

JUZGADO MERCANTIL número 1 de Badajoz  
Concurso Abreviado 130/2018  
EDIFICIOS BADAJOZ Y SUROESTE S.L.

**PLAN DE LIQUIDACIÓN**  
**EDIFICIOS BADAJOZ Y SUROESTE S.L.**

En Badajoz a 12 de abril de 2019

## Plan de Liquidación Edificios Badajoz y Suroeste, S.L.

<b>1. Marco Legal.</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Introducción.</b> .....	<b>3</b>
2.1. Actividad de la Concursada.....	4
2.2. Principios del Plan de Liquidación.....	4
<b>3. Inventario de Bienes y Derechos.</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Venta de los activos como un todo.</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Venta de los Activos de Forma Individual por Lotes.</b> .....	<b>7</b>
5.1. Metodología para la recepción de ofertas por los lotes. ....	8
5.2. Requisitos y condiciones de la compraventa. ....	11
<b>6. Plan de Pago a los Acreedores.</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Consideración Final.</b> .....	<b>13</b>

## 1. Marco Legal.

En el presente Plan de Liquidación esta AC desarrollará, con el detalle preciso, cada uno de los apartados aquí establecidos para un mejor conocimiento de todos los acreedores, así como de otros interesados.

Las actuaciones de la AC y los actos que realice en el ejercicio de su cargo, pueden ser impugnados ante el Juez del concurso por las personas con capacidad para ello, según determina el artículo 35 y siguientes de la Ley Concursal.

Los aspectos legales del presente Plan de Liquidación estarán sometidos a las reglas legales de liquidación establecidas en el art. 149 y siguientes de la Ley Concursal, así como a sus reglas supletorias. En caso de que no disponga de preceptos aplicables, será menester lo dispuesto en las leyes de aplicación subsidiaria.

## 2. Introducción.

La mercantil EDIFICIOS BADAJOZ Y SUROESTE, S.L. fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 27 de abril de 2018, mediante Auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil 01 de Badajoz con número de procedimiento 130/2018. En fecha 30 de abril de 2018 aceptó el cargo como Administrador Concursal de la entidad, Don Conrado López Sánchez.

Con fecha 25 de enero de 2019 fue dictado Decreto por el que el Juzgado procedió a la apertura de la fase de liquidación, quedando formada la sección 5ª, y quedando a su vez suspendido en sus facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, el concursado, disolviendo la mercantil y cesando en su función a su administrador, quién fue sustituido por esta AC.

Es por este motivo, que esta Administración Concursal, dentro del plazo que le concede la LC presenta este Plan de Liquidación.

## 2.1. Actividad de la Concursada.

EDIFICIOS BADAJOZ Y SUROESTE, S.L. desde su constitución, ha venido dedicándose a la construcción, promoción, reparación, rehabilitación y demás actividades relacionadas con la construcción del inmueble.

## 2.2. Principios del Plan de Liquidación.

El presente Plan de liquidación se ha diseñado y redactado en base a los principios fundamentales de la Ley Concursal descritos en su exposición de motivos y en el articulado de la misma.

Según establece el art. 149.1.1º de la LC “El conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor se enajenará como un todo, salvo que, previo informe de la administración concursal, el juez estime más conveniente para los intereses del concurso su previa división o la realización aislada de todos los elementos componentes o sólo de algunos de ellos.”

En todo caso, los objetivos fundamentales que guiarán a esta AC durante la ejecución del Plan de Liquidación serán los siguientes:

- Obtener el máximo valor de los activos para una mejor satisfacción de los créditos de los acreedores.
- Realizar las operaciones de liquidación en el menor espacio temporal posible para evitar el deterioro de valor de los bienes.
- Garantizar la máxima transparencia en todo el proceso de liquidación.

Rige por encima de todo en la actuación de esta AC y en el diseño de este Plan de liquidación, el objetivo de conseguir la mejor satisfacción de todos los acreedores del concurso.

Se considera fundamental que los posibles participantes en los diferentes procesos de liquidación tengan la máxima seguridad jurídica de que la adquisición se lleve a cabo respetando la legalidad, así como las condiciones en las que van a adquirir los bienes o derechos sobre los que realizan su oferta.

Esta Administración Concursal es consciente de la preferencia que otorga la Ley Concursal a la continuidad de la actividad, así como de los puestos de trabajos. Hay que tener en cuenta que la concursada apenas mantiene relaciones jurídicas con clientes y acreedores, tanto laborales como mercantiles (contratos laborales, mantenimientos, servicios, inversiones, arrendamientos, ...). Desde que esta Administración Concursal tiene conocimiento económico sobre su situación, no ha podido constatar que en su cuenta de resultados existieran este tipo de partidas, por lo que no le es posible delimitar un perímetro que le permita ofrecer la transmisión de una unidad productiva de bienes y derechos que generen una actividad actual y recurrente.

