

PLAN DE LIQUIDACIÓN

24 OCTUBRE 2022

CONCURSO ABREVIADO [CNA] N° 583/2022-MJO

NIG 03014-66-1-2022-0001277

CONCURSADO:

D. PEDRO JOSE ZAMORA PEREZ

I. BIENES Y DERECHOS DEL CONCURSADO:

INMUEBLES							
Nº	DESCRIPCIÓN	RP	Nº FINCA	VALOR €	TITULARIDAD	CARGAS	REF. CATASTRAL
1	Vivienda Avda. L'Alameda Camilo Sesto nº 59, 1º D	Alcoi	42.351	320.000,00	100% pleno dominio	Hipoteca CAIXABANK	9571406YH1897S0003OB
SUMA				320.000,00			

II. AVISO:

A efectos de total transparencia la AC realizará todas las comunicaciones a la dirección electrónica facilitada por los ofertantes; y en un mismo correo conjunto a todos; por lo que los ofertantes y la propia concursada, en consecuencia, renuncian a reclamarle por la publicidad que de su dirección electrónica se pueda hacer; que, se aclara específicamente, lo es únicamente a los fines que aquí se establecen, por lo que se indica a todos los que lean este plan que tengan presente este hecho.

III. REALIZACIÓN.

SISTEMAS DE REALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS:

PRIMERO.- VENTA CONCURRENCIAL REALIZADA POR LA AC.

Esta forma de venta se realizará durante los DOS MESES siguientes a la aprobación del plan de liquidación, sin perjuicio de que pueda realizarse en cualquier otro momento o de solicitud de prórroga conforme art. 528.2 TRLC. A los efectos de que se realice con la mayor transparencia, se deberá sujetar a las siguientes reglas:

A) Presentación de ofertas:

La oferta indicará de forma clara el bien inmueble sobre el que se realiza la misma, así como el precio ofrecido, sin incluir impuestos, además del nombre completo o razón social y el D.N.I. o C.I.F. del ofertante, su dirección postal y electrónica y teléfono de contacto.

La oferta se deberá presentar en la dirección electrónica del concurso: **malcaraz-bernal@icali.es**

La oferta deberá ir necesariamente acompañada, en concepto de consignación o fianza, en acreditación de su firmeza y certeza y en garantía de los perjuicios que pudieran generarse en caso de incumplimiento o retraso en el pago caso de resultar la oferta vencedora, del oportuno justificante del **depósito** realizado mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente a nombre del concursado, **IBAN ES07 2100 2830 0701 0002 3621**, por la cantidad equivalente al **5% del precio de la oferta**, a excepción del acreedor privilegiado **CAIXABANK**, al que no se le exigirá depósito ninguno; no se tendrán por realizadas, y no se dará curso, a las ofertas que no vayan acompañadas del correspondiente justificante de depósito por la cuantía señalada. **Las ofertas deberán superar el 50% del valor asignado al inmueble (320.000,00 €)**

B) Publicidad de las ofertas y elección de la ganadora:

1. La AC comunicará al concursado y a los acreedores cuya dirección electrónica le conste, los términos y condiciones de la única o mejor oferta recibida: precio ofertado y demás condiciones relevantes de la oferta única o seleccionada, en caso de haber existido varias.

2. Los interesados en mejorar la oferta comunicada por la AC deberán presentar oferta en el plazo máximo de cinco días hábiles, mediante comunicación directa a la dirección electrónica del concurso citada. Deberán ingresar igualmente el importe representativo al 5% del precio ofertado, que habrán de acompañar necesariamente a la oferta que realicen, para que se tenga por formulada.

3. Si no existiera ninguna otra oferta distinta a la comunicada por la AC, ésta se tendrá por vencedora y adjudicataria provisional. Si el ofertante no ingresara en el plazo de cinco días hábiles desde la comunicación que le realice la AC al correo electrónico desde el que hubiera recibido la oferta, la diferencia entre el importe consignado y el precio de adjudicación, se tendrá por desistido de su oferta y perderá la cantidad consignada, que vendrá a incrementar la masa activa. Dicho ingreso podrá ser sustituido por la entrega a la AC de cheque bancario nominativo.

Si, por el contrario, existiera alguna otra oferta, la AC realizará una licitación ente los distintos ofertantes, en la forma, lugar y hora que entienda más conveniente, y elegirá entre las posturas presenciales, la opción más conveniente para los intereses del concurso. El precio de salida de la licitación será el de la oferta de mayor importe recibida hasta ese momento. Se admitirá en dicho acto cualquier otra oferta que pueda formularse presencialmente por persona que no haya presentado oferta escrita precedentemente, siempre con justificación de haber ingresado en la cuenta del concurso citada el 20% del precio que se pretenda ofertar. Se establece un tramo de puja de 1.000,00 €.

