

---

# JUZGADO MERCANTIL N°6 DE MADRID

## PLAN DE LIQUIDACIÓN

**CONCURSO VOLUNTARIO DE ACREEDORES: 876/2015**

**SOCIEDAD CONCURSADA: CONSTRUCCIONES FARELO HERMANOS, S.A.**

**ADMINISTRADOR CONCURSAL: M<sup>a</sup> JOSÉ MORAGAS MONSTESERÍN en nombre y representación de PICH ABOGADOS Y ECONOMISTAS, S.L.P.**

**En Madrid, a 12 de abril de 2017**

# PLAN DE LIQUIDACIÓN

## CONSTRUCCIONES FARELO HERMANOS, S.A.

Dña. M<sup>a</sup> José Moragas Monteserín, administradora concursal de CONSTRUCCIONES FARELO HERMANOS, S.A., (en adelante, simplemente Farelo, la sociedad, la deudora o la concursada) presentamos el preceptivo Plan de Liquidación, relativo al art. 148 de la Ley Concursal, con el siguiente

### ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN .....	3
2. MÉTODO AC-IN PARA LA LIQUIDACIÓN .....	4
2.1. Fundamentos del método de adjudicación de la Unidad Productiva .....	4
2.2. Conformación de la Unidad Productiva .....	5
2.3. Método de cálculo para la adjudicación de la Unidad Productiva.....	7
3. PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA .....	12
3.1. Fases del plan de venta .....	12
3.1.1. Subfase 1.1: Publicidad y ofrecimiento de información: .....	12
3.1.2. Subfase 1.2. Recepción de ofertas: .....	14
3.1.3. Subfase 1.3: adjudicación: .....	15
3.1.4. Subfase 1.4: Perfeccionamiento de la adjudicación: .....	17
3.1.5. Fase 2: Venta de activos individualizados .....	18
3.1.6. Fase 3: Venta directa y destrucción .....	21
4. PAGO A LOS ACREEDORES .....	21

## 1. INTRODUCCIÓN

Conforme a lo establecido en el artículo 148 de la Ley Concursal, proponemos a continuación un plan para la realización de los bienes y derechos de la concursada Construcciones Farelo Hermanos, S.A. Siendo en este caso factible, como se verá, contemplamos la posibilidad de enajenar el conjunto de establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de la empresa. Para ello, utilizaremos un método (*método AC-IN*), que entendemos que es el más adecuado para la enajenación de unidades productivas (aunque no sólo, también de activos en general). Evidentemente, para el caso en que no prospere la enajenación de los activos de este modo, se han propuesto otros sistemas en fases consecutivas.

En efecto, el Registro de Economistas Forenses publicó un estudio que concluye con un método (el *método AC-IN*) para la enajenación de unidades productivas que salve todas las problemáticas que un proceso de este tipo puede contener. Dicho estudio puede consultarse en el blog siguiente: [www.acinblog.wordpress.com](http://www.acinblog.wordpress.com), bajo el título "*La adjudicación de la Unidad Productiva en situación concursal*". El citado artículo es la base teórica en la que se fundamenta la presente propuesta de Plan de Liquidación y ha sido publicado como un capítulo del libro *La Venta de la Unidad Productiva en Sede Concursal*. También el Refor ha publicado el estudio en un cuaderno bajo el título *Método de Valoración Cuantitativa de para la adjudicación de Unidades Productivas en sede concursal*, el cual ha sido distribuido entre la mayoría de los profesionales del sector.

El método fue diseñado a raíz de las reformas legislativas en materia concursal, especialmente en el ámbito de la liquidación. Concretamente, las modificaciones que afectan a los artículos 146 *bis* y 149 de la Ley Concursal han sido las principales causas legislativas que impulsaron el estudio.

También ha sido importante la creencia de que la transmisión de unidades productivas es – por muchas razones- preferible a otros tipos de liquidación en la mayoría de los casos. La principal razón para ello es la mayor satisfacción de los créditos de los acreedores, si bien son también muy importantes los beneficios económicos y sociales derivados de la continuidad empresarial, tanto a nivel laboral, fiscal, y de generación de riqueza en general. Estas últimas cuestiones aparecen cada vez con más claridad en la legislación alrededor de la insolvencia, si bien todavía con complejos. No obstante, creemos que los anteriores beneficios son reales y muy positivos para el bien común, más allá del caso concreto, por lo que hemos decidido apostar por este sistema que, cumpliendo con escrupulosidad con cada rincón de la Ley, permita realizar procesos de venta eficientes, transparentes y exitosos.

## 2. MÉTODO AC-IN PARA LA LIQUIDACIÓN

En el presente documento exponemos de forma detallada las propuestas para el proceso de venta.