En todo caso y como la ley da prioridad a la venta de los activos como un todo, esta Administración Concursal dentro de la filosofía del presente Plan de Liquidación intentará satisfacer las prioridades establecidas por el legislador y, en el caso de no conseguir la liquidación de los activos de esta forma, se procederá a la transmisión de los mismos de forma separada.

### **3. Inventario de Bienes y Derechos.**

Para la elaboración del punto 3 del presente Plan de Liquidación, esta Administración Concursal, sólo ha tenido en consideración aquellas partidas del activo que son susceptibles de conversión en líquido a través de su enajenación a terceros interesados. Por este motivo, esta Administración Concursal ha incluido en el presente Plan de Liquidación todas las partidas establecidas en el Inventario de la Masa Activa presentado en los Textos Definitivos.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 82 de la LC, se aporta en el Informe Provisional del Art. 75 como **Anexo I** informe sobre el Inventario de la Masa Activa.

En todos los listados que vienen anexos se establecen cuatro tipos de valoraciones que a continuación procederemos a explicar:

1. **Valor según concursada:** se trata de la valoración que le ha otorgado la concursada a sus activos en la memoria aportada junto con el escrito de solicitud de concurso.
2. **Valor continuidad:** consiste en el valor que le ha dado la Administración Concursal si se hubiera podido establecer un perímetro para la venta de unidad productiva de negocio, que como hemos explicado en el punto anterior no ha sido posible llevar a cabo.
3. **Valor liquidación:** sería el valor establecido por la Administración Concursal en caso de transmisión de los activos con un reducido espacio de límite temporal, esta situación lleva a tener una menor demanda siendo siempre la misma oferta, lo que al final afectara de forma irremediable al precio final de transmisión.
4. **Valor mercado:** consistiría en el valor que pudiera conseguir por unos activos similares por una empresa que se encontrara en una situación normal de mercado, sin unas necesidades de transmisión de sus existencias o bienes en limitado periodo temporal. Pudiendo esperar a que el mercado evolucione sus precios y de esta forma sus productos se pudieran apreciar, sin necesidad de transmitir sus bienes o servicios para liquidarlos.

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos y en base a las valoraciones realizadas de cada uno de los bienes y derechos que configuran la masa activa de la mercantil, concluye esta AC que a su leal saber y entender y salvo omisión o error involuntario, el monto al que asciende este Inventario de bienes y Derechos resulta ser de:

1. Valor según concursada: 1.578.420,10 €.
2. Valor continuidad: 1.578.420,10 €.
3. Valor liquidación: 789.210,05 €.
4. Valor mercado: 1.578.420,10 €.

Los activos inmobiliarios del presente Plan de Liquidación se encuentran gravados con hipoteca. En todo caso hay que tener en cuenta que el acreedor hipotecario que llega al procedimiento de liquidación colectiva en un concurso de acreedores es porque:

- No ha instado la ejecución hipotecaria antes del concurso.
- No siendo el bien necesario para la continuidad de la actividad empresarial, no inició la ejecución hipotecaria tras el auto de declaración.
- Siendo el bien necesario yalzada la suspensión por abrirse la liquidación más allá del plazo de espera de 1 año del art. 56.1, no interesó su reanudación.
- Ha vetado la venta directa al no aceptar un precio inferior al mínimo pactado.
- No ha aceptado la dación en pago o para pago que le haya podido ofertar la concursada en su momento.

#### **4. Venta de los activos como un todo.**

La nueva redacción de la Ley Concursal en su Artículo 75.2.5º introduce la obligación a la Administración Concursal de acompañar a su informe provisional una valoración de la empresa en su conjunto, así como de las unidades productivas que la integran, bajo la hipótesis de continuidad de las operaciones y liquidación, permitiéndose con ello que desde el momento inicial se tenga definida y delimitada, si la hubiera, una o varias unidades de negocio y tener una valoración económica de la empresa.

Esta Administración Concursal ya ha expuesto previamente el razonamiento por el que entiende que no es posible la delimitación de una unidad productiva que se establezca en función de un perímetro de contratos mercantiles y/o laborales que por sí generen una actividad e ingresos de forma recurrente.

Por este motivo y, como hemos expuesto previamente, todos los activos serán liquidados según el punto 5º del presente Plan de Liquidación.