Se devolverá el importe de la consignación de la oferta que no haya resultado ganadora, aunque podrá ejercitarse el derecho de reserva del remate por los restantes ofertantes. La consignación realizada por el ofertante vencedor se aplicará al pago del precio. Si el ofertante que hubiera resultado ganador no ingresara en el plazo de cinco días desde la realización de la licitación la diferencia entre el importe consignado y el precio de adjudicación provisional, se tendrá por desistido de su oferta y perderá la cantidad consignada, que vendrá a incrementar la masa activa. En este caso, la AC podrá llevar a efecto la enajenación con respecto a la oferta que hubiera quedado en segundo lugar y, caso de no confirmarse, la que hubiera quedado en tercer o ulterior lugar, si hubiera reservas de pujas.

C) Devolución de depósitos:

En los 10 días hábiles siguientes a la determinación de la oferta ganadora, la AC procederá a la devolución, mediante transferencia bancaria a la misma cuenta de donde se hayan remitido, de la consignación o fianza a los titulares de las restantes ofertas. No será objeto de devolución la consignación efectuada por los titulares de la oferta vencedora, que se aplicarán al pago del precio.

D) Escritura pública:

La oportuna escritura pública se otorgará en el plazo de treinta días hábiles, en la notaría que libremente designe la AC.

SEGUNDO.- VENTA CONCURRENCIAL REALIZADA TRAVÉS DE ENTIDAD ESPECIALIZADA.

Transcurrido el plazo de dos meses previsto en el anterior apartado, la AC podrá recurrir para realizar la enajenación a ENTIDAD ESPECIALIZADA, entre las que se encuentra el portal “Subasta Procuradores”. Su elección es competencia y responsabilidad de la AC. La actividad desarrollada por las empresas especializadas en ningún caso llevará coste para el concurso, en tanto será el adjudicatario quien asuma los gastos y honorarios de su intervención. La AC exigirá a la entidad especializada seleccionada declaración jurada de que:

1º.- No han prestado cualquier clase de servicios profesionales al deudor o a personas especialmente relacionadas con éste en los últimos tres años. A estos efectos se excluye la previa designación como entidad especializada por órgano judicial o administrativo.

2º.- No están, ni la entidad, ni cualquiera de sus socios, administradores, apoderados, miembros o integrantes, especialmente relacionados con alguna persona que haya prestado cualquier clase de servicios profesionales al deudor o a personas especialmente relacionadas con éste en los últimos tres años.

La AC efectuará, al momento de comunicar su elección, declaración de que carece de vinculación personal o profesional con la entidad especializada o con cualquiera de sus socios, administradores, apoderados, miembros o integrantes. Si la realización se llevara a efecto a través de entidad especializada no se considerará vinculación profesional que la entidad especializada seleccionada haya podido intervenir en otros procesos de liquidación con el mismo administrador concursal, sea como persona física o jurídica, asimismo, si la entidad especializada fuere “Subastas Procuradores”, no se considerará vinculación profesional la que haya podido existir entre la administración concursal y un procurador o Colegio de Procuradores.

Para apreciar la vinculación personal se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 93 LC. Se entenderá que están vinculadas profesionalmente las personas entre las que existan, o hayan existido en los dos años anteriores a la solicitud del concurso, de hecho o de derecho, relaciones de prestación de servicios, de colaboración o de dependencia, cualquiera que sea el título jurídico que pueda atribuirse a dichas relaciones. A estos efectos se excluye la designación como entidad especializada por órgano judicial o administrativo.

La entidad especializada seleccionada será puesta en conocimiento del Juzgado en el informe trimestral de liquidación siguiente a su contratación.

TERCERO.- VENTA CONCURRENCIAL A TRAVES DE SUBASTA NOTARIAL.

Se realizará mediante SUBASTA NOTARIAL a través del portal del BOE. A los efectos del art. 77 y 74.3 LN, la subasta tendrá la consideración de subasta voluntaria, pudiendo la AC, en cuanto solicitante, fijar condiciones particulares en materia de consignación, tipo de licitación y admisión de posturas por debajo del tipo.

CUARTO.- ESPECIALIDADES DE LA VENTA CONCURRENCIAL DEL BIEN INMUEBLE, DADO QUE ESTÁ AFECTO A CRÉDITO PRIVILEGIADO ESPECIAL.

Salvo en el 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 de los créditos con privilegio especial por su prioridad temporal en caso de que estuviera afecto a más de uno, y de existir sobrante, al pago de los demás créditos.

En caso de venta concurrencial realizada por la AC, para el supuesto de que la oferta recibida sea inferior a la deuda originaria, la AC deberá comunicar al acreedor privilegiado por plazo de DIEZ DÍAS para que muestre su conformidad o pueda mejorar la oferta; la no contestación en plazo se entenderá como aceptación de la oferta.

