

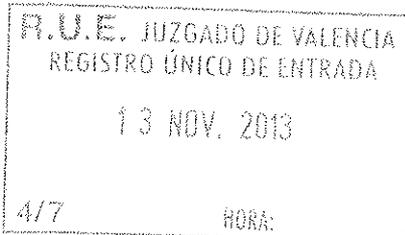
## AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 2 DE VALENCIA

ARTÍCULO 27 LEY CONCURSAL, S.L.P, y como integrante de la misma, DON JORGE NARCISCO COBO GARCÍA, en calidad de Administrador Concursal Único de URBANIZADORA MIRATUR, S.L. en los Autos de Concurso Abreviado nº 986/2013 seguidos en este Juzgado, ante el mismo comparezco y, como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que por Auto dictado el día 22 de octubre de 2013, se ha acordado la apertura de la fase de liquidación, requiriéndose a quien suscribe por plazo de 15 días para que aportara el pertinente plan de liquidación.

Que, atendiendo el requerimiento efectuado, se adjunta, como documento nº 1, PLAN DE LIQUIDACIÓN, para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa.

En virtud de lo expuesto,



SUPLICO AL JUZGADO, tenga por presentado el presente escrito, junto al Plan de Liquidación de la concursada que se adjunta, tenga por efectuadas las manifestaciones que en el mismo se contienen, y, tras los trámites legales pertinentes, apruebe el PLAN DE LIQUIDACIÓN que se acompaña.

Por ser justicia que respetuosamente pido en Valencia, a 12 de noviembre de 2013.

# PLAN DE LIQUIDACION

**PLAN DE LIQUIDACION****1.- BIENES Y DERECHOS QUE CONFORMAN LA MASA ACTIVA.-**

Los bienes y derechos que conforman la masa activa de URBANIZADORA MIRATUR, S.L. son los recogidos en el informe provisional presentado por el administrador que suscribe el pasado día 11 de noviembre de 2.013 y que se concretan en los siguientes:

**RELACION DE BIENES Y DERECHOS**

Descripción	Ubicación	Superficie	Datos Registrales	Valor estimado	Cargas y gravámenes
Finca registral nº 5.865	RUSTICA-TERRENO secoano pastos sita en Turis, partida de "Camino de Valencia", en catastro COSTERA BLANCA.	52 áreas 60 centiáreas	TOMO 1023 LIBRO 148 FOLIO 17	383.980,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 93,188,25 €
Finca registral nº 7.449	RUSTICA-TERRENO secoano, viña y algarrobos sita en partida "Huerta Baja", "Camino de Valencia" o "Fontana e Veneciano" en Catastro COSTERA BLANCA del término municipal de Turis.	1 Hectárea, 77 áreas, 65 centiáreas y 86 cm2	TOMO 332 LIBRO 47 FOLIO 7	1.296.845,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 1.995,033,35 € Embargo Hacienda Pública (02-08-11) : 19.549,02 € Embargo Hacienda Pública (05-10-11): 36.501,27 €
Finca registral nº 3.660	RUSTICA-TERRENO secoano, pasto sito en Turis, partida de Cuesta Blanca.	22 áreas y 85 centiáreas	TOMO 1023 LIBRO 148 FOLIO 13	166.805,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 325.141,09 €
Finca registral nº 71	RUSTICA-TERRENO secoano, pasto sito en Turis, partida de Fuentes de Venancio o Camino de Valencia, en Catastro Costera Blanca.	31 áreas y 17 centiáreas	TOMO 1023 LIBRO 148 FOLIO 24	227.541,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 443.532,70 € Embargo Hacienda Pública (02-08-11) : 19.549,02 € Embargo Hacienda Pública (05-10-11): 36.501,27 €

