

Autos 947/2009

Concurso Voluntario de AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Sección Quinta: Plan de Liquidación

Negociado: JV

DEPARTAMENTO DE MÁLAGA	Hora 14:55
- 2 FEB 2015	
REGISTRO GENERAL PRESENTACIÓN ESCRITOS Y DEMANDAS	

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE MÁLAGA / 1 BIS

### **Presentación del Plan de Liquidación**

**DON NICOLÁS MOLINA GARCÍA**, Letrado, **DON ANTONIO JESÚS FRANCO SÁNCHEZ**, y **DON IGNACIO ÁLVAREZ RELLO**, ambos Economistas, nombrados Administradores Concursales de la entidad mercantil AIFOS Arquitectura y Promociones Inmobiliarias, S.A., ante este Juzgado comparecemos, y como mejor proceda en derecho,

### **DECIMOS**

**PRIMERO.-** Que, el pasado 10 de noviembre de 2014, se notificó a esta Administración Concursal el Auto 1140/14, emitido por este Ilustre Juzgado, por el que deja sin efecto la fase de convenio y, a su vez, abre la fase de liquidación del presente concurso de acreedores declarando disuelta la mercantil Concursada.

**SEGUNDO.-** Que, del mismo modo, requiere a la Administración Concursal para la presentación del Plan de Liquidación, en el plazo de 15 días, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148 y ss. de la Ley Concursal.

**TERCERO.-** Que, ante el cuantioso valor de la masa activa propiedad de la Concursada, y de la complejidad y naturaleza de los bienes que la integran, el pasado 1 de diciembre de 2014, esta Administración Concursal presentó escrito por el que solicitaba la concesión de una prórroga para la presentación de dicho Plan de Liquidación, siendo ésta concedida, en virtud de Auto de 2 de diciembre de 2014, y fijando como fecha de presentación la del día 31 de enero de 2015.

**CUARTO.-** Que, por tanto, conforme al mandato legal y dentro del plazo conferido al efecto, esta Administración Concursal viene a presentar el **PLAN DE LIQUIDACIÓN** correspondiente a la mercantil AIFOS, ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A., de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 148 y ss. de la Ley Concursal.

En su virtud,

**AL JUZGADO SOLICITAMOS:** Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, uniéndolo a los autos de su razón, y tenga por presentado el **PLAN DE LIQUIDACIÓN** correspondiente a la mercantil AIFOS, ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.

**OTROSÍ DIGO:** Que, a los efectos de lo previsto en el artículo 135 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando la presentación de un escrito que esté sujeta a plazo, las partes podrán efectuar su presentación hasta las 15:00 horas del día hábil siguiente al vencimiento del plazo, en el servicio común procesal creado al efecto.

**AL JUZGADO SOLICITAMOS:** Que, tenga por presentado, en término, el presente escrito y se sirva admitirlo de conformidad con lo señalado en el citado artículo de la ley ritual procesal.

Es justicia que pido en Málaga, a 2 de febrero de 2015.

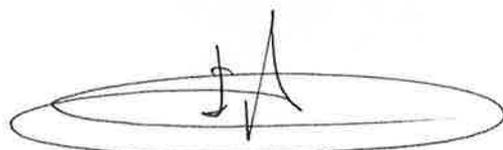
**LOS ADMINISTRADORES CONCURSALES**



**ANTONIO JESÚS FRANCO SÁNCHEZ**



**NICOLÁS MOLINA GARCÍA**



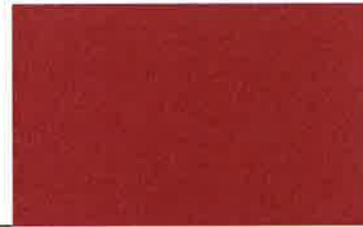
**IGNACIO ÁLVAREZ RELLO**



## **PLAN DE LIQUIDACIÓN**

### **ÍNDICE DE CONTENIDO**

- I. INTRODUCCIÓN**
- II. BIENES Y DERECHOS QUE DEBEN SER LIQUIDADOS**
  - 1. Inmovilizado intangible**
  - 2. Inmovilizado material**
  - 3. Inversiones inmobiliarias**
  - 4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas**
  - 5. Inversiones Financieras**
  - 6. Existencias y resto de activos inmobiliarios**
  - 7. Préstamos y Otras Cuentas a Cobrar**
- III. SISTEMAS PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**
  - 1. Venta directa**
  - 2. Procedimiento de venta asistidos**
  - 3. Dación en pago**
  - 4. Subasta notarial**
  - 5. Consideración de los bienes como irrealizables**
- IV. CUESTIONES DE DIVERSA ÍNDOLE A TENER EN CUENTA LA LIQUIDACIÓN**
- V. PAGOS A REALIZAR CON EL CAUDAL OBTENIDO**
- VI. DILIGENCIA DE CIERRE**



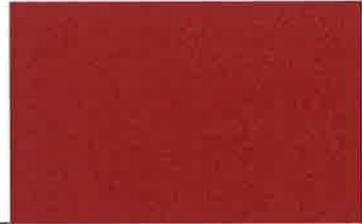
## I. INTRODUCCIÓN

En fecha 31 de octubre de 2014, notificado el 10 de noviembre siguiente, el Juzgado al que tienen el honor de dirigirse, al no haberse alcanzado el quórum de asistencia necesario para la válida constitución de la Junta de Acreedores convocada con esa misma fecha, dictó Auto declarando la apertura de la fase de liquidación en el concurso de acreedores de AIFOS, Arquitectura y Promociones Inmobiliarias, S.A., con el resto de pronunciamientos inherentes a tal declaración.

Al amparo de lo prevenido en el artículo 148 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (en adelante, LC), esta administración concursal, ya en funciones de liquidación, presenta el Plan de Liquidación en el que se propone la realización de los bienes y derechos que integran la masa activa del concurso, todo ello dentro de los 15 días siguientes a la notificación de la referida resolución judicial, que tuvo lugar el 10 de noviembre pasado.

Con carácter previo al desarrollo del contenido del Plan de Liquidación que a continuación se expondrá, los suscribientes, teniendo en cuenta la prioridad que la Ley Concursal confiere en sus artículos 148.1 y 149.1.º, a la enajenación unitaria del conjunto de establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios del concursado, consideran necesario poner de manifiesto las consideraciones que, a su juicio, proceden, de cara a la aplicación, en este caso, del criterio general de la venta unitaria de todos los activos de la compañía, que consideran de imposible aplicación en el caso que nos ocupa, ello teniendo en cuenta el volumen y complejidad de los activos objeto de realización que hace prácticamente imposible que éstos puedan realizarse como un todo, tal y como parece aspirar el Legislador al enunciar los principios generales que deben regir en todo proceso liquidatorio.

Resulta evidente que la prioridad que nuestra Legislación Concursal pretende conferir a la venta unitaria de los establecimientos y/o unidades productivas de la concursada, tiene como finalidad primordial el mantenimiento de cuantos puestos de trabajo fueran posibles y conservar, simultáneamente, el valor añadido que supone la transmisión de una unidad productiva frente a su realización segmentaria, ello al objeto de poder transmitir elementos patrimoniales intangibles que de otra forma no se valorarían, como es el fondo de comercio integrado por el equipo humano, la marca comercial y la cartera de clientes.



En este caso, tal y como obra en autos, ante la insuficiencia de tesorería en la que actualmente incurre la concursada que no le permite atender puntualmente el pago de créditos contra la masa impostergables, como son las deudas tributarias y las nóminas del personal laboral adscrito, ello con prioridad temporal de las primeras respecto de las segundas, esta administración concursal se ha visto obligada a promover, tras la apertura de la fase de liquidación, el correspondiente expediente de regulación de empleo extintivo que afecta a la totalidad de la plantilla, ante la imposibilidad de garantizar el pago puntual de las nóminas.

Paralelamente a ello, y tal y como ya se ha tenido ocasión de señalar en otras ocasiones, la actividad de la concursada, en los más de cinco años de tramitación del presente concurso, se ha desviado de lo que resulta su objeto social, centrándose en objetivos muy diferentes a éste como es la preparación de procedimientos judiciales y la captación infructuosa de adhesiones, entre los acreedores, a la propuesta de convenio presentada por la concursada, de forma que, su verdadero objeto social, ha quedado apartado a un mero elemento residual de muy difícil recuperación.

En gran parte, como consecuencia de ello, la posibilidad de terminación de las promociones en curso o incluso el acondicionamiento de las ya terminadas se ha visto paralizada, en cuanto que, el reiterado enfrentamiento del que ha hecho gala la concursada con las entidades de crédito que financiaban dichas promociones e incluso con sus propios clientes, consecuencia de los sucesivos retrasos en la entrega de sus viviendas, han causado el desinterés más absoluto en el cumplimiento de los contratos de compraventa de vivienda que tenía suscritos con la concursada, lo que ha provocado una progresiva depreciación del fondo de comercio, como consecuencia del manifiesto desprestigio de la marca AIFOS y de la práctica desaparición de su cartera de clientes, razones por las cuales, esta administración concursal considera inviable la venta unitaria de la totalidad de los activos de la concursada.

En relación a lo expuesto y trasladando la visión jurisprudencial sentada respecto del carácter prioritario anteriormente invocado, consideramos oportuno citar la posición mitigadora que las Audiencias Provinciales han fijado al respecto, pudiendo citar entre otras , las siguientes resoluciones:



### **Audiencia Provincial de Lleida:**

#### **Auto de Audiencia Provincial de Lleida (Sección 2) de 16.03.2012 (Auto 34/2012; Rollo 183/2011):**

*“–La segunda de las infracciones denunciadas bajo el ordinal de Tercera, es la que se refiere a si en el plan de liquidación la AC se pronuncia o no, o si se propone o no la venta unitaria, infracción esta que comportaría, a decir del apelante, un vicio insubsanable e impeditivo de la validez del plan. Pues bien, es lo cierto que aunque ese defecto existiera, la Ley no contempla tampoco tal defecto como invalidante. Lo único que dispone el artículo 148 LC es que, siempre que sea factible, el plan de liquidación deberá contemplar la enajenación unitaria del conjunto de establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios. Precisamente, en el caso en que no se hubiere previsto, el artículo 149.1.1 establece una regla supletoria, de manera que no se alcanza a comprender como puede ello representar nulidad alguna del plan de liquidación. “*

### **Audiencia Provincial de Madrid**

#### **Auto de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28) de 16.06.2010 (AC 2010/1283; Auto 106/2010; Rollo 133/2010)**

*“–CUARTO El tercer motivo de impugnación reza: "Infracción, por inaplicación, de los artículos 148.1 y 149.1.3ª de la Ley Concursal. Indebida exclusión de la posibilidad de la enajenación unitaria de los activos de la concursada (global, o por unidades productivas)". En el desarrollo del motivo se critica que en el plan de liquidación no se haya dado entrada a la posibilidad referida, tachando de insuficientes las razones esgrimidas en la resolución recurrida para justificar dicha exclusión, por lo que se entiende infringido el artículo 148.1 de la Ley Concursal, y, por ende, el artículo 149.1.3ª del mismo cuerpo legal, toda vez que no se contempla en el plan aprobado la fijación de un plazo para la presentación de ofertas que el precepto prevé para el supuesto de referencia.*

*El presente motivo de impugnación está condenado a correr la misma suerte desestimatoria que los anteriores. Ciertamente, la Ley Concursal, dando cabida a una inveterada aspiración de la doctrina concursalista, prioriza la opción de la enajenación de la empresa como un todo o, al menos, de las unidades productivas*

*(esto es, con entidad suficiente para su aprovechamiento empresarial independiente) que la integran, habida cuenta el valor añadido que ello entraña y como medio para hacer posible la continuación de la actividad empresarial, con todos los beneficios que esto último comporta. Ahora bien, ello aparece condicionado a que "sea factible", como indica el artículo 148.1 de la Ley Concursal, precepto que, sin embargo, ninguna pauta facilita para apreciar la factibilidad de la operación. De esta manera, la cuestión se sitúa en el terreno de la discrecionalidad (que no arbitrariedad) de la administración concursal y, en último término, del juez del concurso, lo que comporta un deber de motivación de la decisión que se tome y la validación de las razones aducidas desde la perspectiva del mayor beneficio para los intereses del concurso. En este sentido, resulta estéril exigir, como hace la recurrente, que la decisión de no proceder a la enajenación de la empresa en bloque o de las unidades productivas que la integran se funde en argumentos jurídicos; los parámetros de la decisión (rentabilidad, conveniencia, oportunidad, en ocasiones con un fuerte componente prospectivo) corresponden a otro plano, por supuesto dentro del pleno respeto al ordenamiento jurídico. Así las cosas, las razones ofrecidas por el juez del concurso en su resolución para considerar que no resulta factible en el sentido apuntado la enajenación unitaria propugnada por la parte recurrente (por cierto, sin especificar qué unidades productivas, de descartarse la enajenación del todo, deberían ser objeto de esta previsión) son perfectamente atendibles, sin que se descubran motivos para contradecirlas ni se hayan aportado elementos de juicio objetivos y constatables que corroboren el parecer en contrario de la parte recurrente, quien esgrime como único aval de sus tesis una, cuando menos, poco confiable oferta de una enigmática entidad extranjera, formulada después de la aprobación del plan de liquidación con modificaciones por el juez de primera instancia, circunstancias todas ellas que privan al hecho de la existencia de tal oferta del valor apodíctico que se le atribuye. "*

