura autorizada por el Notario de Terrassa Sr. ALFREDO ARBONA CASP, el 02/03/2005, que motivó la Inscripción 12ª, modificando el vencimiento al 02/03/2020.

- La anterior carga hipotecaria fue AMPLIADA y MODIFICADA mediante Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. JORGE IRANZO BARCELÓ, en fecha 14 de Junio de 2006, resultando finalmente en garantía de un préstamo de 461.681,31 €, con vencimiento el 20 de Abril de 2026.

Valor real estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación:

Esta nave/local es antigua, y su valor se ve afectado a la baja por cuanto no cumple con las normativas urbanísticas. Está arrendada, pero en caso de faltar el arrendatario no podría volverse a alquilar salvo una inversión en diversas medidas correctoras. Además, la nave está en una zona de afección urbanística por parte del Ayuntamiento. Atendiendo a esos condicionantes, el valor total estimado actual de mercado de la misma es de 200.000 €, **por lo que el 25% asciende a CINCUENTA MIL EUROS, --[50.000 €]--.**

LOTE NÚMERO 13.- PROPIEDAD: 1/4 PARTE de la Plaza de aparcamiento número 27, sita en Ctra. De Montcada, 473-475 - TERRASSA - BARCELONA

Descripción:

Datos Registrales: Terrassa-Sección 3ª - Finca 34139/25
- IDUFIR: 08131001231796
Finca de Terrassa Secc. 1 nº: 44915/25.

URBANA: UNA COMA SETENTA Y CINCO CUARENTA Y TRES AVAS PARTES INDIVISAS, que corresponde al uso exclusivo de la plaza de aparcamiento señalada con el número VEINTISIETE con una superficie útil de veinticinco metros ochenta decímetros cuadrados, forma parte del departamento NUMERO DOS.- LOCAL COMERCIAL, cuyo destino principal es el aparcamiento, situado en la PLANTA SOTANO-1 del inmueble sito en el término municipal de TERRASSA, en la carretera de Montcada, números cuatrocientos setenta y tres y cuatrocientos setenta y cinco, y calles Ramón y Cajal, números ciento cincuenta y nueve y ciento sesenta y uno, y Joaquín Costa, números ciento setenta y ciento setenta y dos, al que se accede mediante las dos rampas que la unen con las calles Ramón Y Cajal y la calle Joaquín Costa.

Titularidad: Le pertenece a la concursada un 25%, Una cuarta parte indivisa del pleno dominio por título de compraventa formalizada en Escritura autorizada por el Notario de Terrassa, D. Ángel García Diz, el día 9 de mayo de 2.007.

Sin Cargas hipotecarias.

Valor real estimado de mercado a efectos del presente Plan de Liquidación:

El valor estimado de mercado de la PLAZA de aparcamiento es de 6.000 €, por lo que la cuarta parte indivisa, el 25% de la misma, tiene un valor estimado **de mercado de MIL QUINIENTOS EUROS, -- [1.500 €] --.**

Esta AC, atendiendo a los valores anteriores, entiende que la cotitularidad sobre las fincas descritas por el importe consignado en el presente Plan de Liquidación, valor actual estimado de mercado de la participación de un 25% en "MULTINAU 2000 Y CIA, COMUNIDAD DE BIENES" asciende a la cifra total de CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS, 51.500 €, (50.000 € + 1.500 €).

Se excluye expresamente del presente Plan de Liquidación por carecer absolutamente de valor realizable, la participación de un 33% en la mercantil "BLEI PROJECTES, S.L.", y de un 10% en la mercantil "B&Q GESTIÓ IMMOBLES, S.L.

En consecuencia, a juicio de esta AC, el valor real de mercado de la partida de Inversiones financieras, consistente en la cotitularidad en las cuatro fincas antes descritas, a efectos del presente Plan de Liquidación, asciende a CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS EUROS, [117.500 € = 66.000 + 51.000].

LOTE	INM.	DOMICILIO	CIUDAD	FINCA	HIP	ARRE	VALOR
10	1/5 parte Nave.	c/Miño s/n.	Terrassa	25802	SI	SI	40.000
11	1/5 parte local 11	Catex Viapou.	Olesa Montserrat	16724	SI	SI	26.000
12	1/4 parte local	C/ Colector, 20.	Terrassa	30536	SI	SI	50.000
13	1/4 parte park. nº 27	Ctra. Montcada,473-475	Terrassa	34139	SI	SI	1.500
							<u>117.500</u>

LOTE NÚMERO 14.- CUENTA PARTICIPACIÓN CON LA MERCANTIL "CADENAR, S.L.", CUENTA 5300

2.2.- PARTICIPACIONES EMPRESAS GRUPO CUENTAS 5300:

La cuenta 5300, por importe de 26.931,30 €, está en la rúbrica de participaciones en empresas del Grupo, en concreto de la mercantil "CADENAR, S.L.". Esta AC ha comprobado que la concursada había afianzado solidariamente alguna operación de esa compañía frente a entidades bancarias.

Informa la concursada que esta partida no se corresponde con participaciones de "CADENAR, S.L.", sino a diversas operaciones de cuenta en participación con la citada mercantil. Se ha solicitado información y documentación soporte de la misma en aras a proceder a su estudio y en su caso reclamación judicial.

A partir de la documentación obtenida, de su posible reclamación judicial, y especialmente de las posibilidades de recobrar ese importe para la masa activa en función de la solvencia y la situación patrimonial de CADENAR, S.L., esta AC decidirá acerca de su reclamación extrajudicial y judicial.

