

**PLAN DE LIQUIDACIÓN QUE PRESENTA LA
ADMINISTRACIÓN CONCURSAL DESIGNADA EN EL
PROCEDIMIENTO CONCURSO ORDINARIO 1531/2014
CORRESPONDIENTE A LA MERCANTIL
MANUEL MIRANDA ROJAS, S.L.**

Granada a 12 de febrero de dos mil quince

INDICE

	<u>Pagina</u>
1.- ANTECEDENTES.....	3
2.- BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACION	
2.1- Terrenos.....	4
2.2.- Otro inmovilizado material.....	7
2.3- Derechos de crédito.....	8
2.4.- Inversiones financieras.....	9
3.- RIEGOS ECONOMICOS DE LA LIQUIDACION.....	9
4.- PLAN DE REALIZACIÓN DE BIENES Y DERECHOS	
4.1- Terrenos.....	10
4.2.- Otro inmovilizado material.....	12
4.3- Derechos de crédito.....	13
4.4.- Inversiones financieras.....	13
5.-NORMAS EN EL PROCESO DE REALIZACIÓN DE BIENES Y DERECHOS	
5.1- Consideraciones generales.....	15
5.2.- Bases para la subasta privada.....	17
6.- PROPUESTA DE PAGOS A REALIZAR CON EL CAUDAL OBTENIDO.....	23

1.- ANTECEDENTES

La Administración Concursal, a través de escrito presentado ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Granada el día 26 de noviembre de 2014, solicitó la apertura de la fase de liquidación en base al cese de actividad de la mercantil Manuel Miranda Rojas, S.L.

Mediante diligencia de comunicación de fecha 26 de enero de 2015 se le ha notificado auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Granada por el cual se declara la apertura de la fase de liquidación requiriéndose a esta Administración Concursal la presentación del plan de realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concursado conforme a lo dispuesto en el artículo 148.1 de la Ley Concursal.

En el plazo concedido al efecto se presenta propuesta de plan de liquidación para su consideración por parte de los acreedores y de la concursada, y en su caso una vez realizados los trámites oportunos, sea autorizada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Granada.

Actualmente la entidad concursada no desarrolla actividad alguna por lo que en principio no sería factible la realización del conjunto de bienes y derechos del concursado como una explotación o unidad productiva activa, en los términos referidos en los artículos 148.1 y 149.1.1ª de la Ley Concursal.

2.- BIENES Y DERECHO OBJETO DE REALIZACION

En este apartado se relacionan los bienes y derechos con valor económico que componen la masa activa del concurso a fecha de emisión del presente plan de liquidación, realizándose una valoración de los mismos bajo el criterio de valor de liquidación y no bajo el principio de empresa en funcionamiento puesto que ha cesado la actividad de la mercantil Manuel Miranda Rojas, S.L, sin menoscabo de que puedan ser alterados en un futuro en el supuesto de existir informes posteriores de valoración.

Del inventario de bienes y derechos se han excluido con carácter general aquellas partidas que a fecha actual presentan valores nulos de realización, bien por tratarse de bienes y derechos no realizables, se encuentren totalmente depreciados o presenten un valor de mercado nulo.

En el presente Plan de Liquidación se ha procedido a detallar de la forma más exacta posible la composición de los activos de la entidad concursada, por consiguiente, el inventario actualizado queda de la siguiente manera:

2.1.- Terrenos

La mercantil Manuel Miranda Rojas, S.L. es titular de varias parcelas sitas en la localidad de Salar (Granada) con la siguiente descripción:

IDENTIFICACIÓN	ID REGISTRAL	VALOR LIQUIDACIÓN
Urbana: Parcela de forma regular, calificada como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, parcela 1; Sur con parcela número 3 propiedad e la misma entidad; al Oeste con vial de nueva apertura prolongación de la Calle Luis de Góngora; y Este con límite del sector reparcelado. USO: Residencial. SUPERFICIE: 92,79 m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6 m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS, S.L., con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 24, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.	Finca nº 6847 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio24 IDUFIR: 18008000673780	21.663,00