**Auto de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28), de 14.12.2012  
(Auto 176/2012; Rollo 733/2011)**

*"—A este respecto debemos señalar que, si bien el procedimiento de venta directa, tomando como referencia los valores reseñados en el informe de la administración concursal, explicitado en la propuesta de plan de liquidación presentada por la concursada nos parece admisible, lo que no resulta adecuado, en función de las circunstancias de este caso, es su proposición de sacar a la venta el activo de la concursada "como un todo". Ello es así porque, y en esto coincidimos con la opinión de la administración concursal, se trataría de una operación inviable y francamente no*

nos parece oportuno, en interés de concurso (que es el valor a preservar), consumir recursos (gastos de publicidad, etc) en un intento que se prevé, desde un punto de vista objetivo, como baldío por su falta de utilidad práctica. Así lo afirmamos porque lo que se propone por la concursada no es la venta en globo de una empresa en funcionamiento ni de una determinada actividad productiva, lo que podría suscitar interés en el tráfico jurídico, sino tan sólo de un conjunto de activos de carácter sumamente heterogéneo, como ocurre, por un lado, con los bienes materiales (como maquinaria, existencias, mobiliario y equipos), y, por otro, con los derechos de crédito, los que presenta además un grado de incertidumbre muy elevado, pues no sólo habría créditos litigiosos (cuya posibilidad de enajenación contempla el artículo 150 de la LC), sino que incluso los habría carentes de contenido real, hasta el punto de que la administración concursal sólo estima como realmente cobrables una quinta parte de los mismos (por lo que ofertarlos a tercero en esas condiciones, sin la conveniente delimitación, puede resultar muy comprometido). En tales circunstancias lo más razonable en aras al interés del concurso sería, como también se contemplaba de modo alternativo en la propuesta, agrupar los bienes en lotes del modo que se estime más conveniente para su enajenación o, en su defecto, proceder a efectuar de modo individual la de cada uno de los mismos; asimismo deberá actuarse del mismo modo para la venta y/o alternativamente el cobro de los derechos de crédito; en su defecto se aplicarán la reglas supletorias previstas en la Ley Concursal. El pago se efectuará conforma a las reglas previstas en la LC (artículo 154 y siguientes).”

No obstante ello, debe indicarse que esta administración concursal, tal y como se desprende de su propuesta de actuación, no renuncia a la enajenación unitaria o solución conjunta, según sea el caso, de cada una de las muy diversas unidades productivas de la concursada, considerando como tales, cada una de las promociones terminadas o en curso, tomando siempre en consideración para su realización las cargas hipotecarias que pudieran recaer sobre ellas y buscando soluciones alternativas y consensuadas, en función de la tipología del activo de que se trate, al tiempo que, de forma simultánea, se trate de solventar, en la medida que ello fuera posible y la legislación específica así lo permita, los problemas causados a los miles de compradores de vivienda que, durante varios años, han visto frustradas sus expectativas. A tal fin, resulta evidente que es muy necesaria una relación fluida con las diversas entidades de crédito involucradas a fin de buscar una solución conjunta que beneficie al mayor número de acreedores posible.

Entendemos que este espíritu, en modo alguno se enfrenta al principio inspirador del Legislador al que nos hemos referido anteriormente, ello si tenemos en cuenta que, dada la estructura de negocio de AIFOS, Arquitectura y Promociones Inmobiliarias, S.A. y de todo su entramado empresarial, utilizando una terminología eminentemente contable, se encontraba integrada por una multiplicidad de “componentes” independientes que constituían cada una de las promociones que iba desarrollando, cuyo único nexo de unión se integraba por la estructura administrativa de la propia concursada, pero sin que ello condicionase su concepción como una unidad productiva autónoma respecto del resto de unidades de la empresa y sin que ello confiriese un valor añadido de unas respecto de las otras, ello en la situación actual en la que nos encontramos.

A este respecto y como fundamento a tal conceptualización, debemos invocar la Norma 7ª de elaboración de las cuentas anuales, correspondiente a la Parte III, del Plan General de Contabilidad aprobado por RD 1514/2007, de 16 de noviembre que en referencia a la forma de contabilizar el resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas por la enajenación o disposición de determinados activos, viene a indicar:

“A estos efectos, se entiende por componente de una empresa las actividades o flujos de efectivo que, por estar separados y ser independientes en su funcionamiento o a efectos de información financiera, se distinguen claramente del resto de la empresa, tal como una empresa dependiente o un segmento de negocio o geográfico.”

En nuestra opinión la empresa en su conjunto está integrada por una serie de componentes (las promociones o grupos de ellas) que se distinguen claramente del resto de la empresa y que, a nuestro juicio, hacen difícil la realización conjunta de todos esos componentes.

## **II. BIENES Y DERECHOS QUE DEBEN SER LIQUIDADOS**

El presente plan de liquidación tiene como base los bienes y derechos de la masa activa que constan en el Anexo I - Inventario del Informe del art. 75 de la LC, según su texto definitivo de fecha 8 de mayo de 2014, asimismo actualizado por medio del documento denominado “Actualización de los Textos Definitivos” que fue presentado el pasado 22



de octubre. Nos remitimos a lo detallado en estos documentos dando por reproducido el detalle del inventario recogido en los mismos.

En todo caso, los bienes y derechos que serán objeto de realización serán aquellos que componen la masa activa del concurso durante la fase de ejecución de la liquidación, incluidos aquellos otros que como consecuencia de las acciones rescisorias interpuestas que se encuentran pendientes de sentencia o aquellas otras que se pretendan interponer sean integradas a la masa activa del concurso o que, con carácter general, sobrevengan al concurso como consecuencia de resoluciones judiciales dictadas en procedimiento judiciales y aquellos otros derivados de cualquier operación o acto jurídico, administrativo o extrajudicial.

Dada la composición de la masa activa y ausencia de actividad de la concursada, de acuerdo con lo establecido en el art. 148 de la LC, si bien no es posible proponer la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios del concursado, sin embargo, sí es posible considerar las promociones como unidades productivas como se ha explicado anteriormente.

Los activos susceptibles de realización así como la forma en que se propone su liquidación se expone seguidamente:

#### **1. Inmovilizado intangible**

El conjunto de bienes y derechos agrupados en el Inventario del Informe de la Administración concursal bajo el epígrafe Inmovilizado intangible se corresponde con marcas comerciales inscritas en la Oficina de Patentes y Marcas, así como con aplicaciones informáticas de nulo valor de realización.

A tal efecto podemos distinguir los siguientes apartados por el tratamiento diferenciado que merecen:

- Marcas asociadas a activos integrados en los Hoteles Guadalpín

Como consecuencia de las gestiones de venta sobre activos inmobiliarios afectos a los complejos hoteleros de Guadalpín Marbella y Banús, la propuesta de realización de las

marcas asociadas a dichos activos inmobiliarios se corresponde con la solicitud de autorización de venta que esta administración concursal ha sometido a la consideración del Juzgado y a la que posteriormente nos referiremos. La inclusión de esta propuesta en el presente plan de liquidación estará condicionada a que la aprobación del mismo se produzca, en su caso, con posterioridad a la formalización de la venta conjunta a la que hemos hecho referencia.

En el hipotético caso de que dicha operación no llegase a su culminación, entre las mejores ofertas recibidas, se dará prioridad al ofertante o adquirente de los activos asociados a dichas marcas.

- Resto de marcas

Teniendo en cuenta su escaso valor económico así como el déficit de tesorería, el resto de marcas titularidad de la concursada no serán renovadas en atención a la optimización de los recursos disponibles.

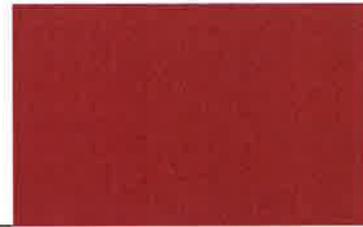
En el supuesto de que se recibiesen ofertas antes de su caducidad, se procederá a su venta directa a la mejor oferta recibida previa publicación en la web de la administración concursal por plazo de quince días a cuyo fin deberán dirigir sus ofertas al buzón de [consultas@administradorconcursalaifos.com](mailto:consultas@administradorconcursalaifos.com).

## **2. Inmovilizado material**

El conjunto de bienes y derechos agrupados en el Inventario del Informe de la Administración concursal bajo el epígrafe Inmovilizaciones materiales cuya realización se pretende comprende, básicamente las siguientes partidas:

- Mobiliario
- Vehículos
- Utillaje
- Otras instalaciones

Tal y como ya se apuntó en el Informe Provisional, la incidencia de la realización de gran parte de los elementos que integran estas partidas en el resultado de la liquidación tendrá escasa relevancia, habida cuenta su especial tipología así como por el hecho de



que las partidas de mayor valor económico han sido transmitidas con posterioridad a la emisión del Inventario de bienes y derechos.

Así nos encontramos con que la sede social situada en el Edificio Cister y la nave de San Pedro de Alcántara, agrupados en la partida de terrenos e inmuebles para arrendamiento y uso propio fueron realizados durante la fase común del presente concurso, por lo que, ya no son titularidad de la concursada.

Por otra parte, las instalaciones forman parte de los inmuebles en los que se encuentran ubicadas, por lo que su realización tiene que ir necesariamente asociada a los mismos sin que se prevea la obtención de un valor añadido individualizado a la presente liquidación.

Para la realización de esta partida se proponen los siguientes procedimientos pudiendo optar de forma alternativa por cualquiera de ellos a criterio de la administración concursal:

- Venta directa a la mejor oferta presentada

Teniendo en cuenta la situación de precarista en la que actualmente se encuentra AIFOS respecto de la nave donde se ubica la práctica totalidad del mobiliario actualmente en nuestra posesión, así como el alto grado de deterioro que sufre esta tipología de activo, se procederá a la adjudicación del mismo a la mejor oferta recibida previa su publicación en la web de la administración concursal por término mínimo de diez días naturales para la presentación de mejoras.

La realización de dichos activos podrá ejecutarse en lotes o de forma individualizada, primando no obstante la confección de lotes a fin de agilizar la realización de los mismos y evitar que determinados elementos de menor interés puedan quedar desiertos.

- Venta por entidad especializada mediante subasta extrajudicial

No obstante y previo análisis de su procedencia en atención al interés inmediato en el mercado, la administración concursal en caso de prever una mayor complejidad en su realización, se reserva la posibilidad de contratar los servicios de una empresa



especializada que se encargue de la organización y realización de estos activos mediante subasta extrajudicial, ya sea de forma presencial u online.

En ningún caso, la retribución de la empresa especializada será repercutida a la masa del concurso salvo los gastos imprescindibles de su gestión. Dicha retribución será repercutida, en su caso, al comprador, sin que ésta pueda superar el 10% del precio final de adjudicación.

Excepcionalmente, con respecto al mobiliario del Hotel Byblos, Hotel Guadalpín Marbella, Hotel Guadalpín Banús y Apartamentos turísticos Bahía del Golf, se realizan las siguientes consideraciones:

- Mobiliario Hotel Byblos: Sobre la titularidad de los bienes muebles del Hotel Byblos existe discusión judicial en los autos de incidente concursal 1068/2013 (947.3.196/09) el cual se encuentra pendiente de sentencia. Por tanto, habrá que estar a lo que se resuelva antes de proceder a la realización de los mismos. En el caso de que se declare que los mismos son propiedad de la concursada, su venta se ajustará a lo establecido en este apartado.
- Mobiliario Hotel Guadalpín Marbella, Hotel Guadalpín Banús y Apartamentos turísticos Bahía del Golf: Gran parte de los bienes muebles que integran la partida de Mobiliario encuadrada en este epígrafe se encuentran localizados en los Hoteles Guadalpín Marbella, Guadalpín Banús y Apartamentos turísticos Bahía del Golf, en algunos casos en inmuebles propiedad de la concursada y en otros no, ello sin que se haya podido inventariar y verificar su estado y verdadera localización al ser dichos Complejos Hoteleros objeto de explotación por terceros. Habida cuenta de la conflictividad que la retirada de los mismos puede conllevar frente a los propietarios de los inmuebles en los que el mobiliario se encuentra ubicado, por la afección de los mismos a la actividad de explotación hotelera que se desarrolla en ellos, así como por los gastos que el desplazamiento de los mismos puede ocasionar en perjuicio del interés del concurso, por ahora, se conservarán en su ubicación correspondiente a la espera de realizar las gestiones oportunas, con los propietarios de los inmuebles afectos a la explotación hotelera, así con sus explotadores.

