

**AL JUZGADO DE LO MERCANTIL
NUMERO DOS DE VALENCIA**

ERNESTO SIRERA EBRI, Administrador concursal, designado en el expediente de concurso abreviado de "**AGRICOLA MARFON, S.L.**", tramitados bajo el nº **549/09**; ante el Juzgado comparece y, como mejor proceda en Derecho, **DICE**:

Que el pasado día 25 de mayo de 2011 nos fue notificado Auto de fecha 20 de mayo por el que se acordó la apertura de la fase liquidación del concurso de la mercantil "**AGRICOLA MARFON, S.L.**", debiendo procederse así al cumplimiento de lo ordenado en el **Art. 148.1 de la Ley Concursal**, sobre la presentación de plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso; a cuyo efecto se presenta el siguiente

PLAN DE LIQUIDACION

1. Sobre la situación actual de los bienes y derechos:

INVENTARIO de la masa activa de la mercantil "AGRICOLA MARFON, S.L.", referido a fecha actual (14-06-2011):

INVENTARIO DE EXISTENCIAS E INMOVILIZADO MATERIAL / INMATERIAL Y FINANCIERO:

Nº	DESCRIPCION	VALOR	CARGAS	VALOR A EFECTOS LIQUIDACIÓN
1	Vivienda + garaje residencial La Siesta (L'Eliana), C/ General Pastor, nº 65, bajo	182.788,03	LA CAIXA	156.366,94
2	Vivienda + garaje residencial La Siesta (L'Eliana) C/ General Pastor, nº 65, pta. 6	194.794,77	LA CAIXA	166.951,89
3	Vivienda residencial La Siesta (L'Eliana) C/ General Pastor, nº 65, pta. 8	181.910,32	LA CAIXA	162.920,82
4	Planta Baja en Benaguacil C/ Reyes Católicos, 12, 1ª planta, pta. B	210.860,00	BANCAJA	163.787,28
5	Vivienda Benaguacil C/ Bascula, planta 1ª Pta. B	150.039,52	BANCAJA	114.390,53
6	Plaza de Garaje C/ Maestro Rodrigo . Valencia	22.149,00	LIBRE	22.570,32
7	PARCELA 197 CAMPILLO DE ALTOBUEY	18.300,00	LIBRE	12.737,20
8	PARCELA 133 PUEBLA DEL SALVADOR	1.923,24	LIBRE	2.548,44
9	PARCELA 35 PUEBLA DEL SALVADOR	600,00	LIBRE	2.613,50
10	PARCELA 70 PUEBLA DEL SALVADOR	860,00	LIBRE	948,19
11	PARCELA 194 CAMPILLO DE ALTOBUEY	46.250,00	LIBRE	29.409,96
12	PARCELA 193 CAMPILLO DE ALTOBUEY	46.250,00	LIBRE	25.389,38
13	PARCELA 81 PUEBLA DEL SALVADOR	4.675,83	BANCO POPULAR	2.098,44
14	PARCELA 88 PUEBLA DEL SALVADOR	3.000,00	BANCO POPULAR	1.678,66
15	PARCELA 82 PUEBAL DEL SALVADOR.	10.409,00	BANCO POPULAR	6.639,63
TOTAL				871.051,18 €

TESORERIA:

ENTIDAD	Nº CUENTA	IMPORTE
LA CAIXA	....7683	2.806,59€
BANKINTER	.....7432	-17,34€
BANCAJA	Cta. Intervenido	917,99€
BANCO POPULAR	.....5705	0,06€
CCM	.....729	461,06€
BANCO POPULAR	.....6142	0,95€
CAJA MADRID	Cta. intervenida	46.252,70€
	TOTAL	50.422,01€

DERECHOS:

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	VALOR
1	Crédito contra Promociones Nou Temple, S.L.	173.625,97 €	0
2	Participaciones en Finca Amistad, S.A.T.	8.095,00 €	8.095,00 €

RESUMEN:

TOTAL BIENES (existencias e inmovilizado):.....	871.051,18 €
TOTAL TESORERIA:.....	50.422,01 €
TOTAL DERECHOS:.....	8.095,00€
TOTAL INVENTARIO MASA ACTIVA:.....	929.568,19 €

2.- Notas de interés relativas a la situación actual de los bienes objeto de liquidación:

Tanto los bienes libres como los afectos al pago de créditos con privilegio especial se han inventariado y valorado a efectos de esta liquidación, adaptando su importe a las actuales circunstancias de mercado.