IDENTIFICACIÓN	ID REGISTRAL	VALOR LIQUIDACIÓN
<p>Urbana: Parcela de forma regular, calificada como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, parcela 2; Sur con parcela número 4 propiedad de la misma entidad; al Oeste con vial de nueva apertura prolongación de la Calle Luis de Góngora; y Este con límite del sector reparcelado. USO: Residencial. SUPERFICIE: 92,36 m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6 m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS SL, con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 25, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca nº 6848 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 25 IDUFIR: 18008000673797</p>	<p>21.563,00</p>
<p>Urbana: Parcela de forma regular, calificada como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, parcela 3; Sur con parcela número 5 propiedad de la misma entidad; al Oeste con vial de nueva apertura prolongación de la Calle Luis de Góngora; y Este con límite del sector reparcelado. USO: Residencial. SUPERFICIE: 92,15 m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS SL, con C.I.F. numero B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 26, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca nº6849 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 26 IDUFIR: 18008000673803</p>	<p>21.514,00</p>
<p>Urbana.- Parcela de forma regular, calificada como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, parcela 4, Sur con parcela numero 6 propiedad de la misma entidad; al Oeste con vial de nueva apertura prolongación de la Calle Luis de Góngora; y Este con límite del sector reparcelado. USO: Residencial. SUPERFICIE: 91,93 m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS SL, con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 27, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca nº6850 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 27 IDUFIR: 18008000673810</p>	<p>21.463,00</p>
<p>URBANA.- Parcela de forma regular, calificada como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, parcela 5; Sur con parcela número 7 propiedad de la misma entidad; al Oeste con vial de nueva apertura prolongación de la Calle Luis de Góngora; y Este con límite del sector reparcelado. USO: Residencial. SUPERFICIE: 91,30 m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD 2,6 m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS SL, con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 28, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680, del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca 6851 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 28 IDUFIR: 18008000673827</p>	<p>21.315,00</p>
<p>URBANA.- Parcela de forma regular, calificada como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, parcela 6; Sur con parcela número 8 propiedad de la misma entidad; al Oeste con vial de nueva apertura prolongación de la Calle Luis de Góngora; y Este con límite del sector reparcelado. USO: Residencial. SUPERFICIE:91,53m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS SL, con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 29, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca 6852 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 29 IDUFIR 18008000673834</p>	<p>21.352,00</p>
<p>URBANA.- Parcela de forma regular, calificada como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, parcela 7; Sur con parcela número 9 propiedad de la misma entidad; al Oeste con vial de nueva apertura prolongación de la Calle Luis de Góngora; y Este con límite del sector reparcelado. USO: Residencial. SUPERFICIE: 93,83 m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6 m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS SL, con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 30, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca 6853 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 30 IDUFIR 18008000673841</p>	<p>21.906,00</p>

IDENTIFICACIÓN	ID REGISTRAL	VALOR LIQUIDACIÓN
<p>URBANA.- Parcela de forma regular, calificada como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, parcela 8; Sur con límite del sector; al Oeste con vial de nueva apertura prolongación de la Calle Luis de Góngora; y Este con límite del sector reparcelado. USO: Residencial. SUPERFICIE: 139,10m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6 m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS, S.L., con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 31, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca 6854 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 31 IDUFIR 18008000673858</p>	<p>32.475,00</p>
<p>URBANA.- Parcela de forma regular, calificada, como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, límite del sector; Sur con parcela 11; al Este con vial de nueva apertura prolongación de la Calle Luis de Góngora; y Oeste con parcela 20, USO: Residencial. SUPERFICIE: 80,00 m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6 m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS SL, con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 32, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca 6855 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 32 IDUFIR 18008000673865</p>	<p>18.677,00</p>
<p>URBANA.- Parcela de forma regular, calificada como suelo urbano, que linda: Norte, con parcela 17; Sur con parcela 15; al Este con parcela 13 y 14; y Oeste con límite del sector. USO: Residencial. SUPERFICIE: 82,35 m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6 m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS SL, con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 38, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca 6861 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 38 IDUFIR 18008000673926</p>	<p>19.226,00</p>
<p>URBANA.- Parcela de forma regular, calificada, como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, con parcela 18; Sur con parcela 16; al Este con parcela 12 y 13; y Oeste con límite del sector. USO: Residencial. SUPERFICIE: 91,49m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6 m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS SL, con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 39, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca 6862 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 39 IDUFIR 18008000673933</p>	<p>21.360,00</p>
<p>URBANA.- Parcela de forma regular, calificada como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, con parcela 19; Sur con parcela 17; al Este con parcela 12; y Oeste con límite del sector. USO: Residencial. SUPERFICIE: 108,40m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS SL, con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 40, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca 6863 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 40 IDUFIR 18008000673940</p>	<p>25.307,00</p>
<p>URBANA.- Parcela de forma regular, calificada como suelo urbano, en la calle Luis de Góngora del término de Salar, que linda: Norte, con vial de nueva apertura prolongación Luis de Góngora; Sur con límite del sector; al Este con parcela 9; y Oeste con límite del sector, USO: Residencial. SUPERFICIE: 86,43 m2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,6 m2/m2. TITULARIDAD: MANUEL MIRANDA ROJAS SL, con C.I.F. número B18382366, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 29 de Abril de 2009, al folio 41, del Libro 54 del término municipal de Salar, Tomo 680 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Salar, por el AYUNTAMIENTO DE SALAR, el 13 de Abril de 2009.</p>	<p>Finca 6864 inscrita en el Registro de la Propiedad de Loja al Tomo 680, Libro 54, Folio 41 IDUFIR 18008000673957</p>	<p>20.179,00</p>

Como base para el cálculo del valor de liquidación de estas fincas, se ha partido de la tasación realizada por la compañía Tasaciones Inmobiliarias en el año 2010, reduciendo los importes allí consignado de forma conservadora en un 20 por ciento correspondiente a la variación del precio medio de suelo urbano según la estadística del Ministerio de Fomento, dando lugar a un valor global de la partida de terrenos de 288.000 euros (**DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS**), sin menoscabo de que si durante la fase de liquidación, y siempre que las disponibilidades de liquidez de la compañía lo permitan, se considere necesario realizar una tasación actualizada para una más eficiente realización de los bienes inmuebles descritos.

