

ANEXO I
PROYECTO DE INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA
EX ART. 75.2.1º. LC en relación con el art. 242.2.1ª.b) II LC
D. ALFONSO CASANOVA CASTRO

1. CONSIDERACIÓN PREVIA.

De acuerdo con los artículos 75.2.1ª LC, en relación con el art. 242.2.b) II de la misma norma, se ha efectuado un inventario y avalúo de los bienes y derechos que actualmente posee el deudor a los únicos efectos del presente procedimiento, haciendo constar la estimación del valor real actual que a juicio de este AC estos puedan tener.

Por lo que concierne a dicho valor, a los efectos de este Inventario, el presente inventario se ha cerrado a fecha 26 de marzo de 2019.

1.1. Sobre la valoración de los Activos.

El contenido del presente inventario se ha construido en base a, por un lado, valores que se desprenden de la documentación aportada por el concursado en el Acta de Designación de Mediador Concursal y en su Demanda de Concurso Consecutivo y, por otro, valores estimativos fijados por esta Administración Concursal, ajustados según criterios técnicos y de prudencia valorativa.

El artículo 82.3 de la Ley Concursal establece que *“El avalúo de cada uno de los bienes y derechos se realizará con arreglo a su valor de mercado teniendo en cuenta los derechos, gravámenes o cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor, así como las garantías reales y las trabas o embargos que garanticen o aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva”*.

En este sentido, lo han venido reconociendo diversas resoluciones recaídas ya sobre esta cuestión, los valores consignados en el Inventario para estos bienes se deben realizar:

“con arreglo a su valor de mercado como expresión de una realidad actual, lo que también conecta con la necesidad de introducir las correcciones valorativas que procedan y que conduce a la necesidad de partir en la confección del inventario de la realidad presente a la fecha de su elaboración, con total independencia de cualquier otra previsión contable”. (SJM 1 Oviedo; 1-03.2005).

Y con la finalidad de informar a los acreedores afectados:

“El inventario no cumple la finalidad de determinar con exactitud la masa activa –como sí ocurre con lista de acreedores-, sino de informar sobre ella a los acreedores afectados por un posible convenio o de orientar la liquidación, en su caso.” (SJM 1 Alicante; 11-01.2010).

De acuerdo con las anteriores consideraciones, se acompaña el Inventario de la Masa Activa que ha sido confeccionado a partir de la información dispuesta a fecha 20.03.2019 según se detalla a continuación:

2. CRITERIOS DE VALORACION

A fin de valorar los activos de este informe, se estará a los anteriores argumentos, con las especificaciones aplicables a cada clase de activo que detallamos a continuación:

2.1 Terrenos e inmuebles

- A) El deudor es titular, en virtud de la escritura otorgada el día 29 de julio de 2003 ante el notario de Ribeira, D. Marcelino Estévez Fernández, número 862 de su protocolo, del 50% de la plena propiedad (el otro 50% lo ostenta su pareja, Dña. Beatriz Andrea Granados García, cuyo Concurso Consecutivo se tramita de manera coordinada con el presente, en autos 1351/2018-C2, seguido ante el mismo Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona) de la siguiente finca:

DATOS DE LA FINCA DEL RP DE NOIA, MUNICIPIO DE RIBEIRA, Nº 23363:

Municipio: RIBEIRA

Finca: 23363

CRU: 15011000756455

Referencia Catastral: 1432119NH0113S0011XZ

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso con anejos

Orden Propiedad Horizontal: 11

Cuota de Participación: 5,9%

Obra nueva terminada

LOCALIZACIÓN: Bloque: 1, Portal: 1, Planta: 1, Puerta: A

Superficie Útil: 112,74 m2

DESCRIPCIÓN: FINCA NÚMERO ONCE.-vivienda tipo "A" en la planta PRIMERA del bloque número uno, con entrada por el portal número uno, de un edificio sito en el municipio de Ribeira, con dos fachadas principales, una hacia el Este y otra al Norte, es decir, hacia la Avenida de La Coruña y hacia la calle pública, que ocupa la superficie útil aproximada de CIENTO DOCE METROS SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS y linda, según se le mira desde la calle pública: frente, Norte, dicha calle; derecha, Oeste, vivienda tipo B de su misma planta, bloque y portal; izquierda, Este, Avenida de La Coruña y vivienda tipo D de su misma planta, bloque y portal; y espalda, Sur, por donde tiene su entrada, rellano de su portal y viviendas tipos B y D de su misma planta, bloque y portal. Tiene como anejos la PLAZA DE GARAJE en la planta de sótano, señalada con el número TRECE que ocupa la superficie útil aproximada de once metros cincuenta decímetros cuadrados, que linda, según se le mira desde la calle pública: frente, Norte, plaza de garaje número 14; derecha, Oeste, por donde tiene su acceso, viales; izquierda, Este, Avenida de La Coruña; y espalda, plaza de garaje número 12; y el TRASTERO en la planta de sótano señalado con el número CINCO, sito en el bloque uno, que ocupa la superficie útil de dos metros cuarenta y dos decímetros cuadrados y que linda, según se le mira desde la calle pública: frente, Norte, trastero número 4 de su bloque; derecha, Oeste, por donde tiene su acceso, pasillo; izquierda, Este, viales; y espalda, Sur, trastero número 6 de su mismo bloque. CUOTA: 5,9%.