La venta de las fincas rústicas descrita a los números 7 y ss del inventario pertenecen a la concursada en un mitad indivisa, integrándose además en una finca mucho mayor destinada a su explotación agrícola y coto de caza. Dichas explotación pertenece mayoritariamente a otras entidades, constando a esta Administración Concursal que el resto de comuneros tienen decidida la venta de la finca en su conjunto. Consecuentemente esta Administración Concursal considera de interés para el concurso la venta de las fincas conjuntamente con el resto de las que constituyen una unidad de explotación, por lo que se establece en este plan de liquidación un tratamiento especial para su venta.

Existen contratos de arrendamiento vigentes relativos a las viviendas descritas a los números 1 y 2.

Las fincas numeradas con los ordinales 7, 8 y 9 se encuentran pendientes de inscripción registral.

Las parcelas 134, 137, 138, 27, 36 y 37 de Puebla de Salvador relacionadas en el inventario de bienes y derechos del informe con un valor conjunto de 8.095,00 € han sido definitivamente transmitidas a la "SAT Finca Amistad" en virtud de contratos o acuerdos vigentes previos a la declaración de concurso por lo que han causado baja del inventario incorporándose en el

apartador derechos la participación equivalente en la SAT indicada. Consecuentemente, por este motivo no se altera el valor del inventario.

Los derechos de crédito han sido provisionados en su integridad, atendiendo a las expectativas de cobro, especialmente por la valoración de solvencia de los deudores realizada por esta administración concursal y el carácter litigioso del mismo. La determinación de los derechos de cobro en el inventario de bienes y derechos de este plan de liquidación no excluye la existencia de otros créditos no inventariados que pudieran no resultar de la contabilidad del deudor y no verificados por el estudio de la Administración Concursal.

Los bienes que figuran en el inventario de la masa activa por título de arrendamiento financiero se realizarán por el procedimiento establecido en el presente plan de liquidación para la realización de bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial. Se entenderá prestado consentimiento para la venta de dichos bienes por la Administración Concursal con la aprobación judicial del presente plan de liquidación.

3.- Sobre la realización de los bienes:

De acuerdo con la naturaleza de los bienes y derechos inventariados, se propone lo siguiente:

(A).- De la realización o venta de los bienes libres:

(A).1. Régimen General.

Sin perjuicio de lo establecido para la venta de bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial a la que se refiere el apartado siguiente (y con las excepciones a éste que también se dirán); los bienes libres, sea cual fuese su naturaleza, se venderán de forma directa, tomando como referencia los valores establecidos a efecto de liquidación en el presente plan de liquidación.

La administración concursal publicitará, si lo considera oportuno, la venta de los bienes, por medio las paginas webs que permitan dicho efecto en Internet. Se establece un plazo para la recepción de ofertas para la venta directa de estos bienes de *dos meses* desde la aprobación del plan de liquidación. La forma y lugar en que deberán presentarse las ofertas de compra, se determinará por la administración concursal, quien informará a los interesados que pongan en su conocimiento su interés en concurrir a la venta.

La administración concursal podrá determinar la forma, lugar y condiciones para la presentación de ofertas, mediante información general a los acreedores, y a través de las páginas web por medio de las cuales se publicite la venta.

Transcurrido el plazo de presentación de ofertas, la administración concursal otorgará contratos de venta a favor de la mejor de las presentadas. Los gastos de desmontaje y transporte de los bienes, si fuera el caso, serán de cuenta de los compradores, cuya condición deberá expresarse de forma explícita en su oferta. El pago del precio se realizará en el día, hora y lugar que señale la administración concursal y deberá ser satisfecho de contado.

En el caso de no llevarse a cabo la adjudicación directa por falta de ofertas, transcurrido el plazo de dos meses desde la aprobación del plan de Liquidación; se propone la venta por medio de **subasta pública**, con las garantías de publicidad ante todos los acreedores que se estimen suficientes por la Administración Concursal, y a través de persona ó entidad especializada a que se refiere el artículo 641 de la LEC.

La enajenación de los bienes se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene dichos bienes, sin necesidad de que dicha entidad preste caución para responder del cumplimiento del encargo.

La designación de dicha persona o entidad se llevará a efecto por la Administración Concursal.

(A).2. Régimen especial de venta en relación a las partes indivisas de fincas rústicas identificadas a los números 7 a 12 del inventario de existencias de inmovilizado.