2.2.- Otro inmovilizado material

Este grupo de bienes esta integrado por una serie heterogénea de elementos materiales como son maquinaria, utillaje, mobiliario, equipos de información y elementos de transporte que se relacionan a continuación:

Identificación	Naturaleza	Localización	Matricula	Valor liquidación
1 Camión Pegaso de 20 T	Elementos Transporte	C/ Luís de Góngora (SALAR)	GR-7757-V	4.800,00
1 Land Rover de chasis largo	Elementos Transporte	C/ Luís de Góngora (SALAR)	GR-1120-I	2.080,00
1 Furgoneta C-15	Elementos Transporte	C/ Luís de Góngora (SALAR)	GR-1461-AK	1.440,00
1 Dumper MZ Imer 4 por 4	Elementos Transporte	C/ Luís de Góngora (SALAR)	E-4414-BFM	5.600,00
1 Vehículo marca SEAT León 2.0 TDI 140C	Elementos Transporte	C/ Luís de Góngora (SALAR)	8288-BGZ	4.800,00
Total elementos transporte				18.720,00
1 Ordenador HP Pocket	Equipos información	Despacho 1 C/Ave María (SALAR)	N/A	90,00
1 Monitor	Equipos información	Despacho 1 C/Ave María (SALAR)	N/A	35,00
Impresora HP laser jet 1600	Equipos información	Despacho 1 C/Ave María (SALAR)	N/A	15,00
Impresora Epson Stylus DX440	Equipos información	Despacho 1 C/Ave María (SALAR)	N/A	10,00
1 Ordenador LG	Equipos información	Despacho 2 C/ Ave María (SALAR)	N/A	90,00
1 Monitor	Equipos información	Despacho 2 C/ Ave María (SALAR)	N/A	25,00
1 Fotocopiadora Minolta	Equipos información	Despacho 2 C/ Ave María (SALAR)	N/A	650,00
1 Ordenador HP Compaq	Equipos información	Despacho 4 C/ Ave María (SALAR)	N/A	125,00
1 Monitor	Equipos información	Despacho 4 C/ Ave María (SALAR)	N/A	40,00
Total equipos información				1.080,00
1 Grúa auto montante	Maquinaria	C/ Luís de Góngora (SALAR)	N/A	5.200,00
1 Montacargas 7 plantas	Maquinaria	C/ Luís de Góngora (SALAR)	N/A	2.000,00
1 Miniexcavadora Bobcat	Maquinaria	C/ Luís de Góngora (SALAR)	N/A	4.400,00
1 Auto hormigonera 1m3	Maquinaria	C/ Luís de Góngora (SALAR)	GR-27875-VE	4.000,00
1 Caseta de obra	Maquinaria	C/ Luís de Góngora (SALAR)	N/A	800,00
1 Máquina proyección mortero	Maquinaria	C/ Luís de Góngora (SALAR)	N/A	2.000,00
Total maquinaria				18.400,00

Identificación	Naturaleza	Localización	Matricula	Valor liquidación
1 Mesa	Mobiliario	Despacho 1 C/Ave María (SALAR)	N/A	60,00
1 Estantería	Mobiliario	Despacho 1 C/Ave María (SALAR)	N/A	100,00
1 Estantería pequeña	Mobiliario	Despacho 1 C/Ave María (SALAR)	N/A	40,00
Sillón negro polipiel	Mobiliario	Despacho 1 C/Ave María (SALAR)	N/A	25,00
3 Mesas	Mobiliario	Despacho 2 C/ Ave María (SALAR)	N/A	120,00
2 Sillas de ordenador	Mobiliario	Despacho 2 C/ Ave María (SALAR)	N/A	30,00
1 Sillón polipiel	Mobiliario	Despacho 2 C/ Ave María (SALAR)	N/A	30,00
1 Estantería	Mobiliario	Despacho 2 C/ Ave María (SALAR)	N/A	75,00
1 Estantería pequeña	Mobiliario	Despacho 2 C/ Ave María (SALAR)	N/A	20,00
2 Sillas polipiel	Mobiliario	Despacho 2 C/ Ave María (SALAR)	N/A	20,00
1 Mesa	Mobiliario	Despacho 3 C/ Ave María (SALAR)	N/A	40,00
1 Estantería	Mobiliario	Despacho 3 C/ Ave María (SALAR)	N/A	60,00
1 Armario	Mobiliario	Despacho 3 C/ Ave María (SALAR)	N/A	50,00
1 Mesa reunión y 3 sillas	Mobiliario	Despacho 3 C/ Ave María (SALAR)	N/A	125,00
1 Sillón polipiel	Mobiliario	Despacho 3 C/ Ave María (SALAR)	N/A	30,00
1 Mesa	Mobiliario	Despacho 4 C/ Ave María (SALAR)	N/A	25,00
1 Silla de ordenador	Mobiliario	Despacho 4 C/ Ave María (SALAR)	N/A	15,00
1 Cajonera gris con puerta	Mobiliario	Despacho 4 C/ Ave María (SALAR)	N/A	25,00
1 Estantería	Mobiliario	Despacho 4 C/ Ave María (SALAR)	N/A	50,00
Total mobiliario				940,00
15 Andamios completos	Utillaje	C/ Luís de Góngora (SALAR)	N/A	637,50
305 Tableros encofrado 1 por 50	Utillaje	C/ Luís de Góngora (SALAR)	N/A	838,50
155 Tableros encofrado metal	Utillaje	C/ Luís de Góngora (SALAR)	N/A	542,50
90 Puntales	Utillaje	C/ Luís de Góngora (SALAR)	N/A	371,50
24 Encofrados muros	Utillaje	C/ Luís de Góngora (SALAR)	N/A	1.200,00
Total utillaje				3.590,00

