

JUZGADO MERCANTIL Nº 10 DE BARCELONA
CONCURSO VOLUNTARIO ABREVIADO Nº AUTOS 3039/2019 SECC. B
CONCURSADA: MORAMAR, S.A.
PLAN DE LIQUIDACIÓN 528.1//416 y ss.TRLC

AL JUZGADO MERCANTIL

ALBERT DÍAZ PÉREZ, Ldo. Col. ICAB 36963, [LUGAR ABOGADOS & ASOCIADOS, S.L.], designado Administrador Concursal, en el concurso voluntario abreviado de “**MORAMAR, S.A.**” (en adelante MORAMAR, la deudora, sociedad o concursada), según consta acreditado en los autos de la referencia, ante ese Juzgado Mercantil comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

ÚNICO. - Que en fecha 12 de diciembre de 2020, se dictó Auto por el que se apertura la Fase de Liquidación del presente procedimiento, con todos los pronunciamientos inherentes a tal declaración, como la suspensión del ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre la masa activa, así como la disolución y el cese del órgano de administración, siendo sustituida por esta AC. En dicha resolución se requería a la Administración Concursal para que, presentara el Plan de Liquidación al que hacen referencia el artículo 416, y en el plazo de diez días ex. Art. 528.1 del nuevo Texto Refundido de la Ley Concursal, aprobado en virtud de Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, (en adelante TRLC).

En su virtud,

AL JUZGADO SUPLICA: Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, lo admita disponiendo su unión a los autos de su razón, teniendo por cumplimentado lo dispuesto en el artículo 416 y siguientes del TRLC; y Art. 528.1 TRLC, y emitido el Plan de Liquidación de los bienes y derechos de **MORAMAR**.

Barcelona, 18 de enero de 2020.

Fdo.: Albert Díaz Pérez, LUGAR ABOGADOS & ASOCIADOS, S.L.P.
Ldo. Col. ICAB 36963
Administración Concursal de **MORAMAR, S.A.**

Concurso Voluntario 3039/2019-B
Juzgado Mercantil nº10 Barcelona

MORAMAR, S.A.

Plan de Liquidación de la Administración Concursal
ALBERT DÍAZ PÉREZ
LUGAR ABOGADOS & ASOCIADOS, SLP

Plan de Liquidación emitido de conformidad con los artículos 416 y siguientes; y 528.1 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, TRLC.

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACIÓN..... | 5 |
| 2. RESUMEN DE LOS LOTES y SUS FASES DE LIQUIDACIÓN | 13 |
| 3. PROCEDIMIENTO LIQUIDACIÓN DE LOS LOTES..... | 15 |
| 3.1 Lotes 1, 2, 3,4. Terrenos, construcciones: Local en Blanes y tres plazas de garaje. | 15 |
| Para liquidar todos los Lotes se presentan 2 fases diferenciadas, para el caso que no se consiguiera el objetivo de la primera Fase, el Lote objeto de la misma pasaría a liquidarse a la siguiente Fase y así sucesivamente. | 15 |
| FASE 1: (i) Sub-fase 1.1: Presentación y recepción de ofertas y (ii) Sub-fase 1.2: Adjudicación del Lote a la mejor oferta recibida. | 15 |
| FASE 2: Subasta extrajudicial Notarial | 16 |
| 3.2 Lote 5, Fianza/Depósitos y Aavales: 17 | |
| FASE 1: Seguimiento, gestión y negociación tendentes a su recuperación | 17 |
| FASE 2: Ejercicio de las acciones judiciales oportunas en reclamación del crédito | 17 |
| 4. PROPUESTA DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL PARA LA RECEPCIÓN DE OFERTAS..... | 18 |
| 5. NORMAS APLICABLES A TODAS LAS OFERTAS DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN | 19 |

PLAN DE LIQUIDACIÓN

Que formula la Administración Concursal designada con sujeción a lo establecido en los artículos 416 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal (en adelante TRLC) relativo al concurso de acreedores de “**MORAMAR, S.A.**” (en adelante MORAMAR, la concursada, la sociedad o la deudora) Autos nº 3039/2020-B que se tramita ante este Juzgado de lo Mercantil nº 10 de Barcelona.

0.- CUESTIONES PREVIAS: VENTA DE LA UNIDAD PRODUCTIVA EN LA FASE COMÚN:

Tras la presentación del concurso voluntario de la deudora, se presentó por la misma, conjuntamente con la mercantil “SERVIMAR, S.L.”, escrito aportando oferta vinculante de compra de la unidad productiva de la concursada, con la asunción de esa mercantil de la totalidad de la plantilla de trabajadores y la mayoría de activos de la concursada.

Tras la vista a esta AC de la oferta presentada se recondujo el procedimiento hacia la venta de la unidad productiva en la Fase Común del procedimiento, regulado en el art. 43 de la antigua Ley Concursal. Tras la necesaria publicidad, concurrencia y en un proceso con la debida transparencia, la mejor oferta presentada y que incluía todos los activos de la concursada afectos a la actividad de Bingo o sala de juego, y que mejoraba la presentada por SERVIMAR, S.L. en la cifra de CINCO MIL EUROS, -- (5.000 €) – fue la de “VALENBÍN, S.L.”, del mismo grupo empresarial que “SERVIMAR, S.L.