Se mantiene el mismo valor de 26.931,30 € a efectos del presente Plan de Liquidación.

LOTE NÚMERO 15.- CRÉDITOS A CORTO PLAZO , CUENTA 542

La cuenta 542, de Créditos a Corto Plazo, por valor de **210.165,90 €** se corresponde a préstamos otorgados por la concursada a favor de las siguientes mercantiles:

"BOIXAR GLOVAL DEVELOP, S.L." con un crédito a favor de la concursada de importe 55.724,98 €.

"BURELL MAR, S.L.", con un crédito a favor de la concursada de importe 50.503'92 €.

"RAIMATELLA, S.L.", con un crédito a favor de la concursada de importe 103.937 €.

Esta AC ha procedido al estudio de la situación mercantil y de actividad de esas tres compañías. Las dos primeras, "BOIXAR GLOVAL DEVELOP, S.L." y "BURELL MAR, S.L.", son sociedades activas y en funcionamiento, mientras que la sociedad "RAIMATELLA, S.L.", está extinguida, según publicación del BORME de fecha 19 de Agosto de 2005.

En consecuencia, esta AC entiende que en aplicación de un principio de prudencia la presente partida debe quedar reducida a un 50%, a la cifra de **105.082,95 €, -- (ciento cinco mil ochenta y dos euros con noventa y cinco céntimos de euro)--**.

En función del resultado y de las posibilidades reales de recuperación del crédito a favor de la concursada, esta AC decidirá la gestión de cobro mediante la interposición de las acciones extrajudiciales y judiciales que correspondan en beneficio de la masa activa del procedimiento.

Efectivo y otros Activos Líquidos:

A la fecha de emisión de este Pla de Liquidación el saldo de tesorería es el siguiente:

TESORERIA, CAJA Y BANCOS	IMPORTE
Saldo caja	47.212 €

VALOR A EFECTOS DEL PRESENTE PLAN DE LIQUIDACIÓN:

MOBILIARIO	0,00 €
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	2.000,00 €
PARTICIPACIONES EN COM. BIENES SOBRE INMUEBLES	117.500,00 €
HACIENDA PUBLICA DEUDORA POR IVA E IRPF.	0,00 €
PARTICIPACIONES CORTO PLAZO EMPRESAS GRUPO	26.931,30 €
CRÉDITOS A CORTO PLAZO	105.082,95 €
TESORERIA, CAJA Y BANCOS	47.212,00 €
TOTALES	1.306.843,75 €

El total ACTIVO, Bienes y Derechos de la concursada, a efectos del presente PLAN DE LIQUIDACIÓN **asciende, sin perjuicio de la tesorería obrante en la cuenta intervenida a nombre de la concursada, a un total de UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO, - [1.259.631,75 €]--.**

2.- MARCO O FÓRMULA DE REALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS

2.1.- PRIMERA FASE DE VENTA DIRECTA Y/O DACIÓN EN PAGO:

Atendiendo a la tipología y valor de los bienes titularidad de la concursada, en su mayor parte inmuebles afectos a cargas hipotecarias, se establece una PRIMERA FASE de venta directa al mejor postor SIN PRECIO MÍNIMO de los inmuebles propiedad de la concursada que incluirá la posibilidad de dación en pago del crédito privilegiado especial a favor de la entidad "PIRENE ISSUER HOLDINGS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY", entidad cesionaria de los créditos hipotecarios que ostentaba el Banco de Sabadell, entidad cedente. Dicha cesión, y sucesión procesal, se notificó tanto a la concursada, como a esta AC, presentándose igualmente escrito por la cesionaria ante ese Juzgado Mercantil. Según se ha hecho constar anteriormente esta AC ha intentado aclarar exactamente, aunque sin resultado, qué créditos hipotecarios titularidad del Banco de Sabadell han sido efectivamente cedidos a la citada sociedad cesionaria irlandesa.

Esa fase inicial de venta directa al mejor postor con posibilidad de dación en pago se establece con una duración máxima de tres meses, computados desde la fecha del Auto aprobando el presente Plan de Liquidación, con posibilidad de prórroga por igual plazo a instancias de esta Administración Concursal y por causas debidamente acreditadas.

De forma simultánea durante esta fase inicial de venta directa, esta AC se pondrá en contacto con los arrendatarios de las fincas propiedad de la concursada, pues si bien en sus Contratos de Arrendamiento existe una renuncia expresa y clara al derecho de adquisición preferente, pueden ser compradores potenciales y los principales interesados en la realización de los activos que ocupan en régimen de arrendamiento. Todo ello sin descartar poner en contacto a los arrendatarios con el titular actual del crédito con privilegio especial.

En todo caso, hasta la fecha de la convocatoria de la subasta judicial electrónica se mantendrá la posibilidad de venta directa de los bienes.

Esta Administración Concursal no requerirá de autorización judicial para la ejecución de la venta directa, por cuanto el Auto que en su día se dicte aprobando el presente Plan de Liquidación será título legítimo y suficiente para proceder a la venta, ello sin perjuicio de lo que después se dirá con respecto al precio de la venta.

Durante la fase de venta directa esta AC procederá a ofertar los bienes, haciendo la publicidad correspondiente en la búsqueda del mejor postor, **debiendo destinarse el importe que se obtenga al pago del privilegio especial, si existiere.**

No se establece la fijación de un precio mínimo para llevar a cabo la venta directa de los bienes, por lo se podrán vender por el valor que se considere, inferior, igual o superior al importe adeudado al acreedor con privilegio especial.