Como consecuencia de la gran dificultad en la venta individual de los elementos integrantes de cada grupo, se considera como forma más óptima de realización la venta global por cada tipo de elementos, habiendo sido valorados sus componentes mediante la reducción en un porcentaje variable entre el 20 y el 50 por ciento del valor declarado por la compañía, lo que daría lugar a un valor conjunto de 42.730 euros (**CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS**)

2.3.- Derechos de crédito

Según relación de facturas pendientes de cobro aportadas por los representantes de la compañía en su solicitud de concurso, la partida de derechos de crédito está integrada por los créditos comerciales frente a UTE Hajar Covalco-Manuel Miranda Rojas, S.L. por importe de

59.101,58 euros y frente a Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía por importe de 49.541,54 euros.

En cuanto al primer crédito, esta Administración Concursal, ha podido constatar que la entidad Covalco Grupo Constructor, S.L. ya fue declarada en concurso de acreedores mediante auto de fecha 16 de enero de 2012, por lo que ha sido excluido dicho crédito al ser considerado incobrable.

Asimismo según certificado emitido por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía el importe consignado por la compañía en su solicitud de concurso debe ser reducido por reparaciones no realizadas por la concursada en las obras ejecutada.

Por todo ello, esta Administración Concursal ha estimado como valor liquidativo del conjunto de derechos de crédito a favor de la concursada en la cifra de 41.787,64 euros (**CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO**), cuyas gestiones de cobro serán intensificadas para favorecer la tramitación del procedimiento concursal.

2.4.- Inversiones financieras

Esta partida está constituida por 14.964 participaciones sociales de la entidad OLEOSALAR COSECHEROS, S.L., con código de identificación fiscal B18488379, esta Administración Concursal ha estimado un valor de liquidación de 42.400 euros (**CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS**), tomando como base el valor teórico resultante de las ultimas cuentas anuales de la compañía.

3.- RIESGOS ECONÓMICOS DE LA LIQUIDACIÓN

Debido a que alrededor del 70 por ciento de la masa activa de la entidad Manuel Miranda Rojas, S.L. está integrado por bienes inmuebles, el riesgo económico de la liquidación viene representado fundamentalmente por la situación actual del mercado inmobiliario, donde un exceso de oferta ha hecho necesaria una agresiva política de precios la cual ha provocado una continua revisión a la baja de los precios de los bienes inmuebles, más si cabe cuando existe

una falta generalizada de crédito bancario para la financiación de estas compras que ha ocasionado una reducción muy considerablemente de la demanda de este tipo de bienes. Por todo ello se hace necesario intentar realizar los bienes y derechos a la mayor brevedad posible, para reducir el riesgo económico de la liquidación.

Asimismo el resto de elementos patrimoniales, vinculados a la promoción y construcción, tienen un mercado muy escaso debido a la grave crisis económica en la cual se encuentra inmerso el sector de la construcción.

4.- PLAN DE REALIZACIÓN DE BIENES Y DERECHOS

En este apartado se propone un plan de realización de bienes en distintas fases consecutivas con un calendario previsto de finalización de doce meses desde la fecha de aprobación del presente plan de liquidación, y en función de las características de los distintos grupos de bienes considerados anteriormente.

4.1- Terrenos

La realización de esta clase de bienes será ejecutada en las siguientes fases:

Fase I.- Cesión en pago

Debido a la grave situación económica en la cual se encuentra el mercado inmobiliario, y siendo los acreedores con créditos privilegiados los más interesados en una pronta realización de este tipo de bienes, durante esta fase se podrá realizar la venta directa o la cesión en pago o para pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda.

Si el acreedor privilegiado optara por este medio de pago, el valor por el cual se formalizaría la cesión de los bienes sería el importe consignado en el apartado 2.1 del presente plan de liquidación, salvo que, de tasación oficial actualizada realizada por entidad homologada, resultara un valor de mercado inferior, en cuyo caso se adoptara este último valor como precio de cesión.