<b>Finca registral nº 72</b>	RUSTICA-TERRENO seco, pastos sita en TURIS, partida de Balsea de Venancio en catastro Costera Blanca.	16 áreas y 62 centiáreas	TOMO 1023 LIBRO 148 FOLIO 25	<b>121.326,00 €</b>	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 236.520,26 € Embargo Hacienda Pública (02-08-11) : 19.549,02 € Embargo Hacienda Pública (05-10-11): 36.501,27 €
<b>Finca registral nº 9.380</b>	RUSTICA-TERRENO huerta naranjos, sita en la partida huerta baja o camino de Valencia, del término municipal de Turis,	4 áreas y 35 centiáreas	TOMO 1051 LIBRO 152 FOLIO 165	<b>31.755,00 €</b>	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 85.915,32 € Embargo Hacienda Pública (02-08-11) : 19.549,02 € Embargo Hacienda Pública (05-10-11): 36.501,27 €
<b>Finca registral nº 19.867</b>	RUSTICA-TERRENO huerta sito en término municipal de Turis, partida de Huerta Baja.	6 áreas, 86 centiáreas y 1 decímetros cuadrados	TOMO 1047 LIBRO 151 FOLIO 124	<b>50.078,00 €</b>	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 135.896,75 €
<b>Finca registral nº 20.048</b>	RUSTICA-TERRENO huerta campa sita en la partida Huerta Baja, del término municipal de Turis.	16 áreas, 93 centiáreas y 19 cm2	TOMO 1085 LIBRO 156 FOLIO 37	<b>123.589,00 €</b>	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 501.628,47 € Embargo Hacienda Pública (02-08-11) : 19.549,02 € Embargo Hacienda Pública (05-10-11): 36.501,27 €
<b>Finca registral nº 6.299</b>	RUSTICA-TERRENO huerta de campa, sita en la partida Huerta Baja, del término municipal de Turis.	14 áreas y 5 centiáreas	TOMO 1047 LIBRO 151 FOLIO 156	<b>102.565,00 €</b>	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 383.143,78 €
<b>Derecho de crédito frente a María del Carmen Iranzo Ibars</b>				<b>139.000,00 €</b>	Sin cargas
<b>Derecho de crédito frente a José Ricardo Iranzo Ibars</b>				<b>139.000,00 €</b>	Sin cargas
<b>Derecho de crédito frente a Ismael Iranzo Ibars</b>				<b>139.000,00 €</b>	Sin cargas
<b>TOTAL INVENTARIO</b>				<b>2.921.484,00 €</b>	

### **Clasificación de lotes.-**

En cuanto a los bienes y derechos de la concursada, los mismos se clasifican en los siguientes lotes de cara a la presente liquidación:

**Lote 1:** Finca nº 5.865 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva, al tomo 1023, libro 148, folio 17.

**Lote 2:** Finca nº 7.449 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva, al tomo 332, libro 47, folio 7.

**Lote 3:** Finca nº 3.660 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva, al tomo 1023, libro 148, folio 13.

**Lote 4:** Finca nº 71 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva, al tomo 1023, libro 148, folio 24.

**Lote 5:** Finca nº 72 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva, al tomo 1023, libro 148, folio 25.

**Lote 6:** Finca nº 9.380 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva, al tomo 1051, libro 152, folio 165.

**Lote 7:** Finca nº 19.867 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva, al tomo 1047, libro 151, folio 124.

**Lote 8:** Finca nº 20.048 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva, al tomo 1085, libro 156, folio 37.

**Lote 9:** Finca nº 6.299 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva, al tomo 1047, libro 151, folio 156.

**Lote 10 a 12:** Derechos de crédito.

## **2.- REGLAS DE LIQUIDACION**

### **2.1.- REGLAS DE LIQUIDACIÓN DE LOS LOTES Nº 1 A Nº 9**

#### **a) ENAJENACIÓN UNITARIA**

La Ley concursal, en su art. 148.1, establece que la liquidación debe contemplar la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera unidades productivas de bienes y servicios del concursado o de alguno de ellos, si bien, dada la falta de actividad de la concursada, el administrador que suscribe entiende que no es factible la enajenación unitaria de los bienes de la concursada.

