

Cebalero

PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L. CONCURSO ABREVIADO 1058/2013

JUZGADO DE PALMA  
C/ Travessa d'en Ballester, 20

ES COPIA

ENTRADA ESCRITOS

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE PALMA DE  
MALLORCA

009847 28.03.2014

**JORGE COBO GARCÍA**, persona física designada por la entidad **ARTICULO 27 LEY CONCURSAL, S.L.P.**, administradora concursal **PROMOCIONES ES MIRADOR DE SAN JORDI, S.L.** designado por en los Autos de Concurso abreviado núm. 1058/2013 seguidos en ese Juzgado, ante el mismo comparezco y, como mejor proceda en derecho, **DIGO**:

Que por Auto de fecha 21 de enero, se acuerda requerir, por plazo de diez días, a la administración concursal para que se pronuncie sobre el plan de liquidación presentado por la concursada junto a su escrito de solicitud de declaración de concurso, que tras haberse interesado por esta parte la suspensión de todos los plazos hasta que se resolviera sobre la acumulación interesada por la concursada, el referido plazo ha sido reanudado por providencia de 21 de Marzo de 2014, por lo que, dando cumplimiento a lo interesado en su día, esta administración emite **INFORME DE VALORACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACION PRESENTADO POR LA CONCURSADA** en base a lo siguiente:

#### **PREVIO.- VALORACION DE LOS PRINCIPIOS INFORMADORES DEL PLAN DE LIQUIDACION.**

Creemos conveniente, antes de entrar a analizar en profundidad el plan de liquidación presentado por PROMOCIONES ES MIRADOR DE SAN JORDI, S.L. junto a la solicitud de concurso, proceder a la valoración de los principios informadores y criterios generales que se exponen como fundamentos del mismo, así como de la elección del especialísimo trámite procesal contenido en los artículos 190.3 y 191. ter de la L.C.

Podríamos considerar, a tenor del contenido de la solicitud y del plan, que éstos se resumen en tres cuestiones que seguidamente exponemos:

- El objetivo de alcanzar la máxima satisfacción para los acreedores del concurso, así como el perjuicio que para los mismos conllevaría otro tipo de tramitación.

Debemos dejar constancia en este apartado que efectivamente es cierto que las ofertas vinculantes contemplan el pago (por subrogación en la posición deudora) de la suma de 15.760.395,90€, por lo que quedaría, por tanto,

pendiente de pago la cantidad de 6.387.709,15€ del total del crédito del concurso, lo que a nuestro entender supondría el pago de una cantidad considerable, ya que ascendería aproximadamente al pago del 70 % del crédito total.

Si bien es cierto lo anterior, no lo es menos el hecho de que a través de las ofertas vinculantes que incluye el plan, serían exclusivamente cinco acreedores los que se verían beneficiados (todos ellos entidades financieras con crédito privilegiado especial) y sin embargo, el resto de los acreedores, esto es 139 acreedores, resultarían imposibilitados de ver satisfecho su crédito, (a no ser que se obtuviese algún efectivo de la liquidación de los activos no incluidos en los lotes). Debe destacarse que entre los referidos acreedores se encuentran, además de proveedores, las administraciones públicas y los extrabajadores de la concursada.

Ningún perjuicio observamos para los acreedores de haberse elegido otro tipo de tramitación, o dicho de otra manera, creemos que no supone ninguna ventaja para los acreedores la elección de este tipo de procedimiento liquidatorio, a no ser lógicamente para los cinco a que hemos hecho referencia en el párrafo anterior.

- El objetivo del mantenimiento de la actividad empresarial y de los puestos de trabajo, la velocidad en la tramitación del concurso, así como la consideración de que una eventual dilación del procedimiento conllevaría graves consecuencias, tales como el paro de la actividad o el devengo de créditos contra la masa.

Compartimos, como no puede ser de otra manera, con la concursada los citados objetivos, pero no las consecuencias que prevé en el supuesto de no alcanzarse la celeridad pretendida en la tramitación del procedimiento.

Ya hemos dejado constancia en anteriores escritos de nuestra opinión al respecto: no obstante el tenor literal del artículo 191 ter, que contiene plazos cuando menos de difícil cumplimiento, evidentemente no debe dilatarse el procedimiento, pero igualmente han de tenerse en cuenta la trascendencia, complejidades, cuantía e intereses en juego, que merecen un estudio pausado y concienzudo de las actuaciones y de las decisiones que se vayan produciendo en el seno del concurso.

A la vista de lo expuesto, una eventual falta de celeridad del procedimiento concursal no tiene por qué conllevar per se el paro de la actividad empresarial, (y por ende el perjuicio de los trabajadores). Es intención de esta administración, y así se ha realizado hasta la fecha, continuar con plena normalidad la actividad de la concursada, manteniendo los contratos de alquiler suscritos entre las partes, los puestos de trabajo que existen, etc.

Creemos sinceramente que tampoco puede inferirse de la primera afirmación la conclusión de que se generarían nuevos créditos contra la masa, (suponemos que se refiere a imposibles de satisfacer). Muy al contrario, pese a que hasta la fecha no se ha aprobado el plan de liquidación, esta parte ha venido satisfaciendo puntualmente todos los créditos contra la masa devengados, estándose en la actualidad al corriente del pago de los mismos. Es más, el resultado de la cuenta de explotación desde la declaración del concurso arroja un saldo positivo superior a los 50.000 €.