Si el precio fuera inferior al crédito con privilegio especial, estas ofertas serán transmitidas al acreedor con privilegio especial por el plazo de treinta (30) días para, en caso de ser aceptadas por éste, proceder a la venta de las fincas.

Si en el plazo de treinta (30) DÍAS el acreedor hipotecario efectuase una mejora, se procederá a la dación en pago a su favor; pero en caso de no aceptarla, o si en el plazo de 30 días no manifiesta su voluntad de mejorarla o de proceder a la dación en pago por el importe del crédito con privilegio especial, se procederá igualmente a la venta al tercero mejor postor.

No obstante, lo señalado, **será necesaria la expresa autorización de ese Juzgado Mercantil cuando el precio de venta resulte inferior al 50% de la valoración de los inmuebles según el Plan de Liquidación.**

En aplicación del Art. 155.4 LC y del Art. 157.2 LC, la parte del crédito con privilegio especial que no se cubra en su totalidad con la ejecución de la Fase de Liquidación de venta directa al mejor postor, quedará reconocido en el presente procedimiento con la

calificación que corresponda, (ordinario y/o subordinado), siendo también de aplicación también en el supuesto de dación en pago del crédito con privilegio especial.

Será esta AC la que reciba el precio de la venta y proceda al pago del crédito con privilegio especial, puesto que es órgano encargado del buen fin de la liquidación de la masa activa.

En cuanto a la adquisición por parte del titular del crédito con privilegio especial, deberá tenerse en cuenta en todo caso la posibilidad de que existan otros créditos especialmente privilegiados sobre las fincas enajenadas, que sean preferentes al crédito del adquirente (por ejemplo, los que gozan de hipoteca legal tácita). Por ello si el adquirente es un acreedor titular de un crédito con privilegio especial que grave las fincas enajenadas, éste deberá desembolsar el precio de venta hasta cubrir los créditos con privilegio especial preferentes al suyo propio. En el supuesto de concurrir créditos preferentes que gocen de hipoteca legal tácita sobre la finca, no será necesario el desembolso de los mismos por parte del adquirente si éste manifiesta expresamente asumir directamente el pago de los mismos. Una vez cubiertos o asumidos estos, el adjudicatario podrá retener la parte del precio restante en cantidad que no exceda de la deuda originaria, conforme al art. 155.5 LC.

En cualquier caso, esta AC asume la obligación de garantizar la participación del acreedor con privilegio especial en el proceso de liquidación del bien permitiendo al acreedor mejorar las ofertas obtenidas. Lógicamente en caso de resultar adquirente el acreedor no tendrá que depositar el precio cuando este sea inferior al crédito garantizado.

Respecto de la retribución de la entidad especializada. En caso de que esta AC decida encomendar la venta de los inmuebles a una entidad de este tipo, se estima prudente que la comisión de la entidad especializada ascienda a un 3% del valor de los inmuebles según el Plan de Liquidación.

Respecto de quién debe asumir el pago de tales comisiones, no resulta de aplicación el art. 149 en la redacción actual por normas transitorias pero además se trata de normas supletorias que entrarán en juego en defecto de previsión en el plan de liquidación, por lo que se entiende ajustado que la comisión de la entidad especializada vaya a cargo de la parte compradora, así como el resto de gastos a excepción de los tributos que graven la transmisión que deberán abonarse por el sujeto pasivo legalmente determinado, lo que también resulta de aplicación a la dación en pago.

Esta AC procederá a informar a este Juzgado del resultado de la venta directa de los inmuebles, sin perjuicio de la presentación de los correspondientes informes trimestrales de liquidación.

De los diversos bienes que componen el Activo de la concursada, esta AC procederá a la publicidad pertinente mediante la inserción de anuncios en páginas a poder ser gratuitas, correos electrónicos a empresas del sector, y cualquier otro medio que estime oportuno y necesario siendo justificado asumir un mínimo coste publicitario, y pago de entidad especializada, atendiendo a que la mayoría de los bienes son inmuebles

CONCRECIÓN DE LA PRIMERA FASE DE EJECUCIÓN DE VENTA DIRECTA/DACIÓN EN PAGO, SIN PRECIO MINIMO:

2.1.1.- Publicidad y toma de conocimiento del bien.

Durante el primer mes contadero desde la Aprobación del presente Plan de Liquidación, esta AC procederá a dar publicidad de la venta de las fincas objeto del presente Plan de Liquidación, procediendo en la medida de lo posible a la inserción de anuncios en página gratuitas, correos electrónicos a empresas del sector, y cualquier otro medio oportuno que NO suponga un gasto adicional importante para la masa del concurso.

Durante ese primer mes se intentarán concentrar al máximo las visitas a los inmuebles arrendados, adecuando y conciliando los horarios de las mismas para intentar perturbar y molestar lo mínimo a los inquilinos y arrendatarios de los pisos, local y, naves.

2.1.2.- Presentación de Ofertas ante la Administración Concursal:

Transcurrido ese primer mes de publicidad, información y toma de conocimiento de la situación física de los inmuebles, durante los **DIEZ DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** se abrirá un Plazo de presentación de OFERTAS/PLICAS/SOBRES CERRADOS en el despacho de esta ADMINISTRACIÓN CONCURSAL, sito en Barcelona, Avenida Diagonal, número 584, 8ª, planta, (08034); o bien mediante remisión de oferta por correo electrónico dirigido a esta AC, a la dirección "adiaz@cc-abogados.com"

Las bases de la presentación de las OFERTAS son las siguientes:

* Tipo mínimo de la OFERTA:

Según se ha indicado anteriormente, no se establece un precio límite mínimo para la aceptación de las posibles ofertas.