## b) VENTA DIRECTA AL MEJOR POSTOR

Los lotes del nº 1 al nº 9 descritos anteriormente se realizarán mediante la venta directa al mejor postor de cada lote, por entender que, de esta forma, evitaríamos los gastos que la subasta acarrearía a la concursada.

### 1. Precio de la venta

El precio por el que se llevaría a cabo la compraventa de los Lotes 1 a 9 no puede ser inferior al que resulte de incrementar en **CUATRO MIL EUROS (4.000,00 €)** el importe por el que responden cada una de las fincas por las hipotecas que las gravan a la fecha de la venta. Los gastos de la venta serán asumidos en su totalidad por la adquirente.

### 2.- Formalización de las ofertas

Quedará a disposición de cualquier interesado en el Juzgado mediante publicación en tablón, así como en la página web de la administración concursal, [www.articulo27.es](http://www.articulo27.es), copia del presente plan de liquidación, a los efectos de que, cualquier otro interesado, pueda presentar oferta para la adquisición de los lotes relacionados.

#### Las ofertas deberán contener las siguientes formalidades:

- Formas de envío:

1º Por *correo ordinario*, en el sobre en el que se remita la oferta deberá indicarse el asunto con la indicación expresa "OFERTA VENTA DIRECTA PROCEDIMIENTO CONCURSAL ABREVIADO 986/2013 URBANIZADORA MIRATUR, S.L."

2º Por *correo electrónico*, con indicación expresa del asunto: "OFERTA VENTA DIRECTA PROCEDIMIENTO CONCURSAL ABREVIADO 986/2013 URBANIZADORA MIRATUR, S.L."

- Encabezamiento de la oferta: Procedimiento Concursal Abreviado nº 986/2013 seguido en el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Valencia a instancia de URBANIZADORA MIRATUR, S.L.
- Datos completos del ofertante: Empresa, dirección, población, teléfono, fax, datos fiscales, correo electrónico y persona de contacto.
- Detalle del lote ofertado.
- Especificación del importe neto de la oferta, sin incluir en la misma posibles gastos de tramitación, montaje/desmontaje o transporte, así como el de los impuestos y tributos que sujeten dicha operación, que correrán todos ellos a cargo de la adquirente.

- La aceptación de que conoce el contenido del plan de liquidación, contenido del lote y estado del mismo, renunciando a cualquier tipo de acción de reclamación incluida acción de saneamiento por vicios ocultos.

Recibidas las ofertas, que serán remitidas a la dirección postal sita en c/ Conde Altea nº 46-7º (Valencia) o a la dirección de correo electrónico [miratur@articulo27.es](mailto:miratur@articulo27.es), la administración considerará la venta a la mejor de ellas.

### **3.- Duración de la fase**

Respecto a los lotes 1 al 9, la duración de esta facultad para la venta directa otorgada a la administración concursal será de **UN MES** desde la publicación de la aprobación del presente plan de liquidación, o en su defecto desde la notificación del auto de aprobación a la administración concursal y sin perjuicio de que una vez recibida oferta que cumpla los requisitos descritos pueda llevarse a efecto la respectiva venta sin tener que esperar el mes otorgado.

### **c) SUBASTA**

Para el caso de que no pueda realizarse mediante venta directa la totalidad o parte de los lotes descritos, la realización de los mismos se llevara a cabo mediante subasta que se realizará de conformidad a lo aquí dispuesto.