A estos efectos, esta administración concursal se reserva los derechos y las acciones legales oportunas para disponer y, en caso de discusión judicial, reclamar la titularidad y posesión de los bienes muebles.

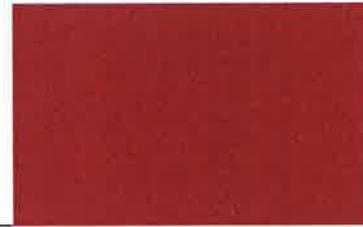
En la venta del mobiliario referido ubicado en los hoteles sujetos al régimen de explotación de apartamentos turísticos, se dará prioridad a las ofertas presentadas por los propietarios de los inmuebles en que se encuentra el mobiliario y, subsidiariamente, a las ofertas asociadas a la adquisición de los inmuebles integrados en los conjuntos hoteleros como unidad productiva así como a las ofertas presentadas por el titular de la explotación hotelera.

### **3. Inversiones inmobiliarias**

Esta partida se encuentra principalmente compuesta por los activos inmobiliarios que AIFOS, Arquitectura y Promociones Inmobiliarias mantiene en propiedad en los Complejos Hoteleros denominados Guadalpín Banús y Guadalpín Marbella.

En relación con la forma de realización de los mismos, esta Administración concursal no puede más que reproducir la solicitud de autorización de venta directa que en fecha anterior a la presentación del presente Plan de Liquidación ha elevado a la consideración del Juzgado, consistente en el traslado para su mejora, de la oferta de adquisición de activos presentada por LUMITRAN SYSTEM, con la plena conformidad de CAIXABANK, entidad de crédito que tiene gravada con hipotecas gran parte de los activos inmobiliarios. La inclusión de dicha propuesta en el presente Plan de Liquidación lo es a los solos efectos de que el procedimiento de publicación y autorización judicial no culmine antes de la aprobación del presente Plan, de forma que quedará expresamente excluida, en el caso de que dicha operación culmine con éxito antes de dicho hito.

En lo que se refiere a los activos gravados con hipoteca en favor de CAJA RURAL DE GRANADA, debemos remitirnos a la autorización de dación de pago que el Juzgado ha conferido previamente. No obstante ello, si con carácter previo a su formalización se obtuviese una mejor oferta que interesase a la concursada y a la propia entidad de crédito, sin perjuicio de tramitar una específica autorización judicial previa a la aprobación del Plan de Liquidación, y en los mismos términos señalados para la operación anterior, se procederá a su publicación en la página web de esta



administración concursal por término de diez días para su mejora, ello con las debidas cauciones idénticas a las ya previstas respecto de la solicitud ya tramitada.

Para el hipotético supuesto de que las operaciones ya en curso no fructificasen y para el resto de activos de este epígrafe, nos remitimos al procedimiento general previsto para la realización del resto de activos inmobiliarios.

#### **4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas**

Este epígrafe comprende las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas así como los saldos deudores en cuentas corrientes con estas entidades.

Se proponen las siguientes actuaciones para la liquidación y gestión de este tipo de activos:

- Proponer la modificación de los órganos de administración de las sociedades filiales no concursadas.
- Valoración de la situación patrimonial en que se encuentra cada una de ellas de cara a adoptar las medidas legales oportunas que procedan relativas a su posible disolución y liquidación, o solicitud de concurso, o bien la transmisión de sus acciones o participaciones sociales.
- Transmisión de estas participaciones.

Se realizarán mediante el procedimiento general de venta directa a la mejor oferta recibida, previa publicación por diez días hábiles, en la web de la administración concursal.

El precio mínimo de salida será equivalente al que corresponda al valor de la participación que la concursada tenga en los fondos propios de la filial, de acuerdo con la contabilidad actualizada de la misma, a satisfacción de la administración concursal.

En cualquier caso y previo a la aceptación de ofertas por estas participaciones, se valorarán los costes asociados al mantenimiento de su gestión, así como las posibles acciones inherentes al mantenimiento de la titularidad de las mismas, de cara a que su realización quede condicionada a los mejores intereses para el concurso.

#### **5. Inversiones Financieras**

Bajo el concepto inversiones financieras se incluyen instrumentos de patrimonio, imposiciones a plazo fijo, fianzas y depósitos constituidos, provisiones de fondos y créditos diversos concedidos.

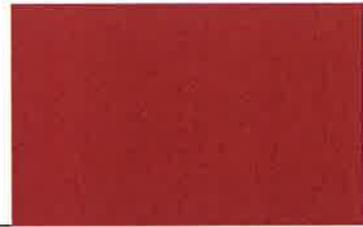
Se propone la realización de los mismos a través de los procedimientos ordinarios, como la venta de acciones, cancelación de depósitos y provisiones de fondos, liberación de avales y fianzas y el cobro de crédito, ello como continuación de las actuaciones al respecto iniciadas.

Teniendo en cuenta que una gran parte de estos activos se encuentran pignorados, se propone su aplicación a las garantías ya ejecutadas y, en su caso, para aquellos créditos con privilegio especial contingentes, permutar las garantías ya existentes por productos de menor riesgo financiero, tratando de liberar las pignoraciones que no hayan sido ejecutadas.

#### **6. Existencias y resto de activos inmobiliarios**

Bajo este enunciado se integran la práctica totalidad de activos inmobiliarios propiedad de la concursada, ya sea en forma de producto terminado, semiterminado, solares o derechos urbanísticos.

Respecto de la forma de realización nos remitimos al apartado específico que dado el volumen y complejidad que reviste la realización de estos activos se contempla en el presente Plan de Liquidación.



## **7. Préstamos y Otras Cuentas a Cobrar**

Esta partida incluye los saldos adeudados por clientes, otros deudores comerciales y derechos de crédito frente a administraciones públicas.

### **7.1 Clientes y otros deudores comerciales**

Gran parte de los saldos que componen esta partida han quedado vacíos de contenido, ello teniendo en cuenta que éstos se corresponden con las cantidades pendientes de pago por contratos de compraventa que han resultado incumplidos o bien que han sido o van a ser objeto de resolución.

No obstante ello y para aquellos saldos que aún se mantengan vivos, se procederá a la reclamación extrajudicial de las cantidades pendientes de pago. Para las cantidades no percibidas por esta fórmula, previamente se analizará de forma individualizada la solvencia y prosperidad de cualquier acción, condicionándola siempre a las disposiciones de tesorería.

Ante la dilación que supone cualquier reclamación judicial, se podrán enajenar estos derechos de crédito, independientemente de la fase procedimental en la que se encuentre la reclamación, ya sea como derechos de crédito o como créditos litigiosos, a través de adjudicación directa al mejor postor, por un precio no inferior al 50% de dicho derecho.

De proceder su realización por un importe inferior, se solicitará la oportuna autorización judicial.

La adjudicación se verificaría, sin responder la concursada, ni de la legitimidad de los créditos ni de la solvencia del deudor.

### **7.2 Créditos con Administraciones Públicas**

El importe de este crédito podría variar dependiendo, fundamentalmente, de la resolución definitiva que pueda recaer en el procedimiento de inspección, actualmente, en curso y de las consecuencias jurídicas y fiscales derivadas de las resoluciones de los contratos.

Para la liquidación de este activo se estará al resultado del procedimiento de inspección mencionado. En caso de que el resultado de la liquidación fuese un saldo a favor de la concursada, se procederá a su compensación con los créditos contra la masa a favor de la Hacienda Pública vencidos y no abonados y, en su defecto, a su reclamación a la Hacienda Pública.

### III. SISTEMAS PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

La venta de la totalidad de los elementos inmobiliarios que según el documento "Actualización de Textos Definitivos" comprenden el Inventario de la masa activa de la concursada así como aquellos otros que sean reintegrados o sobrevengan al concurso durante la fase de liquidación, exceptuando los inmuebles afectados por ejecuciones hipotecarias admitidas a trámite antes de la apertura de la fase de liquidación y que se encuentran pendientes de tramitación, se hará preferentemente mediante la venta conjunta de todos los inmuebles que conforman una misma promoción al entender que cada conjunto inmobiliario conforma una unidad productiva diferenciada, previendo los liquidadores dar preferencia a las ofertas de compra conjunta de la promoción frente a las ofertas sobre elementos individualizados.

Con esta finalidad, la Administración concursal propone el siguiente plan en el que se diferencian varias fases que temporalmente se sucederán como se indica a continuación a contar desde la aprobación del plan de liquidación:

1. **Primera fase: Venta directa de las promociones como unidades productivas diferenciadas a la mejor oferta presentada y cumplimiento de los contratos que se mantengan vigentes.**
2. **Segunda fase: Procedimientos de venta asistidos**
3. **Tercera fase: Dación en pago**
4. **Última fase: Subasta notarial**

No obstante la previsión del carácter sucesivo de cada fase, la administración concursal, en interés del concurso, podrá simultanear e incluso alterar el orden de cada fase, flexibilizando los procedimientos propuestos en razón de su grado de oportunidad.



**1. PRIMERA FASE: VENTA DIRECTA DE LAS PROMOCIONES COMO UNIDADES PRODUCTIVAS DIFERENCIADAS A LA MEJOR OFERTA PRESENTADA Y CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS QUE SE MANTENGAN VIGENTES**

La primera fase de este proceso de venta directa consistirá en la realización de los inmuebles agrupados por promociones que serán consideradas unidades productivas diferenciadas, de conformidad con lo argumentado en la Introducción del presente plan de liquidación, simultaneando estas actuaciones con la clarificación de la situación de los clientes y la liberación de la indisponibilidad de determinados activos.

Esta primera fase de venta directa se desarrollará durante **los primeros seis meses** desde la aprobación del plan de liquidación, pudiendo prorrogarse por periodos de tres meses, sin límite de prórrogas, siempre que la Administración concursal lo considere conveniente en interés del concurso. Las actuaciones promovidas dentro de esta fase, independientemente de la apertura de la fase sucesiva, se seguirán hasta su culminación, en su caso.

Esta primera fase de venta directa tendrá como objetivo principal el acondicionamiento/terminación y ulterior transmisión individualizada o en bloque, según el caso, de las diferentes promociones terminadas o en curso que la concursada mantiene en su activo, así como el cumplimiento efectivo de los compromisos previamente adquiridos con los clientes, para el caso de que estos siguieran interesados en formalizar los contratos de compraventa suscritos en los términos que se indican más adelante.

A tal fin se realizarán las siguientes gestiones:

**1º.- Negociación con las diversas entidades de crédito hipotecantes:**

Con carácter previo, debemos referirnos a la sobrecarga hipotecaria que en la gran mayoría de los casos concurren en las promociones inmobiliarias impulsadas por AIFOS, así como al alto grado de deterioro que éstas han venido sufriendo como consecuencia de la paralización de las obras, de las gestiones de comercialización y de su mantenimiento que imposibilitan su realización en condiciones normales.

Esta situación ha venido dada, en gran medida, como consecuencia de la conflictividad y desconfianza sobrevenida entre los extintos órganos gestores de la concursada y las propias entidades de crédito y que se han traducido en un sin fin de procedimientos judiciales nada favorecedores, a nuestro juicio, a una solución global que beneficie a la multiplicidad de partes concurrentes en el presente concurso.

Es por ello que esta administración concursal, propone continuar con la senda ya iniciada tras la sustitución de facultades del órgano de administración de la sociedad, tendente al acercamiento de posiciones entre la concursada y sus acreedores hipotecarios, y a buscar soluciones que además de satisfacer los intereses de los propios acreedores hipotecarios, puedan trasladarse al concurso, bien por la obtención de liquidez, por la reducción de costes, e incluso por la búsqueda de soluciones factibles a la situación de aquellos clientes que en su día firmaron contratos de compraventa de vivienda con la concursada y aún mantienen viva su esperanza de que las cantidades invertidas se apliquen a su primigenio destino.

Al objeto de ajustar sus créditos al valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad de la concursada e, incluso, obtener financiación para el acondicionamiento de las promociones terminadas o semiterminadas y repercutir el beneficio de tales gestiones, en su caso, a los compradores de vivienda que la concursada mantiene en cartera, conforme al procedimiento que posteriormente se indicará, se propone la negociación con las diversas entidades de crédito con la finalidad anteriormente indicada, de forma que dichos activos puedan sacarse a la venta en condiciones de habitabilidad y sobre unos precios previamente consensuados con los propios acreedores hipotecarios.

Para la prosecución de tales objetivos y según el caso, se propone atribuir a la administración concursal las más altas facultades de negociación, de forma que pueda pactar con cada una de las entidades de crédito hipotecantes el precio final en el que comercializar las viviendas, trasteros y garajes, e incluso alcanzar acuerdos transaccionales que pudieran afectar no ya solo a derechos de crédito de la propia concursada, sino incluso a la clasificación provisional de algunos créditos que permitan desbloquear la actual indisponibilidad “de facto” que afectan a promociones enteras.

Los términos de las transacciones que en su caso se propongan, serán los más amplios posibles, pudiendo tener como objetivo la liberación de cargas, la reserva de derechos

de vuelo, la cesión de contratos, la dación en pago y/o la obtención de liquidez para el concurso.

