

INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA

DUNICO, S.L.

Juzgado Mercantil nº8 de Barcelona
Concurso voluntario: 835/2019 - C

10 de enero de 2020



1

INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS DE LA MASA ACTIVA

DUNICO, S.L.

D. Xavier Domènech Ortí, en representación de BNFIX PICH I DOMÈNECH INSOLVENCY PRACTITIONERS, S.L.P., Administrador Concursal de la sociedad DUNICO, S.L., (en adelante, la sociedad, la deudora o la concursada).

PRESENTA

En cumplimiento del art. 74 y ss. de la Ley Concursal, conforme a su leal saber y entender y con la documentación de la que ha dispuesto, **INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS de la MASA ACTIVA**, a fecha de declaración de concurso, esto es a 5 de julio de 2019.

ÍNDICE DE CONTENIDO

ÍNDICE DE CONTENIDO	3
1. MÉTODO de ELABORACIÓN	4
1.1. Obtención de la relación de bienes y derechos	4
1.1.1. Recopilación de información	4
1.1.2. Contraste de información	4
1.1.3. Visita a las localizaciones de los bienes	5
1.1.4. Agrupación partidas de inventario	5
1.2. Avalúo de los bienes y derechos	5
1.2.1. Activo no corriente	6
1.2.1.1. Terrenos y bienes inmuebles	6
1.2.2. Activo corriente	6
1.2.2.1. Inversiones financieras a corto plazo	6
2. RELACIÓN de INVENTARIO	7
2.1. Activo no corriente	7
2.1.1. Terrenos y bienes inmuebles.	7
2.2. Activo corriente	10
2.2.1. Inversiones financieras a corto plazo	10
2.3. Cuadro resumen por partidas	10
3. Relación de litigios cuyo resultado pueda afectar al contenido del inventario	10
4. Acciones de reintegración	11
5. Relación de bienes de propiedad ajena en poder del concursado	11
6. Bienes sobre los que el concursado tiene derecho de uso	11

1. MÉTODO de ELABORACIÓN

1.1. Obtención de la relación de bienes y derechos

1.1.1. Recopilación de información

- ◆ El primer documento que analizamos es el inventario aportado por la deudora al procedimiento. La concursada lo presentó al Juzgado, previo requerimiento para subsanar su demanda. Aportamos dicho documento como **Anexo nºI-1**.
- ◆ Balances contables: habitualmente, la segunda fuente de datos en relación con los activos de la sociedad la obtenemos de la contabilidad de la sociedad. En este caso, el último dato contable que disponemos son las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio de 2017 que la concursada acompaña a la demanda de concurso. La concursada no nos ha aportado, a pesar de haber sido requerido, documentación contable actualizada. Por tanto, se trata de un dato totalmente desactualizado que no sirve para efectuar comparaciones.
- ◆ Para comprobación de lo anterior hemos solicitado Certificado emitido por el Registro de la Propiedad y nota simple de las fincas registrales que constan a nombre de la sociedad. Lo adjuntamos como **documento anexo nºI-2**.
- ◆ Para comprobación de lo anterior hemos solicitado Certificado emitido por el Registro de la Dirección General de Tráfico no se aporta porqué, aunque ha sido requerido, no lo hemos obtenido en plazo. En el momento en el que conste se aportará para comprobar cuanto sucede.
- ◆ Para comprobación de lo anterior hemos solicitado Certificado de la Oficina Española de Patentes y Marcas, y no hemos hallado marca registrada alguna a nombre de la concursada.

1.1.2. Contraste de información

La Administración concursal, comparando la información obtenida relacionada en el punto anterior, genera una primera relación de bienes y derechos, en un primer documento de trabajo. En este caso, basándonos únicamente en el inventario de la demanda y sus documentos unidos, así como la información de los registros públicos.

No se han detectado diferencias entre los bienes de las diferentes fuentes de información. No se han hallado en las fuentes de información públicas consultadas, elementos de activo diferentes a los que aparecen en el inventario de la demanda, más allá del inmueble sito en Sant Cugat (plaza de aparcamiento), que la concursada vendió si bien se halla pendiente de inscripción.

Aún así, debemos señalar que en las Cuentas Anuales de todos los años que disponemos aparece una partida de “inversiones financieras a corto plazo” que, aunque no se detalla a qué corresponde, se mantiene con un valor constante en todos los ejercicios. Por ello, lo incluimos también en esta relación de inventario, a la espera de confirmar el concepto y la valoración actual.