- El objetivo de la venta de la unidad productiva en su conjunto como prioridad y la transparencia que debe regir las operaciones de liquidación.

Igualmente coincidimos con esta proposición de la concursada, pero debemos dejar constancia de determinados datos objetivos al respecto.

Así, pese a establecerse como criterio prevalente, en el plan de liquidación, la venta de la unidad productiva en su conjunto, resulta en primer lugar que los activos de la concursada se dividen en tres unidades productivas. Suponemos, a pesar de que no se explica expresamente, que la causa podría obedecer a la previsión de una mejor y más cómoda realización de los mismos. Sin embargo, lo que realmente no se explica es el criterio para la inclusión de determinados bienes en uno y otro lote (por ejemplo, vehículos, solares) y finalmente la exclusión de otros de cualquiera de los lotes, proponiéndose su liquidación al margen de la cualquiera de las unidades productivas que se forman.

En cuanto a la transparencia, es digna la postura de la concursada, por la que traslada al concurso la composición e intereses de las sociedades ofertantes. Ahora bien, esta administración concursal en el siguiente estudio del plan de liquidación observará y propondrá determinadas medidas (la mayoría de procedimiento) con el objetivo de dotar de aún mayor transparencia a las operaciones liquidatorias, que, sin duda, resultarán bien acogidas por la concursada.

## **PRIMERO.- INDICE**

Una vez realizadas las anteriores matizaciones a las fundamentaciones expuestas por la concursada, para mayor sencillez y comprensión, procederemos a informar sobre el plan de liquidación formulado por la misma siguiendo idéntica estructura y formato presentado:

<b>FASE 1: Venta de la Unidad Productiva y enajenación del resto de activos no incluidos en la Unidad Productiva.....</b>	<b>5</b>
2.1. Procedimiento de liquidación de la Unidad Productiva.....	5
2.1.1. Definición de las Unidades Productivas.....	5
2.1.2. Ofertas recibidas por la Unidades Productivas.....	16
2.1.3. Procedimiento de la venta.....	18
2.2. Procedimiento de liquidación de los elementos no incluidos en la Unidad Productiva.....	19
2.2.1. Definición de lotes de los elementos no incluidos en la Unidad Productiva.....	19
2.2.2. Procedimiento de venta de los lotes no incluidos en la Unidad Productiva.....	21
<b>FASE 2: Venta de los activos por lotes.....</b>	<b>22</b>
3.1. Definición de lotes de los elementos incluidos en las Unidades Productivas (en caso de no ser éstas adjudicadas como unidad en fase 1).....	22
3.2. Procedimiento de venta de todos los lotes en fase 2.....	22
3.3. Últimas gestiones de liquidación.....	23
3.4. Rescisión de los contratos de la empresa.....	23

## **SEGUNDO.- FASE 1: VENTA DE LA UNIDAD PRODUCTIVA Y ENAJENACION DEL RESTO DE ACTIVOS NO INCLUIDOS EN LA UNIDAD PRODUCTIVA.**

En relación a la **FASE 1**, que prevé la venta de las unidades productivas que conforman la actividad de la concursada, por un lado, y por otro, la enajenación del resto de activos no incluidos en las unidades productivas, hemos de manifestar lo siguiente:

### **2.1.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DE LA UNIDAD PRODUCTIVA**

Dado que la legislación vigente prevé como primera opción, en fase de liquidación, la venta de la unidad productiva, procede la liquidación de conformidad con lo expuesto por la concursada en su plan de liquidación, aunque no recoge la venta de una unidad productiva sino la de tres al tiempo que deja determinados bienes al margen de las referidas unidades productivas.

#### **2.1.1.- DEFINICION DE LAS UNIDADES PRODUCTIVAS:**

##### **a) Unidad Productiva 1: Centro Comercial**

Según el inventario que se adjunta al presente informe, de conformidad con lo dispuesto en el art. 191. ter. 2 de la LC, los bienes que conforman la unidad productiva son los que a continuación se relacionan y que se corresponden con los relacionados en el plan de liquidación que estamos informando.

No obstante, hemos de exponer, en cumplimiento de las obligaciones establecidas en la legislación vigente, que han de hacerse algunas consideraciones al respecto de los bienes que conforman la presente unidad productiva.

Por un lado, aportaremos información más detallada, teniendo en cuenta no sólo los valores de cada uno de los bienes, sino sus cargas, e incluyendo, además los derechos de cobro de los contratos de alquiler suscritos y que entendemos han de ser tenidos en cuenta en la unidad productiva si, como pretende la concursada, los mismos no serán objeto de rescisión, toda vez que suponen flujos de caja futuros nada despreciables.

Por lo tanto, realizaremos modificaciones y precisiones respecto al valor consignado a las unidades productivas, de conformidad con el otorgado en nuestro inventario de bienes y derechos, y según los criterios expuestos en el mismo, que se acompaña al presente escrito como documento nº1.