Aprobada la transmisión, se solicitará del Juzgado mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad por el que se ordene la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones anteriores y posteriores a la declaración de concurso derivadas de ejecuciones administrativas, laborales o civiles, así como las hipotecas inscritas que sean titularidad de otros acreedores con privilegio especial. Todos los gastos, tasas e impuestos correspondientes a la gestión y a la inscripción de los mandamientos, cancelación de cargas, y adjudicación serán de cuenta y cargo de los adjudicatarios.

Si un mismo bien o derecho se encontrase afecto a más de un crédito con privilegio especial tendrá preferencia para solicitar y aceptar la cesión en pago aquel acreedor que tenga la prioridad temporal.

La duración de esta fase será de 90 días naturales desde el siguiente a la fecha de aprobación del plan de liquidación por el Juzgado de lo Mercantil numero 1 de Granada.

Fase II.- Venta subasta privada

Para aquellos bienes y derechos no realizados en la fase anterior se abrirá un proceso de subasta privada, en el cual las posturas ofertadas no podrán ser inferiores al 75 por ciento del valor que se refleja en el apartado 2.1.-. La duración de esta fase será de 90 días naturales desde el día siguiente a la finalización de la fase anterior.

Fase III- Venta directa

Para aquellos bienes y derechos no realizados en la fase anterior se abrirá un proceso de venta directa en favor de la persona que proponga el mayor importe, pudiendo aceptar cualquier postura. No obstante si la oferta fuera inferior al 50 por ciento del importe consignado en el apartado 2.1 del presente plan de liquidación o del valor de mercado si este último fuera inferior, se ofrecerá a los acreedores hipotecarios para que en el plazo de 5 días naturales la mejoren, estando y pasando por el resultado en el caso de no hacerlo.

La duración de esta fase será de 90 días naturales desde el día siguiente a la finalización de la fase anterior.

4.2.- Otro inmovilizado material

La realización de esta clase de bienes será ejecutada en las siguientes fases:

Fase I.- Venta directa inicial

Se realizará mediante venta directa de los bienes y derechos a favor del oferente que haya ofrecido el mayor importe, siempre y cuando el valor ofertado se corresponda al menos con el valor que se refleja en el apartado 2.2.- de este plan de liquidación. La duración de esta fase será de 90 días naturales desde el siguiente a la fecha de aprobación del plan de liquidación por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Granada.

Fase II.- Venta subasta privada

Para aquellos bienes y derechos no realizados en la fase anterior se abrirá un proceso de subasta privada en el cual las posturas ofertadas no podrán ser inferiores al 75 por ciento del valor que se refleja en el apartado 2.2.- de este plan de liquidación. La duración de esta fase será de 90 días naturales desde el día siguiente a la finalización de la fase anterior.

Fase III.- Venta directa corregida

Para aquellos bienes y derechos no realizados en la fase anterior se abrirá un nuevo proceso de venta directa en favor de la persona que proponga el mayor importe, pudiendo aceptar posturas que supongan al menos el 50 por ciento del valor que se refleja en el apartado 2.2.- de este plan de liquidación. La duración de esta fase será de 90 días naturales desde el día siguiente a la finalización de la fase anterior.

Fase IV.- Venta directa sin límite

Para aquellos bienes y derechos no realizados en la fase anterior se abrirá un nuevo proceso de venta directa en favor de la persona que proponga el mayor importe, pudiendo aceptar cualquier postura. La duración de esta fase será de 90 días naturales desde el día siguiente a la finalización de la fase anterior.

Si dentro de la masa activa aún quedaran elementos de otro inmovilizado material se procederá a su achatarramiento si el valor neto realizable fuese positivo, y en su caso se estará a lo dispuesto en el artículo 176 bis de la Ley Concursal.

4.3.- Derechos de crédito

Los derechos de crédito que ostenta la compañía están integrados fundamentalmente por cantidades retenidas en garantía de ejecuciones de obra realizadas por MANUEL MIRANDA ROJAS, S.L., por lo que esta Administración Concursal ha solicitado a los distintos clientes el pago de aquellas retenciones cuyo periodo de garantía haya expirado, no obstante se deberá esperar a la finalización del periodo de garantía que consta en el resto de contratos de ejecución de obra para requerir de los clientes el pago de las cantidades pendientes de desembolso.

Se prevé que el periodo de realización no exceda del plazo de 12 meses, y puesto que derivan de contratos formalizados con Administraciones Públicas deberían resultar fondos líquidos para la masa del concurso.

4.4.- Inversiones financieras

La realización de esta clase de bienes será ejecutada en las siguientes fases:

Fase I.- Venta directa inicial

Se realizará mediante venta directa de los bienes y derechos a favor del oferente que haya ofrecido el mayor importe, siempre y cuando el valor ofertado se corresponda al menos con el valor que se refleja en el apartado 2.3.- de este plan de liquidación. La duración de esta fase será de 90 días naturales desde el siguiente a la fecha de aprobación del plan de liquidación por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Granada.