### 2.1. Fundamentos del método de adjudicación de la Unidad Productiva

El método para adjudicar la unidad productiva, lo hemos diseñado de una forma que permite una obtención de datos rápida, eficaz y muy transparente, puesto que todo el proceso se realiza de forma pública a través de la web [www.ac-in.es](http://www.ac-in.es). Además, los datos relativos al precio obtenido por la Unidad Productiva serán perfectamente comparables a los de los activos liquidados de forma individual, puesto que serán publicitadas ambas ventas en paralelo. Es la única forma de conocer con certeza el precio que el mercado está dispuesto a pagar por un activo u otro y así poder comparar cuál es la opción más favorable. Conocer con certeza el precio de la alternativa a la liquidación de la Unidad Productiva nos permitirá comparar ambos escenarios de un modo preciso.

Por otro lado, el precio no es la única variable que afecta y preocupa a los acreedores. En realidad, la variable que más interesa a los acreedores es qué parte de sus créditos les permitirá recuperar cada escenario. La presente metodología atiende principalmente a dicha cuestión, de forma que como condición suficiente para la adjudicación de la unidad productiva es que la tasa de retorno del pasivo sea superior en el escenario de la adjudicación de la Unidad Productiva que en el de liquidación individualizada de los activos.

Puede ocurrir también, en circunstancias extremas, que aparezcan situaciones en las que las ecuaciones que se proponen no sean suficientes para decidir con claridad una opción o la otra. En ese caso, nosotros como Administración Concursal, solicitaremos al Juez que decida, puesto que la discrecionalidad de la decisión así lo obliga. Esto ocurrirá en los casos en los que las tasas de recuperación del pasivo (calculadas como se describe a continuación) sean muy similares, si bien observaremos qué en el caso de adjudicar la unidad productiva, algunos de los acreedores habrán cobrado la totalidad de su deuda aunque no conste en dicha tasa. Esto es debido al nuevo "privilegio" que la Ley Concursal ha concedido a los créditos laborales y de la Seguridad Social, que serán abonados directamente por el adquirente de la unidad productiva, en virtud de los artículos 146*bis* y 149 de la Ley Concursal. Por ello, no siendo del todo comparables las cifras por incorporar elementos cualitativos, la decisión debe

corresponder al Juez del concurso. De todos modos, en este caso, no existiendo trabajadores en la empresa cuyos contratos puedan ser subrogados entiende esta Administración Concursal que no se dará el supuesto del art. 149 de la Ley Concursal conforme al cual se considera sucesión de empresa a efectos de los trabajadores y de la Seguridad Social.

Por último, como hemos indicado, todo el procedimiento se realizará de forma abierta en la web [www.ac-in.es](http://www.ac-in.es) en la cual se informará cada día de cuáles son las mejores ofertas para que todos los ofertantes que tengan interés puedan participar en el proceso, tanto en lo que se refiere a la adjudicación de la Unidad Productiva como de los activos de forma individual.

## 2.2. Conformación de la Unidad Productiva

Consideramos que la definición de Unidad Productiva (UP) consiste en aquel **conjunto de bienes y/o derechos y/o trabajadores que de forma conjunta sean capaces de generar flujos de caja positivos con su funcionamiento**. Por tanto, según esta tesis, no es necesario que la UP incorpore necesariamente activos ni medios humanos para ser considerada como tal. Sabiendo que es esta una cuestión controvertida, nos remitimos al estudio completo referenciado anteriormente en el cual desarrollamos nuestra postura.

Otra de las cuestiones que el sistema que estamos proponiendo considera, es el hecho de no definir una concreta unidad productiva con carácter previo a la recepción de ofertas. En efecto, en la mayor parte de casos que hemos visto hasta la fecha los administradores concursales han predefinido las unidades productivas a ofertar con el pretexto de poder comparar las ofertas que se reciban de una forma clara, puesto que es difícil comparar dos ofertas por dos unidades productivas conformadas de forma distinta. Sin embargo, en el presente caso, como excepción, en atención a la naturaleza de la actividad sí que se delimitaran las unidades productivas. La actividad de la concursada consistía en la promoción y construcción de inmuebles para su posterior explotación ya sea mediante venta o mediante alquiler. Eso hace que los principales activos consistan en 3 promociones con los apartamentos y aparcamientos correspondientes. Carecería de sentido configurar una unidad productiva con algunos pisos de una promoción, otras de otra, etc. Por lo que se ha decidido, como se verá, que cada promoción sea una unidad productiva autónoma (puesto que es capaz de generar flujos de caja positivos por sí sola) y el resto de activos se enajene de forma individual.

En realidad, todos los detalles acerca de los elementos susceptibles de ser incluidos en las ofertas por la UP (detalles de los apartamentos, contratos de suministros, contratos de alquiler, etc.) se hallan disponibles desde este momento en el documento de venta que hemos preparado a modo de *Due Diligence* de venta y que está disponible para todos los interesados en la web [www.ac-in.es](http://www.ac-in.es). Los interesados en ofertar deberán registrarse en el apartado destinado a la venta de la unidad productiva de Construcciones Farelo Hermanos, S.A. para lo cual deberán aceptar las condiciones de uso, entre las cuales las referentes a la privacidad de los datos publicados en la web. Una vez registrados, podrán acceder a toda la información disponible y podrán realizar sus ofertas. En el citado portal aparecerá el nombre de usuario que ha realizado la mayor oferta, así como todos los detalles de la misma, lo cual será actualizado diariamente hasta el fin del plazo de adjudicación de modo que el resto de interesados podrán ver cuál es la mayor oferta recibida. En próximos apartados describimos con detalle el procedimiento establecido.