CARGAS: Las que constan del Registro de la Propiedad (Se adjunta como **Documento número 1**, Nota Simple de la mencionada finca) con las siguientes especialidades:

El BBVA, ha comunicado una deuda actual por la deuda que grava la finca de 82.462,82 €.

La TGSS no ha comunicada existencia de hipoteca alguna sobre la finca.

En la actualidad la vivienda se encuentra desocupada, según asegura el concursado, sin que se haya podido verificar tal extremo.

De la documentación anexa al Acta de nombramiento de Mediador Concursal consta un valor catastral de la vivienda de 53.674,04 €.

De la orden de 29 de junio de 2015 de la Xunta de Galicia, deriva un valor fiscal de 59.041,44 euros, resultante de multiplicar el valor catastral por el factor corrector de 1,1.

Consta en el concurso un valor de adquisición, del año 2003, de 117.000 euros, tratándose de obra nueva.

La finca fue tasada, para la concesión de hipoteca, el año 2003, en 151.000 euros.

Para la concesión de la ampliación de hipoteca, el año 2005, la finca fue tasada en 183.366 euros.

Dado que las tasaciones tienen más de 10 años de antigüedad, dadas las cargas que gravan sobre la misma, por prudencia este AC, provisionalmente, atendiendo a las consultas realizadas en portales de compraventa de vivienda y API de la zona y según su situación, emplazamiento, se valora la misma, a efectos de inventario, en la cantidad de 100.000 euros; otorgando, por tanto, un valor de **50.000,00 euros** al 50% de la propiedad.

- B) El concursado es titular de 1/3 del pleno dominio con carácter privativo de la siguiente finca:

DATOS DE LA FINCA DEL RP DE NOIA, MUNICIPIO DE RIBEIRA, Nº 28583:

Municipio: RIBEIRA

Finca: 28583

CRU: 15011000906591

REFERENCIA CATASTRAL: 15074A036006700001LB

Estado de coordinación: No consta

Naturaleza de la finca: URBANA: Otros urbanas

LOCALIZACIÓN: LUGAR SAMPEDRO, AGRIÑA

Superficie del Terreno: 888 m2

DESCRIPCIÓN: URBANA y en parte RUSTICA. "Aгриña", a labradío, sita en el lugar de Sampedro, parroquia de Palmeira, municipio de Ribeira, de la superficie de OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.

CARGAS: Las que constan del Registro de la Propiedad (Se adjunta como **Documento número 2**, Nota Simple de la mencionada finca).

No consta en autos otra valoración de la presente finca que no sea el valor de adquisición, de 6.000,00 euros.

Dado lo anterior, esta AC, provisionalmente, otorga un valor a efectos de inventario al 1/3 de la propiedad de la presente finca de **2.000,00 euros**.

2.2 Vehículos

Consta en el inventario adjunto a la presente demanda la titularidad de un vehículo, Moto CSR Scoot, cuyo valor de adquisición fue el de 100,00 euros (con una antigüedad de 13 años, matriculado el año 2005).

No obstante, ha sido comunicado a esta AC que la misma ha sido dada de baja y depositada en desguace (el vehículo tenía la ITV caducada desde el año 2016); con lo cual, esta AC no puede otorgar otro valor a dicho activo que no sea el de **0,00 euros**.

Este AC está pendiente de recibir documentación justificativa de la baja del anterior vehículo y de su desguace.

2.3 Participaciones Sociales

El deudor también es titular de las participaciones sociales de las siguientes sociedades:

- A) El concursado es propietario de 3.006 participaciones sociales de la sociedad NOVABARNA OBRAS SLU, dicha sociedad es unipersonal, siendo su socio único el propio deudor.

Se adjunta, como **Documento número 3**, información general mercantil de la anterior sociedad.

En todo caso, las participaciones sociales de dicha mercantil carecen de valor de mercado, al tratarse de una sociedad inactiva y sin ninguna propiedad. En efecto, el último depósito contable es relativo al ejercicio 2009. Estamos ante una sociedad a través de la cual el concursado vehiculaba su anterior actividad

empresarial en el sector de la construcción, la cual, como hemos dicho ha cesado, tras haber generado la situación de insolvencia que padece ahora el deudor.

El valor otorgado, a efectos de inventario, por esta AC al anterior activo es de **0,00 euros**.

- B) El concursado también es titular de participaciones sociales de la sociedad A CASANOVA & GOYANES 2003 SL, sin que, de momento, conste a este AC el número concreto de las mismas (el capital social es de 3.100 euros).

Se adjunta, como **Documento número 4**, información general mercantil de la anterior sociedad.

En todo caso, en el BORME de fecha 8 de mayo de 2007 la inscripción de la disolución de la anterior sociedad, la cual, por tanto, ya no realiza actividad mercantil alguna; sin tener ninguna propiedad. De nuevo, Estamos ante una sociedad a través de la cual el concursado vehiculaba su anterior actividad empresarial en el sector de la construcción, la cual, como hemos dicho ha cesado, tras haber generado la situación de insolvencia que padece ahora el deudor.

El valor otorgado, a efectos de inventario, por esta AC al anterior activo es de **0,00 euros**.

3. RESUMEN VALORACION BIENES Y DERECHOS

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| 1. Terrenos e Inmuebles | 52.000,00 € |
| 2. Vehículos | 0,00 € |
| 3. Participaciones Sociales | 0,00 € |
| | |
| TOTAL | 52.000,00 € |