#### **Inmuebles:**

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	URBANA
	26.257.- Terreno del Centro Comercial (3.258m2)
FINCA Nº	29.822 a 29.834.- 13 Locales sitios en el centro comercial
REGTRO.PROP.	Nº 2 DE IBIZA
VALOR TOTAL	4.423.831,25€
CARGAS	<p>HIPOTECA BANKIA Grava fincas: 29.822 a 29.834 Pendiente: 2.296.736,21€</p> <p>HIPOTECA BANKIA Grava fincas: 29.822 a 29.834 Pendiente: 618.907,81€</p> <p>EMBARGO TGSS Garantizado: 184.947,87€</p>

#### Instalaciones, utillaje, maquinaria, mobiliario

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	BIENES MUEBLES
VALOR TOTAL	5.002,99€
CARGAS	Libre de Cargas

#### Vehículos

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	VEHICULOS
MODELOS	Nissan Micra Porsche Cayenne Mercedes
VALOR TOTAL	20.552,00€
CARGAS	Libre de Cargas

**Licencia**

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
VALOR TOTAL	0,00€
CARGAS	Libre de Cargas

**Contratos de Arrendamientos<sup>1</sup>:**

ARRENDADOR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.	
ARRENDATARIO	HIPERCENTRO SUPERMERCADOS GIMNASIO NIRVANA RESTAURANTE SANGRANTANA CENTRO BELLEZA	
NATURALEZA	DERECHO DE CREDITO	
	RENTA MENSUAL	FECHA FIN
CONDICIONES	10.000,00€ 3.140,00€ 2.100,00€ 1.500,00€	01/09/2033 01/06/2016 01/10/2022 01/04/2023
VALOR TOTAL	1.099.204,60€	
CARGAS	Libre de Cargas	

El método utilizado para la valoración del valor añadido que los bienes inmuebles poseen por el hecho de estar arrendados se realiza a través del método del valor neto actualizado de las rentas futuras, descontando de las mismas la totalidad de los gastos directamente asociados a dichos contratos de arrendamiento.

Para los que tienen una duración indeterminada o teniéndola es probable que la misma se prorrogue, se ha establecido una expectativa razonable de duración en atención a la propia naturaleza del arrendamiento, a los intereses de continuidad del propio arrendatario, así como de las inversiones realizadas por este.

<sup>1</sup> No se adjuntan los contratos de arrendamiento por entender que constan datos personales de particulares ajenos a este procedimiento concursal.

**Observaciones.-** Para terminar, indicar que mantiene dado de alta un único trabajador, Doña María Elena Fernández Rozada.

En otro orden de cosas, entendemos que debe incluirse dentro del valor total de la unidad productiva una estimación, realizada teniendo en cuenta la fecha de fin de los contratos y las posibilidades de renovación de los mismos, del valor de los derechos de cobro nacidos a favor de la concursada a resultas de los contratos de arrendamiento suscritos, que se fija, teniendo en cuenta el inventario de bienes y derechos elaborado por esta administración, y los criterios de valoración según el valor neto actualizado de rentas futuras, y que se adjunta como documento nº 1, en UN MILLON NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA CENTIMOS (1.099.204,60€.)

**VALOR TOTAL DE LA UNIDAD: 5.548.590,84€**

**b) Unidad Productiva 2: Heladería Sant Jordi**

Según el inventario que se adjunta al presente informe, de conformidad con lo dispuesto en el art. 191. ter. 2 de la LC, los bienes que conforman la unidad productiva son los que a continuación se relacionan y que se corresponden con los relacionados en el plan de liquidación que estamos informando.

No obstante, hemos de exponer, en cumplimiento de las obligaciones establecidas en la legislación vigente, que han de hacerse algunas consideraciones al respecto de los bienes que conforman la presente unidad productiva, realizando modificaciones y precisiones respecto al valor consignado, de conformidad con el otorgado en nuestro inventario de bienes y derechos, y según los criterios expuestos en el mismo, que se acompaña al presente escrito como documento.

**Instalaciones, utillaje, maquinaria, mobiliario:**

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	BIENES MUEBLES
VALOR TOTAL	1.373,00€
CARGAS	Libre de Cargas

**Licencia:**

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
VALOR TOTAL	0,00€
CARGAS	Libre de Cargas

**Observaciones.-** Para terminar, indicar que mantiene dado de alta tres trabajadores, Don Manuel Sancho Gordillo, Doña Catalina Tur Cardona y Doña Fátima Zahara Rachidi.

Asimismo, es importante poner de relieve que, a pesar de que el negocio mantiene su actividad, y que por tanto, para la valoración de la unidad productiva que se transmite, habría que tomar en consideración la cuenta de resultados, para comprobar la viabilidad del negocio, nos resulta imposible facilitar dicha información toda vez que la concursada no mantiene una contabilidad independizada con respecto a esta rama de su actividad, por lo que para su valoración tendremos en cuenta, exclusivamente, los bienes materiales que la conforman.

**VALOR TOTAL DE LA UNIDAD: 1.373,00€**

### c) Unidad Productiva 3: Gestión Inmobiliaria

Al igual que lo expuesto en las anteriores unidades productivas, según el inventario que se adjunta al presente informe, de conformidad con lo dispuesto en el art. 191. ter. 2 de la LC, los bienes que conforman la unidad productiva son los que a continuación se relacionan y que se corresponden con los relacionados en el plan de liquidación que estamos informando.

No obstante, como hemos manifestado en relación a las anteriores unidades productivas, hemos de exponer, en cumplimiento de las obligaciones establecidas en la legislación vigente, que han de hacerse algunas consideraciones al respecto de los bienes que conforman la presente unidad productiva.

Por un lado, aportaremos información más detallada, teniendo en cuenta no sólo los valores de cada uno de los bienes, sino sus cargas, e incluyendo, además los derechos de cobro de los contratos de alquiler suscritos y que entendemos han de ser tenidos en cuenta en la unidad productiva si, como pretende la concursada, los mismos no serán objeto de rescisión, toda vez que suponen flujos de caja futuros nada despreciables.