Las fincas descritas, que se integran en la unidad de explotación denominada Finca "La Amistad", se realizarán en el proceso de venta conjunta de dicha unidad de explotación actualmente en curso por el precio proporcional que resulte en favor de AGRICOLA MARFON, S.L.

En caso de que dicha venta conjunta de la unidad de explotación no llegue a buen fin en el plazo de nueve meses a partir de la aprobación del Plan de Liquidación, las fincas propiedad de AGRICOLA MARFON, S.L. que se integran en su masa activa se realizarán por el procedimiento establecido para la venta de bienes libres con carácter general en el apartado anterior.

(B). - Bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial:

(B).1. Régimen General.

Respecto a los bienes relacionados en el inventario de la mercantil los "**AGRICOLA MARFON, S.L.**", De conformidad con lo dispuesto en el art. 155.4 de la Ley Concursal, se propone la venta de los bienes antes referidos por medio de **subasta pública**, con garantías de publicidad ante todos los acreedores, y a través de persona ó entidad especializada en la forma dispuesta en el artículo 641 de la LEC, con las siguientes especialidades/salvedades:

1.- La Administración Concursal designa como entidad especializada para llevar a efecto la subasta de los bienes antedichos a la compañía mercantil Activos Concursales, S.L. La determinación de esta entidad y las condiciones en que la venta deben efectuarse se entenderá definitiva y plenamente eficaz en los términos propuestos en el presente plan de liquidación, sin necesidad de comparecencia de los que fueren parte o resulten interesados en el concurso.

2.- La venta en subasta pública podrá realizarse "online" (a través de Internet) por la entidad especializada. Las bases concretas de la subasta se

publicitarán a través de dicha página web, así como a través de cualesquiera otros medios complementarios de publicidad que considere convenientes la referida entidad.

En todo caso, por la Administración Concursal se indicarán al Juzgado para su publicación en el tablón de edictos, los extremos siguientes:

- 1º) Fecha y hora de inicio de la subasta.
- 2º) Fecha y hora de finalización de la subasta.
- 3º) URL o dirección de Internet en el que puedan consultarse las bases y condiciones concretas de la subasta.

3.- La venta en subasta pública de los bienes que constituyen la masa activa se realizará en todo caso en estado de libre de cargas y gravámenes.

4.- El periodo mínimo para la presentación de ofertas será de dos meses desde la apertura del periodo apto para la licitación.

5.- El tipo a efectos de subasta de cada uno de los bienes relacionados será, al menos, el establecido como "valor a efectos de liquidación" en el inventario de bienes incorporados al presente Plan de Liquidación.

6.- En lo no regulado en el presente plan que, en cuanto a sus reglas mínimas deberá someterse necesariamente la entidad especializada, la enajenación de los bienes se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene dichos bienes, sin necesidad de que dicha entidad preste caución para responder del cumplimiento del encargo. En especial, la comisión de dicha entidad especializada por su intervención en la realización de los bienes será del 3% para los bienes inmuebles y del 5% para el resto de bienes, la cual correrá a cargo de los posibles compradores o licitantes, sin ningún tipo de repercusión de gastos a la concursada.

7.- La entidad encargada de la subasta pública podrá exigir la prestación de garantías o depósitos para la intervención en la subasta. Los acreedores concursales, especialmente aquellos que ostenten créditos con privilegio

especial sobre los bienes objeto de subasta, podrán concurrir a la misma sin que en ningún caso le sea exigible la prestación de depósitos o garantías para su intervención.

8.- La Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor, quien deberá satisfacer el precio íntegro de la venta de contado en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a cuyo acto deberá concurrir el acreedor con privilegio especial afecto para recibir el precio y otorgar los documentos precisos para la cancelación de las cargas en registros públicos.

9.- Los bienes no podrán ser enajenados por este cauce por precio inferior al 50% de su valor establecido en este plan de liquidación, salvo autorización expresa de cada acreedor con privilegio especial, respecto del bien afecto en cuestión.

En caso de que la mejor oferta recibida sea inferior a dicho 50% del valor a efectos de liquidación, la administración concursal, con carácter previo al otorgamiento de escritura de venta, pondrá en conocimiento del Juzgado y de dichos 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 diez días siguientes a la notificación antes indicada se presentare mejor postor, el Juez acordará abrir licitación a través de la página web de la entidad especializada designada, entre los oferentes. Dicha subastilla, limitada exclusivamente al que haya presentado la mejor oferta durante el periodo normal de licitación y al acreedor o acreedores con privilegio especial, o persona o personas designadas por estos últimos, se llevará a efecto según las reglas y usos de la casa o entidad que subasta, siendo el precio mínimo de venta el resultante de la mejor oferta recibida por este último mejor postor (el acreedor con privilegio especial o persona presentada por este).