Finalmente, tras la apertura de Plicas en sede judicial y con la debida conformidad de los representantes de la plantilla, en virtud de Auto de ese Juzgado de fecha 9 de abril de 2020, se autorizaba a esta AC para la formalización de la transmisión de la unidad productiva a favor de “VALENBÍN, S.L.”.

La totalidad de los activos de la concursada según su contabilidad, el Inventario de Bienes y Derechos aportado con la demanda, el Inventario Provisional y el Informe presentado por esta AC, se corresponden con el siguiente detalle:

| Resumen Inventario Activo | | | | | | |
|---------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|---------------|-------------------|----------------------|
| Masa Activa | Valor Adquisición | Correcciones Valorativas | Valor Neto Contable | Valor Demanda | Valor continuidad | Valor en Liquidación |
| FONDO DE COMERCIO | 290.000,00 | 0,00 | 290.000,00 | 290.000,00 | 290.000,00 | 290.000,00 |
| APLICACIONES INFORMÁTICAS | 4.566,25 | -4.566,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | |
|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| CONSTRUCCIONES | 233.240,00 | -15.578,27 | 217.661,73 | 48.240,00 | 233.240,00 | 233.240,00 |
| MAQUINARIA | 56.438,03 | -19.833,79 | 36.604,24 | 28.219,02 | 28.219,02 | 14.109,51 |
| UTILLAJE | 5.673,09 | 0,00 | 5.673,09 | 2.836,55 | 2.836,55 | 1.418,28 |
| OTRAS INSTALACIONES | 163.148,17 | -110.940,76 | 52.207,41 | 81.574,11 | 81.574,11 | 40.787,06 |
| MOBILIARIO | 190.623,40 | -95.311,70 | 95.311,70 | 95.311,70 | 95.311,70 | 38.124,68 |
| EQUIPOS INFORMÁTICOS | 45.234,35 | -36.187,48 | 9.046,87 | 22.527,19 | 22.527,19 | 9.046,87 |
| FIANZAS Y DEPOSITOS | 60.308,53 | 0,00 | 60.308,53 | 60.308,53 | 60.308,53 | 9.523,75 |
| EXISTENCIAS | 24.756,78 | 0,00 | 24.756,78 | 24.420,26 | 24.420,26 | 12.378,39 |
| TESORERÍA | 7.648,73 | 0,00 | 7.648,73 | 7.648,73 | 7.648,73 | 7.648,73 |
| TOTAL ACTIVO | 1.081.637,33 | -282.418,25 | 799.219,08 | 661.086,09 | 846.086,09 | 656.277,26 |

Como se indicaba, la oferta presentada por “VALENBÍN, S.L.”, incluía la totalidad de los activos de la concursada afectos a la actividad de Sala de Juego o Bingo, y fueron transmitidos a favor de la adjudicataria de la unidad productiva, en base a la autorización de ese Juzgado en virtud de Escritura de elevación a público de Documento Privado de Compraventa de Unidad Productiva formalizada en fecha 27 de Abril de 2020, ante el Notario de Barcelona D. José Marquero Ellacuria, con el número 624 de su protocolo.

Con la transmisión de la unidad productiva salieron del activo de la concursada las partidas de Fondo de Comercio, Aplicaciones Informáticas, Maquinaria, Utillaje, Otras instalaciones, Mobiliario, Equipos Informáticos, y Existencias, quedando por consiguiente como únicas partidas objeto del presente Plan de Liquidación, la partida de CONSTRUCCIONES y de FIANZAS y DEPÓSITOS.

1. BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACIÓN

A continuación, se relacionan todos los bienes y derechos que componen la masa activa del concurso a la fecha de emisión del presente Plan de Liquidación, y que según se ha razonado anteriormente, los bienes y derechos susceptibles de ser liquidados resultan ser los siguientes:

- Construcciones

1.1.- LOCAL SITO EN BLANES:

Tal y como se hizo constar en el Inventario Provisional y luego en el Informe Provisional ex. Art. 290 y ss. TRLC, La presente partida está compuesta por tres plazas de aparcamiento y un local sito en Blanes, este último no estaba incluido en la relación de bienes y derechos de la demanda de solicitud de declaración de concurso. Esta AC tuvo conocimiento de la existencia de ese local tras el examen de la contabilidad, balance de sumas y saldos aportado a la fecha de la declaración de concurso.

Con posterioridad a la emisión del Informe Provisional la concursada ha aportado Documento, contrato privado en el que el titular registral de ese local, el Sr. José Arpa Aguilar, apoderado con facultades generales y administrador de hecho de la concursada aporta el local, valorado en CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL EUROS, --(185.000 €) --, en pago de la deuda que según la contabilidad mantiene su hijo y administrador único de la concursada, el Sr. José Arpa Méndez a favor de la concursada.