Por lo tanto, realizaremos modificaciones y precisiones respecto al valor consignado a las unidades productivas, de conformidad con el otorgado en

nuestro inventario de bienes y derechos, y según los criterios expuestos en el mismo, que se acompaña al presente escrito como documento nº1.

**Inmuebles:**

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	URBANA
FINCA Nº	31.627 a 31.632 34.641, 31.642, 31.644, 31.645 y 31.647 Pisos y adosados
PROMOCION	SA CARROCA
POBLACION	SANT JOSEP DE SA TALAIA
REGTRO.PROP.	Nº 2 DE IBIZA
VALOR TOTAL	2.660.325,80€
CARGAS	HIPOTECA BANKIA Pendiente: 2.342.649,04€  HIPOTECA AEAT Pendiente: 91.541,75€  HIPOTECA TGSS No ha comunicado crédito especial privilegiado Pendiente según concursada: 235.602,32€  EMBARGO TGSS Garantizado: 184.947,87€

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	URBANA
FINCA Nº	28.888
PROMOCION	CAN ANDALUCIA
POBLACION	SANT JOSEP DE SA TALAIA
REGTRO.PROP.	Nº 2 DE IBIZA
VALOR TOTAL	941.032,00€
CARGAS	HIPOTECA BANKIA Pendiente: 0,00€ No comunica crédito la entidad bancaria  HIPOTECA BANKINTER Pendiente: 208.840,40€

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
---------	--

NATURALEZA	URBANA
FINCA Nº	12.237 y 12.326 Locales Comerciales
PROMOCION	La Torre
POBLACION	IBIZA
REGTRO.PROP.	Nº 2 DE IBIZA
VALOR TOTAL	4.859.380,00€
CARGAS	HIPOTECA LA CAIXA Pendiente: 2.164.536,47€  HIPOTECA LA CAIXA Pendiente: 560.942,96€

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	URBANA
FINCA Nº	12.117, 12.121-12.123, 12.125-12.130, 12.142, 12.143, 12.146-12.148, 12.157, 12.162-12.164, 12.169, 12.174, 12.180, 12.181, 12.192, 12.193, 12.914, 12.1996-12.198, 12.200, 12.203-12.206, 12.208, 12.212-12.221, 12.225-12.232 y 12.234 54 plazas de aparcamientos
PROMOCION	La Torre
POBLACION	IBIZA
REGTRO.PROP.	Nº 2 DE IBIZA
VALOR TOTAL	990.000,00€
CARGAS	HIPOTECA BANCAJA La entidad bancaria no comunica crédito Pendiente según concursada: 108.532,85€  EMBARGO TGSS Garantizado: 184.947,87€

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	URBANA

FINCA Nº	19.050 Local Comercial
PROMOCION	Edificio San Marino
POBLACION	SANTA EULALIA
REGTRO.PROP.	Nº 3 DE IBIZA
VALOR TOTAL	448.199,73€
CARGAS	HIPOTECA BANCO MARE NOSTRUM Pendiente: 670.000,00€ No comunica crédito la entidad bancaria  EMBARGO TGSS Garantizado: 184.947,87€

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	URBANA
FINCA Nº	35.529 a 35.576 48 viviendas
PROMOCION	Cala de Bou
POBLACION	SANT JOSEP DE SA TALAIA
REGTRO.PROP.	Nº 2 DE IBIZA
VALOR TOTAL	6.106.861,44€
CARGAS	HIPOTECA BANCO SABADELL Pendiente: 6.360.635,75€  EMBARGO TGSS Garantizado: 184.947,87€

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L. DOÑA MARIA ISABEL TORRES SERRA
NATURALEZA	URBANA
FINCA Nº	7436 Parcela
POBLACION	Terreno Manolito
REGTRO.PROP.	Nº 2 DE IBIZA
VALOR TOTAL	278.595,00€
CARGAS	Libre de Cargas

Instalaciones, utillaje, maquinaria, mobiliario

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	BIENES MUEBLES
VALOR TOTAL	164.352,20€
CARGAS	Libre de Cargas

### Equipos Informáticos

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	BIENES MUEBLES
VALOR TOTAL	3.695,42€
CARGAS	Libre de Cargas

### Contratos de Arrendamientos<sup>2</sup>:

ARRENDADOR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
ARRENDATARIO	DOÑA MONTSERRAT COSTA DOÑA INMACULADA RUIZ DON ASIER SALVADOR DOÑA BEATRIZ GARCIA MARIA ANGELES CASTELL DON RAYCO SARMIENTO DON ALBERTO SANCHEZ DON REMO FRISINA WOK GRAN CHINA DON MARCO FRISINA DON JUAN MIRONENKO DOÑA NATALIE ZALTZER DOÑA MARIA DOLORES GUIRAO BBVA EROSKY IBIZA HOME MEDIA DON JUAN RAMOS RODRIGUEZ DON VINCENTE MARI MARI

<sup>2</sup> No se adjuntan los contratos de arrendamiento por entender que constan datos personales de particulares ajenos a este procedimiento concursal.

