

**ANEXO I. INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS DE LA MASA ACTIVA
QUE PRESENTA LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL DESIGNADA EN EL
PROCEDIMIENTO DE CONCURSO COSECUTIVO DE DÑA. FRANCISCA DE
LAS NIEVES LÓPEZ FRENICHE**

I. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 293 de la Ley Concursal, se formula el presente Inventario de bienes y derechos de la masa activa, junto con la relación de los litigios en tramitación y la de las acciones de reintegración a ejercitar que, integra el Informe de esta Administración Concursal.-

El inventario contiene la relación y el avalúo de los bienes y derechos del Deudor integrados en la masa activa a fecha de cierre de este informe, 19 de junio de 2022, según lo establecido en el artículo 192 y siguientes del TRLC, relativo al expediente del Concurso Consecutivo, con carácter Abreviado, de Dña. Francisca de las Nieves López Freniche, nº 1786/2020, que se tramita ante el Juzgado de 1ª Instancia Nº 4 de Almería.-

I.1. CONSIDERACIONES GENERALES

En este apartado detallamos los criterios y procedimientos utilizados en la determinación del inventario de la masa activa y detalle

El artículo 192.1 del Texto Refundido de la Ley Concursal determina que la masa activa del concurso lo constituyen los bienes y derechos integrados en el patrimonio del deudor a la fecha de declaración del concurso y los que se reintegren al mismo o adquiera hasta la conclusión del procedimiento.

Es obligación de la administración concursal, según establece el artículo 198.1 y 2 del Texto Refundido de la Ley Concursal, la elaboración de un inventario que contenga la relación y el avalúo de los bienes y derechos del deudor integrados en la masa activa.

Por lo que respecta el avalúo de los bienes y derechos del deudor, éste debe determinarse con base en lo que establece el artículo 201 del Texto Refundido de la Ley Concursal, es decir, 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.

Se ha elaborado el inventario de la masa activa tras la aplicación de determinados procedimientos de revisión sobre la información proporcionada por el deudor, orientados a evaluar los siguientes objetivos:

- Existencia del activo.
- Propiedad del activo por el deudor.
- Correcta valoración del mismo.

Debe significarse lo siguiente:

- La valoración de los bienes se ha realizado para su liquidación.

- En un escenario de liquidación, los valores que puedan llegar a obtenerse pueden ser muy diferentes de los que figuran en otras circunstancias.

El contenido del presente Inventario se ha construido en base a, por un lado, valores que se desprenden de la documentación aportada por la Deudora en la demanda, y por otro, valores estimativos fijados por esta AC, ajustados según criterios técnicos y de prudencia valorativa.-

Para la valoración a mercado del inmueble con valor relevante, así como de su garantía, se solicitó una tasación a la entidad GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4455. Habiendo emitido, con fecha 4 de octubre de 2021, un informe de valoración que es el que se utiliza para la valoración del inmueble.

Al no disponer de la tasación del inmueble, para su valoración se han utilizado índices de referencia de distintos portales inmobiliarios y de tasadoras, se ha tenido en cuenta el valor catastral y el otorgado por la Administración Tributaria Andaluza a efectos de comprobación. Los posibles cambios en su valoración, que resulten del informe encargado a la empresa de tasación, pueden alterar de forma significativa las estimaciones contenidas en este Inventario. Variaciones que, en caso de producirse, se incorporarán al Inventario que se anexará al Informe de la Administración Concursal y en su caso al informe definitivo.-

Quedan fuera de la masa activa del concurso los bienes inembargables, la concursada podrá cubrir sus necesidades alimenticias con cargo a esos bienes, en este caso al disponer de su sueldo, siempre que esté por debajo del umbral inembargable. El artículo 123 del TR, al abordar el derecho del concursado a percibir alimentos, hace referencia a que:

«en el caso de que en la masa activa existan bienes bastantes para prestar alimentos, el concursado persona natural que se encuentre en estado de necesidad tendrá derecho a percibirlos durante la tramitación del concurso, con cargo a la masa activa, para atender sus necesidades y las de su cónyuge y descendientes bajo su potestad».