Las principales cláusulas de ese CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA 2 DE ENERO DE 2018, son las siguientes, Exponen II y III:

II.- Que la Compradora ostenta un derecho de crédito por varios conceptos por un importe de CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (185.000 €) frente a D. Josep Arpa Méndez mayor de edad, de nacionalidad española, soltero, con domicilio a estos efectos en Calle Comte Borrell, 73, bajos (08015) Barcelona, y titular de D.N.I. n° 4791.4962-M (en adelante, el "Derecho de Crédito").

III.- Que la Compradora desea adquirir el Local mediante la cesión al Vendedor del Derecho de Crédito, estando a su vez interesado el Vendedor en vender el Local descrito en el Explosivo I por lo que las Partes suscriben el presente Contrato de Compraventa (en adelante, el "Contrato") de conformidad con Las siguientes,

Y entre las estipulaciones, la SEGUNDA, cuyo tenor literal es el siguiente:

“SEGUNDA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO

*La Compradora, mediante el presente, cede y transmite al Vendedor, que recibe, el Derecho de Crédito por un importe de **CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (185.000 €)** en pago del Local, por lo que la Compradora pasa a ser titular a todos los efectos del Derecho de Crédito mediante la firma del presente Contrato.*

El Vendedor reconoce conocer con exactitud y sin limitación todas las circunstancias del Derecho de Crédito”

En la redacción de esa cláusula parece existir un error, por cuanto se dice que la Compradora, la concursada, pasa a ser titular a todos los efectos del Derecho de Crédito mediante la firma del Contrato, y en realidad MORAMAR ya era titular del Derecho de Crédito; lo que se transmite a favor de la concursada es la finca para compensar la deuda de 185.000 €; y en pago del precio del local, se transmite al Sr. José Arpa Aguilar, la parte vendedora, el derecho de crédito que ostenta la concursada frente al administrador único de la concursada, el Sr. José Arpa Méndez, hijo del Sr. José Arpa Aguilar.

Y la estipulación, SÉPTIMA, en cuanto a los gastos y arbitrios de la transmisión:

“SÉPTIMA. - GASTOS E IMPUESTOS

Todos los demás gastos, arbitrios, impuestos, incluso el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y demás que se deriven del presente contrato de compraventa, así como de la elevación a público del mismo, sin excepción, serán satisfechos por el Vendedor.”

Por consiguiente, tenemos una finca que, si bien en función del documento analizado, Contrato Privado de Compraventa es titularidad de la concursada, registralmente aparece a nombre del Sr. Josep Arpa Aguilar.

La concursada proporcionó a esta AC el título de adquisición de la finca por parte del Sr. José Arpa Aguilar, Escritura de Compraventa formalizada en fecha 17 de Abril de 1993, en virtud de la que el Sr. José Arpa Aguilar, resulta comprador y titular del local.

Según esa escritura la DESCRIPCIÓN REGISTRAL de la finca es:

“ELEMENTO NÚMERO OCHO. - LOCAL EN LA PLANTA BAJA, destinado a usos comerciales o a cualquier actividad lícita, del edificio sito en Blanes, con accesos propios por la Plaza de Cáceres, sin número, denominado “Américas 9”; ocupa una extensión superficial de unos ciento ochenta metros, noventa y un decímetros cuadrados, útiles. LINDANTE: por su frente, Norte, parte con la Plaza de su situación y parte con el acceso a las plantas superiores; por la derecha, entrando Oeste con el local o elemento número uno; por detrás, Sur con la finca de los hermanos Julián y Alfredo, Anía Martínez, y por la izquierda, Este, con una Comunidad de propietarios de La Plaza de Cáceres; -=

Coficiente en elementos comunes y gastos: catorce enteros setenta y dos centésimas por ciento.

Datos registrales: INSCRITA en el Registro de la Propiedad de BLANES, al tomo 2.297, libro 429 de Blanes, folio 68, finca número 24.801, inscripción 2ª.

Nº Idufir: IDUFIR: 17028000231118

CARGAS:

SERVIDUMBRE (Carga de Procedencia):

Afecta a una Servidumbre de uso y aprovechamiento de terraza, por razón de su procedencia. Por procedencia de la finca nº 1/4242: Asiento 4 tomo: 2297, Libro: 429, folio 44, de fecha 25/07/1989.

VALOR:

Tal y como se mencionaba en el Informe el valor de la finca se mantiene por el momento en la cifra de **CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL EUROS, -- 185.000 € --**, atendiendo especialmente a la causa final de la atípica operación descrita, el pago de la deuda del Administrador único a favor de la concursada.

Esta AC, tiene dudas del valor real de la Finca, que al final ha servido para reducir una deuda de una persona vinculada, especialmente relacionada con la concursada, (su administrador único, el Sr. José Arpa Méndez), por lo que procederá a exigir la venta de la misma por parte del actual titular de la finca y el importe obtenido de la venta se ingresará en la masa activa del concurso, reduciéndose en su caso la deuda en la misma cantidad que el precio obtenido hasta el máximo de la cantidad de 185.000 €.