NATURALEZA	DON ISMAEL HAJMOUSSA DON SERGIO RESTITUTO PACHECO DOÑA RITA BOTELLA RIVAS DON ANGEL MURILLO LOPEZ DON ABDESLAM EL GHARBI DON ISMAEL MONCIN SALAZAR DON DAVID IGLESIAS GUERRERO DON OSCAR ROMAN PEDREGOSA DON FRANCISCO ALVADO COSTA DOÑA MARGARITA BONET COSTA DON PEDRO MARTIN PEÑACOBIA DON RICHARD BOURBIA ALVAREZ DON DAVID ALVITE BUIGUES DON ANTONIO FERNANDEZ PLIEGO DOÑA ISABEL MARTINEZ TOLOSA DON JOSE ESTARLICH HERRERA DON RICARDO GUILLEM BURGOS DON JORDI BONATXE FELICI DON LUIS CARLOS BUENO BUENO DON ANGEL CORCOLES CALLEJAS DON CARLOS ORTEGA BENITEZ DON MANUEL HIDALGO ORTIZ DON JOSE MANUEL ALVAREZ MERCADO DON VICENTE ROIG MARI DOÑA ELVIRA RESTITUTO SANCHEZ DON JOSE MARIA CAÑA GARCIA DOÑA MARGARITA GONZALEZ RECIO DON JOSE MANUEL POVEA GONZALEZ	
	DERECHO DE CREDITO	
CONDICIONES	RENDA MENSUAL	FECHA FIN
	400,00€	01/10/2015
	400,00€	01/10/2014
	400,00€	01/10/2014
	400,00€	01/10/2014
	400,00€	01/10/2014
	400,00€	01/10/2014
	400,00€	01/10/2015
	1.000,00€	01/12/2018
	1.100,00€	01/01/2015
	950,00€	01/12/2018
	800,00€	14/12/2017
	1.350,00€	05/05/2017
	900,00€	01/11/2017
	6.517,00€	15/10/2021
	8.809,00€	23/05/2021
	1.500,00€	01/07/2020
100,01€		
50,01€		
50,01€		
50,01€		
50,01€		

	60,01€	
	60,01€	
	50,01€	
	60,01€	
	50,01€	
	50,01€	
	60,01€	
	50,01€	
	50,01€	
	25,01€	
	60,01€	
	60,01€	
	50,01€	
	50,01€	
	50,01€	
	50,01€	
	100,01€	
	55,01€	
	60,01€	
	60,01€	
	50,01€	
	60,01€	
	25,01€	
	65,01€	
	65,01€	
VALOR TOTAL	824.326,89€	
CARGAS	Libre de Cargas	

El método utilizado para la valoración del valor añadido que los bienes inmuebles poseen por el hecho de estar arrendados se realiza a través del método del valor neto actualizado de las rentas futuras, descontando de las mismas la totalidad de los gastos directamente asociados a dichos contratos de arrendamiento.

Para los que tienen una duración indeterminada o teniéndola es probable que la misma se prorrogue, se ha establecido una expectativa razonable de duración en atención a la propia naturaleza del arrendamiento, a los intereses de continuidad del propio arrendatario, así como de las inversiones realizadas por este.

**Observaciones.-** Para terminar, indicar que mantiene dado de alta un único trabajador, Don Angel Miguel Climent.

En otro orden de cosas, al igual que en el supuesto de la primera unidad productiva, entendemos que debe incluirse dentro del valor total de la unidad productiva una estimación, realizada teniendo en cuenta la fecha de fin de los contratos y las posibilidades de renovación de los mismos, del valor de los derechos de cobro nacidos a favor de la concursada a resultas de los dos contratos de arrendamiento suscritos, que se fija, teniendo en cuenta el inventario de bienes y derechos elaborado por esta administración, y los criterios de valoración según el valor neto actualizado de rentas futuras, y que se adjunta como documento nº 1, en OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMOS (824.326,89€.)

**VALOR TOTAL DE LA UNIDAD: 17.276.768,60€**

### **2.1.2.- OFERTAS RECIBIDAS POR LAS UNIDADES PRODUCTIVAS:**

Junto al plan de liquidación se adjuntan **tres ofertas de compra**, una por cada una de las unidades productivas y que se resumen en:

- a) **EXPLOTACIONES COMERCIALES SANT JORDI, S.L.-** Oferta por el centro comercial CAN MARINO PALERM de Santa Eulalia.

Precio de la oferta: Subrogación del 60% de las dos hipotecas de BANKIA (aproximadamente 1.537.484,84€) y subrogación en los contratos de trabajo.

- b) **DESARROLLOS HOSTELEROS M-ORIOI, S.L.-** Oferta por la heladería Sant Jordi.

Precio de la oferta: Subrogación en los contratos de trabajo.

- c) **DESARROLLOS EMPRESARIALES ABEX, S.L.-** Oferta por la Actividad de arrendamiento de viviendas y locales.

Precio de la oferta: Subrogación en las hipotecas que pesan sobre los inmuebles (aproximadamente 14.222.911,06€) y subrogación en los contratos de trabajo.

**Observaciones:** En relación a las ofertas realizadas hemos de hacer algunas precisiones al respecto:

- a) El valor total de la primera unidad productiva asciende, según el inventario aportado por esta administración, a 5.548.590,84€.

La oferta presentada recoge la subrogación de la hipoteca por un valor de 1.537.484,84€.

- b) El valor total de la segunda unidad productiva asciende, según el inventario aportado por esta administración, a 1.373,00€.

La oferta presentada recoge la subrogación de la hipoteca por un valor de 0,00€.

- c) El valor total de la tercera unidad productiva asciende, según el inventario aportado por esta administración, a 17.276.768,60€.