Aunque los detalles para la conformación de la UP no lo vamos a describir en el presente documento, puesto que se hallan en el documento expresamente confeccionado para ello para proteger la privacidad, sí describiremos los principales elementos para que los posibles interesados comprendan de un modo genérico si el negocio propuesto puede ser de su interés. Concretamente, reproducimos la siguiente información:

- Actividad de la empresa: Promoción y construcción de viviendas y explotación de las mismas mediante venta y alquiler.
- Tiempo en el mercado: la sociedad fue constituida en el año 1986, momento en el cual empezó a operar en el mercado, con lo que se halla bien establecida en su sector de actividad.
- Establecimientos: Dispone de 3 solares rústicos y de 3 promociones con 6 pisos y 6 aparcamientos, 6 pisos y 6 pisos y 5 aparcamientos respectivamente.
- Tipo de activos: los activos que tiene la empresa consisten principalmente en los solares y promociones indicados.
- Nº de trabajadores: ninguno.
- Pasivo total con la Tesorería General de la Seguridad Social: 4.343,85 € (correspondientes a las cuotas de seguros sociales de la nómina del administrador).
- Contratos no laborales vigentes: arrendamiento de los apartamentos y aparcamientos y suministros.

### 2.3. Método de cálculo para la adjudicación de la Unidad Productiva

Tal como hemos avanzado antes, la variable clave para que los acreedores puedan considerar un escenario más beneficioso que otro es la parte de pasivo que recuperarán en los diversos casos. Es lo que hemos denominado la *Tasa de Recuperación de la Masa Pasiva (TRMP)*. Dicha tasa puede calcularse para cualquiera de los escenarios posibles, de modo que el acreedor, la Administración Concursal y el Juzgado pueden saber de forma rápida e inequívoca –en la mayor parte de los casos- cuál es la mejor alternativa de entre las presentes. Decimos “en la mayor parte de los casos” puesto que se pueden dar circunstancias en las cuales los valores sean muy similares pero cada alternativa ofrezca detalles cualitativos distintos. En esos casos, la Administración Concursal solicitará al Juzgado que tome la decisión sobre qué opción tomar.

A continuación expondremos el método de cálculo. Del mismo modo que en el punto anterior, en los documentos de venta que aparecen colgados en la zona habilitada para ello de la web [www.ac-in.es](http://www.ac-in.es) aparecerán los valores que se usarán para realizar dicho cálculo.

Bien, como hemos dicho, la *TRMP* es el cociente entre el resultado de la liquidación para la masa (*RM*) y el pasivo concursal. Si bien, en caso de adjudicación de la unidad productiva o de no adjudicación los denominadores no serán iguales, lo cual modifica el resultado. Ahora explicaremos el por qué. En cuanto al *RM*, es un concepto que entraña menos complicación, se trata simplemente de la diferencia entre cobros y pagos derivados de las operaciones de liquidación, ya sea con adjudicación de la unidad productiva o sin ella.

Veamos por qué el denominador de la *TRMP* es diferente en el caso de adjudicación de la Unidad Productiva que en el caso contrario. La hipótesis inicial sostiene que todas aquellas deudas que, conforme a la Ley Concursal vigente, los acreedores puedan obtener del adquirente de la Unidad Productiva, las obtendrán de éste. De modo que la transacción no se perfeccionará, por imposición del sistema del cual se está solicitando aprobación judicial, hasta el momento en que el adjudicatario no demuestre haber pagado dichas deudas, además de haber renunciado de forma expresa a repetir contra el concursado los pagos realizados. Por esa razón, los pasivos a pagar por el resultado de liquidar la masa activa no serán los mismos.

Veámoslo ahora matemáticamente a través de las ecuaciones que mostramos a continuación.

En primer lugar mostramos un cuadro en el que pueden observarse todas las posibilidades que existen de cobros y pagos fruto de la liquidación de la masa activa en el escenario de venta de la unidad productiva o sin ella. También incluimos la leyenda de los conceptos relacionados. Con ello, calcularemos el *RM*. Obsérvese el cuadro:

	<b>SIN ADJUDICACIÓN UP</b>	<i>Código</i>	<b>CON ADJUDICACIÓN UP</b>	<i>Código</i>
<b>COBROS</b>	Cobros por la venta individualizada de activos.	$C_{LI}T$	<b>Precio de la Unidad Productiva.</b>	$P_{UP}$
	Cobro de saldos deudores.		Cobro por la venta individualizada de los activos no incluidos en la UP.	$C_{LI}NOUP$
	Cobro de indemnizaciones por rescisiones contractuales.	$C_{SD}T$	Cobro de saldos deudores no incluidos en la UP.	$C_{SD}NOUP$
	Cobros por efecto impositivo.	$C_{IND}T$	Cobro de indemnizaciones por rescisiones contractuales de contratos no incluidos en la UP.	$C_{SD}NOUP$
		$C_{EF.IMP}T$	Reducción de pasivo de la TGSS relativo a los trabajadores incluidos en la UP, tanto concursales como CCM.	$C_{IND}NOUP$
			Reducción de pasivo laboral de los trabajadores incluidos en la UP excepto, en su caso, por la parte atendida por el Fogasa.	$D_{TGSS}UP$ $[D_{LAB}UP-D_{LAB}UP_{FGS}]$
			Reducción de la MP por subrogación voluntaria de deudas.	$D_{SUB}VOL$
<b>PAGOS</b>	Pagos de costes asociados a la liquidación (publicidad, achatarramiento, residuos, etc.).	$P_{CL}T$	Costes asociados a la liquidación de la UP (publi, etc.).	$P_{CL}UP$
	Pagos de indemnizaciones por rescisión de contratos laborales de toda la plantilla.	$P_{IND.LAB}T$	Costes asociados a la liquidación individualizada de los activos no incluidos en la UP.	$P_{CL}NOUP$
	Pagos de indemnizaciones por rescisión de contratos no laborales.	$P_{IND.NOLAB}T$	Indemnizaciones por rescisión de contratos laborales no incluidos en la UP.	$P_{IND.LAB}NOUP$
	Pagos de créditos laborales no indemnizatorios devengados durante el concurso.	$P_{LAB}T$	Indemnizaciones por rescisión de contratos no laborales no incluidos en la UP.	$P_{IND.NOLAB}NOUP$
			Créditos laborales devengados durante el concurso frente a los trabajadores no incluidos en la UP.	$P_{LAB}NOUP$
				$P_{EF.IMP}UP$



Pagos por efecto impositivo fruto de la transmisión de activos. $P_{EF.IMP T}$	Pagos por efecto impositivo fruto de la transmisión de la Unidad Productiva. $P_{EF.IMP NOUP}$ Pagos por efecto impositivo fruto de la transmisión de activos no incluidos en la Unidad Productiva.
---	---

De lo anterior se deriva la siguiente fórmula para el cálculo del RM en el caso de no adjudicación de UP:

$$RM_{NOUP} = C_{LI}T + C_{SD}T + C_{IND}T + C_{EF.IMP}T - [P_{CLI}T + P_{IND.LAB}T + P_{IND.NOLAB}T + P_{LAB}T + P_{EF.IMP}T]$$

Del mismo modo, el resultado para la masa en caso de adjudicación de la UP se calculará según la siguiente ecuación:

$$RM_{UP} = P_{UP} + C_{LI}NOUP + C_{SD}NOUP + C_{IND}NOUP + C_{EF.IMP}UP + C_{EF.IMP}NOUP - [P_{CL}UP + P_{CLI}NOUP + P_{INDLAB}NOUP + P_{INDNOLAB}NOUP + P_{LAB}NOUP + P_{EF.IMP}UP + P_{EF.IMP}NOUP]$$

Evidentemente, en la anterior fórmula falta añadir los créditos contra la masa de cualquier naturaleza que pudieran existir. El método fue concebido para casos de funcionamiento operativo de empresas productivas en las cuales no se contempla de generación de créditos contra la masa puesto que antes debería cesar la actividad. No es el caso del tipo de empresa de este concurso, cuya actividad no genera créditos contra la masa sino que los genera el hecho de poseer los activos inmobiliarios.

Téngase en cuenta que los conceptos de cobros y de precios que aparecen en las anteriores fórmulas corresponden a ofertas firmes de adquisición de los activos, tanto de las UPs como de los activos vendidos de forma individual. Esto se conseguirá gracias a que se publicitará la

venta de forma paralela para ambos casos (la unidad productiva y los activos individuales), de modo que la opción más atractiva para el mercado será la que obtendrá mejores resultados y tendrá más facilidad para ser la adjudicataria.

Aclarado el cálculo del numerador ( $RM_{UP}$  o bien  $RM_{NOUP}$ ), procedemos a calcular las tasas de retorno del pasivo para ambos escenarios del modo indicado. Así, la tasa de retorno de la masa pasiva en caso de no adjudicación de la unidad productiva, que identificaremos como  $TRMP_{NOUP}$ , corresponderá al cociente entre el resultado obtenido por los activos individualizados y el pasivo total del concurso. Su fórmula:

$$TRMP_{NOUP} = RM_{NOUP} / MP$$

Y de la misma manera, la tasa de retorno de la masa pasiva del concurso en caso de adjudicación de la unidad productiva, identificada como  $TRMP_{UP}$ , corresponderá al cociente entre el resultado obtenido para la masa y el pasivo total atendido dentro del concurso. Como premisa debe tenerse en cuenta que el Método AC-IN infiere como hipótesis cierta el que toda aquella deuda que los acreedores del concurso puedan obtener del adquirente de la UP, la recuperarán de éste. El Método AC-IN impone como condición que la adjudicación se perfeccione en el momento que el adjudicatario demuestre el pago de esas deudas, además de su renuncia expresa a la repetición contra la concursada, como se verá en el apartado concreto.