1.2.- DERECHO DE USO, CONCESIÓN SOBRE TRES PLAZAS DE APARCAMIENTO:

La concursada es titular de tres plazas de aparcamiento en régimen de concesión administrativa por un periodo de 50 años, de los cuales han transcurrido algo más de la mitad, quedando por tanto 24 años de concesión para el uso y disfrute de la misma.

Las plazas están situadas en los sótanos, bajo rasante del edificio en sito en Barcelona, la Calle Compte Borrell, número 21-23, sótano 2, **PLAZAS números 276, 277 y 278**, en el complejo deportivo "AIGUAJOC BORRELL"

Si bien la concursada no ha podido proporcionar hasta la fecha el Contrato/Título en virtud del cual es titular del derecho de uso descrito, sí que se ha tenido acceso a informe de valoración de las mismas, realizado por la entidad TINSA en fecha 7 de Mayo de 2013, expediente número B-04730. En dicho Informe, al margen del precio medio de mercado de CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS, - (42.840 €) --, que esta AC ha adoptado, se acompañan Notas Simples registrales de las tres fincas/**plazas de aparcamiento, todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad número 18 de Barcelona:**

1.2.1.- FINCA REGISTRAL 9660: PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 276

FINCA REGISTRAL: 9660 (SEGUNDA/)
IDUFIR: 08069000201093

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: ENTIDAD NUMERO CIENTO SETENTA Y TRES. - PLAZA DE APARCAMIENTO NUMERO 2.76 EN PLANTA SOTANO SEGUNDO, del edificio número veintiuno y veintitrés de la calle COMTE BORRELL de Barcelona. Tiene una superficie de diez metros treinta y cinco decímetros cuadrados. LINDA: por delante, con espacio común; por la derecha entrando, Plaza 2.77 y por la izquierda, plaza 2.75 y por el fondo, plaza 2.66. Tiene asignado un coeficiente en los elementos comunes de diecisiete centésimas por ciento.

TITULARIDAD:

MORAMAR S.A, A-081488949, 100,00% del pleno dominio por título de Compraventa.

TÍTULO: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Antonio Carmelo Agustín Torres de Barcelona, el día 9 de enero de 1997, con el número de protocolo 23/1997. Inscripción: 3ª Tomo: 1.926, Libro: 143, Folio: 145 Fecha: 8 de abril de 1997. Esta AC no ha tenido acceso a esa Escritura.

Figura inscrita a favor de AJUNTAMENT DE BARCELONA, por el título de compra, practicada en virtud de escritura autorizada a 9 de noviembre de 1994, por el Notario de Barcelona, Don Bartolomé Masoliver Rodenas, según consta de la Inscripción 3ª, de fecha 13 de enero de 1995, de la finca 8862, obrante en el folio 6, del tomo 1918 del archivo, libro 135 de la sección 2C.

CARGAS

- HIPOTECA. Una HIPOTECA a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, para responder de un millón quinientas noventa mil pesetas de principal; intereses ordinarios de 3 anualidades al tipo máximo del 17.50 % anual; trescientas dos mil cien pesetas de intereses de demora y de trescientas setenta y cinco mil pesetas para costas y gastos. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de BARCELONA don JOSE FRANCISCO CUECO MASCAROS el día 11.02.1993, por un plazo de diez años a partir del 01.04.1994. Constituida en la inscripción 2ª de fecha 04.06.1993.

Inscripción 2ª; Tomo: 1.926, Libro: 143 Folio: 145, Fecha: 04/06/1993

Si bien dicha carga hipotecaria consta en el registro de la Propiedad, atendiendo a su fecha de vencimiento, la ausencia de anotación de Certificación de cargas, y la inexistencia de acreedor alguno con privilegio especial, con origen hipotecario, esta AC entiende que dicha carga hipotecaria está pagada, y solo pendiente de cancelación administrativa/registrar.

VALOR: DIECISÉIS MIL OCHENTA EUROS, -- (16.080 €) --.

1.2.2.- FINCA REGISTRAL 9662: PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 277

FINCA REGISTRAL: 9662 (SEGUNDA//)

IDUFIR: 08069000201 109

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: ENTIDAD NUMERO CIENTO SETENTA Y CUATRO. PLAZA DE APARCAMIENTO NUMERO 2.77 EN PLANTA SOTANO SEGUNDO, del edificio número veintiuno y veintitrés de la calle COMTE BORRELL de Barcelona. Tiene una superficie de nueve metros noventa decímetros cuadrados. LINDA: por delante, con espacio común; por la derecha entrando, Plaza 2.78 y por la izquierda, plaza 2.76 y por el fondo, plaza 2.67. Tiene asignado un coeficiente en los elementos comunes de diecisiete centésimas por ciento

TITULARIDADES

MORAMAR S.A, A-081488949, 100,00% del pleno dominio por título de Compraventa.

TÍTULO: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Antonio Carmelo Agustín Torres de Barcelona, el día 9 de enero de 1997, con el número de protocolo 23/1997. Inscripción: 3ª Tomo: 1.926, Libro: 143, Folio: 145 Fecha: 8 de abril de 1997. Esta AC no ha tenido acceso a esa Escritura.