La oferta presentada recoge la subrogación de la hipoteca por un valor de 14.222.911,06€.

- d) Las entidades ofertantes, como así reconoce, con sinceridad y transparencia dignas de todo elogio, la propia concursada, son entidades vinculadas a los administradores de la misma.

- e) Nos encontramos ante un plan de liquidación en el que no se va a obtener líquido alguno para satisfacer a los acreedores, y ello porque la forma de pago prevista en la oferta consiste en la:

- Subrogación en los puestos de trabajo
- Subrogación en los préstamos hipotecarios.

Así pues, los únicos beneficiados son:

- Los ofertantes, que se adjudican la totalidad de los bienes sin abonar cantidad alguna.
- Los trabajadores, que continúan con sus puestos de trabajo.
- Las entidades bancarias, en concreto BANKIA, que ve su crédito satisfecho con la subrogación en sus préstamos hipotecarios.

El resto de acreedores, incluyendo algunos con privilegio especial, se verían privados de esta forma de cualquier posibilidad de cobro, resultando que podríamos encontrarnos, tras la adjudicación, con la circunstancia de que, por un lado, se satisficieran créditos concursales y, por otro, hubiera de archivarse el concurso por falta de masa activa con la que atender los créditos contra la masa.

- f) El precio de la oferta no es cerrado, sino aproximado, se basa en la subrogación en un porcentaje de las hipotecas, lo que lo convierte en indeterminado, condicionando por tanto la oferta a la comunicación de créditos de las entidades bancarias que tienen inscritos los préstamos hipotecarios y consiguientemente al reconocimiento del crédito por esta administración.

Ello supondría un contrasentido, ya que, visto el resto de condiciones, si bien habría que adjudicar, en su caso, los bienes a la ofertante un día después de cerrado el plazo para realizar ofertas (esto es, el día después de presentado este informe), esto resultaría materialmente imposible, porque se desconocería el importe de la adjudicación, ya que este dato sólo se obtendría una vez se aprobasen los textos definitivos (momento en que quedarán cuantificados y clasificados definitivamente los créditos por esta administración).

- g) La oferta realizada está condicionada a la aprobación de la subrogación y quita propuestas por parte de la entidad BANKIA.
- h) Asimismo, hay que tener presente que parte de las cargas hipotecarias están avaladas por los administradores societarios de la concursada, sin que se haga manifestación alguna sobre si el aval se cancelaría tras la subrogación o si por el contrario ese aval permanecería con independencia de a quien se adjudique finalmente los lotes (en caso de que hubiese nuevas ofertas).
- i) En el caso de la Unidad Productiva 2 (explotación de la heladería) no hay carga hipotecaria alguna en la que subrogarse, por lo que la transmisión de la unidad productiva se transmite a título gratuito, toda vez que no se obtiene beneficio alguno por la concursada con la oferta recibida.
- j) El plazo de vigencia de la primera de las ofertas adjuntadas al plan de liquidación es de un mes, por lo que se encontraría vencida, sin que nos conste que la misma haya sido prorrogada.

### 2.1.3.- PROCEDIMIENTO DE LA VENTA:

Si bien, como hemos expuesto anteriormente, nos mostramos conforme con la venta de las unidades productivas anteriormente detalladas, en cuanto al procedimiento de venta que se refleja en el plan propuesto, es necesario hacer algunas precisiones:

- a) Publicidad: Al margen de referirnos a lo expuesto en el previo de este informe sobre el plan de liquidación presentado, hemos de dejar expuesto que, a pesar de lo recogido en el plan, no nos consta, tras acceder a las web, [www.solucion-art.com](http://www.solucion-art.com) y [www.data-legal.com](http://www.data-legal.com), se haya publicado el presente en las mismas.
- b) Recepción de ofertas: Al respecto hemos de hacer algunas precisiones:

- o No se fundamenta por la concursada los motivos para no tomar en consideración ofertas que no superen en un 20% las ofertas presentadas junto al plan de liquidación.
  - o Se fija que el plazo de presentación de ofertas finaliza en el mismo momento en que lo haga el de presentación de alegaciones al plan de liquidación por parte de los acreedores y de la administración concursal, esto es diez días desde que se nos ha dado traslado del plan de liquidación. Consideramos que esta exigencia temporal impide, dado que no está ni publicado ni aprobado el presente plan, que los interesados puedan hacer nuevas ofertas por desconocer los bienes de la concursada, el importe al que asciende la oferta presentada, así como los requisitos necesarios y la dirección a la que dirigir la misma.
- c) Adjudicación de la Unidad Productiva, no se acredita por la concursada razón alguna que fundamente el privilegio que se establece en el plan de liquidación a favor de la primera ofertante, consistente en que, para el caso de que existan ofertas que superen la misma, se le conceda a EXPLOTACIONES COMERCIALES SANT JORDI, S.L., DESARROLLOS HOSTELEROS M-ORION, S.L. y DESARROLLOS EMPRESARIALES ABEX, S.L. un plazo de cinco días para que presenten nuevas ofertas.
- d) Implicaciones fiscales de la vena de la Unidad Productiva: Nada que alegar.
- e) Características formales de la adjudicación: Nada que alegar.