* Forma de efectuar la OFERTA:

Mediante sobre/plica cerrada dirigida a esta Administración Concursal a la dirección antes indicada mediante SOBRE o CORREO ELECTRÓNICO que necesariamente deberá contener la siguiente información:

EXTERIOR DEL SOBRE// INFORMACIÓN NECESARIA DE LA OFERTA:

- 1) OFERTANTE (Empresa o persona física, dirección, Código Postal, Ciudad y Provincia).
- 2) PROCEDIMIENTO CONCURSAL: "MULTINAU 2000, S.L.", autos 929/2013-C4, Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona.
- 3) LOTE/S POR EL/LOS QUE SE OFERTA. (1-16)

INTERIOR DEL SOBRE y/o INFORMACIÓN A INCLUIR EN EL CORREO ELECTRÓNICO:

- 1) DATOS COMPLETOS DEL OFERTANTE: Empresa o Persona física, dirección completa, población, datos fiscales, teléfono, fax, correo@, persona de contacto y cargo que ocupa.
- 2) DETALLE DEL LOTE OFERTADO. (1-16)
- 3) ESPECIFICACIÓN DEL IMPORTE NETO A FAVOR DE LA CONCURSADA, (al que deberá adicionarse el correspondiente IVA o los impuestos que correspondan y resulten de aplicación), HABIDA CUENTA QUE ÉSTA NO SE HARÁ CARGO DE POSIBLES GASTOS DE TRAMITACIÓN NOTARIAL Y DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD. En caso de ofertar por lotes compuestos por más de una finca registral: piso + plaza de parking + trastero; deberá identificarse el precio otorgado a cada finca de forma individual.
- 4) DECLARACIÓN ESPECÍFICA QUE CONOCE Y ACEPTA EL CONTENIDO ÍNTEGRO DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN.
- 5) DECLARACIÓN ESPECÍFICA QUE CONOCE Y ACEPTA LA SITUACIÓN FÍSICA, JURÍDICA, ADMINISTRATIVA Y URBANÍSTICA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL/LOS INMUEBLE/S,
- 6) CON RENUNCIA EXPRESA A CUALQUIER ACCIÓN DE RECLAMACIÓN POR CUALQUIER CONCEPTO DERIVADA DE LA TRANSMISIÓN Y FUTURA TITULARIDAD DE LOS BIENES EN LIQUIDACIÓN.
- 7) ACOMPAÑAR RESGUARDO ACREDITATIVO DEL INGRESO EN LA CUENTA DE DE LA CONCURSADA INTERVENIDA POR ESTA AC DE UNA FIANZA O DEPÓSITO EQUIVALENTE AL 5% DEL VALOR OTORGADO POR LA AC AL LOTE CORRESPONDIENTE PARA RESPONDER DEL BUEN FIN DE LA ADJUDICACIÓN.

2.1.3.- Fijación de un día de apertura de PLICAS:

Transcurrido el mes inicial de publicidad y conocimiento del bien, y los DIEZ DÍAS HÁBILES para presentación de ofertas en el despacho de esta AC, SE INFORMARÁ POR ESTA AC a los ofertantes de la fecha y hora para la apertura de las OFERTAS/PLICAS presentadas ante el Secretario Judicial.

2.1.4.- Ronda de Mejoras:

Para el supuesto que se hayan presentado ofertas cuyas cuantías disten menos del 20% entre sí, se otorgará un plazo adicional de TRES DÍAS HÁBILES, a los ofertantes para que mejoren la postura mayor en escrito o sobre cerrado a presentar ante esta AC. Transcurrido el nuevo plazo de tres días hábiles para la ronda de mejoras se procederá a la apertura de las mismas ante esta AC estableciendo el orden de los postores en función del mejor precio.

2.2.- FASE ESPECIAL PARA LOS LOTES 10 A 13:

Los indicados lotes 10 a 13, constituyen la titularidad de la concursada sobre dos comunidades de bienes titulares de cuatro fincas, dos cada una de ellas, según se ha descrito anteriormente. Antes de proceder a la venta a favor de un tercero se procederá al ofrecimiento a favor del resto de comuneros de las cuartas y quintas partes indivisas de las fincas propiedad de "MULTINAU 2000, S.L."

Sin embargo si el resto de comuneros no presentan ofertas al inicio de esta Fase de venta directa al mejor postor, igualmente deberá respetarse su derecho de adquisición preferente como comuneros, evitando en la medida de lo posible el ejercicio del retracto de comuneros. En ese sentido, se propone una fase alternativa especial para la realización de las partes indivisas, (cuarta y quinta parte indivisa), de los cuatro (4) bienes inmuebles de las comunidades de bienes de "EUROIT 2000 y CIA, COMUNIDAD DE BIENES" (20%); y de "MULTINAU 2000 y Cia. COMUNIDAD DE BIENES", (25%).