Por tanto, la fórmula queda como sigue,

$$TRMP_{UP} = RM_{UP} / MP - [DTGSSUP - (DLABUP - DLABUPFGS) - D_{SUBVOL}]$$

Por tanto, y a modo de conclusión, la premisa que hará adjudicar la unidad productiva o no hacerlo será la siguiente:

$$TRMP_{UP} > TRMP_{NOUP}$$

En el caso de existir diversas ofertas por UPs distintas, tendríamos diferentes  $TRMP_{UP1}$ ,  $TRMP_{UP2}$ ,  $TRMP_{UP3}$ , etc. que deberíamos comparar y adjudicar a la de mayor rango. Por tanto, en el caso en que la premisa se cumpla la Administración Concursal adjudicará directamente la Unidad Productiva.

En cambio, debe ser aclarado que la anterior premisa no es cierta en el sentido inverso, esto es, si la tasa de retorno en caso de adjudicación de la UP es inferior a la tasa de retorno en el caso contrario, no significará que no puede adjudicarse la UP. También será una posibilidad, si bien en ese caso será el Juez del concurso quién deberá decidir, puesto que el artículo 149 de la Ley Concursal ofrece posibilidades al Juez para tomar decisiones en varios sentidos.

En el documento de venta accesible para todos los interesados en la web [www.ac-in.es](http://www.ac-in.es) se hallan todas las cifras para poder realizar los cálculos, si bien no pueden hacerse en la presente fecha, puesto que los cálculos dependerán de las ofertas recibidas, de la conformación de la unidad productiva por la cual se oferte, etc.

Por último, insistir que todo el desarrollo teórico de los anteriores cálculos se halla descrito con mayor profundidad en el artículo completo consultable en la citada web.

### 3. PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA

#### 3.1. Fases del plan de venta

El presente plan de Liquidación consta de 3 fases. Asimismo, la fase 1 consta de 4 subfases.

Las subfases 1.1 y 1.2 son simultáneas y consisten en (1) la publicitación de la venta y el ofrecimiento de los datos a todos los interesados para su análisis a través de la web [www.ac-in.es](http://www.ac-in.es) ya sea para la adquisición de la UP como para la adquisición de los activos de forma individualizada; y (2) la posibilidad de recepción de ofertas también para ambos escenarios. La tercera fase (3) consiste en la adjudicación de los activos o la unidad productiva al adquirente que cumpla los requisitos establecidos anteriormente y los que se indican a continuación. La cuarta y última fase (4) es la consistente en el perfeccionamiento de la operación de transmisión de la UP o de los activos individualmente. No se contemplan más fases del Plan de Liquidación.

##### 3.1.1. Subfase 1.1: Publicidad y ofrecimiento de información:

- El documento de venta que incorpora toda la información necesaria para que los interesados puedan realizar ofertas con la máxima seguridad estará disponible a partir del día siguiente a la aprobación del Plan de Liquidación en el apartado "Construcciones Farelo Hermanos, S.A." de la web [www.ac-in.es](http://www.ac-in.es). Dicho documento se asemejará lo máximo posible, según los datos disponibles, a una "Due Diligence" de venta.

Los interesados podrán realizar ofertas, ya sea por las unidades productivas ya sea por los bienes de forma individual.

Se establecen en este caso 3 Unidades Productivas:

- i. Promoción Manuel Laborda 9 Madrid: incluye los 12 inmuebles de los que consta así como los contratos de arrendamiento, suministros y seguros del inmueble.
- ii. Promoción Travesía de Pinto 6 Fuenlabrada: incluye los 12 inmuebles de los que consta así como los contratos de arrendamiento, suministros y seguros del inmueble.

- iii. Promoción Fuendetodos 12 Madrid: incluye los 12 inmuebles de los que consta así como los contratos de arrendamiento, suministros y seguros del inmueble.
- En cuanto al resto de activos que constan en el inventario de la masa activa, documento que se aporta como **anexo nº1**, no se enajenarán de forma conjunta sino con el mismo procedimiento pero de forma individualizada.
- La Administración Concursal realizará la máxima publicidad posible a través de correo electrónico para llegar al máximo número de interesados, especialmente del mismo sector de la concursada. Gremios y asociaciones del sector serán informadas una vez aprobada la solicitud.
- Para acceder a la documentación, los interesados deberán registrarse en la parte privada, para lo cual recibirán la contraseña necesaria. Será preciso indicar todos los datos de identificación que se requieran, así como aceptar los términos de funcionamiento y privacidad de los datos a los que se podrá acceder. También previamente a permitir el acceso se establecerán los criterios de solvencia que prevé el art. 149 de la Ley Concursal. El alta en el sistema permitirá acceder a la información, así como presentar ofertas, tanto por la unidad productiva en su conjunto (cuya definición correrá a cargo de cada ofertante) como de los activos individuales. De no poder comprobarse con posterioridad que la identidad de la persona que se ha dado de alta se corresponde con la realidad, las ofertas realizadas serán consideradas nulas.
- La información estará disponible hasta 3 meses después del inicio del periodo de publicidad. No se establece ninguna fecha para la realización de visitas, puesto que el hecho de estar los inmuebles arrendados lo impide.
- El documento de venta incorporará como mínimo la siguiente información: relación de bienes y derechos de la concursada, detalle de los contratos vigentes, detalle del pasivo laboral (concursal o contra la masa) por trabajador, detalle del pasivo de la Seguridad Social por trabajador, detalle de los contratos con clientes con indicación de si se hallan firmados o no, el tipo de facturación y los importes de facturación, así como la descripción de la actividad a realizar y el vencimiento, detalle de los contratos y deudas