Inscripción: 3ª, Tomo: 1.926 Libro: 143 Folio 147 Fecha: 8 de abril de 1997.

Figura inscrita a favor de AJUNTAMENT DE BARCELONA, por el título de compra, practicada en virtud de escritura autorizada a 9 de noviembre de 1994, por el Notario de Barcelona, Don Bartolomé Masoliver Rodenas, según consta de la Inscripción 3ª, de fecha 13 de enero de 1995, de la finca 8862, obrante en el folio 6, del tomo 1918 del archivo, libro 135 de la sección 2C.

CARGAS

- HIPOTECA. Una HIPOTECA a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, para responder de un millón quinientas noventa mil pesetas de principal; intereses ordinarios de 3 anualidades al tipo máximo del 17.50 % anual; trescientas dos mil cien pesetas de intereses de demora y de trescientas setenta y cinco mil pesetas para costas y gastos. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de BARCELONA don JOSE FRANCISCO CUECO MASCAROS el día 11.02.1993, por un plazo de diez años a partir del 01.04.1994. Constituida en la inscripción 2ª de fecha 04.06.1993.

Inscripción 2ª; Tomo: 1.926, Libro: 143 Folio: 147, Fecha: 04/06/1993

Si bien dicha carga hipotecaria consta en el registro de la Propiedad, atendiendo a su fecha de vencimiento, la ausencia de anotación de Certificación de cargas, y la inexistencia de acreedor alguno con privilegio especial, con origen hipotecario, esta AC entiende que dicha carga hipotecaria está pagada, y solo pendiente de cancelación administrativa/registral.

VALOR: DIECISÉIS MIL OCHENTA EUROS, -- (16.080 €) --.

1.2.3.- FINCA REGISTRAL 9664: PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 278

FINCA REGISTRAL: 9664 (SEGUNDA//).
IDUFIR: 08069000201116

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: ENTIDAD NUMERO CIENTO SETENTA Y CINCO. - PLAZA DE APARCAMIENTO NUMERO 2.78 del edificio número veintiuno y veintitrés de la calle COMTE BORRELL de Barcelona. Tiene una superficie de diez metros treinta y cinco decímetros cuadrados. LINDA: por delante, con espacio común; por la derecha entrando, Plaza 2.79 y por la izquierda, plaza 2.77 y por el fondo, plaza 2.68. Tiene asignado un coeficiente en los elementos comunes de diecisiete centésimas por ciento.

TITULARIDAD:

MORAMAR S.A, A-081488949, 100,00% del pleno dominio por título de Compraventa.

TÍTULO: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Antonio Carmelo Agustín Torres de Barcelona, el día 9 de enero de 1997, con el número de protocolo 23/1997. Inscripción: 3ª Tomo: 1.926, Libro: 143, Folio: 149 Fecha: 8 de abril de 1997. Esta AC no ha tenido acceso a esa Escritura.

Figura inscrita a favor de AJUNTAMENT DE BARCELONA, por el título de compra, practicada en virtud de escritura autorizada a 9 de noviembre de 1994, por el Notario de Barcelona, Don Bartolomé Masoliver Rodenas, según consta de la Inscripción 3ª, de fecha 13 de enero de 1995, de la finca 8862, obrante en el folio 6, del tomo 1918 del archivo, libro 135 de la sección 2C.

CARGAS

- **HIPOTECA.** Una HIPOTECA a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, para responder de un millón quinientas noventa mil pesetas de principal; intereses ordinarios de 3 anualidades al tipo máximo del 17.50 % anual; trescientas dos mil cien pesetas de intereses de demora y de trescientas setenta y cinco mil pesetas para costas y gastos. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de BARCELONA don JOSE FRANCISCO CUECO MASCAROS el día 11.02.1993, por un plazo de diez años a partir del 01.04.1994. Constituida en la inscripción 2ª de fecha 04.06.1993.

Inscripción 2ª; Tomo: 1.926, Libro: 143 Folio: 149, Fecha: 04/06/1993

Si bien dicha carga hipotecaria consta en el registro de la Propiedad, atendiendo a su fecha de vencimiento, la ausencia de anotación de Certificación de cargas, y la inexistencia de acreedor alguno con privilegio especial, con origen hipotecario, esta AC entiende que dicha carga hipotecaria está pagada, y solo pendiente de cancelación administrativa/registraral.

VALOR: DIECISÉIS MIL OCHENTA EUROS, -- (16.080 €) --.