2.2.1.- (Fase 1 bis): Otorgamiento del Derecho de Tanteo al comunero:

Con la mejor de las ofertas fruto de la apertura de las PLICAS, y en su caso de la RONDA DE MEJORAS, esta AC procederá a la comunicación fehaciente de la mejor OFERTA recibida a los otros titulares de partes indivisas de ambas Comunidades de Bienes, a quienes corresponde el derecho de tanteo del comunero regulado en el art. 552.4 del Codi Civil de Catalunya. El citado precepto establece que:

Artículo 552-4. *Derechos de adquisición.*

1. La enajenación a título oneroso del derecho de cotitulares a favor de terceras personas ajenas a la comunidad, salvo que en el título de constitución se haya pactado de otro modo, otorga a los demás el derecho de tanteo para adquirirlo por el mismo precio o valor y en las condiciones convenidas con aquellas.
2. Los cotitulares que pretenden hacer la transmisión deben notificar a los demás cotitulares, fehacientemente, la decisión de enajenar y las circunstancias de la transmisión. El tanteo puede ejercerse en el plazo de un mes contado desde el momento en que se hace la notificación. Si no existe notificación o si la transmisión se efectúa por un precio o en circunstancias diferentes a las que constan en la misma, el tanteo comporta el retracto, que puede ejercerse en el plazo de tres meses contados desde el momento en que los demás cotitulares tienen conocimiento de la enajenación y sus circunstancias o desde la fecha en que se inscribe la transmisión en el registro que corresponde.

En consecuencia, la notificación fehaciente contendrá exactamente (i) el precio de la mejor oferta recibida por el que se pretende transmitir la mitad indivisa titularidad de la concursada; (ii) la identidad del comprador; (iii) así como la forma de pago acordada que será la que resulte del presente Plan de Liquidación.

2.1.5.- Formalización de Escritura Pública

Ante esa comunicación de la posibilidad de ejercicio del Derecho de Tanteo legal al comunero, se abren las siguientes posibilidades:

- a) Que alguno o algunos de los Comuneros opten dentro del término legal del mes por ejercer el derecho de tanteo en cuyo caso se procederá en el plazo de los DIEZ DÍAS HÁBILES siguientes a formalizar la Escritura de Transmisión a su favor con el mismo precio y condiciones que la mejor oferta recibida.
- b) Que el resto de comuneros, (todos) comuniquen formalmente a esta AC su intención de no ejercer el Derecho de Tanteo, en cuyo caso se procederá en el plazo de los DIEZ DÍAS HÁBILES siguientes a formalizar la Escritura de Trasmisión a favor de la mejor de las ofertas recibidas.
- c) Que los Comuneros, (todos), dejen transcurrir el plazo del MES sin pronunciarse acerca de su voluntad de ejercer el derecho de tanteo, por lo que el mismo decaerá, y se procederá en los DIEZ DÍAS HÁBILES siguientes a formalizar la Escritura de Transmisión de la mitad indivisa de la finca titularidad de la concursada a favor de la mejor oferta recibida.

La pretensión de esta AC con el seguimiento de los anteriores trámites en el desarrollo y ejercicio del derecho de tanteo **es evitar la oportunidad del RETRACTO de comuneros regulado en el mismo precepto antes descrito.**

2.3.- FASE DE SUBASTA JUDICIAL EN CASO DE NO SER POSIBLE LA VENTA DIRECTA:

En caso de resultar infructuosa la fase de venta directa o dación en pago, la subasta judicial de los activos inmobiliarios se celebrará conforme a las normas establecidas en los art. 643 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil con las salvedades propias de una ejecución colectiva en que no hay propiamente ejecutante, debiendo aportarse previamente la oportuna certificación registral de dominio y cargas de los inmuebles, que, en caso de imposibilidad telemática de recabar las mismas o de insuficiencia de tesorería de la concursada podrán suplirse mediante nota simple registral.

En concreto, se establecen las siguientes reglas que tienen su origen en los Seminarios de los Jueces de lo Mercantil de Cataluña de fecha 23 de marzo de 2011 y de 10 de febrero de 2016:

Se solicitará la/s subasta/s judicial/es de conformidad con las normas aprobadas en las Conclusiones de 10 de febrero de 2016 y del anexo I incorporado a las mismas. En la petición de subasta, se separarán por LOTES los Bienes con carga o gravamen de aquellos que estuvieren libres de toda carga, o bien formar lotes individuales con cada finca.

Si tras el intento de realización en la Primera Fase de Venta directa esta AC considera que la venta separada de las fincas será de difícil o imposible realización se permitirá, excepcionalmente, la venta en un único LOTE, para evitar subastas desiertas

- No serán de aplicación las normas contenidas en los artículos 647.3, 670 (excepto su apartado 8º) y 671 de la ley de Enjuiciamiento civil, ya que no nos encontramos en una ejecución individual donde el acreedor es el ejecutante, sino que estamos ante una ejecución colectiva donde el ejecutante es esta Administración Concursal, por lo que el acreedor con privilegio especial no podrá hacer uso de los privilegios que la LEC otorga al ejecutante. Por tanto, quedará prohibida la cesión del remate a tercero.

- Los postores deberán constituir, en la forma legalmente prevista, el 5% del valor de tasación de los bienes según los valores del presente Plan de Liquidación para poder tomar parte en la subasta, salvo en el caso de existir acreedor hipotecario, que podrá participar en la subasta sin necesidad de constituir el depósito, reconociéndosele la condición de ejecutante únicamente a este efecto y al de la exención del pago del precio del remate cuando el mismo sea inferior a su crédito privilegiado especial. En este sentido, los acreedores privilegiados especiales deberán manifestar, dentro del plazo de firmeza del Decreto de convocatoria de subasta electrónica:

1º- Si solicitan/n el alta como Acreedor Privilegiado, en el Portal de Subastas del B.O.E., lo que conllevará el beneficio de exención del pago del depósito para participar en la Subasta. En el escrito de petición, se deberán indicar los datos identificativos completos, así como el nombre y apellidos y DNI de la persona que realizará la puja en nombre del Acreedor Privilegiado.