que puedan existir con garantía real, detalle de los contratos de renting, alquileres u otro tipo. También se incorporarán datos económicos históricos.

- La Administración Concursal estará autorizada para renovar por el plazo de 2 meses todos los contratos de arrendamiento que venzan antes de la aprobación del Plan de Liquidación hasta que esto ocurra.

### **3.1.2. Subfase 1.2. Recepción de ofertas:**

- Una vez el interesado sea dado de alta, aceptando las condiciones de la subasta, cumpliendo los requisitos de solvencia y demás criterios del sistema de venta, y haya recibido su contraseña podrá acceder a toda la información disponible para la venta así como realizar ofertas ya sea por el activo o bien por las unidades productivas. Los usuarios operarán con un nombre de usuario que será un pseudónimo.
- Las ofertas se presentarán mediante el formulario existente para ello en la propia web, el cual establecerá la información necesaria que deberá incorporar la oferta, tanto en cuanto a la definición de la Unidad Productiva como en cuanto al precio ofertado. Las ofertas que no incluyan los campos obligatorios no serán tomadas en consideración, si bien recibirán aviso previo para que puedan ser subsanadas.
- No serán aceptadas propuestas de pago del precio de forma aplazada.
- Cada día del proceso, a partir de las 20h aparecerá de forma pública el pseudónimo del mejor ofertante, tanto para los activos como para la unidad productiva. Todos los usuarios dados de alta recibirán un correo electrónico siempre que hayan aparecido ofertas mejores a las del día anterior. En el portal también será indicado diariamente a la misma hora el cálculo de la  $TRMP_{UP}$  y de la  $TRMP_{NOUP}$  que ofrece un mejor escenario a los acreedores para que los interesados tengan dicha información.
- El plazo para la recepción de ofertas terminará a los 3 meses desde la notificación del Auto de aprobación del Plan de Liquidación.

### **3.1.3. Subfase 1.3: adjudicación:**

- Transcurrido todo lo anterior, la Administración Concursal comprobará las TRMPs de las diversas ofertas, concluyendo cuál es la mejor.
- Al día siguiente del fin del plazo de recepción de ofertas, los adjudicatarios de las UPs, si los hubiere, recibirán confirmación a través de correo electrónico por parte de la Administración Concursal. A partir de ese momento, el adquirente contará con un plazo de 20 días para pagar el precio comprometido, mediante transferencia a la cuenta que le indique la Administración Concursal, y firmar el contrato de venta con la Administración Concursal el cual contará con los detalles que se exponen en la fase siguiente. Además, la adjudicación se realizará aunque el Plan de Liquidación no hubiera sido aprobado judicialmente, por la misma razón de urgencia, de modo que el Auto que lo apruebe vendrá a confirmar las actuaciones de la Administración Concursal. Aún así, la Administración Concursal tomará en consideración las propuestas que pudieran presentar los acreedores en el plazo establecido para ello. Así mismo, les será remitido por correo electrónico el Plan de Liquidación una vez presentado.
- En el caso en que quién resultase ser el adjudicatario no cumpliera los requisitos establecidos en el presente procedimiento, no pudiera comprobarse la coincidencia de su documentación y su identidad, no abonara el precio en el plazo establecido o incumpliera los requisitos legales a los que se habrá comprometido mediante la aceptación de condiciones del procedimiento, la adjudicación se hará a la siguiente oferta que genere una mejor TRMP, y así sucesivamente.
- Los impuestos y cualquier otro gasto (notarial o de cualquier otro tipo) derivados de la transacción irán a cuenta y cargo del adquirente.
- Puede darse el caso en que las ofertas ofrezcan escenarios que no puedan compararse únicamente de forma numérica por incorporar elementos cualitativos. Nos referimos a escenarios en los que la tasa de recuperación de pasivo con adjudicación de la UP sea inferior que la contraria. En ese caso, aparecerán elementos de subjetividad en la decisión de adjudicar UP

o no hacerlo. En ese caso, la Administración Concursal remitirá a la mayor brevedad escrito al Juzgado informando de la situación así como de todas las cifras y detalles relevantes, incluyendo el cálculo de las tasas de retorno para los diversos tipos de acreedores en los diversos escenarios. En dicho informe la Administración Concursal solicitará al Juzgado que sea éste quien tome la decisión de adjudicar a una u otra opción. Una vez adjudicado por parte del Juzgado se continuará el proceso de la misma forma que en los casos en que adjudique la Administración Concursal.