El cuadro resumen de los valores de esta partida de Construcciones, según el Inventario inicial provisional, y el que consta en el Informe Provisional ex. Art. 290 y ss. TRL, sería el siguiente:

| CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | |
|----------------|-----------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Naturaleza | Cuenta contable | Descripción | Ubicación | Valor adquisición | Correcciones valorativas | Valor neto contable | Valor demanda | Valor continuidad | Valor en Liquidación |
| CONSTRUCCIONES | 21100000 | 3 Plazas de Parking | C/ Comte Borrell 73, bajos (08015)BCN | 48.240,00 | -15.578,27 | 32.661,73 | 48.240,00 | 48.240,00 | 48.240,00 |
| | 21100000 | Local Blanes | | 185.000,00 | | 185.000,00 | 0,00 0,00 | 185.000,00 | 185.000,00 |
| TOTAL | | | | 233.240,00 | -15.578,27 | 217.661,73 | 48.240,00 | 233.240,00 | 233.240,00 |

1.3.- FIANZAS Y DEPÓSITOS:

La presente partida estaba compuesta por dos tipos de fianzas:

| FIANZAS Y DEPOSITOS | | | | | | | | |
|---------------------|-----------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Naturaleza | Cuenta contable | Descripción | Valor adquisición | Correcciones valorativas | Valor neto contable | Valor demanda | Valor continuidad | Valor en Liquidación |
| Fianza | 26000000 | Fianzas constituidas a largo plazo | 50.784,78 | 0,00 | 50.784,78 | 50.784,78 | 50.784,78 | 0,00 |
| Fianza | 26100000 | Fianzas constituidas a largo plazo | 9.523,75 | 0,00 | 9.523,75 | 9.523,75 | 9.523,75 | 9.523,75 |
| TOTAL | | | 60.308,53 | 0,00 | 60.308,53 | 60.308,53 | 60.308,53 | 9.523,75 |

La fianza de mayor importe se correspondía a los depósitos, avales realizados ante la Generalitat de Catalunya para poder desarrollar la actividad de bingo o Salas de Juego. Si bien en el Informe Provisional se indicaba que, en un escenario de liquidación, dichas fianzas/depósitos/o avales carecían de valor liquidatorio alguno, tras la transmisión de la unidad productiva el comprador no adquirió dichas fianzas o avales, y debía formalizar esas garantías a su costa. Esta AC ha solicitado de la concursada la documentación soporte de esas fianzas, y en caso de ser posible su recuperación realizará las gestiones y trámites necesarios para ello.

Para el caso de que se dispusiera la apertura de la Fase de Liquidación únicamente se había previsto la devolución de la fianza entregada para el arrendamiento del Local sito en la calle Comte Borrell nº 73, (CP 08015) Barcelona, pues hasta la finalización de los contratos, la concursada se había mantenido al día de pago de las rentas mensuales de alquiler.

Por consiguiente, y salvo que respecto de las fianzas, depósitos o avales ante la Generalitat de Catalunya puedan tener algún valor de realización, el valor de la presente partida asciende a **NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS EUROS, Y SETANTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EUROS, -- (9.523,75 €) --.**

2. RESUMEN DE LOS LOTES y SUS FASES DE LIQUIDACIÓN

A los efectos oportunos, la Administración Concursal propone el siguiente Plan de Liquidación con los siguientes Lotes y mediante las Fases sucesivas que a continuación se describirán.

Si alguna de las Fases previstas no consiguiera su objetivo, el Lote objeto de la misma pasaría a liquidarse según la Fase siguiente.

Especificado lo anterior, la Administración Concursal propone los siguientes **LOTES**:

| LOTE | DENOMINACIÓN | ACTIVOS QUE LO INTEGRAN |
|------|---------------------------|--|
| 1 | LOCAL COMERCIAL EN BLANES | Registro de la Propiedad de BLANES, al tomo 2.297, libro 429 de Blanes, folio 68, finca número 24.801, inscripción 2ª |
| 2 | PLAZA DE GARAJE 276 | Registro de la Propiedad nº 18 Barcelona, finca 9660 Inscripción: 3ª Tomo: 1.926, Libro: 143, Folio: 145 |
| 3 | PLAZA DE GARAJE 277 | Registro de la Propiedad nº 18 Barcelona, finca 9662 Inscripción: 3ª, Tomo: 1.926 Libro: 143 Folio 147 |
| 4 | PLAZA DE GARAJE 278 | Registro de la Propiedad nº 18 Barcelona, finca 9664 Inscripción: 3ª, Tomo: 1.926 Libro: 143 Folio 149 |
| 5 | FIANZAS Y DEPÓSITOS | Fianzas Contratos arrendamiento y subarrendamiento con los titulares de la Sala de bingo, y en su caso fianzas/avales/garantía para el ejercicio de la actividad de Juego. |

Y las siguientes **FASES** para su liquidación:

| LOTE | FASE 1 | | FASE 2 |
|------------|---|--|--|
| 1, 2, 3, 4 | Sub-fase 1.1: Presentación y recepción de ofertas | Sub-fase 1.2: Adjudicación del Lote a la mejor oferta recibida. | Subasta extrajudicial Notarial |
| | 3 meses | 15 días | |
| 5 | Seguimiento, gestión y negociación tendente a la recuperación de las fianzas y depósitos. | | Ejercicio de las acciones judiciales, si corresponden, en reclamación de las garantías |

3. PROCEDIMIENTO LIQUIDACIÓN DE LOS LOTES

A continuación, se detalla el procedimiento de liquidación de los distintos Lotes a liquidar:

3.1 Lotes 1, 2, 3,4. Terrenos, construcciones: Local en Blanes y tres plazas de garaje.

Para liquidar todos los Lotes se presentan 2 fases diferenciadas, para el caso que no se consiguiera el objetivo de la primera Fase, el Lote objeto de la misma pasaría a liquidarse a la siguiente Fase y así sucesivamente.