#### **5. Venta de los Activos de Forma Individual por Lotes.**

Esta Administración Concursal ha establecido un único lote compuesto por los bienes inmuebles establecidos en el Inventario de la Masa Activa.

### 5.1. Metodología para la recepción de ofertas por los lotes.

El plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 de la Ley Concursal, siempre que ello no menoscabe los derechos sustantivos del acreedor con garantía real que se encuentran regulados legalmente en el artículo 155 de la Ley Concursal.

Los bienes y derechos que componen el único lote se podrán realizar de forma colectiva o individualizada, según resulte más conveniente para el buen fin de la liquidación.

La liquidación se desarrollará siguiendo tres etapas:

- Durante los cuatro primeros meses, la administración concursal y por el método de subasta judicial intentará liquidar estos bienes. La subasta judicial incluirá un único lote compuesto por todos los bienes inmuebles de la concursada y el precio mínimo de aceptación de ofertas será fijado en el caso de bienes sujetos a privilegio especial siempre respetando el precio mínimo del art. 155.4 de la Ley Concursal (privilegio especial calculado conforme al art. 94.5 de la Ley Concursal). Quedando el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que le corresponda.
- Durante los cuatro siguientes meses y siempre y cuando la subasta judicial quedará desierta o, de no quedar desierta no se hubiera concretado ninguna de las ofertas, con la posibilidad de que la Administración Concursal solicite del Juzgado una única prórroga por la mitad de ese plazo, la administración concursal bien directamente o a través de entidad especializada, podrá transmitir estos bienes a través de venta directa. El precio mínimo para esta fase de la liquidación será el valor de liquidación establecido en el Inventario de la Masa Activa, que se corresponde con una rentabilidad del 5,70% sobre 100% de los ingresos percibidos actualmente sobre los bienes inmuebles de la concursada y que actualmente son ingresados en la cuenta corriente de la empresa Linux Activos SL.
- Durante los siguientes tres meses, con la posibilidad de que la Administración Concursal solicite del Juzgado una única prórroga por la mitad de ese plazo, la administración concursal bien directamente o a través de entidad especializada, podrá transmitir estos bienes a través de venta directa. El precio mínimo para esta fase de la liquidación será el valor de 562.500 euros, que se corresponde con una rentabilidad del 8,00% sobre 100% de los ingresos percibidos actualmente sobre los bienes inmuebles de la concursada y que actualmente son ingresados en la cuenta corriente de la empresa Linux Activos SL.
- Cláusula de cierre. Finalmente, si la subasta fracasa, durante el último mes del Plan de Liquidación se priorizarán las siguientes soluciones para los bienes:
  - 1) En primer lugar, la dación en pago al acreedor con privilegio especial.
  - 2) En segundo lugar, la transmisión de los bienes sin precio mínimo y con la posibilidad de transmitirlos de forma individualizada.
  - 3) En tercer lugar, la donación de los bienes que quedaran vacantes.
  - 4) En cuarto y último lugar la conclusión del concurso con bienes vacantes sin realizar.



**Consideraciones sobre la subasta:**

Será imprescindible para aquellos ofertantes que quieran participar en la subasta, se les requiera de un depósito de un 10% del valor establecido en el Inventario de la Masa Activa como valor de mercado (incluidos los acreedores con privilegio especial) que se ingresará para la subasta judicial bien en la cuenta determinada por el juzgado, o bien en la masa activa del concurso. En el caso de que se frustre la adquisición por el ofertante ganador de la subasta el dinero depositado por el oferente será calificado como bien de la concursada (ya que el acreedor con privilegio especial sólo tiene derecho a cobrar con lo obtenido en la realización del bien afecto y en este caso el importe de los depósitos no procede de la enajenación del bien).

En cuanto a la consignación del resto del precio y adjudicación, aprobado el remate, el adjudicatario deberá proceder a consignar en el plazo que señale la subasta judicial la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, para que a partir de ese momento puedan ser levantadas las cargas hipotecarias. Aunque el acreedor privilegiado no queda eximido de consignar el depósito, sí lo estará de consignar el resto del precio cuando la cantidad a ingresar sea igual o inferior al importe de su “deuda originaria”, careciendo de sentido hacerle ingresar un dinero para abonárselo acto seguido en pago de su crédito.

Si el rematante, ya el inicial, ya, en su defecto, los sucesivos, no consignan el resto del precio, perderán el depósito.

**Consideraciones sobre la venta directa:**

La presentación de ofertas deberá ir acompañada de resguardo justificativo de la consignación de un 10% del valor fijado para el valor mínimo establecido en esta fase del plan de liquidación en la cuenta bancaria de la concursada que será determinada por el Administrador Concursal.