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese mejorado la mayor oferta recibida, se llevará a efecto la venta a favor del mejor postor, debiendo concurrir a la firma el acreedor con privilegio especial a los efectos de lo

indicado anteriormente acerca de la cancelación de las de cargas registrales o de otra índole, y recepción del precio hasta el límite de su crédito privilegiado.

Para el supuesto de que en cualquiera de los estados previstos para la subasta de los bienes el mejor postor designado adjudicatario de los mismos no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para la tradición de los mismos y pago del precio de remate, la administración concursal, con independencia de su derecho a exigir las responsabilidades que procedan por incumplimiento del antedicho mejor postor (en la forma que se establezca en las bases y condiciones de intervención en la subasta pública), podrá declarar adjudicatario a los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

10.- La falta de concurrencia del acreedor con privilegio especial a la subasta pública o a la subastilla prevista en el apartado anterior producirá el efecto previsto en el artículo 671 párrafo 2º de la LEC con respecto a la carga que afectara al bien objeto de venta pública. En este caso, a petición de la Administración Concursal, el Secretario Judicial procederá al levantamiento de la carga descrita mediante libramiento de los correspondientes mandamientos.

La administración concursal podrá entonces proceder a la venta de estos bienes, como bienes libres, por el precio y condiciones que tenga por convenientes.

11.- En cualquier caso la Administración Concursal se reserva la facultad de desistir de la venta pública si el resultado de la subasta, según su criterio, fuere contrario al interés del concurso. En ningún caso se podrá desistir si el precio obtenido fuese superior al valor mínimo previsto a efectos de liquidación en el plan de liquidación.

12.- La Administración Concursal, concluida la subasta sin la realización de los bienes, podrá repetir una o más veces el proceso de venta en subasta pública siempre con respeto a las bases mínimas establecidas en los apartados anteriores.

13.- La venta de bienes afectos a contratos de arrendamiento financiero se llevará a cabo a través de este procedimiento. Los acreedores privilegiados por título de arrendamiento financiero deberán concurrir al acto de la venta para otorgar los documentos precisos a fin de llevar a efecto la transmisión a terceros del pleno dominio de los bienes afectos al contrato de arrendamiento financiero y percibir en el acto el precio que pudiera corresponderles hasta el límite de su crédito privilegiado.

(B).2. Régimen especial de venta en relación a las partes indivisas de fincas rústicas identificadas a los números 13 a 15 del inventario de existencias de inmovilizado.

Las fincas descritas, que se integran en la unidad de explotación denominada Finca "La Amistad", se realizarán en el proceso de venta conjunta de dicha unidad de explotación actualmente en curso por el precio proporcional que resulte en favor de AGRICOLA MARFON, S.L.

En caso de que dicha venta conjunta de la unidad de explotación no llegue a buen fin en el plazo de nueve meses a partir de la aprobación del Plan de Liquidación, las fincas propiedad de AGRICOLA MARFON, S.L. que se integran en su masa activa se realizarán por el procedimiento general establecido para la venta de bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial.

4.- Sobre los pagos a realizar con el caudal obtenido.

Con el resultado que se obtenga según lo expuesto en el apartado 3 precedente, 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.

1º.- Los gastos inherentes a la liquidación.

2º.- Los créditos contra la masa que se atenderán por el orden establecido en el Art. 154.2 de la LC.

3º.- Los créditos con privilegio especial que se satisfarán con cargo a la realización del bien afecto al crédito respectivo.

4º.- Los créditos con privilegio general que se atenderán por el orden establecido en el Art. 91 de la LC. y, en su caso, a prorrata dentro de cada número.

5º.- Los créditos ordinarios que se atenderán a prorrata.

6º.- Y los créditos subordinados, que se atenderán por el orden establecido en el Art. 92 de la LC; y en su caso, a prorrata dentro de cada número.

En su virtud,

SUPlico AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y ordenar su unión a la Sección Quinta de los Autos de su razón, teniendo por cumplido al infrascrito en la presentación del plan de liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa del concurso, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 148.1 L.C.

En Valencia, a 15 de Junio de 2.011.

LA ADMINISTRACION CONCURSAL.



Ernesto Sirera Ebrí