En cualquier caso, el objetivo, alcance y los términos de dichos acuerdos, por afectar a una pluralidad de intereses, serán objeto del oportuno traslado al Juzgado para su homologación judicial, en su caso, quedando igualmente publicadas en la web de la administración concursal para su conocimiento público.

Cuando el estado de las viviendas así lo precise y se requiera la ejecución de obras de acondicionamiento o incluso de terminación, se podrán suscribir acuerdos de financiación, e incluso constituir nuevas cargas hipotecarias en garantía de dichos préstamos, siempre y cuando dichas garantías se correspondan con los activos sobre los que dichas obras se ejecutarán. Las condiciones de la devolución del préstamo y de la correspondiente garantía deberán ajustarse a las normales de mercado. Para el caso de que la constitución de nuevas garantías afecte a viviendas con contratos de compraventa en vigor, requerirán la conformidad previa y expresa del propio cliente.

## **2º.- Acuerdos de comercialización con las entidades financieras**

En línea con actuaciones ya iniciadas durante la fase común del presente concurso y una vez consensuadas las posibles quitas que acondicionen los créditos hipotecarios a un valor real de mercado, se propone **la suscripción de acuerdos de comercialización** de las promociones con las entidades financieras que ostentan préstamos hipotecarios sobre estos conjuntos inmobiliarios que permitan no solo la realización efectiva de estos activos, sino incluso faciliten el acceso a financiación a los posibles adquirentes por parte de la propia entidad de crédito que participe en la comercialización. Dichos acuerdos no se firmarán con carácter de exclusividad por lo que la Administración concursal y la entidad financiera podrán simultáneamente recibir ofertas para la venta de las promociones, constituyéndose, de esta forma, una doble vía de comercialización. En todo caso, el acuerdo de comercialización recogerá una plena colaboración entre la Administración concursal y la entidad financiera que deberán mantenerse informadas en todo momento de los avances alcanzados.

Estos acuerdos de comercialización suscritos con las entidades financieras recogerán la posibilidad de que la citada entidad pueda ceder la comercialización de las promociones a sus sociedades inmobiliarias o colaboradores comerciales. Todos los gastos derivados

de la utilización de cualesquiera medios que consideren oportunos para la comercialización de las promociones incluyendo, en su caso, la publicación y promoción de los mismos a través de webs u otros medios, serán de cargo de las propias comercializadoras.

Los acuerdos de comercialización se mantendrán vigentes durante esta primera fase de venta directa y, en todo caso, si se hubiesen iniciado las negociaciones durante esta primera fase, hasta su total culminación. Se podrán compaginar estas actuaciones con las gestiones que en su caso se hayan encomendado a la entidad especializada.

En todo caso, estos acuerdos con las entidades financieras serán suscritos y se mantendrán vigentes en tanto ello sea beneficioso para el interés del concurso.

Si durante esta primera fase se previese la imposibilidad de obtener beneficio alguno para el concurso por la comercialización de cualquier tipo de activo inmobiliario, o por resultar complementario a los términos de una transacción propuesta, se podrán formalizar daciones en pago, en los términos previstos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal sin necesidad de que concurra una expresa autorización del Juez del concurso, siempre y cuando el precio de la dación se corresponda con su valor de mercado según tasación realizada por entidad tasadora homologada por el Banco de España.

### **3º.- Colaboración externa**

Teniendo en cuenta que la concursada carece en la actualidad de personal alguno, la administración concursal se reserva la posibilidad de contratar colaboradores externos que ayuden en las gestiones de preparación de lotes, verificación de su situación registral o urbanística, e incluso de gestión de licencias o de desarrollo urbanístico en el caso de ser necesario. Los términos de la contratación y los costes de su gestión, serán conforme a mercado.

### **4º.- Precio de salida**

Las valoraciones que se incluyen en el Informe de la Administración concursal están referidas a la fecha de emisión del Informe Provisional, esto es 23 de noviembre de 2009. Estos valores no pueden ser tomados como referencia para la liquidación que ahora se inicia debido a la marcada evolución que el mercado inmobiliario ha seguido



hasta la fecha y el inevitable deterioro que los activos han podido sufrir en este período. Por estos motivos, y, sin perjuicio de los precios de comercialización individualizados que pudieran pactarse con las entidades de crédito en aquellos casos en los que concurra sobrecarga hipotecaria respecto de su valor de mercado, se proponen los siguientes métodos alternativos para la determinación de un precio mínimo de salida realista para los activos inmobiliarios en el marco del procedimiento de venta directa:

- Con objeto de dotar a la liquidación de un sistema ágil de valoración que evite las demoras y los costes de continuas tasaciones por parte de empresas especializadas, podrá utilizarse como precio mínimo de salida de los activos el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$PMS = VINF \times (CM - CD)$$

Donde:

PMS = PRECIO MÍNIMO DE SALIDA DE LOS ACTIVOS.

VINF = VALOR DE LOS ACTIVOS en el Informe de la Administración concursal.

CM = COEFICIENTE CORRECTOR POR FLUCTUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO que será, para cualquier tipo de edificación, el cociente obtenido de dividir el más reciente de los índices trimestrales provinciales incluidos en las series estadísticas del precio de la vivienda publicadas por la Subdirección General de Estadística del Ministerio de Fomento en la fecha en que se proponga la transmisión, entre el mismo índice correspondiente al cuarto trimestre de 2009. Para el caso de suelos urbanos se calculará de igual forma pero usando el precio medio del metro cuadrado del suelo urbano por provincias igualmente incluidos en las series estadísticas publicadas por la Subdirección General.

En caso de que estas estadísticas hubieran dejado de publicarse se utilizarán otras que resulten adecuadas.

CD = COEFICIENTE CORRECTOR POR DETERIORO que se calculará multiplicando el número de años transcurridos desde el 23 de noviembre de 2009 hasta la fecha en que proponga la transmisión, expresado con dos decimales, por 0,05.

- Como método alternativo en cualquier caso, y en especial para activos singulares para los que a juicio de la Administración concursal los precios obtenidos por el procedimiento anterior no resulten apropiados o para los que no exista valoración en el Informe de la Administración concursal y ésta no pueda ser deducida por comparación con activos similares o por otras tasaciones que consten a la Administración concursal, el precio mínimo de salida se fijará de acuerdo con informe de tasación emitido por empresa tasadora homologada por el Banco de España.

El coste de la tasación será asumido por el adquirente final. También será posible que los ofertantes presenten sus propias tasaciones, en los mismos términos expresados en el párrafo anterior, cuyos gastos en ningún caso serán asumidos por la concursada.

Dado que la transmisión de la promoción como unidad productiva conlleva la cesión de las licencias (art. 146 bis LC), el precio mínimo de salida deberá incluir los costes derivados de dicha tramitación.

En el caso de que la mejor oferta presentada no permita satisfacer la totalidad del crédito privilegiado especial, se concederá al banco el plazo de cinco días para mejorar la oferta.

#### **5º.- Procedimiento para la venta directa de las promociones, suelos y/o derechos urbanísticos**

En los primeros seis meses desde la aprobación del plan de liquidación, la venta de esta tipología de activos se realizará directamente por la propia Administración concursal y con sujeción al siguiente procedimiento y a las siguientes normas:

- Adjudicación a la mejor oferta que se reciba, siempre y cuando, al menos, cubra los valores mínimos de salida.
- Las ofertas serán remitidas al buzón de consultas [consultas@administradorconcursalaifos.com](mailto:consultas@administradorconcursalaifos.com) de la página web de la Administración concursal [www.administradorconcursalaifos.com](http://www.administradorconcursalaifos.com). Para mayor



facilidad e identificación de las ofertas, en el asunto deberá identificarse la finca registral objeto de oferta, o, en su caso, la denominación de la promoción cuya adquisición se interesa.

- Toda oferta presentada deberá recoger, al menos, los siguientes datos:
    - Datos del ofertante y persona de contacto (nombre o razón social, dirección, teléfono, fax, e-mail, NIF).

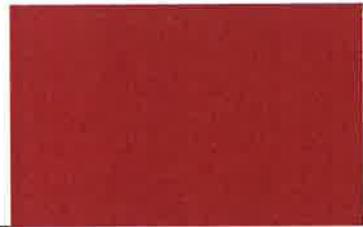
A efectos de cumplimiento de la normativa de Prevención de Blanqueo de Capitales, los ofertantes deberán facilitar información clara de la titularidad del capital social y de la procedencia de los fondos.

  - Identificación suficiente del activo inmobiliario que constituye/n el objeto de su oferta
  - El precio de la oferta, con especificación del importe neto a favor de la concursada, sin considerar posibles gastos de tramitación, ni impuestos legalmente repercutibles.
  - Para el caso de que la oferta contemple la asunción de pasivos, identificación y cuantificación de los mismos y, de ser posible aceptación expresa del acreedor/es.
  - Forma de pago, que deberá ser mediante transferencia irrevocable o cheque bancario.
  - Otros requisitos adicionales que serán oportunamente indicados mediante publicación en la página web de la administración concursal.
- Para el caso de que los activos sobre los que se pretenda presentar oferta puedan afectar a derechos de terceros, se exigirá un compromiso de confidencialidad de toda la información que se les proporcione por parte de los liquidadores sobre los datos personales que se soliciten para poder realizar la oferta.

- Previa publicación de la oferta en la página web, el ofertante deberá prestar fianza suficiente que garantice su verdadero interés, de forma que si se produce su desistimiento una vez se le comunique por la Administración concursal la aceptación de la oferta, la fianza se aplique como penalización por los perjuicios que ello pudiera haber causado. La cuantía de la fianza será variable en función del importe de la oferta presentada, y será consensuada por la Administración concursal con carácter previo a su publicación.
- La transmisión de los activos podrá llevar aparejada, por asimilación a lo previsto en la nueva redacción del art. 146 bis.1 LC, la cesión al adquirente de los derechos y obligaciones asociados a los activos objeto de transmisión, ello según la naturaleza de los mismos y conforme a la regulación específica que le resulte de aplicación. Esta cesión puede consistir igualmente en la asunción por parte del adquirente de los derechos y obligaciones procedentes de los contratos de compraventa suscritos por la concursada con sus clientes a cuyo fin se requerirá el consentimiento expreso del propio cliente.

A los fines de alcanzar la mayor difusión posible y la captación de mejores ofertas a las inicialmente presentadas, esta Administración concursal dará publicidad a toda aquella que se presente, mediante su publicación, en extracto, en la página web indicada anteriormente, y valorará, en función de su importancia, la posible publicación en un diario de mayor difusión de la provincia en la que se encuentra ubicado el inmueble, con la finalidad de dotar de la mayor publicidad posible a la oferta, en medios especializados, con el menor coste.

La Administración concursal acometerá de forma simultánea a las labores de venta directa de las promociones como unidades productivas, el ofrecimiento a los compradores del plazo de tres meses para comunicar y poner en conocimiento de la Administración concursal su interés en dar cumplimiento a sus contratos de compraventa mediante la novación o, en su caso, permuta de los mismos. La Administración concursal intentará dar encaje al posible cumplimiento de los contratos para lo cual entablará negociaciones con las entidades bancarias y los posibles ofertantes a tal fin Si el intento de dar cumplimiento a los contratos de los compradores pusiera en riesgo una posible operación para la venta de una promoción en su totalidad, primará, en todo caso, en interés del concurso, la liquidación de la promoción como unidad productiva, pudiéndose ofrecer al cliente la posibilidad de permutar la



vivienda o, en su defecto, en caso de que el cliente no lo aceptase, resolver el contrato unilateralmente, con los efectos a los que nos referiremos posteriormente.

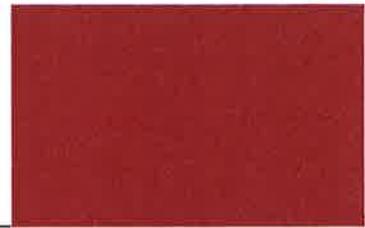
Durante esta primera fase, así como de las sucesivas, se podrán suscribir acuerdos de comercialización de trasteros y garajes libres de cargas con las comunidades de propietarios para que parte del producto de la venta se destine a la minoración parcial de los créditos contra la masa asociados a la titularidad de los inmuebles objeto de venta. Esta excepcionalidad tiene su causa en las dificultades que conlleva la realización unitaria o en bloque de esta tipología de activos, así como del control de su uso que entendemos únicamente puede ser controlado por las propias comunidades de propietarios.

## **SEGUNDA FASE: PROCEDIMIENTO DE VENTA ASISTIDO**

Superado el plazo de seis meses en el que se desarrollará la primera fase y sin perjuicio de la prosecución de las actuaciones ya iniciadas, en una segunda fase, se propone, en función de los resultados obtenidos durante la primera fase, y con carácter exclusivamente facultativo para la Administración concursal, encomendar la organización y realización de los inmuebles que no hayan sido vendidos a una entidad especializada.