El régimen de inembargabilidad, dado que, en la Ley Concursal no se dice nada, tenemos que acudir a lo establecido en la LEC (art. 605 a 609) que permitirá al deudor preservar los bienes que integren el ajuar familiar, los que sean imprescindibles para desarrollar su trabajo o actividad, los bienes o derechos cuyo coste de realización sea superior a las expectativas de realización de esos bienes. Es especialmente trascendente el régimen de inembargabilidad de las rentas, sueldos, pensiones y salarios, donde se indica que el salario mínimo para cualesquiera actividades en la agricultura, en la industria y en los servicios es inembargable; debe tenerse en cuenta que el salario mínimo en la actualidad está fijado en 965 euros si cuenta con 14 pagas y 1.125,83 euros si son 12.

Para las cantidades que superen el salario mínimo interprofesional, la LEC establece un sistema de embargabilidad por tramos.

El artículo 289 del Texto Refundido de la Ley Concursal, establece la obligación de dirigir comunicación electrónica al deudor y a los acreedores que hubiesen comunicado sus créditos y de los que conste su dirección electrónica informándoles del Proyecto de Inventario y de Lista de Acreedores, estén o no incluidos en la misma, con una antelación mínima de 10 días (5 en el concurso abreviado) a la presentación del informe al juez, y que, hasta tres días antes de esa presentación, el concursado y los acreedores podrán solicitar a la administración concursal, igualmente

por medios electrónicos, que rectifique cualquier error o que complemente los datos comunicados..-

Por su parte, el artículo 198.1 de la LC establece que es obligación de la AC elaborar un inventario que contenga la relación y el avalúo de los bienes y derechos del Deudor integrados la masa activa a la fecha de cierre, que será el día anterior al de emisión de su Informe.-

I.2. DETALLE DEL INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA A 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021

INMUEBLE

Como hemos señalado con anterioridad, el principal y único activo de la concursada, con valor de realización a fecha de realización de este inventario, 20 de junio de 2020, está compuesto por el 50% de titularidad de un inmueble, habiéndole asignado la A.C. **un valor 32.042,97€**. Que como hemos manifestado anteriormente se corresponde con el 50% del valor de tasación, según certificación emitida, con fecha 4 de octubre de 2021, por la entidad Gesvalt Sociedad de Tasación S.A.

A continuación, detallamos la descripción registral obtenida a través de una nota simple obtenida del **Registro de la Propiedad número 4 de Almería**, con fecha 20 de septiembre:

Municipio: ALMERIA.

FINCA NÚMERO 6269 DE ALMERIA SEC. 2ª trasladada de FINCA DE ALMERIA N°: 5675

Código registral único: 04016000111666

URBANA: APARTAMENTO tipo A), en la planta primera alta, señalado con el número SESENTA Y SEIS de los elementos individuales, y con el número 234 del régimen interior, del edificio compuesto de tres plantas, denominado APART-HOTEL CASA LUXOR, en la Urbanización Costacabana, paraje del Alquián, término de Almería, que constituye la parcela doscientos noventa y dos, hoy Avenida de Brighton, número 92. **Tiene una superficie construida de cuarenta y dos metros cuadrados,** distribuidos en hall de entrada, baño, habitación comedor, cocina y terraza. Linda: derecha, el apartamento sesenta y siete; fondo, el vuelo de la zona ajardinada; izquierda, el apartamento sesenta y cinco; y frente, pasillo. Su cuota es de un 0'897%. **Referencia catastral: 5373003WF5757S0034ID**

La finca no está coordinada gráficamente con Catastro.

TITULARIDADES

LOPEZ FRENICHE, FRANCISCA DE LAS NIEVES, NIF 27.529.523-H, Tomo 130, Libro 108, Folio 96, Alta 1, una mitad indivisa del pleno dominio, por título de ADJUDICACIÓN POR DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de ALMERÍA DON ALBERTO AGÜERO DE JUAN, el día 27 de agosto de 2003.

TORRES ROMERO, VALENTIN, NIF 74.633.130-Q, Tomo 130, Libro 108, Folio 96, Alta 2, una mitad indivisa del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de ALMERÍA DON ALBERTO AGÜERO DE JUAN, el día 28 de agosto de 2003, con número de protocolo 3561.

CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE ALMERIA N°: 1988. INSCRIPCION: 8. TOMO: 674. LIBRO: 83. FOLIO: 250. FECHA: 22/11/1978.