La presentación de la oferta deberá efectuarse en sede del Administrador Concursal:

Calle Velázquez 53, 2º Izquierda  
28001 Madrid  
Atención: Conrado López Sánchez  
Objeto: Plan Liquidación Edificios Badajoz y Suroeste SL

La presentación tendrá lugar en sobre cerrado y, en todo caso se requiere la presentación dentro del sobre de resguardo justificativo de la consignación del 10% del valor fijado para el valor mínimo establecido en la fase correspondiente del plan de liquidación, fijándose un día para su apertura por la Administración Concursal.

En caso de pluralidad de ofertas, la recepción y apertura irá seguida de una subastilla notarial restringida a los dos mejores postores, tomando como tipo de partida la oferta más alta y admitiendo sobrepujas con intervalos de cantidad que serán predeterminados por el notario en la convocatoria que se haga a los mejores postores a la subastilla.

La formalización de la venta se llevará a cabo a través de escritura pública. En el caso de que las ofertas sean heterogéneas la decisión sobre la mejor oferta corresponderá a la Administración Concursal.

Medios de publicidad de la venta. Los medios de publicidad de la venta dependerán de la tesorería de que se disponga; de ser posible, la administración concursal procederá a la inclusión de un anuncio en uno o varios de los diarios de mayor difusión, a lo que podrá añadirse la difusión por internet o, en función de la naturaleza de los bienes a enajenar, la inserción en revistas especializadas del sector. De ser total la carencia de bienes, se optará por una mínima publicidad en el tablón de anuncios del Juzgado y por publicaciones gratuitas, ya en papel, ya on-line.

La elección del tipo de anuncio será en todo caso competencia de la Administración Concursal.

Una vez publicados los anuncios, en su caso, la Administración Concursal y a través de su Informe Trimestral de Liquidación aportará copia al Juzgado para que quede registro del cumplimiento dado a lo previsto en el presente plan.

#### **Consideraciones genéricas:**

En todo caso dentro de los importes de los bienes inmuebles se deben sumar el mobiliario, y demás instalaciones técnicas que se encontraran dentro del activo a la hora de la presentación el presente Plan de Liquidación.

El proceso y la forma de liquidación de los activos individuales pertenecientes a cada lote, si se realizará a través de entidad especializada, se llevará a cabo según los usos y costumbres de la misma (ya sea en forma de venta directa o subasta), pero siempre respetando los principios establecidos en el presente Plan de Liquidación.

Los activos dentro de cada lote siempre que se realicen a partir de la segunda fase podrán realizar tanto unitariamente, como de forma colectiva. Será la Administración Concursal o la entidad especializada la encargada de dirigir la venta de estos activos con la única finalidad de maximizar el precio de adquisición.

En cualquier fase del Plan de Liquidación, si se cumplen las condiciones establecidas en el apartado 5.1, el Juzgado de lo Mercantil 01 de Badajoz procederá a transmitir los bienes con levantamiento de las cargas hipotecarias que tuvieran en ese momento.

En último caso y siempre que la Administración Concursal no sea capaz de conseguir un comprador, se declarará esos bienes como vacantes.

La Administración Concursal firmará en su caso contrato de gestión con entidad especializada que recoja la filosofía y los términos del presente Plan de Liquidación.

## 5.2. Requisitos y condiciones de la compraventa.

- El sujeto pasivo ante la AEAT será el que venga determinado por la norma correspondiente, no pudiendo ser alterado el sujeto pasivo (artículo 17.5 de la Ley General Tributaria). En todo caso y aun siendo inmune la Agencia Tributaria a la inversión del sujeto pasivo, la administración concursal impone a través de este Plan de Liquidación al futuro adquirente que todos los impuestos, tasas, arbitrios, y tributos relativos a la adjudicación o venta o transmisión de cada bien o partida, serán a cargo del adjudicatario o comprador. En el caso de que el adjudicatario sea el acreedor con privilegio especial, será igualmente válido este requisito, y si no resultará conveniente al interés del acreedor con privilegio especial su satisfacción, se pasará al siguiente ofertante o al siguiente medio subsidiario de realización que indique el presente Plan de Liquidación.
- Todos los gastos ocasionados por la enajenación de los activos serán de cuenta del adjudicatario o comprador (con los mismos requisitos que el anterior apartado).
- Los bienes se transmitirán libres de cuantas cargas recaigan sobre ellos.
- Siendo a cargo del comprador los gastos de cancelación de cualquier Registro Público de las cargas o gravámenes sobre aquellos.
- El plazo de entrega de la posesión de los distintos bienes o partidas se llevará a cabo en el plazo que se acuerde con los compradores o adjudicatarios, no pudiendo exceder de un mes desde la fecha de transmisión del correspondiente lote.
- Los compradores deberán manifestar y declarar en el documento de venta, que conocen el estado del bien, de sus condiciones, renunciando a ejercer ninguna acción de reclamación contra la concursada, incluyendo la acción de saneamiento por vicios ocultos.