En referencia al procedimiento a seguir en esta segunda fase, así como de la elección de la entidad especializada que facilite un proceso de venta de mayor agilidad, debe indicarse que esta administración concursal ha mantenido contactos con diversas entidades especializadas, con carácter previo a la presentación del presente Plan, ello al objeto de poder incorporar al mismo su identificación, condiciones de contratación y plan de actuación. Como resultado de dichos contactos, así como de las muy distintas propuestas de actuación que nos han sido presentadas, se ha decidido dejar abierta cualquiera de las fórmulas propuestas, así como la elección final de una o varias entidades especializadas que pudieran colaborar, ello en cuanto que la labor que pudiera tener que realizar la entidad especializada, se encontrará en gran medida condicionada al resultado de las gestiones directas realizadas por esta administración concursal durante la primera fase y a la tipología de los activos resultantes.

Los procedimientos de realización de venta, insistimos, en función de la tipología de los activos a realizar, podrán ser los siguientes:

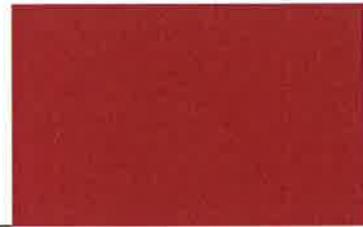


1º.-) Actuaciones dirigidas a Fondos de Inversión, Socimis y empresas del sector inmobiliario.

A tal fin se deberán realizar las siguientes actuaciones:

- a) Agrupación de los activos inmobiliarios por lotes, de forma que el volumen de los activos a realizar sean un elemento de interés para esta tipología de futuros compradores, ello al tiempo que se evita que la adjudicación de determinados activos que podríamos definir como de “menor interés” pudieran quedar indefinidamente desiertos.
- b) Ajustar los precios de salida a las características del proceso de venta que se pretende realizar, de forma que éstos sean lo suficientemente interesantes para que concurra el mayor número de postores en el proceso competitivo que se pretende impulsar. A tal fin, se propone una minoración de los valores iniciales de venta fijado para la primera fase de hasta un 20%, en función de las características de los elementos que componen los lotes.
- c) Elaboración y traslado entre diversos Fondos de Inversión, Socimis y empresas del sector inmobiliario, etc, de los cuadernos de venta en los que se reflejen las características principales de los activos.
- d) Apertura de un procedimiento de licitación entre los concurrentes con plenas garantías de transparencia, ello con exigencia de las debidas cauciones que garanticen la solvencia y seriedad de los participantes, así como el buen fin del proceso.
- e) Proceso de adjudicación verificado notarialmente.

Sin perjuicio de la publicidad que la propia entidad especializada pudiera conferir a este proceso, la administración concursal publicará en la web los términos del mismo, para que terceros puedan concurrir, previo cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos.



2º.- Actuaciones dirigidas a compradores particulares o inversores menores:

Sucesiva o simultáneamente, según el caso, se podrá realizar un proceso de venta dirigido a inversores individuales en el que el objeto de la venta sean activos inmobiliarios no “paquetizados”.

A tal fin se publicitarán dichos activos en los medios al uso, e independientemente de la utilización de la cartera de clientes de la propia entidad especializada, se podrá recabar, de forma no exclusiva la colaboración de agencias inmobiliarias ubicadas en localidades próximas a los activos que pretenden venderse, así como en las localidades de origen de los potenciales clientes. En cualquier caso, las comisiones que pudieran percibir dichas agencias serán con cargo a la retribución que corresponda a la entidad especializada.

Para la comercialización de estos activos se aplicará la minoración de un 10% respecto de los precios iniciales o, en el caso de que los activos se encuentren afectos a créditos con privilegio especial, los precios que previamente se hubiesen pactado con el titular de dicho crédito.

3º Venta mediante subasta extrajudicial:

Iniciada la fase de comercialización a particulares y en función del resultado obtenido en un plazo prudencial, se propone la realización de los activos existentes mediante subasta extrajudicial.

La Administración concursal propone la enajenación de los inmuebles sin subsistencia del gravamen hipotecario al considerar que la opción contraria resulta excepcional en la Ley Concursal y debe merecer una razón justificada que no se da en el supuesto que se plantea, estando ya en fase de liquidación. No obstante ello, si existiera conformidad por parte del acreedor hipotecario respecto de la subrogación del posible adquirente, se podrá adjudicar con subsistencia del gravamen, pudiendo quedar retenida la parte del precio correspondiente al crédito con privilegio especial para pago directo del adquirente a favor del acreedor hipotecario conforme libremente pacten y con la liberación de las responsabilidades derivadas de dicho crédito para con la concursada.

También, los bienes afectos a créditos con privilegio especial, se acogerán a esta fórmula de venta en subasta, al ser el art. 148 LC norma preferente al artículo 155.4 LC, que entraría en juego en defecto de previsión expresa en el Plan de Liquidación (art.

149.1 LC), garantizando el traslado del art. 148 LC el trámite de audiencia previsto en el art. 155 LC. Reiteramos, salvo en caso de subrogación del adquirente en la obligación del deudor concursado, la venta se realizará sin subsistencia del gravamen y el precio obtenido se destinará al pago del crédito con privilegio especial que corresponda y, en caso de existir sobrante, al pago de los demás créditos (art. 155.3 LC).

Respecto a las cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre dichos bienes, y con excepción a lo ya expuesto respecto de las garantías reales, se instará la cancelación de cualesquiera de las restantes, a fin de que las posibles enajenaciones lo sean libres de cargas por aplicación del principio de la *pars conditio creditorum*, por no implicar el embargo preferencia crediticia, siendo competente para su cancelación el Juzgado que conoce del concurso. La cancelación de las cargas se verificará previa acreditación de la venta en los términos previstos en este Plan, en aplicación analógica del art. 642 LEC.

Las **reglas generales** para la venta en primera subasta extrajudicial por la empresa especializada serán las siguientes, sin perjuicio de las específicas que se relacionan más adelante:

- La forma y lugar en que deberán presentarse las ofertas de compra se determinará por la empresa especializada, quien, mediante los medios de publicidad que estime convenientes, informará a los interesados para que pongan en su conocimiento su interés en concurrir a la subasta, ello sin perjuicio de la comunicación que, al respecto, la Administración concursal pueda dirigir, a través del Juzgado y de su propia página web, a todos los acreedores, por si estuvieran interesados en participar en la misma.
- La participación requerirá la previa consignación de un depósito, cuya cuantía o porcentaje será cuantificado y depositado a favor de la empresa especializada, bajo su exclusiva responsabilidad.
- Los valores mínimos de salida, no podrán ser inferiores al 50% de los valores iniciales de salida a los que se refiere el presente Plan de Liquidación.
- Todos los gastos e impuestos de la venta serán de la exclusiva cuenta y cargo de los compradores, incluido la cancelación registral de la hipoteca y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). Respecto de los gastos de organización, publicidad, etc., necesarios para la convocatoria y celebración de la subasta, así como los de desplazamientos, correrán a cargo de la propia entidad especializada, si bien dicha entidad podrá

- repercutir al adquirente hasta un máximo de un 6% sobre el precio de venta del bien o derecho de que se trate, en concepto de honorarios, ello teniendo siempre en cuenta el remanente que efectivamente se ingrese en la masa del concurso.
- La venta de los activos se realizará como cuerpo cierto y determinado en el estado en que se encuentra, debiendo el adquirente asumir los gastos de los certificados de eficiencia energética que en su caso correspondan, así como los IBI y gastos de comunidad pendientes.
  - Cualquier acreedor podrá concurrir a la subasta, incluso el que ostente derecho sobre los bienes afectos a privilegio especial. Este último estará, en todo caso, exento de efectuar cualquier depósito o constituir fianza que pudiera exigirse para concurrir a la venta, pudiendo adjudicárselo en pago de su deuda, siempre y cuando ésta se corresponda con los tipos mínimos de salida.
  - La administración concursal otorgará contratos de venta a favor de la mejor oferta recibida.
  - La subasta se podrá organizar, bien de forma presencial o bien través de la denominada subasta “on line”, conforme al pliego de condiciones que al efecto se establezca por la entidad especializada, previa conformidad de la Administración concursal.
  - El pago del precio se realizará en el día, hora y lugar que señale la Administración concursal, a propuesta de la empresa especializada, y deberá ser satisfecho al contado al tiempo del otorgamiento del contrato de compraventa, con la excepción ya expuesta para el caso de subrogación hipotecaria.

En caso de venta de bienes afectos, el importe del precio se destinará, con carácter inmediato, al pago del crédito con privilegio especial. El acreedor con privilegio especial deberá concurrir a la venta y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la cancelación de cargas registrales o de otra índole, recibiendo en ese acto el importe del precio hasta el pago total, si alcanza, de su crédito privilegiado. El resto, si lo hubiere, se ingresará en la masa del concurso, para su aplicación conforme a derecho.

En caso de que la mejor oferta recibida sea inferior a la deuda correspondiente a la responsabilidad hipotecaria que pudiera gravar el inmueble, a efectos de liquidación, la Administración concursal, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de venta, pondrá en conocimiento de los acreedores con privilegio especial las ofertas recibidas, quienes podrán presentar mejor postor en el plazo de 10 días

naturales desde dicha comunicación. Si, dentro del plazo de 10 días siguientes a la notificación indicada, no se presentare mejor postor, se procederá a su adjudicación a la mejor oferta. Si, por el contrario, se presentare un mejor postor, se celebrará de forma inmediata una nueva subasta, si bien ésta se realizará ante Notario, debiéndose presentar las posturas en sobre cerrado, adjudicándose a la más alta.

Teniendo en cuenta el volumen de los activos a liquidar, la entidad especializada podrá organizar el calendario de subastas y la distribución de las partidas a liquidar en la forma más conveniente para los intereses del concurso.

En el hipotético supuesto de que la primera subasta quedase desierta, de forma total o parcial, se podrá convocar una **segunda subasta**, rebajando los valores mínimos de salida, hasta un máximo de un 30% respecto de los fijados para la primera subasta.

Teniendo en cuenta que la contratación de la empresa especializada es una alternativa con la que pretende facultarse a esta administración concursal y conscientes de la indeterminación que ello supone respecto del contenido y alcance del presente Plan de Liquidación, consideramos oportuno establecer las líneas básicas de contratación de la entidad especializada, ello conforme a los siguientes términos:

- Garantía de publicidad en medios locales, nacionales e internacionales de importante repercusión mediática en el sector.
- Apoyo en las labores comerciales para la puesta en valor de los activos y su muestra al público.
- Plataforma online para la gestión de la liquidación de activos en diversas modalidades (venta directa, subasta, etc).
- Apoyo en la confección de la base de datos de activos en cuanto a su identificación y exposición de circunstancias particulares (registrales, urbanísticas, cargas, etc).
- Servicio de gestión integral de ofertas y/o manifestaciones de interés en activos, etc.
- Apoyo técnico en la emisión de informes de visitas y ofertas por activos.

- Los honorarios que pudieran corresponder por su gestión, deberán consistir en un importe variable que se devengará al momento de la liquidación del activo en cualquier forma, (excepto mediante dación en pago), materializada en la firma de una escritura pública y con cargo al adquirente, de forma que el precio ofertado incluya la deducción correspondiente a los honorarios de la entidad especializada. La comisión a repercutir por la entidad especializada no podrá superar el 6% del precio de adjudicación, pudiendo fijar un porcentaje variable en escala en función del importe del precio final. No obstante, con carácter excepcional y para el caso de requerir a dicha entidad servicios añadidos a la organización, verificación y proceso de realización de los activos, con el fin de revalorizar determinados activos, podrán repercutir a la masa del concurso dichos servicios conforme a condiciones normales de mercado.

Cualquiera de las alternativas propuestas para esta segunda fase podrán ser directamente ejecutadas por la administración concursal, a cuyo fin se podrán contratar, con cargo a la masa, los servicios externos que se consideren necesarios según el tipo de procedimiento que se aplique en su caso.

### **TERCERA FASE: DACIÓN EN PAGO**

En aplicación de lo previsto en el art. 148.5 de la LC, salvo para los acreedores públicos, esta Administración concursal propone prever la cesión de bienes o derechos en pago o para pago de los créditos concursales, con las limitaciones y el alcance previsto, respecto a los bienes afectos a una garantía, en el apartado 4 del art. 155 LC. A tal fin y en defecto de tasación, se propone que el valor de realización a estos efectos se corresponda con el criterio inicial de valoración fijado en el presente Plan de Liquidación.

Durante el tiempo que se prolongue este proceso encaminado a la venta de todos los elementos inmobiliarios que componen el activo de la concursada, la Administración concursal propone entablar negociaciones con las entidades financieras con el objeto de alcanzar acuerdos de dación en pago consistentes en la entrega de las promociones, terrenos y solares en pago de los distintos préstamos hipotecarios que gravan los inmuebles.