Servidumbres a favor de la finca número 1799, folio 62 del tomo 1140, libro 541 de Almería: 1) De paso al Restaurante por el acceso de la Avenida Luxor a la parcela matriz, hasta la puerta principal del Restaurante en forma de "S", el tramo más corto tiene una longitud de un metro, 50 centímetros, el tramo medio, de 6 metros y 60 centímetros y el tramo largo, 8 metros y 40 centímetros con una anchura de 2 metros y medio, que hacen una superficie de 49 metros cuadrados. Y de paso al acceso al solarium y terraza del Restaurante, desde la puerta secundaria en forma de "U" invertida, cuyos tramos largos tienen una longitud de 13 metros y 90 centímetros, el de la Derecha y 13 metros y 50 centímetros el de la izquierda; y 7 metros y 30 centímetros el tramo corto, teniendo el paso una anchura de 1 metro, 70 centímetros, que hacen un total de 51 metros y 65 decímetros cuadrados. 2) Se establece una servidumbre de luces y vistas, sobre la parte comprendida entre el Restaurante y el Edificio de apartamentos, en que existe la Piscina, Patio Andaluz y Zona ajardinada; en el paramento Este del Restaurante, lindando con la zona de piscina, a lo largo de la línea C-D, señalada en el plano, 6 ventanas, con una superficie total de 16 metros y 12 decímetros. En el paramento Norte del Restaurante, lindando con la zona de piscina y patio andaluz, a lo largo de la línea D-E señalada en el plano, 4 ventanas con una superficie total de 9 metros, 91 decímetros cuadrados. Tres puertas con una superficie de 4 metros y 64 decímetros cuadrados; 8 arcos de base de terminación triangular y paramentos laterales verticales, con una superficie total de 26 metros y 71 decímetros cuadrados. En el paramento Este del Restaurante, lindando con el patio andaluz a lo largo de la línea E-F, señalada en el Plano, 5 ventanas con una superficie total de 6 metros y 23 decímetros cuadrados, y 3 puertas con una superficie total de 16 metros y 41 decímetros cuadrados. 3) De evacuación y desagüe de aguas residuales a

través del general del Edificio de apartamentos. 4) De paso para líneas eléctricas, telefónicas y de aguas residuales tal como se encuentran actualmente y con las modificaciones funcionales que puedan requerir en el futuro. Así resulta de escritura otorgada el 22 de junio de 1977 ante Don Ramón Alonso Fernández, rectificada por otra escritura de fecha 20 de octubre de 1978 ante el Notario Don Ramón Alonso Fernández, según consta en la inscripción 8ª de fecha 22 de noviembre de 1.978.

La HIPOTECA objeto de la inscripción 6ª de fecha seis de junio del año dos mil once, en garantía de una cuenta de crédito, a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, en virtud de escritura autorizada por el Notario de ALMERÍA, DON JUAN DE MOTA SALVADOR, el día diecisiete de marzo del año dos mil once, con número de protocolo 249, constituida sobre una mitad indivisa del pleno dominio, para responder de 43.000 euros de principal, 1.720 euros de intereses ordinarios, 9.030 euros de intereses de demora, 7.550 euros de costas y gastos. Con vencimiento el día treinta y uno de marzo del año dos mil treinta y uno.

La HIPOTECA objeto de la inscripción 7ª de fecha siete de junio del año dos mil once, en garantía de un préstamo, a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, en virtud de escritura autorizada por el Notario de ALMERÍA, DON JUAN DE MOTA SALVADOR, el día diecisiete de marzo del año dos mil once, con número de protocolo 250, constituida sobre una mitad indivisa del pleno dominio, para responder de 9.500 euros de principal, de 6 meses al tipo del 9,5 por ciento anual de intereses ordinarios, de 18 meses al tipo del 15,5 por ciento anual de intereses de demora, 3.175 euros de costas y gastos. Con vencimiento el día uno de abril del año dos mil treinta y dos.

La hipoteca de la inscripción 6ª ha sido transmitida por la inscripción 8ª de fecha cuatro de junio del año dos mil catorce, a favor de CAIXABANK SA, en virtud de mandamiento judicial expedido por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 8 de ALMERIA, el día nueve de mayo del año dos mil catorce, en procedimiento 896/2013.