## **2.2.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DE LOS ELEMENTOS NO INCLUIDOS EN LA UNIDAD PRODUCTIVA.**

### **2.2.1.- DEFINICION DE LOTES DE LOS ELEMENTOS NO INCLUIDOS EN LA UNIDAD PRODUCTIVAS:**

Los bienes que conforman esta segunda partida de la FASE 1 son los que a continuación se transcriben y se detallan en el plan de liquidación y en el documento nº 4 de la solicitud de concurso:

#### **Lote 1:**

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	URBANA
FINCA Nº	4.483 Parcela
POBLACION	Terreno Chiva
REGTRO.PROP.	Nº 2 DE CHIVA
VALOR TOTAL	653.166,00€
CARGAS	HIPOTECA BANKIA Pendiente: 1.837.971,76€  EMBARGO TGSS Garantizado: 179.824,24€

**Lote 2:**

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	URBANA
FINCA Nº	6.570 Parcela
POBLACION	Terreno SA SERRA
REGTRO.PROP.	Nº 4 DE IBIZA
VALOR TOTAL	186.450,00€
CARGAS	HIPOTECA BANCO SABADELL Pendiente: 1.638.193,79€

**Lote 3:**

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	SALDOS DEUDORES
VALOR TOTAL	43.913,21€
CARGAS	Libre de Cargas

**Lote 4:**

TITULAR	PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
NATURALEZA	ACTIVOS FINANCIEROS
VALOR TOTAL	206.316,95€
CARGAS	Pignorados

**2.2.2.- PROCEDIMIENTO DE VENTA DE LOS LOTES NO INCLUIDOS EN LA UNIDAD PRODUCTIVA:**

**i.- Para los lotes 1 y 2**

Se prevé la venta directa.  
Ninguna manifestación que hacer al respecto.

**ii.- Para el lote 3**

Se prevé el intento de recobro y, posteriormente, la venta directa.  
Ninguna manifestación que hacer al respecto.

**iii.- Para el lote 4**

Se prevé realizar los activos financieros.  
No obstante, dado que el valor otorgado por esta administración y por la propia concursada en el inventario de bienes y derechos es cero, difícilmente los mismos podrían realizarse, al estar los mismos pignorados.

**Observaciones:** No obstante, del inventario y notas simples que se adjuntan al documento nº 1 que se aporta con este escrito resulta la existencia de otros bienes de la titularidad de la concursada que no han sido tomados en consideración para su inclusión en el inventario, a saber:

CONJUNTO RESIDENCIAL	LOCALIDAD	Tomo	Libro	Folio	Finca	Superficie	Precio m2	Valor inmueble	Valor actualizado renta	VALOR TOTAL
Finca Molino harinero "La Torre"	Ibiza	1633	162	166	12359	54,30	113,00	6.135,90		6.135,90

VALOR AC 6.135,90

CONJUNTO RESIDENCIAL	LOCALIDAD	Tomo	Libro	Folio	Finca	Superficie	Precio m2	Valor inmueble	Valor actualizado renta	VALOR TOTAL
Huerta Nueva Parcela 320	Chiva	1177	375	66	16569	180,00	131,00	23.580,00		23.580,00

VALOR AC 23.580,00

## TERCERO.- FASE 2: VENTA DE LOS ACTIVOS POR LOTES

### 3.1. Definición de lotes

En esta segunda fase se propone por la concursada dividir los lotes de forma que queden agrupados por promociones (formándose así los lotes A-I), se mantienen los lotes 1 y 2 que se detallaban en la FASE 1 como no incluidos dentro de las unidades productivas, recogándose, por último, tres lotes (J-L) que se corresponden con la maquinaria y utillaje, con el mobiliario, equipos informáticos y licencias, y, por último, los vehículos.

**Observaciones:** Esta parte entiende que, dado que ya no se transmite la unidad productiva, sería conveniente individualizar cada finca y hacer un lote por cada finca, de forma que si existiesen particulares interesados en adquirir una vivienda o local no tenga por qué ofertar por el resto de viviendas y locales, de manera que resultaría más fácil la realización de los bienes, que debe constituir el último objetivo del proceso de liquidación.

### 3.2. Procedimiento de venta de todos los lotes en fase 2

#### i.- Lote 1 y 2 (Bienes no incluidos dentro de las unidades productivas)

Se prevé en el plan que pasado los dos meses sin que se haya podido enajenar de conformidad a lo dispuesto en la fase 1 se realizarán mediante subasta según dispone la LEC.

Nada que objetar al respecto.

#### ii.- Lote A-I

- Venta directa (3 meses)
- Subasta

**Observaciones:** Importante tener presente que la legislación prevé el plazo de 3 meses para la realización del plan de liquidación, por lo que de aprobarse el presente el plazo de duración de la fase de liquidación excedería, en el periodo de subasta, el tiempo permitido.

Asimismo, hay bienes que no están hipotecados porque el valor mínimo de los mismos no puede ser, como se expone en el plan de liquidación, en este caso el de la carga.

No se relaciona en este apartado como se han de formalizar las ofertas, como se ha de adjudicar los bienes, los gastos quien los asume... (Circunstancias que si se prevén para los siguientes lotes.

#### ii.- Lote J-L

- Venta directa (3 meses)
- Subasta

**Observaciones:** Importante tener presente que la legislación prevé el plazo de 3 meses para la realización del plan de liquidación, por lo que de aprobarse el presente el plazo de duración de la fase de liquidación excedería, en el periodo de subasta, el tiempo permitido.