Si bien este Órgano Colegiado plantea la dación en pago como la tercera fase dentro de este proceso liquidatorio, asimismo, se propone simultanear las labores para la venta



de los inmuebles como unidades productivas y, subsidiariamente, como elementos inmobiliarios independientes, con las posibles negociaciones de dación en pago.

En todo caso, si, transcurrido el plazo de un año no se hubieran iniciado negociaciones con las entidades financieras para alcanzar acuerdos de dación en pago, en el caso de que se considerara la opción más beneficiosa para el interés del concurso, con carácter previo a pasar a la fase de subasta notarial, la administración concursal podrá iniciar o, en su caso, continuar negociaciones para suscribir acuerdos que permitan la dación de los inmuebles en pago de las deudas.

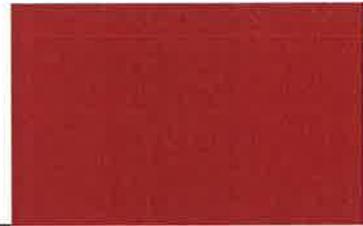
Asimismo, se establece la posibilidad, en caso de indisponibilidad de tesorería para el pago de créditos contra la masa, que estos sean satisfechos directamente con activos valorados conforme se ha indicado anteriormente, ello con respeto de las limitaciones que al respecto establece la Ley.

#### **CUARTA FASE: SUBASTA NOTARIAL**

En último lugar, y, subsidiariamente a todo lo anterior, en caso de que tanto la venta directa como las subastas extrajudiciales organizadas por la entidad especializada queden desiertas o determinados bienes quedaren sin adjudicar, se procederá a la subasta notarial de los bienes inmuebles, sin sujeción a tipo conformes a las reglas anteriores establecidas para la subasta extrajudicial verificada notarialmente.

#### **QUINTO: CONSIDERACIÓN DE LOS BIENES COMO IRREALIZABLES**

En el caso de no resultar posible la venta de dichos inmuebles por no recibirse oferta alguna conforme a las previsiones anteriormente indicadas, se considerarán de imposible realización, procediendo la aplicación para dichos activos de los efectos de la conclusión del concurso previstos en el art. 178 de la LC.



#### **IV. CUESTIONES DE DIVERSA ÍNDOLE A TENER EN CUENTA LA LIQUIDACIÓN**

##### **1.- DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA VIGENTES:**

Una de las principales y más significativas incidencias surgidas durante la tramitación de la fase común del presente concurso, ha sido la situación de indefinición absoluta en la que se han encontrado un gran número de compradores de viviendas que ni pudieron ver cumplidas sus expectativas de adquirir una vivienda en el plazo inicialmente pactado, ni tampoco, dada la sobrecarga hipotecaria que pesaba en algunos casos sobre sus viviendas, el cumplimiento del contrato en los términos en los que éstos estaban redactados, ni tampoco, ya como acreedores, ejercitar plenos derechos en el concurso, ante la clasificación de contingente que pesaba sobre sus créditos.

Esta misma indefinición se ha trasladado también a la libre disposición de una gran parte de los activos inmobiliarios propiedad de la concursada que, como consecuencia de la concurrencia de contratos vigentes, no han podido ser transmitidos a terceros.

Es por ello que el presente Plan de Liquidación, con el objeto de definir la situación de aquellos compradores de vivienda que realmente siguen interesados en adquirir una vivienda de AIFOS, con cargo a sus contratos, así como de aquéllos otros que, por las razones que fuesen, su único interés consiste en el reconocimiento de sus legítimos intereses en el seno del presente concurso como acreedores plenos, contempla una solución global que entendemos satisface todos estos intereses, ello al tiempo que se libera la actual indisponibilidad que pesa sobre gran parte de los activos objeto de liquidación.

A tal fin, se propone que la aprobación del presente plan de liquidación en los términos en los que está redactado, suponga la definición de todas estas situaciones, mediante una resolución universal de todos los contratos de compraventa suscritos con la concursada, la cual estará sujeta a la condición suspensiva del término de TRES MESES desde la aprobación del Plan, plazo que se instrumentalizará para que aquellos compradores de vivienda que aún sigan interesados en la adquisición de las viviendas,

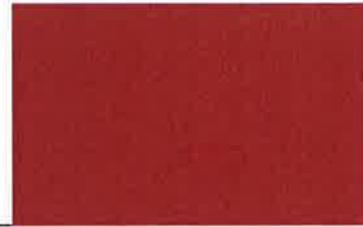
manifiesten a esta administración concursal su voluntad de mantener vigentes sus contratos, pudiendo novar el precio en caso de que los acuerdos con las entidades de crédito así lo permitiesen, o en su caso, a través de procedimientos de permuta que permitan asignar inmuebles de similares características. A tal fin, deberán manifestar su intención de cumplir los contratos, mediante comunicación dirigida a la dirección de correo electrónico [consultas@administradorconcursalaifos.com](mailto:consultas@administradorconcursalaifos.com). Asimismo y teniendo en cuenta que el tramo de subrogación hipotecaria se corresponderá, en la práctica totalidad de los casos, con el precio final de la compraventa, para que dicha transmisión se lleve a efecto será necesario, bien que el pago se realice al contado, o, en su defecto, que la propia entidad de crédito hipotecante autorice de forma expresa la subrogación. Si el acreedor finalmente manifestara expresamente su desistimiento de dicha opción o la entidad bancaria no considerara suficientemente solvente al nuevo deudor, se facultará a la administración concursal para resolver unilateralmente el contrato.

Con carácter previo al vencimiento del plazo para que produzca plenos efectos la resolución universal de los contratos de compraventa, se publicarán en la web de la administración concursal las promociones disponibles o aquellas otras sobre las que se han iniciado contactos con las entidades financieras hipotecantes al objeto de buscar soluciones para los clientes, a fin de que éstos pueden tener conocimiento, al menos orientativo de aquellas promociones susceptibles de permuta, sin que ello suponga compromiso formal por parte de la administración concursal respecto de las posibilidades de permuta, sino como información meramente orientativa.

Para el caso de que, como consecuencia de las negociaciones con las entidades de crédito, se pudiera repercutir una minoración de los precios inicialmente pactados, ello en claro beneficio de los propios clientes, al momento de la formalización de los respectivos contratos de compraventa, deberá producirse una quita de al menos un 50% del crédito correspondiente a las cantidades inicialmente entregadas a cuenta, ello con el fin de compensar el beneficio obtenido al resto de acreedores ordinarios concurrentes.

#### **Efectos de la resolución universal de los contratos:**

- Resolución de contrato de compraventa de acreedor incluido en la lista de acreedores: (i) tendrá como efectos la confirmación del crédito, eliminación del carácter contingente y reconocimiento pleno del crédito ordinario por el importe de las cantidades entregadas; y (ii) reconocimiento de un crédito



subordinado correspondiente al interés legal de los anticipos en aplicación de lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, en relación con la Disposición Adicional Primera de la LEY 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, desde la fecha de entrega de las cantidades hasta la declaración de concurso.

- Resolución de contrato de compraventa de acreedor no incluido en la lista de acreedores: En el caso de producirse la resolución automática de un contrato de compraventa y advertir que el comprador no está incluido en el listado de acreedores, la resolución tendrá como efectos el reconocimiento de un crédito, subordinado por el importe total de las cantidades entregadas a cuenta más el interés legal.

En cualquier caso, la resolución universal aquí propuesta no supondrá la renuncia de AIFOS a las acciones judiciales que ya tuviera interpuestas frente a terceros, de forma que, independientemente de su resultado, así como de la resolución del contrato y mientras el procedimiento judicial siga su curso, el crédito del que pudiera resultar el cliente demandado tendrá la clasificación de litigioso y, por tanto, mantendrá su contingencia.

## 2. ACTIVOS CON CONDICIONES DE ENAJENACIÓN ESPECÍFICAS

Existen determinados activos y/o derechos integrados en la masa activa de la concursada a los que se les debe otorgar un trato singular imprescindible para una adecuada y óptima realización de los mismos, puesto que por su naturaleza y/o estado actual, van a requerir de algún tipo de gestión adicional de cara a dotarlos de un mayor valor realizable en el proceso de liquidación.

Algunos de estos activos van a requerir por parte de esta administración concursal:

- Por un lado, la obligación de continuar con las tareas de gestión que se revelan como necesarias para que determinados activos puedan ser enajenados por el mayor valor de mercado posible, en interés del concurso;
- Así como, llevar a cabo todas las tareas necesarias para la consolidación de todos aquellos derechos de carácter económico, urbanístico o de cualquier otra

naturaleza que permita su posterior enajenación y conversión en líquido, tanto los que a la fecha de presentación de este plan se tienen detectados como aquellos otros que pudiesen aflorar en el transcurso estas gestiones y durante el desarrollo del proceso liquidatorio.

A este respecto, se propone una actuación continuada con la finalidad de reclamar aquellos derechos remanentes que aún son propiedad de la concursada fruto de su actividad empresarial y, asimismo, promover y acometer las actuaciones necesarias para que puedan aflorar y concretarse aquellos otros que están aún pendiente de materializarse, tanto frente a terceros privados como frente a Administraciones Públicas.

A estos efectos, podemos distinguir:

- Promociones:
  - Promoción Puerto Sol, Roquetas de Mar, Almería. Acuerdo de comercialización y novación de las condiciones económicas de venta suscrito con BBVA.
  - Promoción de Terrazas del Renacimiento, Baeza, Jaén. Propuesta de Acuerdo de terminación de obra, comercialización y novación de las condiciones económicas de venta pendiente de suscripción con la SAREB.
  - Promoción de Torreblanca del Sol. Propuesta de acuerdo transaccional para la terminación de la obra, comercialización y novación de las condiciones de venta con Caja Sur-BBK. Posible acuerdo con la Cooperativa Cortijo de Torreblanca.
- Suelos:
  - Atarfe (Granada)
  - Hacienda Casares (Málaga)
  - Jardines de Finestrat (Alicante)
  - Mijas-Hipódromo y Taus (Málaga)
  - Jardines del Rincón de la Victoria (Málaga)

- Alcaidesa (La Línea de la Concepción)
- Riviera del Guadalquivir en Coria del Río (Sevilla)
- Finca el Chorrito y el Pilar, el Burgo y la Yunquera (Málaga)

- ❖ Promoción Puerto Sol, Roquetas de Mar, Almería. Acuerdo de comercialización y novación de las condiciones económicas de venta suscrito con BBVA

En relación con esta promoción inmobiliaria que está terminada y con todas las licencias urbanísticas precisas para su construcción, comercialización, venta y ocupación requeridas, la concursada y la entidad financiera BBVA, que ostenta las garantías hipotecarias sobre los inmuebles, suscribieron con fecha 20 de octubre de 2014, dos acuerdos en respuesta a un encargo para la comercialización de los citados inmuebles a la sociedad filial de aquella denominada Anida Operaciones Singulares, S.A., con la novación de las condiciones económicas de venta de los inmuebles, así como la reducción por parte del BBVA del importe del préstamo hipotecario correspondiente a cada finca registral que se materializará a la fecha de otorgamiento de la escritura pública.

- ❖ Terrazas del Renacimiento (Baeza-Jaén). Propuesta de Acuerdo de terminación de obra, comercialización y novación de las condiciones económicas de venta pendiente de suscripción con la SAREB

Esta promoción no está terminada en su totalidad aunque con un grado de finalización superior al 95%. Durante los años de duración del concurso se han destinado recursos y esfuerzos considerables a la guardería de obra para su conservación y custodia. La entidad financiadora de este proyecto era Caja Madrid. No obstante, en la actualidad dicho crédito fue cedido a la SAREB quién, en la actualidad, tiene dicho derecho. Esta entidad ha elaborado, con la colaboración de la administración concursal, un informe sobre la viabilidad económica-financiera para la terminación de la obra. En este sentido, desde el punto de vista del interés del concurso, la administración concursal priorizará la vía de alcanzar un acuerdo para la terminación y entrega de las viviendas a los compradores (acreedores en el concurso) con la citada entidad en términos, comerciales y económicos, similares a los alcanzados con el BBVA en la promoción de Puerto Sol de Roquetas de Mar en Almería.

- ❖ Promoción de Torreblanca del Sol. Propuesta de acuerdo transaccional para la terminación de la obra, comercialización y novación de las condiciones de venta con Caja Sur-BBK. Posible acuerdo con la Cooperativa Cortijo de Torreblanca

Esta promoción que estaba en un alto grado de terminación ha sufrido un expolio muy relevante que ha disminuido claramente su valor actual. La entidad bancaria que ha financiado este proyecto es Caja Sur-BBK. No obstante, esta promoción está afectada por el acuerdo transaccional suscrito entre la concursada y la citada entidad financiera de fecha 29 de mayo de 2009, que está pendiente de la adenda, en actual negociación, por la incidencia de la vigencia de los contratos de compraventa suscritos, con fecha el 31 de enero de 2007 y 31 de mayo de 2007, entre AIFOS y HOGARES NUEVOS ZARAGOZA, S.L. y consecuente homologación judicial del citado acuerdo transaccional y de su adenda para que se puedan llevar a ejecución.