Igualmente, aparece en el balance un activo por impuesto diferido, que entendemos que corresponde al derecho de deducción en el futuro de las bases imponibles negativas devengadas por las pérdidas en ejercicios anteriores. Dado que la concursada solicitó la liquidación y, por tanto, no podrá optar a la citada deducción fiscal, no incluiremos dicho activo en la relación del inventario. Aunque la concursada solicitó la apertura de la fase de liquidación en su solicitud de concurso, ésta no fue acordada por el Auto de declaración de concurso.

1.1.3. [Visita a las localizaciones de los bienes](#)

No se ha realizado visita a los bienes por tratarse de inmuebles y bienes financieros.

1.1.4. [Agrupación partidas de inventario](#)

Tras el contraste de la información y documentación de los elementos que forman el inventario, los agrupamos en las siguientes grandes partidas:

- Activo no corriente
 - Terrenos y bienes inmuebles.
- Activo Corriente:
 - Inversiones financieras a corto plazo.

1.2. [Avalúo de los bienes y derechos](#)

A continuación, exponemos los criterios de avalúo aplicados para cada una de las partidas, de forma individualizada.

1.2.1. Activo no corriente

1.2.1.1. Terrenos y bienes inmuebles

Los terrenos y bienes inmuebles serán valorados en este caso según las tasaciones que disponemos. Para el inmueble sito en la localidad de Urús (Cerdanya) disponemos de una tasación, la cual utilizaremos para determinar su valoración. En cuanto al inmueble sito en Olesa de Montserrat (Barcelona) no disponemos de tasación, por lo que lo valoraremos por comparativa con otros inmuebles similares de la zona.

En cuanto a las cargas de los inmuebles, solamente hemos podido disponer de lo que registra la nota simple del Registro de la Propiedad. También hemos podido acceder a documentación relativa al procedimiento de ejecución hipotecaria que se hallaba en tramitación cuando se declaró el concurso. De ahí se ha podido obtener la información que la concursada no ha aportado, a pesar de haber sido requerida. La concursada no aportó junto a su solicitud de concurso la lista de acreedores conforme a lo dispuesto en el art. 6 de la Ley Concursal, no constan ni los importes de deuda ni los detalles de los acreedores, y tampoco en el documento de inventario se informa de las cargas de los bienes de forma detallada.

1.2.2. Activo corriente

1.2.2.1. Inversiones financieras a corto plazo

No disponemos de documentación acreditativa de este activo, si bien hasta el cierre del ejercicio de 2017 se mantiene siempre constante en el balance de la concursada. Por ello, lo incluimos en la relación de activo con la misma valoración que allí consta, a la espera de acreditar su naturaleza y posibles correcciones de valor.

2. RELACIÓN de INVENTARIO

2.1. Activo no corriente

2.1.1. Terrenos y bienes inmuebles.

Como se ha indicado, la concursada posee dos inmuebles, uno sito en Urús (Cerdanya) y el otro en Olesa de Montserrat (Barcelona). Los datos, valoración y cargas de cada uno de ellos es la siguiente:

- Vivienda unifamiliar en Urús (Cerdanya)
 - Dirección: c/Cau de la Guilla nº18, 17538 – Urús (Girona).
 - Características:
 - Se trata de una vivienda unifamiliar situada en la localidad de Urús (Girona) construida en el año 2005-2006.
 - Superficie terreno: 759,50 m².
 - Superficie construida: 178,32 m² en planta sótano; 152,55 m² en planta primer y 36,51 m² en planta primera. El resto corresponde al jardín.
 - Datos registrales: Registro de la Propiedad de Puigcerdà: Tomo 1.043, Libro 12-Urús, Folio 52, Finca Registral nº 734, inscripción 2^a.
 - Valoración (tasación): 1.078.565,29 €.
 - Cargas:
 - Hipoteca *Pirene Issuer Designated Activity Company* (originariamente Caixa d'Estalvis del Penedès, hoy Banco de Sabadell, S.A.) en garantía originaria de un capital de 755.000 €, intereses ordinarios de 249.150 €, intereses de demora de 166.100 € y 60.101,21 de gastos y costas. Se halla pendiente de pago la cantidad de 667.880,96 € de capital.
 - Embargo preventivo dimanante del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales nº9/2013-1 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº8 de Rubí, en reclamación de un principal de 78.057,19 € e intereses y gastos de 23.417,15 €, por parte de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
 - Embargo preventivo dimanante del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales nº9/2013-1 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº8 de Rubí, en reclamación de un principal de 34.012,73 € e intereses y gastos de 10.203,81 €, por parte de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (anteriormente Catalunya Banc, S.A.)
 - Fotos:



En relación con la vivienda de Urús, existe un procedimiento de ejecución hipotecaria cuyos detalles se han expuesto. Hemos podido saber que en dicho procedimiento se llegó a tramitar la subasta del inmueble. No obstante, la declaración de concurso se dictó antes de que existiera decreto de adjudicación con lo cual entiende esta parte que el procedimiento quedó suspendido por la declaración de concurso y por tanto, la vivienda forma parte del inventario de la concursada. No obstante, dada la escasa información que disponemos al respecto esta circunstancia podría verse modificada si el procedimiento de ejecución hubiera avanzado más antes de la declaración de concurso.