2º- Si no solicitan el Alta como Acreedor Privilegiado en el Portal de Subastas del B.O.E., renunciando al beneficio de exención del pago del Depósito para participar en la Subasta. El depósito, le será devuelto a la mayor brevedad, a la finalización de la subasta, bien sea por la propia aplicación, bien por el propio Juzgado Mercantil.

La aplicación del Portal de Subastas ya permite la participación del acreedor privilegiado especial con independencia de la existencia o no de otros postores.

- Se admitirán todo tipo de posturas, cualquiera que sea su importe, si bien queda supeditada la aprobación del remate y adjudicación ulterior, a su valoración por la Administración concursal y, en su caso, a la aprobación judicial, en particular cuando el precio del remate resulte inferior al 50% de la valoración de la finca según el Plan de Liquidación, y todo ello siempre en atención al interés del concurso.

- La enajenación, conforme a lo dispuesto en el art. 149.5 LC, se verificará sin subsistencia de los gravámenes constituidos en favor de créditos concursales, destinándose la cantidad que se obtenga para la realización de dicho activo al pago de los créditos hipotecarios (si los hubiere) y de existir remanente, al pago de los demás créditos, en el orden oportuno. En caso de que lo obtenido en la relación del bien no cubriera íntegramente el crédito clasificado con privilegio especial, la diferencia no satisfecha tendrá la clasificación que le corresponda conforme a lo dispuesto en el art. 157.2 en relación con el art. 155.4, ambos de la Ley Concursal.

- La celebración de la subasta, que se realizará conforme a lo dispuesto en los arts. 648 y 649 LEC con las modificaciones derivadas de las reglas anteriores, se anunciará en la forma prevenida en los arts. 644 a 646 LEC, sin perjuicio de que por esta Administración Concursal puedan adoptarse las demás medidas de publicidad de la subasta que considere oportunas, siempre que no conlleven un gasto adicional para el concurso, o que el mismo sea mínimo

En este sentido, corresponde a esta como impulsora del proceso liquidatorio, el pago de la tasa establecida legalmente para la publicación de la subasta en el B.O.E., teniendo la consideración de gasto contra la masa en los términos del art. 84.1.2 y 3 LC y, en todo caso, imprescindible para la liquidación (176 bis LC), sin perjuicio de que voluntariamente pueda ser asumido el pago de la tasa por el acreedor privilegiado especial o cualquier otra parte personada en el proceso concursal.

- El precio del remate deberá satisfacerse en el plazo de los VEINTE DÍAS HÁBILES siguientes a la aprobación del remate, dictándose la oportuna resolución en orden a la adjudicación una vez satisfecho el mismo en su integridad.

Todo ello, a su vez, de conformidad con lo establecido en el auto dictado por la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 15a, de fecha 20 de diciembre de 2011: "no es razonable que se restrinjan de forma excesiva las condiciones en la que la venta se puede llevar a cabo, particularmente en un entorno en el que las condiciones de mercado no son muy favorables, porque ello puede resultar muy perjudicial para la masa, si el resultado final es que se termina impidiendo que la venta se pueda efectuar. El plan de liquidación no puede constituir un

instrumento que impida la realización, sino que debe facilitarla, porque ello es lo único compatible con la finalidad del concurso". En consecuencia, y al objeto de conseguir la realización de los bienes hipotecados, aunque sea a un valor inferior al solicitado por la administración concursal, es procedente acordar que los activos salgan a pública subasta sin sujeción a tipo, admitiéndose todo tipo de posturas. Todo ello, teniendo en cuenta que la finalidad es conseguir la mejor oferta posible.

2.3,1.- (Fase 2 bis) El derecho de tanteo a favor de los comuneros en los Lotes 10 a 13:

Del mismo modo que se regulaban los derechos de adquisición preferente en la Fase de Venta directa al mejor postor, es preciso proceder a regular los indicados derechos de tanteo a favor de los comuneros en esta Fase de Subasta previa a la aprobación del remate a favor del mejor postor.

Una vez determinada la mejor postura, tras la aprobación del remate, y de forma previa al pago del precio del mismo y la adjudicación final al mejor postor, y con el objetivo de ofrecer a los otros cotitulares de las fincas, el derecho de tanteo de comuneros que les corresponde ex. Art. 552.4 del Codi Civil de Catalunya, según se ha indicado anteriormente, esta AC comunicará de forma fehaciente a los mismos la información relevante en aras a ejercitar tal tanteo, es decir: el importe de la mejor postura, la identificación de quién es el mejor postor, así como la forma de pago establecida.

Según se ha detallado anteriormente las posibilidades ante tal ofrecimiento del tanteo serían:

- a) Que alguno o algunos de los comunero/s opten dentro del término legal del mes por ejercer el derecho de tanteo en cuyo caso se procederá en el plazo de los DIEZ DÍAS HÁBILES siguientes a formalizar la Escritura de Transmisión a su favor con el mismo precio y condiciones que la mejor oferta postura en la subasta.
- b) Que los comuneros, (todos) comuniquen formalmente a esta AC su intención de no ejercer el Derecho de Tanteo, en cuyo caso se finalizará el procedimiento de subasta suspendido, procediéndose en el plazo de los DIEZ DÍAS HÁBILES siguientes al cobro del precio del remate y a ordenar la adjudicación al mejor postor una vez satisfecho el mismo en su integridad.
- c) Que los comuneros, (todos), dejen transcurrir el plazo del MES sin pronunciarse acerca de su voluntad de ejercer el derecho de tanteo, por lo que el mismo decaerá, en cuyo caso se finalizará el procedimiento de subasta suspendido, procediéndose en el plazo de los DIEZ DÍAS HÁBILES siguientes al cobro del precio del remate y a ordenar la adjudicación al mejor postor una vez satisfecho el mismo en su integridad.