- El pago del precio fijado para la adjudicación o venta de cada una de las partidas o bienes individuales, se realizará por medios legales de pago. En el caso de que la Administración concursal aceptará un pago aplazado, éste será garantizado y con los costes financieros, incluidos el descuento financiero, a cargo del adjudicatario o comprador.
- En todo caso la venta está condicionada al pago del total precio incrementado con los impuestos y tasas que resulten aplicables a cargo del comprador.
- Cargas: o bien se ofrecen los bienes libres de cargas a los vendedores, informándoles de las cargas que pesan sobre ellos y de que, una vez ingresen el dinero pactado en la cuenta de consignaciones del Juzgado, se expedirán por éste mandamientos de cancelación de aquéllas, de manera que si por cualquier cuestión la cancelación no se logra se procederá a devolverles el dinero. O bien se celebrará la compraventa bajo la condición suspensiva consistente en que por el Juzgado se obtenga esa liberación de cargas.
- El coste de la cancelación de las cargas será crédito contra la masa y se abonará conforme a su devengo y, en caso de insuficiencia (art. 176 bis.2), será subsumible en los créditos imprescindibles para concluir la liquidación.
- Se entenderá la oferta adjudicada en el momento de la firma del contrato de compraventa y el pago del precio ofertado. En ningún caso se entenderá ningún activo adjudicado en el momento de la comunicación al adjudicatario.
- En caso de que, por causas ajenas a esta Administración concursal, el ofertante finalmente no formalizase la compraventa, el lote objeto de venta se volverá a ofrecer a nuevos ofertantes.

## **6. Plan de Pago a los Acreedores.**

El orden de pago a seguir con el líquido existente y que se incremente como consecuencia de la realización de los bienes y derechos que acabamos de proponer es el establecido en la Ley Concursal en sus artículos:

- Pago inicial de los créditos contra la masa (art. 154 LC). Las deducciones para atender al pago de los créditos contra la masa se harán con cargo a los bienes y derechos no afectos al pago de créditos con privilegio especial.

- Pago de créditos con privilegio especial (art. 155 LC). 1. El pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva.

En los supuestos de realización de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial previstos en este artículo, el acreedor privilegiado hará suyo el montante resultante de la realización en cantidad que no exceda de la deuda originaria, correspondiendo el resto, si los hubiere, a la masa activa del concurso

- Pago a continuación de los créditos con privilegio general (art. 156 LC) por el orden previsto en el art. 91 y a prorrata de aquellos incluidos en igual número del mismo.
- Con el sobrante que hubiere, pago de los créditos ordinarios (art. 157 LC) y a prorrata si no hubiere bastante para todos ellos.
- Tras atender los créditos anteriores y si hubiere sobrante, pago de los créditos subordinados (art. 158 LC) por el orden establecido en el art. 92 y a prorrata de aquellos incluidos en igual número del mismo.

En el caso de producirse pagos de créditos no vencidos a la fecha de inicio de la fase de liquidación, se hará, conforme al art. 159 LC, el oportuno descuento calculado al tipo de interés legal.

## 7. Consideración Final.

De conformidad con lo previsto en los apartados 1 a 4 del artículo 148 de la LC, por esta Administración concursal se presenta el Plan de liquidación de los bienes y derechos integrados en la masa activa de la mercantil **EDIFICIOS BADAJOZ Y SUROESTE, S.L.** en la forma y procedimiento que se estima más ventajoso para la masa de acreedores.

En lo que no se hubiere previsto en el presente Plan, las operaciones de liquidación de la sociedad se ajustarán a lo dispuesto en el art. 149 LC y demás preceptos de las mismas aplicables, incluso por analogía.

La Administración concursal queda facultada para suscribir, en su nombre o en nombre de la concursada, todos cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en orden a la ejecución del presente y/o realización de la totalidad de bienes de la concursada estableciendo las condiciones y pactos que estime conveniente, sin que los mismo puedan ir en contra del Plan. Todo ello se eleva al superior criterio de este 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 formular las observaciones o propuestas modificatorias pertinentes.

En Madrid a 14 de abril de 2018,

Fdo.:

Conrado López Sánchez  
Administrador Concursal