- Vivienda en Olesa de Montserrat (Barcelona):
 - Dirección: c/Estació nº38, planta baja, puerta 2ª, 08640-Olesa de Montserrat (Barcelona).
 - Características:
 - Superficie construida: 70,60 m2, de los cuales útiles: 59,50 m2.
 - Datos Registrales: Registro de la Propiedad de Martorell nº2: Tomo 2.898, Libro 359-Olesa de Montserrat, Folio 186, Finca Registral nº16.871.
 - Valoración: 104.500 €.
 - Cargas:
 - Hipoteca Catalunya Banc, S.A. (actualmente, BBVA): 162.992 € de capital, de intereses ordinarios hasta un 8% anual por un máximo de 2 años, 42.377,92 € de intereses de demora y 18.750 € de costas y gastos. Existe un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria respecto de esta carga que se sigue en el Juzgado de 1ª instancia nº4 de Martorell, bajo el nº de autos 227/2015.
 - Anotación preventiva de embargo fruto del procedimiento 148/2013 que se sigue en el Juzgado de 1ª Instancia nº3 de Terrassa en reclamación

de 9.407,81 € de principal, e intereses y gastos por 2.822,34 €. Todo ello demandado por la entidad BBVA.

- Anotación preventiva de embargo fruto del procedimiento 391/2013 que se sigue en el Juzgado de 1ª Instancia nº8 de Terrassa en reclamación de 78.057,19 € de principal, e intereses y gastos por 23.417,15 €. Todo ello demandado por la entidad BBVA.
- Anotación preventiva de embargo fruto del procedimiento 9/2013 que se sigue en el Juzgado de 1ª Instancia nº4 de Rubí en reclamación de 34.012,73 € de principal, e intereses y gastos por 10.203,81 €. Todo ello demandado por la entidad Catalunya Banc, S.A. (actualmente BBVA).

○ Fotos:



Valor de inventario: 1.183.065,29 €

2.2. Activo corriente

2.2.1. Inversiones financieras a corto plazo

Como hemos indicado anteriormente, no disponemos de documentación acreditativa de este activo, si bien consta en el balance de las Cuentas Anuales de todos los ejercicios con un saldo constante. Por tanto, procederemos a incorporarlo a la relación de inventario con el valor por el que se registra en las Cuentas Anuales a la espera de documentar su naturaleza y las correcciones valorativas que pudieran existir.

Valor de inventario: 32.628 €

2.3. Cuadro resumen por partidas

Activo no corriente	1.183.065,29 €
<i>Terrenos y bienes inmobiliarios.</i>	<i>1.183.065,29 €</i>
Activo Corriente	32.628 €
<i>Inversiones financieras a corto plazo</i>	<i>32.628 €</i>
TOTAL	1.215.693,29 €

3. Relación de litigios cuyo resultado pueda afectar al contenido del inventario

Los litigios que pueden afectar al contenido del inventario son las ejecuciones hipotecarias relacionadas en el apartado de cargas de este inventario. Las que conocemos en este momento son:

- Ejecución hipotecaria 674/2014 (Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº1 de Puigcerdà).
- Ejecución hipotecaria 227/2015 (Juzgado de 1ª Instancia nº4 de Martorell).

4. Acciones de reintegración

Esta Administración Concursal a fecha de este informe no ha detectado operaciones realizadas en fase pre-concursal que puedan determinar la procedencia de ejercer posibles acciones de reintegración.

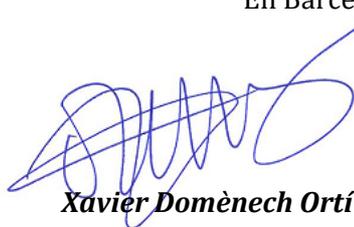
5. Relación de bienes de propiedad ajena en poder del concursado

No se conocen bienes de esta naturaleza.

6. Bienes sobre los que el concursado tiene derecho de uso

No se conocen bienes de esta naturaleza.

En Barcelona, a 10 de enero de 2020



Xavier Domènech Ortí

BNFIX PICH i DOMÈNECH INSOLVENCY PRACTITIONERS, S.L.P.