En los casos de realización concurrencial extrajudicial por empresa especializada o a través de subasta notarial, no será necesaria la comunicación prevista en el párrafo anterior al acreedor privilegiado especial, al tener una difusión pública superior y poder éste concurrir a la licitación y mejorar las pujas que pudieran producirse.

Los acreedores con privilegio especial sobre el bien estarán exentos tanto de consignar depósito alguno al realizar oferta de compra o al participar en subasta extrajudicial, como de consignar el importe de la puja en la parte concurrente al importe del crédito con privilegio especial. Los que resultaran adjudicatarios del bien gravado, podrán ceder el remate a tercero dentro del plazo máximo de 10 días desde la finalización de la subasta, mediante comunicación expresa remitida a la dirección electrónica de la administración concursal.

Cuando el valor del bien gravado recogido en el inventario no alcance el valor de la deuda originaria, en caso de inexistencia de ofertas de venta en los plazos previstos y no se realizara dación en pago, la administración concursal podrá, una vez finalizada la liquidación del resto de bienes y derechos, solicitar la conclusión del concurso.

QUINTO.- INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA REALIZABLE. AVALÚO. LOTES. TIPO.

La masa activa realizable vendrá constituida por los bienes que consten en el inventario de los textos definitivos que, a la fecha, considera la AC que no serán otros que el inmueble expresado en el expositivo I, con la exclusión de aquellos que sean líquido y valores correspondientes al mercado secundario. Se enajenarán también los bienes titularidad del concursado que, sin estar incluidos en el inventario, pudieran ponerse de manifiesto con posterioridad.

Los bienes se enajenarán en el estado físico y jurídico en que se hallaren, así como los derechos de crédito sin responder de la solvencia del deudor ni de la legitimidad del mismo. El avalúo de los bienes para cualquiera de los sistemas de venta concursal será el valor que se haya hecho constar en el inventario acompañado a los referidos documentos. Las ventas podrán hacerse individualmente o por lotes homogéneos.

En el presente plan, el activo es provisional pero muy presumiblemente pasará a ser definitivo.

SÉPTIMO.- GASTOS E IMPUESTOS Y OTRAS DEUDAS.

Todos los gastos e impuestos de cualquier naturaleza que hubiera que asumir derivados de las operaciones de venta y/o adjudicaciones serán de cuenta del comprador, incluidos los notariales de otorgamiento de escrituras públicas, los de la obtención del Certificado de Eficiencia Energética de los inmuebles establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios y el IIVTNU o plusvalía (Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana) sin que ello suponga alterar la condición de sujeto pasivo establecido en las normas.

En cuanto a las posibles deudas por IBI y/o Comunidad de Propietarios y/o Entidades de Conservación o cuotas urbanísticas de Agente Urbanizador o Juntas de Compensación, de los bienes inmuebles, se estará a las reglas de pago de la Ley Concursal.

No obstante, en los supuestos en los que la operación no genere ingreso alguno a la masa del concurso o este resultara insuficiente, bien por tratarse de una dación en pago o bien por no cubrirse con el precio el crédito con privilegio especial que gravara el bien, el pago de IBI que tenga la condición de crédito con privilegio especial (hipoteca legal tácita del ejercicio de la declaración del concurso y el anterior) así como el resto de los créditos contra la masa generados por estos conceptos, serán a cargo del adquirente. El concepto de gastos, con referencia a los bienes muebles (que no es el caso pero se indica) incluye los de retirada, montaje, transporte y cualquier otro que pudiera existir.

OCTAVO.- ANOTACIONES, CARGAS Y EMBARGOS.

La transmisión se realizará libre de cargas y gravámenes, salvo en el caso de subrogación del adquirente en la obligación del deudor concursado en relación al bien con garantía y a excepción de aquellos embargos o gravámenes que aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva por no ser deudas del concursado (art. 201 TRLC). A estos efectos, la AC, una vez abonada la totalidad del precio, solicitará del Juez del concurso la cancelación de la anotaciones derivadas del concurso y de las inscripciones de cargas o gravámenes que recaigan sobre los bienes y derechos incluidos en la masa activa que sean objeto de transmisión.

NOVENO.- SUPUESTO DE FALTA DE ENAJENACIÓN. CONCLUSIÓN DEL CONCURSO.

Si la realización no resultase posible a través de ninguno de los sistemas intentados de venta concurrencial previstos, el bien se considerará desprovisto de valor de mercado a los efectos del art. 468.3 TRLC, y su permanencia en la masa activa no impedirá la conclusión del concurso cuando concurra alguna de las causas previstas en el art. 465 TRLC. Finalizadas las operaciones de enajenación extrajudicial, la AC deberá interesar la conclusión del concurso por finalización de las operaciones de liquidación, presentando rendición de cuentas, declarándose irrealizables los bienes que no hubieran sido enajenados en el plazo establecido a tal fin.