Adicionalmente, una parte de los compradores, en defensa de sus intereses comunes, han creado una cooperativa denominada Blanca del Sol, S.C.A., que sería el vehículo para articular la nueva financiación que la entidad financiera reseñada, tras su valoración y estudio, podría otorgar a este colectivo de compradores.

La administración concursal en interés del concurso priorizará esta vía de terminación de la obra y cumplimiento de los contratos suscritos y aún vigentes con estos compradores.

- ❖ Atarfe (Granada)

Especial y extensa mención precisa este suelo que la concursada adquirió en su día mediante una fuerte inversión económica.

El suelo se asienta en el **sector SR 22 “Llanos de Silva”**. **Dicho sector fue aprobado, por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en fecha 19 de Diciembre de 2.001.** El sistema de desarrollo del suelo es un sistema de actuación mediante compensación. El Proyecto de Compensación fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento estando las fincas resultantes y contenidas en ese proyecto, inscritas en el Registro de la Propiedad 2 de Santa Fe. Se establece para cada finca resultante el número máximo de viviendas.



Al respecto de las condiciones urbanísticas de los mismos se establece la ejecución por polígonos, con tramitación de Estudio de Detalle donde se desarrollará pormenorizadamente la distribución de la edificabilidad y ocupación. Se establece igualmente que se podrán transformar los usos principales de las manzanas netas dentro de los usos y tipologías previstas en el Plan. Asimismo, se fija la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, si procede. Las tipologías edificatorias lucrativas compatibles son las edificaciones adosadas, pareadas, aisladas, bloque exento y terciario.

La transformación urbanística de ese sector SR 2.2 se articula en base a la firma de un Convenio Urbanístico suscrito, durante el mes de julio de 2.004, entre el Ayuntamiento de Atarfe y Aifos-Mirador. En este documento se determina el cambio en las condiciones urbanísticas de dichos suelos y el procedimiento legal inicialmente previsto para ello, previéndose hacerlo a través de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU)

Lógicamente, anteriormente a esto y soportado en las negociaciones y acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Atarfe (y que finalmente se plasmarían en el susodicho Convenio) se habían adquirido tanto las fincas registrales que constituyen el citado sector SR 2.2 como una serie de fincas rústicas colindantes que se iban a incorporar a la nueva delimitación del ámbito definido en el Convenio.

En este sentido, debemos recordar que es la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, la que establece la obligatoriedad de todos los municipios con determinadas características (Atarfe entre ellos al cumplir éstas) que deben bien revisar o bien adaptar su planeamiento urbanístico (Normas Subsidiarias – en adelante NNSS- para el caso de Atarfe) al contenido de la ley y en unos plazos concretos.

Debemos señalar que la concursada aprovechando, pues, la oportunidad que la obligatoriedad legal de revisión del planeamiento planteaba se acometió esta operación y se suscribió el citado convenio.

Posteriormente y en un primer momento, la mayoría de los municipios de Andalucía optaron por la vía de la revisión de los PGOU y así Atarfe aprobó inicialmente la revisión de su PGOU, el 24 de Septiembre de 2.005, incluyendo en el mismo lo pactado en el convenio citado anteriormente y dándole cumplimiento al mismo, reordenando el

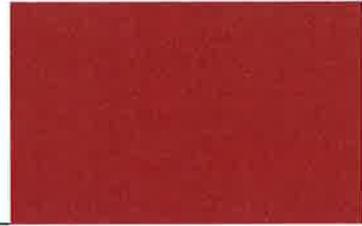


citado sector, incorporando los terrenos colindantes ya citados y dotándolos de un aprovechamiento urbanístico concreto.

No obstante, la entrada en vigor del **Decreto 206/2006, de 28 de Noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía** a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía, modificaría el contexto general de tramitación de dichos PGOU al establecer unos nuevos parámetros en los que desarrollar estos, entre los que destaca, que *“con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superior al 40% de suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años”*.

Lógicamente, estos cambios introducidos en la normativa de Ordenación del Territorio supusieron un cambio radical en los planteamientos que hasta la fecha se habían puesto en marcha. Adicionalmente, siendo constatable por la Junta de Andalucía la demora generalizada para la mayoría de los municipios en los citados procedimientos de revisión se decidió suscribir **el Pacto por la vivienda** para agilizar la adaptación del planeamiento urbanístico a la Ley 7/2002 y facilitar la obtención de suelo para la construcción de vivienda protegida. Fruto de este acuerdo se promulgó **el Decreto 11/2008, de 22 de Enero**, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. Éste vino a desarrollar **la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA**, que establece que los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, lo que supuso una apuesta por potenciar la vía de la **adaptación parcial** (frente a la de la revisión de los planes, más prolija y complicada) como mecanismo para acelerar la puesta en mercado de suelos urbanizados y así facilitar la obtención de suelo para la construcción de vivienda protegida. Así el Decreto *“se dicta con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones”*.

Este giro normativo supuso para la concursada que la vía de la revisión se paralizada. El Ayuntamiento de Atarfe optó por la vía de la **adaptación parcial** y, en sesión extraordinaria, celebrada el día 1 de Agosto de 2008, acordó aprobar el “PGOU, Adaptación Parcial de las **NNSS de Atarfe**”, publicándose dicho acto en el BOP de Granada número 156 de 18 de Agosto de 2008.



Desde un punto de vista didáctico, debemos precisar que las Normas Subsidiarias son el instrumento legal equivalente al Plan General de Ordenación Urbana en determinados municipios que por circunstancias concretas (normalmente escasez de recursos y volumen para su redacción) carecen de PGOU. Es decir, es el instrumento que regula el urbanismo en el municipio son las NNSS, y por ende hablar de NNSS es lo mismo que hablar de PGOU.

Obviamente en dicho documento de Adaptación Parcial de las NNSS de Atarfe quedaron incorporadas las determinaciones referentes a la ordenación del anteriormente citado sector SR 2.2., novándose el sistema de actuación del sector que pasó a ser de cooperación (iniciativa pública). No obstante, dada la suma relevación que puede tener para el interés del concurso, debemos destacar:

- a) Puesto que **el sector SR 2.2** fue tramitado y aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación) no estaba obligado a incluir ningún tipo de reserva para la promoción y construcción de viviendas protegidas de acuerdo a la legalidad vigente, más allá de las viviendas de VPO pactadas con el Ayuntamiento en el Convenio suscrito en su día (que da lugar a todo este desarrollo) y que se adjudicaba el propio Ayuntamiento.
- b) No obstante, el interés del Ayuntamiento de Atarfe conminó a Aifos a asumir la puesta en el mercado de una importante bolsa de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, propiciando que el aprovechamiento urbanístico originario concertado en el convenio original fuese mermado sustancialmente.
- c) Se incorporó al expediente de adaptación el sector “Llanos de Silva” (SR 2.2) con una ficha cuya nueva ordenación que supone un total de 8.521 viviendas (3.546 libres y 4.975 en régimen VPO), es decir, se definió un 55% del techo edificable como destinado a VPO.
- d) Así, si bien el artículo 3.3 del Decreto 11/08 establece que las Adaptaciones Parciales no podrán incorporar actuaciones que supongan la alteración de la ordenación estructural del municipio, la modificación de la ordenación del ámbito del SR 2.2 se materializó conforme al artículo 3.2.b que dice, en lo referente a las Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir

las necesidades de vivienda protegida, que “a estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y densidad o de ambas”. Ello permitió y validó en su día los cambios introducidos en el ámbito de los Llanos de Silva que recordemos no estaría obligado a incorporar la pretendidas reservas de suelo para VPO y que se acometieron justificándose en el fin último de proveer suelo para VPO.

Por lo tanto, consolidados los valores de aprovechamiento urbanísticos estructurales del sector en el referido documento de planeamiento general se acometió la tramitación de la Modificación del Plan Parcial del Sector SR 2.2 del PGOU para dar cumplimiento a la etapa de planeamiento de desarrollo que la normativa requiere. Destacando:

a) Con fecha 2 de Octubre de 2.008 se aprobó inicialmente el citado PPO y con fecha 1 de Abril de 2.009 dicha aprobación fue ratificada produciéndose la Aprobación Provisional del mismo.

b) El 23 de Septiembre de 2.009, en cumplimiento del procedimiento vigente en aquella fecha, fue remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Granada un ejemplar diligenciado del documento Modificación del Plan Parcial SR 2.2.A “Llanos de Silva” Atarfe y en fecha 8 de Octubre de 2.009 la propia Junta de Andalucía contestó al Ayuntamiento realizando una serie de requerimientos a cumplimentar para la tramitación del mismo.

No obstante, dichos requerimientos no son siquiera comunicados a los interesados hasta más de un año después, de modo que a principios del año 2.010 se retoman los trabajos cara a la **redacción** de un documento que cumpla en la medida de lo posible con los compromisos adquiridos con los propietarios de los terrenos y con los requerimientos de la Junta.

En BOJA de 8 de Febrero de 2.012 se publica la Ley 2/2012, de 30 de Enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, entrando en vigor el 12 de Marzo del mismo año. La promulgación de ésta afectará con efecto inmediato, entre otros aspectos, al modelo procedimental establecido inicialmente en la LOUA para los planeamientos de desarrollo.

Tras esta nueva modificación legislativa, el 12 de Marzo de 2.012, el Ayuntamiento de Atarfe vuelve a proceder a una nueva Aprobación Inicial del nuevo documento técnico consensuado por los técnicos redactores de la Modificación del Plan Parcial del referido sector.

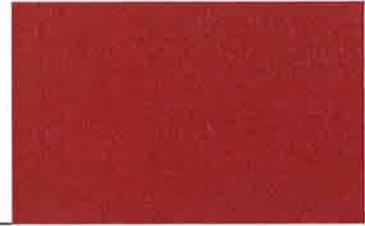
Dicho documento supone una nueva merma en los parámetros de aprovechamiento que se confieren al sector, ahora respecto de la propia ficha que el PGOU expediente de adaptación le confiere. No obstante, aunque tutelado por el Ayuntamiento, obtuvo el consenso cara a poder dar cabida a los compromisos adquiridos por los promotores del suelo con terceros (Aifos). Asumida la minusvalía urbanística implícita con la aprobación de la Adaptación se trabajó para poder dar cumplimiento a los compromisos previos ya adquiridos frente a terceros.

El 29 de Junio de 2.012, dentro del periodo de alegaciones abierto tras la exposición pública del documento aprobado inicialmente, se presenta la correspondiente alegación donde se insta al Ayuntamiento de Atarfe a la firma de una Adenda del Convenio donde se regularice y compense los desequilibrios económicos derivados de la no plasmación del Convenio suscrito en 2.004 en el susodicho documento de Modificación del Plan Parcial.

Dicha reclamación **se estima parcialmente**, asumiéndose en el Informe de Alegaciones correspondiente la **idoneidad que el Municipio suscriba un documento de actualización del convenio** que permita un adecuado ajuste del mismo así como un razonable equilibrio de contraprestaciones.

Fruto de este procedimiento de alegaciones, se estima oportuno, por un lado, subsanar o incorporar al documento del plan las deficiencias puestas de manifiesto en los Informes Sectoriales, especialmente en aquellos que tienen carácter vinculante, y, por otro, dado que la nueva aprobación inicial se ha producido después de la entrada en vigor de la anteriormente citada Ley 7/2012 y ésta ha modificado el momento procesal de la remisión del expediente a la Junta de Andalucía a fin de que se refiera el artículo 31.2.C), en relación con el artículo 32.1.3<sup>a</sup>, ambos de la LOUA, se hace necesario solicitar dicho Informe con carácter previo a la Aprobación Provisional.

Finalmente, el pasado 27 de Diciembre de 2.012, se le entregó a la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, la



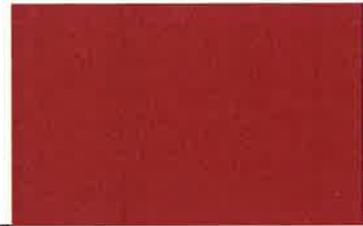
competente para ello, el Plan Parcial Modificado del Sector SR 2.2 en solicitud del preceptivo informe.

Dicha comunicación, que paraliza sine die la tramitación del Modificado del Plan Parcial anteriormente expuesto y por ende la materialización del proyecto planteado en los suelos, resulta sorprendente por el contenido que incorpora y las paradojas legales que perjudican claramente los intereses de concurso. Entre las que destacan:

- a) Se obvia que Atarfe posee un PGOU Expediente de Adaptación de las NNSS aprobado en 2.008.
- b) Consecuentemente se dan por no válidas las condiciones urbanísticas atribuidas con carácter estructural a los suelos que conforman el sector SR 2.2.
- c) Se va contra los actos propios de la propia Junta al exigir una presunta adecuación a los parámetros fijados por el POTA, eludiéndose la circunstancia de que la propia Junta ya valoró y aprobó los parámetros numéricos fijados para el PGOU de Atarfe en general y para el sector SR 2.2 en particular estando el POTA ya en vigor. Debiera entenderse por lógica simple que el planeamiento urbanístico aprobado por la Junta no puede ir contra lo establecido en la ordenación del territorio, máxime cuando ambas son competencias propias y exclusivas de la Junta.
- d) La situación jurídica que se plantea pretende dejar en un limbo al sector puesto que tampoco se le reconocen las características y derechos inherentes al Plan Parcial original, al atribuírsele la condición de Suelo Urbanizable Sectorizado según ese PGOU Adaptación cuya validez y eficacia sí se cuestiona.