#### **1.- Formalización de las ofertas**

Las ofertas deberán contener las siguientes formalidades:

- Forma de envío: En el sobre cerrado en el que se remita la oferta deberá indicarse el asunto con la indicación expresa "OFERTA SUBASTA PROCEDIMIENTO CONCURSAL ABREVIADO 986/2013 URBANIZADORA MIRATUR, S.L."
- Encabezamiento de la oferta: Procedimiento Concursal Abreviado nº 986/2013 seguido en el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Valencia a instancia de URBANIZADORA MIRATUR, S.L.
- Datos completos del ofertante: Empresa, dirección, población, teléfono, fax, datos fiscales, correo electrónico y persona de contacto.
- Detalle del lote ofertado.
- Especificación del importe neto de la oferta, sin incluir en la misma posibles gastos de tramitación, montaje/desmontaje o transporte, así como el de los impuestos y tributos que sujeten dicha operación, que correrán todos ellos a cargo de la adquirente.
- La aceptación de que conoce el contenido del plan de liquidación, contenido del lote y estado del mismo, renunciando a cualquier tipo de acción de reclamación incluida acción de saneamiento por vicios ocultos.

Recibidas las ofertas, que serán remitidas a la dirección que consta en el procedimiento concursal sita en c/ Conde Altea nº 46-7 (Valencia), la administración en

presencia del Secretario Judicial procederá cada fin de fase a la apertura de las ofertas recibidas y considerará la adjudicación a la mejor de ellas.

## **2.- Periodo de recepción de ofertas**

La duración de esta fase será de **DOS MESES** desde que transcurra un mes desde la aprobación del plan de liquidación, o en su defecto desde la notificación del auto de aprobación a la administración concursal.

## **3.- Importe de las ofertas**

- **El primer mes** exclusivamente se aceptarán ofertas por importe que superen el **40% del valor otorgado** por esta administración en el informe provisional a las fincas que conforman los lotes 1 a 9 integrantes del presente plan de liquidación. Las ofertas recibidas serán abiertas el último día del mes, en presencia del Secretario Judicial, subiéndose todas a ellas a la web de la administración concursal, y adjudicándose las fincas a la oferta que cumpla los requisitos y que en relación a las mismas sea más elevada.
- **Finalizado el plazo anteriormente descrito**, y en caso de no haber recibido ofertas, se aceptarán durante el plazo de un mes cualquier oferta que supere el **10% del valor otorgado** por esta administración en el informe provisional de las fincas que conforman los lotes 1 a 9 integrantes del presente plan de liquidación. Las ofertas recibidas serán abiertas el último día del mes en presencia del Secretario Judicial, subiéndose todas a ellas a la web la administración concursal, y adjudicándose la misma a la oferta que cumpla los requisitos y que en relación a la misma sea más elevada.

## **3.- Publicidad**

Como se ha dejado recogido a lo largo del presente plan, cualquier oferta que se reciba será publicada en la página web, [www.articulo27.es](http://www.articulo27.es), a la fecha de finalización de cada periodo.

## **4.- Gastos**

Todos los tributos y gastos relativos a la adjudicación o venta de los lotes serán a cargo del adjudicatario o comprador, como ya se ha adelantado.

## **2.2.- LIQUIDACIÓN DE LOS LOTES Nº 10 A Nº 12**

En relación a los lotes nº 10 a 12 referente a los derechos de crédito que ostenta la concursada frente a Doña M<sup>a</sup> del Carmen, Don Ismael y Don José Ricardo Iranzo Ibars en concepto de pago anticipado satisfecho por URBANIZADORA MIRATUR, S.L. a los mismos por la compraventa de la finca registral nº 3.497, hemos de indicar que estos activos no se incluyen, en principio, en sentido estricto en el plan de

liquidación toda vez que la administración concursal que suscribe realizará las gestiones que estén a su alcance para el recobro de estos derechos de crédito.