La ANOTACIÓN DE EMBARGO letra A de fecha veintidós de mayo del año dos mil quince, a favor de TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, sobre una mitad indivisa del pleno dominio, perteneciente a doña FRANCISCA DE LAS NIEVES LOPEZ FRENICHE, en reclamación de un débito total de 11.902,6 euros, en procedimiento 04 01 12 00583231, en virtud de mandamiento expedido por TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, UNIDAD DE RECAUDACION EJECUTIVA N° 01 de ALMERIA, el día cinco de mayo del año dos mil quince.

Expedida hoy de esta finca, CERTIFICACIÓN de cargas, en virtud del mandamiento que motiva la anotación letra A. Almería a 22 de Mayo de 2015.

La hipoteca de la inscripción 6ª queda modificada por la inscripción 9ª de fecha seis de Octubre de dos mil quince, a favor de CAIXABANK SA, en virtud de escritura autorizada por el Notario de ROQUETAS DE MAR, DON ENRIQUE LÓPEZ MONZO, el día treinta y uno de Agosto de dos mil quince, con número de protocolo 825, por la que, entre otros, se establece el vencimiento el día uno de Abril de dos mil cincuenta y uno.

La hipoteca de la inscripción 7ª queda modificada por la inscripción 10ª de fecha seis de Octubre de dos mil quince, a favor de CAIXABANK SA, en virtud de escritura autorizada por el Notario de ROQUETAS DE MAR, DON ENRIQUE LÓPEZ MONZO, el día treinta y uno de Agosto de dos mil quince, con número

de protocolo 826, por la que, entre otros, se establece el vencimiento el día uno de Abril de dos mil cincuenta y uno. La ANOTACIÓN letra A queda PRORROGADA por el plazo de cuatro años, por la letra B de fecha veinte de mayo del año dos mil diecinueve, en procedimiento 04 01 12 00583231, en virtud de mandamiento expedido por TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, UNIDAD DE RECAUDACION EJECUTIVA N° 01 de ALMERIA, el día quince de mayo del año dos mil diecinueve.

Dña. Francisca de las Nieves López Freniche **tiene atribuido el uso y disfrute de esta vivienda**, en función de la guardia y custodia de su hija menor acordada, según la Sentencia de Divorcio Matrimonial Contencioso de fecha 15 de diciembre de 2010, del procedimiento número de autos 137/2018 seguido en el Juzgado de Violencia sobre la Mujer N° 1 de Almería.

En la actualidad, Dña. Francisca de la Nieves convive con su hija en esta vivienda.

TESORERÍA

A fecha de emisión de este informe, a esta A.C. únicamente le consta la existencia de una cuenta corriente titularidad de la concursada en Cajamar, con IBAN número ES60 3058 0085 5427 2007 6948, donde la concursada cobra su salario y que, a 19 de junio de 2022, tiene un saldo de 0,00 euros.

OTROS CRÉDITOS

Incluimos este apartado a los efectos de tener en cuenta los bienes que se pueden integrar a la masa activa con posterioridad a la fecha de emisión del informe. Lo podrán integrar los salarios, arrendamientos o cualquier tipo de

ingreso económico que obtenga la concursada y que pudiera exceder de los mínimos inembargables señalados o del importe del derecho de alimentos fijado por el Juzgado, pueden aportar activos que permitan ayudar en la búsqueda de una solución concursal.

II.RELACIÓN DE LITIGIOS CUYO RESULTADO PUEDA AFECTAR AL INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA Y DE ACCIONES DE REINTEGRACIÓN A PROMOVER.

RELACIÓN DE LITIGIOS.

Al tiempo de presentación de este Inventario y sin perjuicio de seguir recabando información, la AC tiene conocimiento, de la existencia de los siguientes litigios en curso.

Ejecución hipotecaria 896/2013, seguida en el Juzgado de 1ª Instancia N° 8 de Almería, del crédito con garantía hipotecaria Num. 9320.01.1760.031-13, habiéndose despacho ejecución por importe de 42.212,10 euros a favor de Caixabank SA.

Con fecha 7 de marzo de 2022, se dictó sentencia n 51/2022, por el Juzgado de 1ª Instancia nº5 de Almería, en procedimiento verbal 2018/2021 (inicialmente tramitado como monitorio) interpuesto por la C.P. Apartamentos Casa Luxor, condenando al pago de 634,46 euros, deuda que ha sido reconocida en la pasa pasiva del concurso.

ACCIONES DE REINTEGRACIÓN.