En consecuencia, de todo lo anteriormente expuesto y en defensa de sus intereses la concursada presentó, el 12 de Abril de 2.103, ante el Ayuntamiento de Atarfe un escrito de RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL, previo necesario para la presentación del correspondiente contencioso-administrativo, que se pretende acometer en fechas próximas.

Al respecto de ese Decreto Ley 5/2012, que es en definitiva quien tiene a la fecha paralizada temporalmente la puesta en carga de los suelos que nos ocupan, podemos decir que recientemente venció el plazo establecido en el mismo para la resolución de



las alegaciones planteadas (más de 3500 a nivel autonómico) otorgándose la Administración un plazo adicional de 6 meses para resolverlas.

❖ Hacienda Casares (Málaga)

Además de las promociones edificadas, la concursada tiene pendiente de inclusión en el Plan General suelo residencial ubicado en las parcelas R6 y R7. Esta inclusión requerirá la modificación de las NN SS (normas subsidiarias) en las que debería de actualizar la delimitación de sector en el estado presente. No obstante, existe una gestión pendiente respecto de las parcelas de los sectores UR-16<sup>a</sup> y UR 16-B. En este caso, existen metros cuadrados de techo que habría que conseguir quedasen recogidos dentro del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Casares, partiendo del convenio urbanístico suscrito entre el citado ayuntamiento y la corporación Doña Julia, de fecha 27 de noviembre de 2007.

❖ Jardines de Finestrat (Alicante)

La concursada tiene un suelo en la fase II para el desarrollo de 201 viviendas plurifamiliares parcela RG-1A, 27 viviendas unifamiliares, parcela RG-1A, 218 apartamentos hoteleros parcela RG-2B, así como la Fase III Club Social Piscinas Zonas deportivas, de los Sectores 3<sup>a</sup> y 3B en diversas fases.

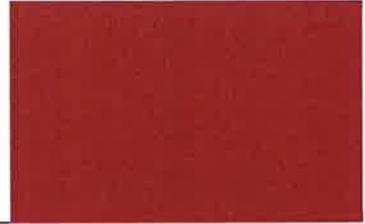
En junio de 2007 se obtiene licencia de obra para cada una de las fases arriba comentadas por parte del Ayuntamiento de Finestrat. La situación es la siguiente:

AIFOS: Parcela 1, RG-1A. 27 viv. unifamiliares

AIFOS: Parcela 4, RG-1A. 201 vivi. Unifamiliares

Con fecha 19 de julio de 2007, el Ayuntamiento de Finestrat comunica la resolución de incoar expediente de declaración de caducidad de la licencia concedida el 19 de julio de 2007.

Efectivamente, con fecha 6 de octubre de 2011, el Ayuntamiento decreta la caducidad de la licencia.



Realizada las gestiones ante el citado Ayuntamiento para que se reconozca los derechos urbanísticos de la concursada, se conoce que el Proyecto de Reparcelación de 2006 ha sido suspendido por sentencia judicial de noviembre de 2010. Los trabajos efectuados relativos a nueva Reparcelación o Estudio de Detalle quedan a la espera de ser utilizados en tanto no se resuelva la Reparcelación anulada.

Actualmente el Ayuntamiento está en proceso de Aprobación de un Proyecto de Reparcelación Modificado, elaborado por la mercantil Comarex en 2012, en el que figura la estructura de Propiedad y los derechos urbanísticos que la Licencia en su día concedida reconocía y que efectivamente constan en el Registro de la Propiedad (la Declaración de Obra Nueva y constitución de Complejo Inmobiliario está efectivamente registrada).

No obstante, para que cada actual propietario disponga de derechos urbanísticos diferenciados, hay que ceder los viales comunes pertenecientes al Complejo Inmobiliario.

Para ello sigue siendo necesario presentar en el Ayuntamiento, una vez aprobada la Reparcelación Modificada, un Estudio de Detalle.

❖ Mijas Hipódromo y Taus

En este caso, la concursada se encuentra con la necesidad de conseguir la aprobación por el Ayuntamiento de Mijas del proyecto de reparcelación que afecta a las parcelas del Sector SUP C-24, N6, S-2-2 y S-6-3 y que suponen la implementación las modificaciones del Plan Parcial del Sector. Para ello la administración concursal deberá gestionar con el Ayuntamiento de Mijas esta aprobación que refleje finalmente lo considerado en la modificación del Plan Parcial de este sector, en noviembre 2006.

Por otra parte, en el caso de Taus tenemos un suelo residencial pendiente de definición de aprovechamiento urbanístico pudiéndose obtener una edificabilidad incierta de metros cuadrados techo, pendiente de la concreción de los aprovechamientos pendientes para gestionar su calificación definitiva, aunque tenemos un conflicto que se ha generado como consecuencia de la invasión de la parcela por un tercero.



❖ Jardines del Rincón de la Victoria (Málaga)

La concursada tiene un suelo residencial que a través de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento del Rincón de la Victoria reconoce la existencia de 15.330 metros cuadrados de techo que están pendientes de implementación en los instrumentos urbanísticos.

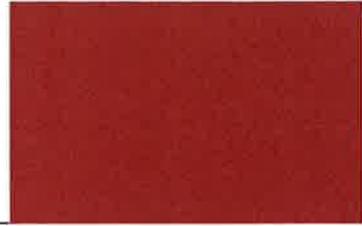
❖ Ribera del Guadalquivir en Coria del Río (Sevilla)

La concursada tiene en dicho municipio un suelo urbano residencial y comercial con una extensión superficial de 33.290,00 m<sup>2</sup>. Este suelo está clasificado como suelo urbano e integrado en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior número 2.a de las Normas Subsidiarias de Coria del Río (Sevilla), PERO 2-A.

La concursada desarrolló la gestión urbanística relativa al PERI 2-A, de la cual emanan las siguientes parcelas (futuras fincas registrales pendientes de inscripción): RP2B1.-1 (47 viv.), RP2B1.-2 (47 viv.), RP2B1.-3 (45 viv.), RP2B1.-4 (47 viv.), RP2B1.- 5 (39 viv.), RP2B-2 (26 viv.), RP2B-3 (45 viv.), RUA-1 (29 viv.), RUA-2 (22 viv.), además de dos parcelas comerciales (C-1 y C-2).

Fruto del pertinente convenio con el Ayuntamiento, AIFOS posee la titularidad del 10% de aprovechamiento libre de cargas y totalmente urbanizado que la ley obliga a ceder al Ayuntamiento. Dicho aprovechamiento urbanístico está recogido íntegramente en la parcela RP2B1.1 (47 viv.) por lo que, ésta, en el momento de inscripción registral del correspondiente Proyecto de Reparcelación (aprobado definitivamente en fecha 13 de noviembre de 2006, pero pendiente de inscripción) habrá de ser adjudicada a AIFOS totalmente libre de cargas y gravámenes.

Por otra parte, dentro del procedimiento hipotecario 198/08 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia N<sup>o</sup> 2 de Coria del Río se está tramitando el procedimiento ejecutivo correspondiente por parte de CAJASUR, habiéndose rechazado la oposición al mismo por la concursada, la entidad financiera se encuentra en disposición de continuar la citada ejecución hasta la subasta de las fincas hipotecadas. No obstante, existe un acuerdo transaccional de fecha 29 de mayo de 2012 pendiente de adenda y homologación judicial para resolver este contencioso.



Para una realización en condiciones razonables para el interés del concurso se debe gestionar, entre otras cuestiones, desarrollar y obtener la aprobación definitiva de la reparcelación presentada, así como la culminación del proceso.

❖ La Alcaidesa. La Línea de la Concepción (Cádiz)

Sobre este suelo urbano residencial y comercial sólo se produjo el movimiento de tierras, quedando paralizada la obra desde julio 2006. La concursada se encuentra pendiente de que el acuerdo transaccional alcanzado con la entidad financiadora de este proyecto Caja Sur-BBK, el pasado día 29 de mayo de 2009, se adapte a la existencia de los contratos de compraventa suscritos con fecha el 31 de enero de 2007 y 31 de mayo de 2007, entre AIFOS y HOGARES NUEVOS ZARAGOZA, S.L. y se proceda a la homologación judicial de dichos acuerdos para que se puedan llevar a ejecución.

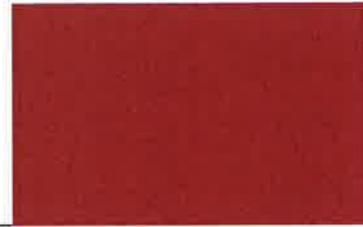
❖ Finca el Chorrillo y el Pilar, el Burgo y la Yunquera (Málaga)

En este caso nos encontramos ante un suelo rústico de 600 hectáreas. Para una realización adecuada de este suelo la administración concursal deberá verificar y valorar el nivel de protección que este suelo no urbanizable pueda tener en virtud de las respectivas normas subsidiarias y la normativa específica de aplicación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de las Nieves.

En relación con este suelo existe pendiente de resolución judicial el incidente concursal número 1576/2014 de ejecución de sentencia para la entrega de este terreno por parte de la parte vendedora. En consecuencia, la realización de este activo en condiciones más óptimas para la declaración del concurso podría requerir un mínimo desarrollo urbanístico una vez obtenido la posesión de las fincas.

## V. PAGOS A REALIZAR CON EL CAUDAL OBTENIDO

Con el resultado que se obtenga según lo expuesto en los apartados precedentes, unido a los saldos de tesorería, se pagarán los créditos reconocidos en el concurso en la forma dispuesta en la Sección 4 del Capítulo 2º del Título 5º de la Ley Concursal, sin perjuicio de la alteración del orden de su pago por la Administración concursal, respecto de los



gastos necesarios para la liquidación, en cuanto resulten fundamentales para la obtención de un mayor producto en la realización de los bienes y derechos liquidables.

Sin perjuicio de lo anterior, el orden preestablecido será el que sigue:

1º.- Los créditos contra la masa que se atenderán por el orden establecido en el art. 84.3 de la LC.

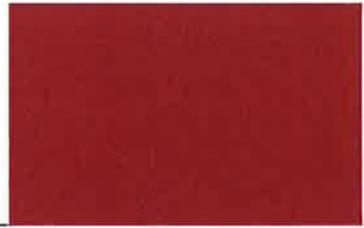
2º.- Los créditos con privilegio especial se satisfarán con cargo a la realización del bien afecto al crédito respectivo, hasta donde alcance, conforme a lo previsto en el art. 155 de la LC.

3º.- Los créditos con privilegio general se atenderán por el orden establecido en el art. 91 LC y, en su caso, a prorrata dentro de cada número, de acuerdo con lo establecido en el art. 156 de la LC.,

4º.- Los créditos ordinarios se atenderán a prorrata, conjuntamente con los créditos con privilegio especial en la parte en que éstos no hubiesen sido satisfechos con cargos a los bienes y derechos afectos, de conformidad con lo regulado en el art. 157 de la LC

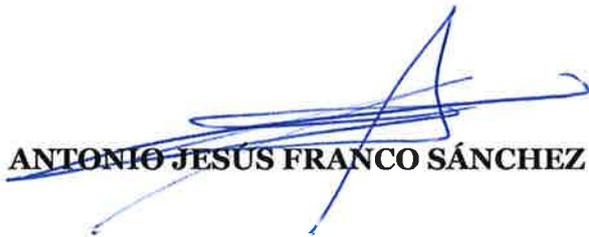
5º.- Y los créditos subordinados se atenderán por el orden establecido en el art. 92 LC y, en su caso, a prorrata dentro de cada número.

En el hipotético caso de que se comprobase la inexistencia de bienes suficientes para atender los créditos contra la masa, que no se contemplase la posibilidad del ejercicio de acciones rescisorias, que no concurriesen las circunstancias para una calificación de culpabilidad del concurso o acciones personales o que, de estas dos últimas, no se pudiera obtener rédito alguno, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 176 bis de la LC, se instará la conclusión del concurso, con todos los efectos inherentes al procedimiento previsto por dicho artículo.



**VI. DILIGENCIA DE CIERRE**

El presente Plan de Liquidación se presenta a la consideración del Juzgado de lo Mercantil Número 1 de Málaga, habiendo sido redactado con arreglo al leal saber y entender de esta Administración concursal, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley Concursal.

  
**ANTONIO JESÚS FRANCO SÁNCHEZ**

  
**NICOLÁS MOLINA GARCÍA**

  
**IGNACIO ÁLVAREZ RELLO**