Fase II.- Venta subasta privada

Para aquellos bienes y derechos no realizados en la fase anterior se abrirá un proceso de subasta privada en el cual las posturas ofertadas no podrán ser inferiores al 75 por ciento del valor que se refleja en el apartado 2.3.- de este plan de liquidación. La duración de esta fase será de 90 días naturales desde el día siguiente a la finalización de la fase anterior.

Fase III.- Venta directa corregida

Para aquellos bienes y derechos no realizados en la fase anterior se abrirá un nuevo proceso de venta directa en favor de la persona que proponga el mayor importe, pudiendo aceptar posturas que supongan al menos el 50 por ciento del valor que se refleja en el apartado 2.3.- de este plan de liquidación. La duración de esta fase será de 90 días naturales desde el día siguiente a la finalización de la fase anterior.

Fase IV.- Venta directa sin límite

Para aquellos bienes y derechos no realizados en la fase anterior se abrirá un nuevo proceso de venta directa en favor de la persona que proponga el mayor importe, pudiendo aceptar cualquier postura. La duración de esta fase será de 90 días naturales desde el día siguiente a la finalización de la fase anterior.

5.- NORMAS EN EL PROCESO DE REALIZACIÓN DE BIENES Y DERECHOS

5.1- Consideraciones generales

Una vez aprobado el plan de liquidación por el Juzgado de lo Mercantil, esta Administración Concursal procederá a ponerlo a disposición de cualquier interesado en su despacho sito en Granada, calle Fray Leopoldo de Alpanseire, nº 9-Esc C.2A, código postal 18014 y en la página web www.g4asesores.com.

Las ofertas deberán ser remitidas por correo al domicilio anterior o a la siguiente dirección de correo electrónico jvga@g4asesores.com, debiendo recoger los siguientes apartados:

- a) Datos identificativos del oferente: Nombre y apellidos y/o denominación social, dirección completa, datos fiscales, teléfono, fax, e-mail y persona de contacto.
- b) Descripción del bien.
- c) Determinación del importe de la oferta y compromiso de asumir todos los gastos de la enajenación.
- d) Forma de pago
- e) Declaración de que se conoce y acepta el contenido íntegro del plan de liquidación y el estado de los bienes.

Los bienes y derechos, sea cual fuese su naturaleza, se enajenarán tomando como referencia los valores considerados en cada una de las fases del presente plan de liquidación.

Se otorgaran contratos de compraventa por la Administración Concursal a favor del oferente y el pago del precio se realizará en el día, hora y lugar que señale la Administración Concursal.

Si acaeciese que en una fase de venta directa se recibieran por esta Administración Concursal más de una oferta cuya cuantía no se diferencie en un 10 por ciento de la mayor oferta recibida se procederá a citar a los postores para una subasta privada entre ellos.

Todos los gastos de la venta así como los derivados de cancelación de cargas y anotaciones registrales, tanto de embargos como dimanantes del concurso, incluido el certificado de eficiencia energética, serán de la exclusiva cuenta y cargo de los compradores y los impuestos serán satisfechos conforme a ley. Asimismo si la venta se realizase mediante la contratación de una persona o entidad especializadas en la gestión de activos, los gastos de gestión devengados serán asumidos por el comprador o licitante, así como los honorarios derivados de la emisión de informes de valoración realizados.

También serán de cuenta de la parte compradora todos los gastos de desmontaje, traslado y reparación de las instalaciones que resulten necesarias para la entrega de los bienes al adjudicatario.

Los Impuestos Sobre Bienes Inmuebles que ostenten garantía real tácita o hayan sido reconocidos en el concurso con privilegio especial, y los Gastos de Comunidad no satisfechos por la concursada y de los que deba responder la propia finca, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, serán satisfechos por la parte compradora.

Cualquier acreedor podrá concurrir a la venta, estando en todo caso exento de efectuar cualquier depósito o constituir fianza que pudiera exigirse para concurrir a la misma, e incluso la Administración Concursal podrá autorizar la cesión de bienes o derechos en pago o para pago de los créditos concursales según lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley Concursal.

A petición de la Administración Concursal, el Secretario Judicial procederá al levantamiento de las cargas, embargos y anotaciones que puedan pesar sobre los distintos bienes integrantes de la masa activa mediante el libramiento de los correspondientes mandamientos.

5.2- Bases para la subasta privada

La Administración Concursal podrá designar una entidad especializada para llevar a efecto la subasta de los bienes de la compañía mercantil, con arreglo a las siguientes bases:

1º.- CONVOCATORIA, PUBLICIDAD Y ANUNCIOS:

Se dará publicidad mediante la publicación por edictos en el tablón de anuncios del Juzgado de lo Mercantil ante el que se está tramitando el concurso, sin perjuicio de la publicidad que se pudiera llevar a cabo por internet y cualquier otro medio que se estime oportuno por la Administración Concursal, incluido el Boletín Oficial de la Provincia y/o del Estado.

De llevarse a cabo anuncio en prensa local, el comprador o adjudicatario final estará obligado a satisfacer el gasto incurrido. Los acreedores quedarán notificados por medio de los oportunos traslados que sean realizados por este Juzgado.