El artículo 226 y siguientes del TRLC establecen la obligación para la administración concursal de reseñar aquellas acciones que a su juicio se deben promover en orden

a obtener la rescisión de los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la declaración del concurso, aunque no hubiese existido intención fraudulenta. Preceptuando la Ley Concursal que el ejercicio de las acciones rescisorias no impedirá el de otras acciones de impugnación de actos del deudor que procedan conforme a derecho.

En este orden de cosas diremos que, a la fecha, la Administración Concursal no ha detectado ninguna operación que pudiera estar comprendida en estos supuestos. No obstante, la Administración Concursal, se reserva el derecho de practicar las acciones de reintegración que estime oportunas de acuerdo con lo que pueda resultar durante el desarrollo del procedimiento.-

Este es el INVENTARIO que firma la suscrita Administración Concursal, de acuerdo con su leal saber y entender, y presenta en cumplimiento de los artículos 293 y 198 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Concursal.-

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del
Banco de España con el nº 4455 el día 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

JORGE JUAN SUÑER ESTEVAN, ARQUITECTO en calidad de Tasador de GESVALT Sociedad de Tasación S.A., ha realizado con fecha 04/10/2021 el informe de tasación con el nº de expediente abajo indicado.

La visita se ha realizado con fecha 30 de Septiembre de 2021 por JORGE JUAN SUÑER ESTEVAN y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: VIVIENDA EN DIVISIÓN HORIZONTAL
Situación del inmueble: Avenida BRIGHTON, Nº 92, Planta 1, Puerta 34 de Almería 04120
Estado del inmueble: Terminado
Situación de ocupación: Con ocupante
Entidad financiera:
Solicitante: TRIDECO ASESORES SLP
NIF/CIF: B04445938
Domicilio solicitante: CL/LOS PICOS.NR 10 - PL 2 - PT 1 - 04004 - Almería
Datos registrales: Registro de la Propiedad nº 4 de ALMERIA

Titular Registral: LOPEZ FRENICHE, FRANCISCA DE LAS NIEVES,
NIF:27.529.523-H, 50,00% de propiedad.
TORRES ROMERO, VALENTIN, NIF:74.633.130-Q, 50,00% de
propiedad.

Titulo: Pleno Dominio

USO	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/Sección
Apartamento 234	108	130	96	5675	1 / 2

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

DENOMINACIÓN	C.R.U
Apartamento 234	04016000111666

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Apartamento 234	5373003/WF5757S/0034/ID

La Finalidad de la tasación es Garantía Hipotecaria

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. modificada por la EHA/3011/2007 de 4

Este certificado consta de 2 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 4 de Abril de 2022

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **04G062473/21-01**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre.

VALOR DE TASACION - HIPOTECARIO: 64.085,94 €
(SESENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN (1)	ACTUALIZACIÓN (2)	SUELO	SEGURO (RD 716/2009)
5675	Apartamento 234	57.703,52	64.442,14	64.085,94	33.578,12	30.507,82

FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO (3)
5675	Apartamento 234	46.395,00

(1) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.

(2) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.

(3) Seguro coste de construcción a nuevo.

FINCA	USO CONSIDERADO	S.UTIL.C	S.ADOPTADA	METODO	VALOR
5675	Apartamento 234	38 m ²	51,55 m ²	RN	64.085,94 €

Año de construcción aproximado: 1973

Año de reforma aproximado: - - -

Métodos utilizados para calcular el valor de Tasación-Hipotecario:

Método de Actualización Inmuebles Arrendados (RN)

Seguro coste de construcción a nuevo . . . 46.395,00 €

CONDICIONANTES

No existen.

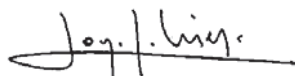
ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que en la documentación registral facilitada no figura la dirección postal actualizada, siendo la correcta la expresada en el presente informe. Se aconseja actualizar este aspecto en Registro para evitar posibles problemas de identificación y/o posesión en un futuro.

GESVALT Sociedad de Tasación S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.

Fecha de emisión del informe 04/10/2021

El Técnico Tasador



JORGE JUAN SUÑER ESTEVAN
ARQUITECTO
Colegiado nº 162

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



MARIA GOMEZ CORDOBA
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD

CERTIFICADO

Este certificado consta de 2 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 4 de Abril de 2022

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **04G062473/21-01**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372