FASE 1: (i) Sub-fase 1.1: Presentación y recepción de ofertas y (ii) Sub-fase 1.2: Adjudicación del Lote a la mejor oferta recibida.

La primera Fase consistirá en la Presentación y recepción de ofertas y la adjudicación del Lote a la mejor oferta recibida. En general, el procedimiento se compondrá de dos sub-fases, sucesivas en el tiempo; la primera, denominada sub-fase 1, consistente en un periodo en el que los ofertantes harán llegar a la Administración Concursal, por las vías y requisitos que, a continuación, se expondrán las ofertas de compra de los activos incluidos en el Lote referenciado, y la segunda, denominada sub-fase 2, por la que se adjudicará el Lote a la mejor oferta recibida.

Asimismo, indicar que la **adjudicación-transmisión** de los Lotes se realizará **libre de cargas/embargos por créditos concursales anteriores a la declaración de concurso, constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial conforme al artículo 270 del TRLC**. La Administración Concursal, una vez implementada la venta, procederá a solicitar al Juzgado Mercantil que acuerde el alzamiento de las cargas/embargos.

Procedimiento para la liquidación:

La Administración Concursal considera que el mejor procedimiento para la liquidación de los lotes de referencia es el siguiente:

- ✓ **Publicitación:** Tan pronto el Plan de Liquidación sea presentado al Juzgado Mercantil, la Administración Concursal contactará, preferentemente, por correo electrónico, y, en su defecto, por correo postal o telefónicamente con acreedores, competidores, personados no acreedores y todos aquellos que considere oportuno. A estos efectos, la Administración Concursal dispone de una base de datos de potenciales compradores. Igualmente, la Administración Concursal publicitará el Plan de Liquidación y, por ende, los Lotes, en la Web del despacho profesional LUGAR ABOGADOS & ASOCIADOS, S.L.P. www.lugarabogados.com incluyendo:

- La descripción de los Lotes objeto de liquidación.
- Forma de comunicación con la Administración Concursal.
- Forma de presentación de oferta.
- Plazo de presentación de la oferta.
- Plazo de entrega de la posesión.
- Las demás normas de aplicación que se consideren oportunas.

Sub-fase 1. Recepción de ofertas.

Se considera conveniente establecer un periodo inicial de recepción de ofertas por la Administración Concursal de **3 meses** desde la fecha en que se dicte el Auto de aprobación del presente Plan de Liquidación.

Sub-fase 2. Adjudicación del Lote a la mejor oferta recibida.

Dentro de los **15 días** naturales siguientes a la finalización de la primera sub-fase la Administración Concursal contactará directamente con el adjudicatario, preferentemente, por correo electrónico, informándole que ha resultado ser el adjudicatario del Lote o elemento, así como de las condiciones de pago y entrega del Lote.

En todo caso, y con la finalidad de agotar al máximo el periodo para recibir ofertas, y maximizar el precio a obtener, la transmisión de la propiedad y entrega de la posesión de los bienes integrados en los Lotes de referencia se realizará una vez finalizada la primera fase y adjudicados los activos (compuesta de las dos sub-fases), en el plazo que se acuerde con los compradores o adjudicatarios, no pudiendo exceder de 15 días, desde que la Administración Concursal comunicó la adjudicación del Lote al adjudicatario.

Para el caso de las tres (3) plazas de garaje, lotes 2, 3 y 4, de recibirse una oferta conjunta para todos o parte de los Lotes, será ésta la tenida en cuenta siempre que su importe supere el de las mejores ofertas individuales para cada Lote.

FASE 2: Subasta extrajudicial Notarial

Para el supuesto que no fuese posible la venta directa, se procedería a abrir la Fase 2, que consistirá en la celebración de una subasta extrajudicial notarial, y en el plazo máximo de **1 mes**. Ello, no obstante, la Administración Concursal valoraría con carácter previo la idoneidad de solicitar la subasta en función de las expectativas de éxito de la misma y de las circunstancias concurrentes.

3.2 Lote 5, Fianza/Depósitos y Avals:

Para liquidar el **Lote 5** se presentan dos fases, consistente la primera de ellas en el seguimiento, gestión y negociación tendente a la recuperación de esas fianzas o avales, tras el examen de toda la información y documentación solicitada a la concursada; y la segunda, cuando sea procedente y necesario, en el ejercicio de las acciones judiciales oportunas en reclamación de esas fianzas, avales o depósitos.

En el caso que no se consiguiera el objetivo en la primera fase, el Lote objeto de la misma pasaría a liquidarse a la siguiente fase.

FASE 1: Seguimiento, gestión y negociación tendentes a su recuperación

La Administración Concursal tras verificar y estudiar la documentación soporte solicitada a la concursada, y comprobar la posibilidad de recuperar las fianzas, avales y depósitos que comprenden esta partida; enviará carta y realizará las gestiones que correspondan para la recuperación de forma amistosa de esas garantías.