La dirección de correo electrónico que se designe a efectos de comunicaciones por los usuarios ofertantes será plenamente válida y eficaz a los efectos de cualesquiera notificaciones a los usuarios posteriores tanto realizados por la entidad especializada asignada como por la Administración Concursal hasta la conclusión del concurso.

2º.- BIENES OBJETO DE SUBASTA:

El objeto de la venta lo integrará en cada caso, los bienes relacionados en este plan de liquidación.

Se entenderá aceptado expresamente por los postores el estado físico y jurídico en que se encuentren los bienes objeto de subasta desde el momento de su intervención en el proceso de venta pública y sin garantías, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

3º.- AVALÚO:

Si bien se establece como avalúo de los bienes los que consta en este Plan de Liquidación, se admitirá pujas conforme lo señalado en el punto 7º de estas Bases.

4º.- CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN LA SUBASTA:

Están capacitadas para intervenir en la subasta las personas naturales o jurídicas con capacidad para contratar, españolas o extranjeras, y que tengan plena capacidad de obrar.

Los licitadores podrán concurrir solos, en unión temporal o en participación conjunta o plural, o por cualquier fórmula válida en Derecho.

En este último caso los licitadores agrupados quedarán obligados solidariamente por la oferta que formalicen y deberán indicar que se trata de un supuesto de participación plural. En este caso deberán nombrar un representante o apoderado único con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven de la participación en la subasta. Asimismo, todos los ofertantes deberán cumplir los requisitos exigidos y no estar afectados por las prohibiciones ni incompatibilidades para contratar.

5º.- GARANTÍAS:

Las ofertas realizadas sobre los inmuebles deberán acompañarse del justificante de consignación en la cuenta bancaria señalada al efecto y por un importe igual al cinco por ciento (5%) del valor del bien subastado y, en todo caso, según lo señalado en este Plan a medida que avance el proceso concursal.

A los no adjudicatarios les será devuelta la garantía después del acto de adjudicación definitiva.

6º.- PLAZO Y FORMA DE LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS:

Los participantes en la subasta podrán presentar sus ofertas en el despacho de la Administración Concursal desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el tablón de anuncios del Juzgado y hasta el día anterior al previsto para la celebración del acto de la subasta.

Las ofertas se realizarán mediante sobre cerrado que deberán reunir las siguientes formalidades:

a) EXTERIOR DEL SOBRE

- Datos del ofertante (nombre, dirección, código postal, ciudad y provincia).
- Referencia a la titular de los activos: MANUEL MIRANDA ROJAS, S.L.

- Indicación precisa del bien a los que va referida la oferta.

b) INTERIOR DEL SOBRE

- Datos del ofertante:

Las personas físicas deberán acompañar el DNI y todos los datos personales necesarios para su localización. Las personas jurídicas deberán acompañar copia simple de la escritura de constitución o equivalente que acredite inscripción registral, copia del C.I.F. y copia simple del documento notarial del que resulten las facultades vigentes de la persona de su representante, así como todos los datos personales necesarios para su localización. En el caso de que concurren dos o más personas a la licitación conjuntamente, deberán aportar la documentación personal de cada una de ellas, indicar en qué porcentaje participa cada una de ellas, declarar que asumen de forma solidaria el cumplimiento de las obligaciones que resulten de su participación en la subasta y nombrar a un representante.

- Detalle de los bienes sobre los cuales se realiza la oferta.
- Especificación del importe neto ofertado con asunción del compromiso de pago al contado.
- Justificante de ingreso de la consignación en la cuenta bancaria señalada
- Deberá efectuarse declaración específica de que se conoce, acepta y asume la situación física y jurídica de los bienes sobre los cuales se realiza la oferta y que se renuncia a cualquier reclamación incluso la acción de saneamiento por vicios o gravámenes ocultos respecto de los mismos.
- Las ofertas condicionadas no se tendrán en consideración.
- Proposición económica, debidamente firmada.

7º.- DESARROLLO DE LA SUBASTA:

Se comunicará a todos los licitadores el día y hora en el que se llevará a término la apertura de plicas. No se descartarán pujas por mínimas que sean, si bien la Administración Concursal se reserva la facultad de dejar la subasta desierta por considerar que su importe es muy inferior al valor del bien o por otra cualquier circunstancia sin necesidad de motivación explícita.

Se abrirán los sobres y de entre los dos mejores postores se abrirá un turno o posibilidad de que – en ese mismo momento - puedan mejorar su postura inicial hasta que uno de ellos no suba más su oferta, adjudicando el remate al mejor postor.

Si la puja fuera inferior al importe de la deuda, los acreedores hipotecarios deberán en ese mismo momento manifestar que optan por adjudicarse el bien por la totalidad de deuda hipotecaria. La incomparecencia no suspenderá el desarrollo ni el resultado de la misma.

8º.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA DE LOS BIENES:

La aprobación de remate se producirá por decisión de la Administración Concursal, quien supervisará bajo su responsabilidad el cumplimiento de las bases de la subasta.