- Mediante la adjudicación de la Unidad Productiva, el adquirente pasa a ser responsable de las deudas laborales y de la Seguridad Social de la concursada, relativas únicamente a aquellos trabajadores incluidos en la Unidad Productiva que sea enajenada. La aprobación judicial del presente Plan de Liquidación deberá entenderse como una autorización a que así sea, lo cual deberá constar expresamente en el Auto de aprobación de la presente solicitud. En este sentido, se entenderá también que los conceptos de deuda no atribuibles a los concretos trabajadores, tales como sanciones, intereses, recargos, etc. no podrán ser reclamados por los acreedores al adquirente de la unidad productiva, lo cual quedará también fijado por el Auto de autorización de la presente venta. Estos extremos quedarán también recogidos en el documento de adjudicación firmado entre Administración Concursal y adquirente. En el caso de no ser aprobados estos extremos o de ser impugnados por algún acreedor, impugnación que consiga su objetivo, el adquirente podrá reclamar el retorno del precio pagado y la nulidad de la operación. No obstante, en el documento de traspaso de la Unidad Productiva constará una cláusula de nulidad para el caso en que el adjudicatario no atienda el pago de las deudas laborales y de la Seguridad Social a que se obliga. Dicho adjudicatario renunciará también a repetir contra la concursada dichos pagos.
- Durante la tramitación de la liquidación la actividad permanecerá en funcionamiento de forma normal, a no ser que se generen créditos contra la masa que obliguen a la Administración Concursal a cesar la actividad. Pero si aun así, si se da el caso y se alarga el proceso generándose créditos contra la masa, la Administración Concursal podrá solicitar una fianza pagadera a partes iguales por todos los ofertantes que accedan a ello (los que no accedan quedarán fuera de la subasta) consistente en los costes necesarios para mantener la actividad en funcionamiento durante el periodo



de tramitación de la liquidación. Una vez adjudicada la UP, el adquirente restablecerá a los otros ofertantes la parte de fianza entregada por ellos, a cuenta del precio.

#### **3.1.4. Subfase 1.4: Perfeccionamiento de la adjudicación:**

Una vez adjudicada la unidad productiva deberán comprobarse algunos hechos para que se produzca la perfección de la misma. Estos hechos quedarán firmados en el documento de adjudicación por la Administración Concursal y el adjudicatario. Son los siguientes:

- Comprobación documental conforme la identidad del ofertante se corresponde con la indicada en la información de alta en la web.
- Comprobación del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y sobre los medios humanos y técnicos a su disposición.
- Pago del precio establecido en el plazo de 20 días a contar desde la firma del documento de adjudicación, a través de transferencia bancaria a la cuenta que indique la Administración Concursal. El incumplimiento de este extremo invalidará el documento.
- Firma del contrato de venta con la Administración Concursal en el cual el adquirente se comprometerá a: retirar los activos en los 15 días naturales siguientes a la firma; responsabilizarse de los residuos, especialmente los que tengan riesgo medioambiental, que puedan existir en los locales de la concursada; renunciar a la repetición contra la concursada de aquellas deudas que, conforme a la Ley Concursal, deba abonar a los acreedores del concurso directamente y que quedarán plasmadas en el documento; y a subrogarse en los contratos adquiridos en el plazo de 1 mes desde el momento de la firma del contrato.
- El adquirente entregará a la Administración Concursal las fianzas correspondientes a aquellos contratos de alquiler que sigan vigentes.
- Comprobación mediante documentación fehaciente que el adquirente ha abonado a los acreedores a los cuales deberá satisfacer fuera del concurso (laborales, de la Seguridad Social y otros si es el caso).

### 3.1.5. Fase 2: Venta de activos individualizados

#### a) Formación de lotes

Los elementos no enajenados en la fase 1 se liquidarán conforme a la fase 2 para lo cual se establecen los siguientes lotes (los lotes se modificarán si alguno de los elementos incluidos en él son enajenados conforme a la fase anterior):

LOTE 1				
Calle	Nº	Población	Finca Registral	Nº Registro
Manuel Laborda	9	Madrid	3306	44
Manuel Laborda	9	Madrid	3313	44
Manuel Laborda	9	Madrid	3314	44
Manuel Laborda	9	Madrid	3315	44
Manuel Laborda	9	Madrid	3316	44
Manuel Laborda	9	Madrid	3317	44
Manuel Laborda	9	Madrid	3309	44
Manuel Laborda	9	Madrid	3310	44
Manuel Laborda	9	Madrid	3311	44
Manuel Laborda	9	Madrid	3312	44
Manuel Laborda	9	Madrid	3307	44
Manuel Laborda	9	Madrid	3308	44