Con independencia de las gestiones amistosas entabladas para el recobro de los derechos de crédito, se procederá por quien suscribe a solicitar ante el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Valencia la resolución de los referidos contratos de compraventa con la consiguiente reclamación a los vendedores del importe satisfecho en concepto del precio anticipado de la misma por URBANIZADORA MIRATUR, S.L., por estimarse dicha resolución conveniente al interés del concurso de conformidad con lo dispuesto en el art. 61 de la Ley Concursal, de lo cual se desprende que la duración de las acciones tendentes al recobro de estos derechos de crédito no quedará sujeta al plazo de las operaciones previstas en el presente plan de liquidación para la liquidación del resto de los lotes 1 a 9, pues las mismas finalizaran una vez recaiga resolución firme en los procedimientos que resulten planteados.

Por lo tanto será, bien en el marco de la gestión amistosa, bien en el incidente de resolución que se inicie, donde esta administración concursal pueda alcanzar un acuerdo definitivo con los deudores para poder traer a la masa activa el importe que se considere razonable como indemnización.

#### **a) VENTA DIRECTA AL MEJOR POSTOR**

En cualquier caso, desde la firmeza de la sentencia que declare la resolución de los citados contratos, se establece como último plazo el de UN MES para la venta directa al mejor postor, en los siguientes términos:

##### **1.- Precio de la venta**

El precio por el que se llevaría a cabo la compraventa de los Lotes 10 a 12 no puede ser inferior al **10% del importe de los respectivos créditos**.

##### **2.- Formalización de las ofertas**

Quedará a disposición de cualquier interesado en el Juzgado mediante publicación en tablón, así como en la página web de la administración concursal, [www.articulo27.es](http://www.articulo27.es), copia del presente plan de liquidación, a los efectos de que, cualquier otro interesado, pueda presentar oferta para la adquisición de los lotes relacionados.

Las ofertas deberán contener las siguientes formalidades:

- Formas de envío:

1º Por *correo ordinario*, en el sobre en el que se remita la oferta deberá indicarse el asunto con la indicación expresa "OFERTA VENTA DIRECTA PROCEDIMIENTO CONCURSAL ABREVIADO 986/2013 URBANIZADORA MIRATUR, S.L."

2º Por correo electrónico, con indicación expresa del asunto: "OFERTA VENTA DIRECTA PROCEDIMIENTO CONCURSAL ABREVIADO 986/2013 URBANIZADORA MIRATUR, S.L."

- Encabezamiento de la oferta: Procedimiento Concursal Abreviado nº 986/2013 seguido en el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Valencia a instancia de URBANIZADORA MIRATUR, S.L.
- Datos completos del ofertante: Empresa, dirección, población, teléfono, fax, datos fiscales, correo electrónico y persona de contacto.
- Detalle del lote ofertado.
- Especificación del importe neto de la oferta, sin incluir en la misma posibles gastos de tramitación, montaje/desmontaje o transporte, así como el de los impuestos y tributos que sujeten dicha operación, que correrán todos ellos a cargo de la adquirente.
- La aceptación de que conoce el contenido del plan de liquidación, contenido del lote y estado del mismo, renunciando a cualquier tipo de acción de reclamación incluida acción de saneamiento por vicios ocultos.

Recibidas las ofertas, que serán remitidas la dirección postal sita en c/Conde Altea nº 46-7º (Valencia) o a la dirección de correo electrónico [miratur@articulo27.es](mailto:miratur@articulo27.es), la administración considerará la venta a la mejor de ellas.

### 3.- PAGO DE LOS CREDITOS

Una vez realizados los bienes, se procederá al pago de los créditos conforme a lo siguiente:

- a) Gastos inherentes a la liquidación y conservación de la masa activa
- b) Créditos contra la masa
- c) Créditos con privilegio especial que se hará con cargo a los bienes y derechos afectos
- d) Créditos con privilegio general, siguiendo el orden establecido en el art. 91 de la Ley Concursal
- e) Créditos ordinarios
- f) Y en último lugar, se atenderán los créditos subordinados en el orden establecido en el art. 92 de la Ley Concursal

Sevilla, a 13 de noviembre de 2.013.

Administrador Concursal