El rematante deberá depositar el resto del precio en un plazo de cinco días hábiles, justificando los medios de pago de acuerdo con la legislación vigente.

Si no lo hiciere, perderá en beneficio de la masa del concurso la fianza depositada; la Administración Concursal podrá entonces desistir de la venta u ofrecer la adjudicación al segundo postor por la cantidad máxima que hubiese ofrecido, o por cien euros más que el máximo ofrecido por el tercero; y así sucesivamente.

Todos los gastos de este procedimiento de subasta y de otorgamiento de escritura e impuestos (IVA, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Notario, Registro de la Propiedad, etc.) y los de publicación de anuncios de la subasta serán de cargo de rematante.

Corresponderá a la Administración Concursal la designación del día, hora, lugar y, en su caso, el Notario donde se otorgarán los documentos públicos o privados a través de los que se articule la compraventa.

Para el supuesto de que en cualquiera de los estados previstos para la subasta de los bienes el mejor postor designado adjudicatario de los mismos no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para su transmisión y pago del precio de remate, la administración concursal, con independencia de su derecho a exigir las responsabilidades que procedan por incumplimiento del antedicho mejor postor sin necesidad de declaración o intimación judicial expresa, podrá tenerlo por desistido en su oferta de compra dando por perdido el depósito inicial y declarando adjudicatario a los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

El otorgamiento por la Administración Concursal de los documentos públicos o privados precisos para la consumación de las ventas, se entenderá aprobado judicialmente a los efectos de lo establecido en el artículo 641.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sin necesidad de resolución expresa del juzgado.

En el supuesto de que el acreedor con privilegio especial concurra a la subasta y resulte adjudicatario del bien objeto de la misma, el pago del precio podrá llevarse a efecto mediante compensación, hasta donde alcance, de su crédito privilegiado especial en los términos establecidos en la Ley Concursal.

Caso de que, habiendo sido requerido por la Administración Concursal, no concurra al otorgamiento de la escritura pública, quebrando de hecho la subasta, de conformidad con lo establecido en el artículo 92.7 de la Ley Concursal, se entenderá como un acto de entorpecimiento en el procedimiento de liquidación concursal con las consecuencias legales que la citada disposición legal determina, especialmente y de forma expresa, la subordinación de su derecho de crédito sin necesidad de nueva resolución expresa por el juzgado.

9º.- SUMAS OBTENIDAS Y CANCELACIÓN DE CARGAS:

Aprobada la transmisión de los bienes afectados por créditos con privilegio especial el importe obtenido se destinará, en primer lugar, al pago de dichos créditos.

10º.- CANCELACIÓN DE CARGAS:

Aprobada la transmisión, el adjudicatario o la propia AC solicitarán del Juzgado mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad por el que se ordene la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones anteriores y posteriores a la declaración del concurso derivadas de ejecuciones administrativas, laborales o civiles, así como las hipotecas inscritas que sean titularidad de los acreedores concursales con privilegio especial. Todos los gastos, tasas e impuestos correspondientes a la gestión y a la inscripción de los mandamientos de inscripción del concurso, cancelación de cargas, y adjudicación serán de cuenta y cargo de los adjudicatarios.

11°.- CONTROVERSIAS:

Todas las controversias que se susciten en cualquier momento del proceso, y que no puedan ser solucionadas se sustanciarán ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Granada, juzgado donde se tramita el concurso por medio del correspondiente incidente concursal.

6.- PROPUESTAS DE PAGOS A REALIZAR CON EL CAUDAL OBTENIDO.

Con el resultado que se obtenga del proceso de liquidación se pagarán los créditos reconocidos en el concurso en la forma dispuesta en la Sección 4 del Capítulo II del Título 5º de la Ley Concursal, que de forma resumida sería:

1º.- Los gastos inherentes a la liquidación.

2º.- Los créditos contra la masa que se atenderán por el orden establecido en el Art. 84.3 de la LC.

3º.- Los créditos con privilegio especial que se satisfarán con cargo a la realización del bien afecto al crédito respectivo.

4º.- Los créditos con privilegio general que se atenderán por el orden establecido en el Art. 91 de la LC. y, en su caso, a prorrata dentro de cada número.

5º.- Los créditos ordinarios que se atenderán a prorrata.

6º.- Y los créditos subordinados, que se atenderán por el orden establecido en el Art. 92 de la LC; y en su caso, a prorrata dentro de cada número.

Todo ello sin perjuicio de que cuando, no siendo previsible el ejercicio de acciones de reintegración, de impugnación o de responsabilidad de terceros, ni la calificación del concurso como culpable, el patrimonio de la concursada no sea presumiblemente suficiente para la satisfacción de los créditos contra la masa se procederá según lo dispuesto en el artículo 176 bis de la Ley Concursal.

DILIGENCIA DE CIERRE

Plan de liquidación que contiene 24 folios numerados del 1 al 24 que se someten a la consideración de los acreedores, de la concursada para, en su caso, la aprobación por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Granada.

En Granada a 12 de febrero de 2015



La Administración Concursal