FASE 2: Ejercicio de las acciones judiciales oportunas en reclamación del crédito

En la segunda fase, la Administración Concursal estudiaría la viabilidad de instar las **acciones judiciales oportunas contra los obligados al pago**, si es que corresponden, considerándose, en caso contrario, y en función de las circunstancias, como incobrables.

4. PROPUESTA DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL PARA LA RECEPCIÓN DE OFERTAS

El contenido del Plan de Liquidación se encuentra a disposición de los interesados en el domicilio de la Administración Concursal y en el sitio en la web www.lugarabogados.com.

Las ofertas se deberán enviar, preferentemente por correo electrónico a la siguiente dirección: concursal@lugarabogados.com.

Asunto del correo electrónico/exterior del sobre:

- Ofertante
- Procedimiento concursal: MORAMAR, S.A. (Autos nº 3039/2029) Juzgado Mercantil nº 10 de Barcelona.
- Indicación específica del Lote por el que se oferta.

Cuerpo del correo electrónico/Interior del sobre:

- Datos completos del ofertante: empresa, dirección completa, población, datos fiscales, teléfono, fax, correo-e, persona de contacto, cargo que ocupa.
- Descripción del Lote ofertado.
- Especificación del importe neto (sin IVA) de la oferta a favor de la concursada, habida cuenta que ésta no se hará cargo de posibles gastos de tramitación.
- Declaración específica de que conoce y acepta el contenido íntegro del Plan de Liquidación y del estado del Lote.
- Declaración específica de aceptar la adjudicación del respectivo Lote en la situación física, jurídica, y administrativa en la que se encuentra, con renuncia expresa a cualquier acción de reclamación por cualquier concepto derivada de la entrega de los bienes en liquidación.
- La oferta deberá estar en todo caso firmada por ofertante o legal representante en caso de personas jurídicas.
- Justificante de ingreso del depósito.

5. NORMAS APLICABLES A TODAS LAS OFERTAS DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN

Todos los impuestos, tasas, arbitrios, tributos, intereses y gastos relativos a la adjudicación o venta o transmisión de cada lote serán a cargo del adjudicatario o comprador. También aquellos que, no siendo susceptibles de asunción por el concurso por aplicación de las reglas de reconocimiento y pago del TRLC, se hallen pendientes de pago, en concreto, las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La transmisión de la propiedad-entrega de la posesión del lote correspondiente se llevará a cabo en el plazo que se acuerde con los compradores o adjudicatarios, no pudiendo exceder, tal y como hemos manifestado en apartados precedentes del presente Informe, de 3 meses desde la fecha de finalización de la fase de recepción de ofertas.

Los adjudicatarios o compradores de cualquier Lote renuncian expresamente a cualquier reclamación por el estado del activo. A estos efectos la Administración Concursal permitirá a los interesados que lo soliciten expresamente la comprobación del estado de los activos incluidos en los Lotes.

El pago del precio fijado para la adjudicación o venta de los Lotes se realizará, previa entrega de los activos, mediante ingreso (efectivo, transferencia “*Banco de España*” o cheque bancario) en la cuenta abierta a nombre de **MORAMAR, S.A., en el BBVA nº ES4001823032510208534947**. En el caso que la Administración Concursal aceptará un pago aplazado, éste será garantizado y con los costes financieros, incluido el descuento financiero, a cargo del adjudicatario o comprador.

En caso que haya ofertantes que una vez realizada la oferta se desdigan de la misma, se estudiará proceder judicialmente contra los mismos por los daños que puedan haber causado al Procedimiento Concursal.

6. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN

Se hace constar expresamente que los distintos sistemas y fases de realización propuestos en el presente Plan de Liquidación, si bien se les ha asignado un plazo temporal para su ejecución y ejercicio que deberá contarse, en su caso, a partir de la aprobación del Plan de Liquidación, el mero transcurso de dicho plazo no comportará automática y necesariamente el paso a la siguiente fase o sistema de realización y la imposibilidad de su prórroga, si esta Administración Concursal estimara que concurren razones y circunstancias que, en beneficio del concurso, aconsejen prolongar el plazo de la fase vencida y de su correspondiente sistema de realización,

pudiendo acogerse la AC a cualquiera de los sistemas de realización propuestos en el presente Plan de Liquidación si con ello favorece la mejor realización y liquidación de los activos de la concursada.

El presente Plan de Liquidación, ha sido preparado exclusivamente para que surta sus efectos previstos en Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, en el procedimiento de concurso voluntario, abreviado y de liquidación con Autos nº 3039/2019 B de **MORAMAR, S.A.** que se sigue ante el Juzgado Mercantil nº 10 de Barcelona.

Barcelona, 18 de Enero de 2021.

Fdo. Albert Díaz Pérez.
Ldo. Col. ICAB 36963
LUGAR ABOGADOS & ASOCIADOS, S.L.P.
Administración Concursal de "**MORAMAR, S.A.**"