Esta AC pretende con la regulación del anterior DERECHO DE TANTEO a favor del comunero con anterioridad a la adjudicación al mejor postor en la subasta respetar el derecho de adquisición preferente que corresponde al comunero titular de la mitad indivisa del local arrendado, con las máximas garantías de forma que decaiga la posibilidad de ejercitar el RETRACTO LEGAL una vez adjudicada ya la finca al mejor postor de la subasta. De ese modo, según se ha indicado se respetan los derechos de adquisición preferente de comuneros, no se alarga innecesariamente la Liquidación por el transcurso de los TRES MESES legalmente establecidos para el ejercicio del DERECHO DE RETRACTO de comuneros; y a su vez se incentiva en interés del concurso la participación del máximo de ofertantes en la subasta de la mitad indivisa del local arrendado, por cuanto desaparece la incertidumbre posterior a la subasta a la espera de la reacción del comunero durante los tres meses posteriores.

A modo de resumen, se definen los siguientes QUINCE, [15] lotes:

LOTE	INM.	DOMICILIO	CIUDAD	FINCA	HIP	ARREND	VALOR
1.1	Piso	C/S.Marià,136, Bajos E.	Terrassa	50407	SI	SI	184.357
1.2	Pk. 13	C/S.Marià, 136, sótano.	Terrassa	50291	SI	SI	7.000
1.3	Trast. 3	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50379	SI	NO	2.000
2.1	Piso	C/Dr. Ventalló, 5, Bajs F.	Terrassa	53152	SI	SI	134.927
2.2	Pk. 24	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50313	NO	SI	7.000
3.1	Piso	C/Dr. Ventalló, 5, 1º-C.	Terrassa	53168	SI	SI	91.138'50
3.2	Pk. 23	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50311	SI	SI	7.000
3.3	Trast. 6	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50385	SI	NO	2.000
4.1	Pk. 25	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50315	SI	NO	7.000
4.2	Trast 12	C/S. Marià, 136, sótano.	Terrassa	50397	SI	NO	2.000
5	Local	C/Mayor, 30, semisótano.	Terrassa	35656	SI	SI	197.904
6	Casa	C/de l'Aigua,6, La Borna	Begur	8434	SI	NO	305.791
7	Pk. 28	C/Dr. Cabanes 22 sôt, 2	Terrassa	34118	NO	SI	10.000
8	Solar	Urbaniz. La Borna, nº 78.	Begur	5509	NO	NO	50.000
LOTE	VEHÍC.	MARCA	MODELO	MAT.	HIP	ARREND	VALOR
9	Coche	Marca MERCEDES	CLASE A	4000DPP	NO	NO	2.000
LOTE	INM.	DOMICILIO	CIUDAD	FINCA	HIP	ARRE	VALOR
10	1/5 parte Nave.	c/Miño s/n.	Terrassa	25802	SI	SI	40.000

11	1/5 parte local 11	Catex Viapou.	Olesa Montserrat	16724	SI	SI	26.000
12	1/4 parte local	C/ Colector, 20.	Terrassa	30536	SI	SI	50.000
13	1/4 parte park. nº 27	Ctra. Montcada,473-475	Terrassa	34139	SI	SI	1.500
LOTE	INVER.	SOCIEDAD			HIP	ARRE	VALOR
14	CTA. 5300	CADENAR, S.L.			NO	NO	26.931,3
15	CTA.542	3 SOCIEDADES			NO	NO	105.082,9
							<u>1.259.631'70</u>

Los datos registrales de las 18 fincas que forman parte de los anteriores lotes son:

	LOCALIDAD	Finca	Tomo	Libro	Folio	Valor real
1	Terrassa	50407	3456	1422	199	184357 €.
2	Terrassa	50291	3231	1249	13	7.000 €.
3	Terrassa	50379	3231	1249	145	2.000 €.
4	Terrassa	53152	3232	1250	6	134.927 €.
5	Terrassa	50313	3231	1249	47	7.000 €.
6	Terrassa	53168	3232	1250	30	91.138'50 €.
7	Terrassa	50311	3231	1249	44	7.000€.
8	Terrassa	50385	3231	1249	155	2.000 €.
9	Terrassa	50315	3231	1249	50	7.000 €.
10	Terrassa	50397	3231	1249	173	2.000 €.
11	Terrassa	35656	3466	1432	178	197.904 €
12	Begur, Reg. Palafrugell	8434	3369	306	18	305.791 €.
13	Terrassa	34118	2471	815	121	10.000 €.
14	Begur, Reg Palafrugell	5509	2999	218	49	50.000 €.
15	Terrassa	25802	2140	635	146	40.000 €.
16	Olesa, RP Martorell	16724	2893	357	114	26.000 €
17	Terrassa	30536	3331	1314	74	50.000 €.
18	Terrassa	34139				1500 €.

Se acompañan como **DOCUMENTOS NÚMEROS UNO A CATORCE**, Notas simples registrales actualizadas de las fincas que son en su integridad titularidad de la concursada.

3.- RESUMEN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN

Para una mayor comprensión del Plan propuesto, el cuadro resumen, en términos genéricos, sería el siguiente:

FASE 1: Venta directa lotes 1 a 9 a la mejor oferta sin precio mínimo y con la participación, información y comunicación al acreedor hipotecario para aquellas fincas, que son la mayoría, afectas a cargas reales. En esta Fase de Venta directa se incluye la posibilidad de dación en pago a favor del acreedor titular del crédito con privilegio especial.