### **3.3. Últimas gestiones de liquidación**

Salvo los lotes 1,2 y A-I, el resto de lotes ni se han podido liquidar se ofrecerán a ONG o se destinaran a chatarra. Nada que objetar a esto.

**Observaciones:** No sé específica que ocurrirá con los bienes que componen los lotes 1, 2 y A-I en caso de que no se puedan realizar ni en la fase 1 ni en la fase 2.

### **3.4. Rescisión de los contratos de la empresa**

Prevé la rescisión de los contratos para el caso de que no se pueda realizar la venta de las unidades productivas de forma inmediata.

**Observaciones:** Entiende esta administración que la rescisión de los contratos de alquiler no se debe llevar a cabo (en su caso) hasta que no finalice la fase de liquidación (incluida la fase 2), pues de esta forma se obtendrán los ingresos que conllevan para atender cualquier crédito contra la masa que se pueda generar.

## **CUARTO.- CONCLUSIONES**

En conclusión, y como ya hemos expuesto anteriormente, esta administración **da su visto bueno, con las salvedades y observaciones se contienen en el presente escrito, al plan de liquidación presentado por la concursada, siempre y cuando se incluyan, las siguientes modificaciones:**

En relación a la FASE 1:

- En relación al apartado 2.1.1, definición de la unidad productiva, se consigne el valor de los bienes que componen la unidad productiva, incluyendo en los mismos el valor neto actualizado de las rentas futuras correspondientes a los arrendamientos que se encuentran en la actualidad en vigor, según ha detallado esta administración en cada uno de los lotes.
- En el punto 2.1.3. a), publicidad del procedimiento de venta, establecer que una vez aprobado el plan de liquidación, se

publique el mismo en el tablón de anuncios del Juzgado, así como en la web de la dirección letrada de la concursada, así como en la de la administración concursal y se remita por ésta el mismo a todos los acreedores vía correo electrónico, siempre que consten en la solicitud.

- Por otra parte al punto 2.1.3. b), recepción de ofertas, ha de recoger la ampliación del plazo para realizar ofertas, de forma que se establezca que se recibirán durante el plazo de un mes desde la publicación del plan de liquidación o, en su defecto, desde la notificación de la aprobación del mismo a la administración concursal, debiéndose por lo tanto iniciarse la siguiente fase (venta directa y subasta) desde la expiración de este mes.
- En cuanto al apartado 2.1.3. b), recepción de ofertas, se tome en consideración cualquier oferta que sea superior a las adjuntadas al plan de liquidación, con independencia de que superen o no el 20% las ofertas presentadas.
- Asimismo al punto 2.1.3. c), adjudicación de la Unidad Productiva, ha de incluirse que para el caso de que existan ofertas que superen las que se adjuntan al plan de liquidación, se conceda un nuevo plazo a todos los ofertantes de 10 días para que presenten nuevas ofertas o se ratifiquen en las realizadas.
- Y por último, en relación al apartado 2.2., procedimiento de liquidación de elementos no incluidos en la unidad productiva, habrá de incluirse los fincas que no ha relacionado la concursada:

CONJUNTO RESIDENCIAL	LOCALIDAD	Tomo	Libro	Folio	Finca	Superficie	Precio m2	Valor inmueble	Valor actualizado cuota	VALOR TOTAL
Finca Molino harinero "La Torre"	Ibiza	1633	162	166	12359	54,30	113,00	6.135,90		6.135,90

VALOR AC 6.135,90

CONJUNTO RESIDENCIAL	LOCALIDAD	Tomo	Libro	Folio	Finca	Superficie	Precio m2	Valor inmueble	Valor actualizado cuota	VALOR TOTAL
Huerta Nueva Parcela 320	Chiva	1177	375	66	16569	180,00	131,00	23.580,00		23.580,00

VALOR AC 23.580,00

Salvo que se manifieste lo contrario por la concursada, en base a alguna información que esta administración desconozca.

En relación a la FASE 2:

- En el apartado 3.1., definición de lotes, dado que ya no se transmite la unidad productiva, sería conveniente individualizar cada una de las fincas y hacer un lote por cada una, de forma que resulte más fácil la realización de los inmuebles.

En virtud de lo expuesto,

**SUPLICO AL JUZGADO:** tenga por presentado este escrito, lo admita, y acuerde, de conformidad con lo expuesto, aprobar el plan de liquidación formulado por la concursada con las modificaciones interesadas por esta administración concursal.

**PRIMER OTROSI DIGO:** Dando cumplimiento a lo expuesto en el art. 191. Ter. 2, adjuntamos como documento nº 1 inventario de la masa activa del concurso.

Por ello,

**SUPLICO AL JUZGADO:** tenga por presentado el inventario de bienes y derechos.

**SEGUNDO OTROSI DIGO:** Asimismo, el referido artículo establece que habrá que evaluar el efecto que la resolución de los contratos tendría sobre las masas activas y pasivas.

No obstante, y dado que, como se ha expuesto tanto por la concursada como por esta administración a lo largo de este informe, no se va a interesar la resolución de los contratos de arrendamiento vigentes a la fecha, por ser requisito fundamental para el mantenimiento de las ofertas adjuntadas al plan de liquidación y la única forma de obtener ingresos, entendemos no procede realizar la evaluación exigida por la ley.

Por ello,

**SUPLICO AL JUZGADO:** tenga por efectuadas las referidas manifestaciones a los efectos legales oportunos.

Por ser de justicia que respetuosamente pido en Palma de Mallorca, a 26 de marzo de 2014