LOTE 2				
Calle	Nº	Población	Finca Registral	Nº Registro
Travesía de Pinto	6	Fuenlabrada	29913	4
Travesía de Pinto	6	Fuenlabrada	29914	4
Travesía de Pinto	6	Fuenlabrada	29915	4
Travesía de Pinto	6	Fuenlabrada	29917	4
Travesía de Pinto	6	Fuenlabrada	29918	4
Travesía de Pinto	6	Fuenlabrada	29919	4

LOTE 3				
Calle	Nº	Población	Finca Registral	Nº Registro
Fuendetodos	12	Madrid	84192	25
Fuendetodos	12	Madrid	84194	25
Fuendetodos	12	Madrid	84196	25
Fuendetodos	12	Madrid	84198	25
Fuendetodos	12	Madrid	84200	25

<b>LOTE 3</b>				
<b>Calle</b>	<b>Nº</b>	<b>Población</b>	<b>Finca Registral</b>	<b>Nº Registro</b>
Fuendetodos	12	Madrid	84204	25
Fuendetodos	12	Madrid	84178	25
Fuendetodos	12	Madrid	84180	25
Fuendetodos	12	Madrid	84182	25
Fuendetodos	12	Madrid	84184	25
Fuendetodos	12	Madrid	84186	25

<b>LOTE 4</b>				
<b>Calle</b>	<b>Nº</b>	<b>Población</b>	<b>Finca Registral</b>	<b>Nº Registro</b>
Chisperos	9	Madrid	82426	25

<b>LOTE 5</b>	
<b>Participaciones sociales de Soto del Campo, S.L.</b>	
Valor nominal	2.000,00 €

<b>LOTE 6</b>	
<b>Saldos deudores</b>	
<b>Deudor</b>	<b>Importe</b>
DEUDOR SOTO DEL CAMPO, S.L.	58.000,00 €
CLIENTES	60,50 €
AYUNTAMIENTO DE CARRANQUE	5.456,95 €
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	5.798,07 €
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>69.315,52 €</b>

<b>LOTE 7</b>
<b>ODENADOR</b>
MOEBIUS 8500

<b>LOTE 8: Solares</b>				
<b>Dirección</b>	<b>Nº</b>	<b>Población</b>	<b>Finca Registral</b>	<b>Nº Registro</b>
Rustica Parcela 190 Pol. 24 (titularidad 5%)	3	Moscatelares	17325	3 Móstoles

LOTE 8: Solares				
Dirección	Nº	Población	Finca Registral	Nº Registro
Rustica Parcela 101 Pol. 3 (Titularidad 5%)	3	Caparros	17327	3 Móstoles
Rustica Parcela 63 Pol. 20 (Titularidad 5%)	3	Vallema	28935	3 Móstoles

LOTE 9
Fianzas e inversiones financieras
Inversiones financieras a corto plazo de valor nominal: 3.255,94
Fianza en ayuntamientos de valor nominal: 330,71 €

*b) Método de enajenación*

Para el caso en que los activos inmobiliarios que constan en el inventario de la administración concursal -y que se aporta como anexo nº1- no reciban ninguna oferta para su adquisición en la fase 1 y sus subfases se pasará a la fase 2 consistente en la **subasta judicial** de los mismos.

La subasta judicial será solicitada por la Administración Concursal, de ser necesario, en el momento procesal oportuno y se regirá por las normas establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y por la normativa específica de subastas judiciales. Todo ello, a excepción de que no se requerirá depósito alguno para optar a la citada subasta.

Se excluirá de la subasta el lote 9, que pasará a la fase 3.

### **3.1.6. Fase 3: Venta directa y destrucción**

Para el caso en que la fase 1 y la fase 2 hubieran quedado desiertas para algún activo se pasará a la fase 3.


En la fase 3 del presente plan, la Administración Concursal procederá a la publicitación por última vez (por todos los medios que considere más eficientes) de los activos que hubieran quedado pendientes de liquidar por el plazo de 1 mes a contar desde el fin de la fase anterior. Transcurrido dicho plazo sin la obtención de ofertas se procederá a la entrega a entidades con fines sociales de los activos y de no poder ser a la destrucción o achatarramiento de los mismos.

## **4. PAGO A LOS ACREEDORES**

Para evitar cometer errores imposibles de retroceder en el pago de créditos a los acreedores, no realizaremos pago de crédito concursal alguno hasta que la adjudicación de las Unidades Productivas -de darse el caso- haya sido perfeccionada. De no ser así, los acreedores que deben de ver sus créditos satisfechos por parte del adquirente de la UP corren el riesgo de quedar perjudicados si éste no cumple su compromiso.

En virtud de todo lo anterior, **SOLICITAMOS AL JUZGADO** la aprobación del presente Plan de Liquidación propuesto por la Administración Concursal.

En Madrid, a 12 de abril de 2017



***M<sup>a</sup> José Moragas Monteserín***

***Pich Abogados y Economistas, S.L.P.***