Se requiere expresa autorización de ese Juzgado Mercantil cuando el precio de venta resulte inferior al 50% de la valoración de los inmuebles según el Plan de Liquidación.

Si alguna de las fincas o bienes se transmite en esta Fase, el LOTE no se ofrece en las siguientes FASES.

Para el vehículo, LOTE 9, se establece única y exclusivamente la Fase de Venta directa sin precio mínimo. No se contempla la subasta del vehículo en la Fase Posterior.

Para los Lotes números 10 a 13, que se corresponden a partes indivisas de las Fincas reseñadas anteriormente, en la Fase de Venta directa se procederá a su comunicación fehaciente al resto de comuneros para en cualquier caso respetar la posibilidad de ejercicio del Derecho de Tanteo por los mismos. En consecuencia se regula y establece una Fase Especial, Fase 1 bis, para los Lotes números 10 a 13.

FASE 2: Subasta judicial sin precio mínimo de los lotes que no hayan sido adjudicados en la Fase anterior, e igualmente estableciendo una Fase Especial o Fase 2 bis para los LOTES 10 a 13 para cumplir con los derechos de tanteo a favor de los comuneros.

Los lotes 14 y 15 quedan excluidos de las Fases anteriores a expensas de su recuperabilidad e interposición de acciones de reclamación por parte de esta AC.

CUADRO RESUMEN:

LOTE Nº	FASE 1	FASE 1bis	FASE 2	FASE 2bis
1 a 9 Fincas	Venta directa mejor oferta sin precio mínimo	.	Subasta judicial	
10 vehículo.	Venta directa mejor oferta sin precio mínimo	-----	-----	-----
11 a 13 partes indivisas de fincas.	Venta directa mejor oferta sin precio mínimo con comunicación al comunero	-Dº Adquisición Preferente comunero	Subasta judicial con comunicación al comunero.	Dº Adquisición Preferente comunero

4.- RIESGOS DE LA LIQUIDACIÓN Y OTRAS NORMAS DE LA LIQUIDACIÓN

Serán a cargo de el/los ofertante/s y adjudicatario/s final o postor, todos los gastos, impuestos o tributos, que ocasione tanto la transmisión de los bienes inmuebles y su entrega, como el vehículo objeto del presente Plan de Liquidación; con excepción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si es que la transmisión está sujeta a ese impuesto, así como cualquier otro gasto o impuesto que corresponda al vendedor, sin perjuicio de los acuerdos que al respecto pudieran alcanzarse al respecto entre los adquirentes y esta AC.

Los bienes se adjudican libres de cargas y gravámenes, a excepción de las cargas reales hipotecarias, y las hipotecas legales tácitas. Ya se ha indicado en reiteradas ocasiones en el presente Plan de Liquidación, la continua información y de las vicisitudes de esta Liquidación, y ofrecimiento de dación en pago a los titulares de esas hipotecas.

El Juzgado expedirá los mandamientos necesarios en la forma que considere más oportuna para cancelar cualquier inscripción de cargas que conste en cualquier Registro Público.

Los gastos y honorarios devengados por la cancelación en cualquier registro público de cargas y gravámenes establecidos sobre las fincas irán a cargo del comprador o adjudicatario.

- Los adjudicatarios o compradores de cada uno de los lotes o activos individuales renuncian expresamente a cualquier reclamación por el estado de los activos de la concursada, incluso la acción de saneamiento por vicios ocultos. Se ha dado en el presente Plan de Liquidación toda la información concerniente a la situación física, registral, administrativa, urbanística, de ocupación, y cargas, y todas aquellas

características y vicisitudes que pudiesen afectar a las fincas objeto de realización; así como también al vehículo objeto de realización.

- Los activos se venden en el actual estado de conservación no admitiéndose reclamación alguna.

5.- OTRAS ACTUACIONES DE LIQUIDACIÓN:

En la fase de LIQUIDACIÓN esta AC ejecutará además las siguientes actuaciones:

a) Durante la fase de liquidación se continuará con las obligaciones de llevanza de la contabilidad, presentación de impuestos y el resto de tareas administrativas necesarias adecuadas a esta fase del procedimiento.

b) Informes de Liquidación: Trimestralmente se presentará un Informe de las gestiones efectuadas, actuaciones llevadas a cabo y sus resultados.

Tras la ejecución del presente Plan de Liquidación, con el líquido disponible, se procederá al pago de los acreedores, que se realizará conforme a las normas y orden dispuesto en el artículo 154 y siguientes de la vigente LC.

De conformidad con lo previsto en el artículo 148 de la Ley Concursal, y 191.5 LC por esta Administración concursal se presenta el Plan de Liquidación de los derechos integrados en la masa activa de la mercantil "MULTINAU 2000, S.L.", en la forma y procedimiento que se estima más ventajoso para la masa de acreedores y para la propia concursada.

El presente Plan de Liquidación ha sido preparado exclusivamente para que surta los efectos previstos en la Ley 22/2003 de 9 de Julio, concursal en el procedimiento de concurso voluntario abreviado 929/2013, que se sigue ante el Juzgado Mercantil número 9 de los de Barcelona.

Todo ello se eleva al superior criterio de ese Juzgado, interesando se confiera el trámite establecido, a los efectos de que sea puesto de manifiesto en la Secretaría del Juzgado y en los lugares que se estimen convenientes, a fin de que puedan formularse las observaciones o propuestas modificatorias pertinentes.

En Barcelona, a 6 de Noviembre de dos mil diecisiete.

Fdo. El AC y letrado.
Albert Díaz Pérez.