

PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO-SUBASTA PARA LA REALIZACIÓN DE LA “VILLA UNVIERSITARIA”.

1.- La realización pública de la unidad productiva se llevará a efecto a través de entidad especializada en la forma establecida en el artículo 641 de la L.E.C.

2. De la designación de entidad especializada.

Se designa como entidad especializada a estos efectos a la compañía mercantil VEO COMUNICACIÓN JAM, S.L., con domicilio en Valencia, Paseo Alameda nº 46-1º. La designación de esta entidad y las condiciones en que la adjudicación y 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 y sin que sean de aplicación los precios mínimos de venta en relación al avalúo tanto para el caso del conjunto de la unidad productiva como en el de los bienes muebles e inmuebles que la integran. El concurso-subasta para la realización de la unidad productiva se llevará a efecto por la persona o entidad especializada designada con sometimiento a las condiciones previstas en el plan de liquidación aprobado y en las presentes condiciones.

3.- De la documentación e información básica a disposición de los interesados en el concurso-subasta.

- a) Para el acceso a la información documental básica.

Los interesados en el concurso subasta de la “Villa Universitaria, con carácter previo a su registro como postores a efectos de formalizar la

oportuna oferta, podrán obtener para su estudio la siguiente documentación:

- Cuaderno de venta
- Copia del inventario de bienes y derechos del texto definitivo actualizado del informe de la administración concursal de fecha 25 de Julio de 2016.
- Copia del plan de liquidación de fecha 28 de diciembre de 2016.
- Copia del auto aprobatorio del plan de liquidación de fecha 24 de febrero de 2017.
- Informe sucinto sobre la plantilla de trabajadores.
- Calculo coste de extinción contratos.
- Informe sucinto sobre los resultados de la explotación de los ejercicios 2016 a 2018.

Para obtener esta información documental deberán los interesados identificarse por completo, acreditando la persona física interviniente capacidad bastante para representar al interesado en la compraventa, si se actuase por representación, así como acreditar la solvencia del interesado en términos bastantes para atender el pago del precio mínimo establecido en la estipulación 3. (A).6 del plan de liquidación (14.600.000€).

La Administración Concursal valorará la información facilitada por el interesado y facilitará la información indicada si, según su criterio, se cumplen los requisitos exigidos en el párrafo anterior.

La documentación antedicha se facilitará por la Administración Concursal o la Entidad Especializada personalmente previa petición concreta de los interesados.

El cumplimiento de estos requisitos requeridos para la obtención de la información referida anteriormente no será exigible en caso de que el interesado constituya el depósito o garantía previsto en el apartado siguiente para intervención en el concurso-subasta.

En todo caso, previa la entrega de la documentación o información referida, deberá suscribirse por el interesado contrato de confidencialidad en los términos que establezca la Administración Concursal.

b) Para el acceso completo a la información de la empresa.

Desde que los interesados constituyan depósito o fianza en los términos establecidos en la condición siguiente, tendrán derecho de acceso a cuantos documentos e información se precise para la determinación del valor real de la empresa.

La Administración Concursal o la entidad especializada, indistintamente facilitarán a los postores registrados, previa firma de contrato de confidencialidad si no se hubiese suscrito anteriormente, la siguiente documentación:

- Cuaderno de venta.
- Documentos Judiciales.
 - Plan de liquidación.
 - Auto de aprobación.
 - Comunicación apertura concurso subasta.
- Inventario inmovilizado
 - Inventario detallado al 31/12/2016.
 - Cuadro simulación de amortizaciones.
 - Habitaciones Villa.
 - Ibi 2016, se encuentra ahora en técnico legal.
- Tasaciones.
- Planos Villa.
- Personal
 - Organigrama julio2017
 - Personal indefinido.
 - Personal eventual.
 - Calculo indemnización extinción de contrato.
 - Prevención de riesgos laborales.

- Información económica.
 - Cuentas anuales 2016.
 - Impuesto sociedades 2016.
 - Proyecciones 2016-2018.
 - Informe sobre créditos laborales y de Seguridad Social pendientes de pago.
 - Relación actualizada de créditos contra la masa pendientes de pago.
- Tecnico legal.
- Otra documentación.
 - Registro de marca.
 - Sinóptico de red informática.

En general, los postores registrados, con carácter previo a la formulación de la oferta, podrán revisar la contabilidad de la vendedora y sus soportes documentales, licencias de autorizaciones administrativas y contratos, realizando los estudios e informes que consideren oportunos para la concreción de su postura en el concurso subasta. En todo caso, los trabajos e informes que se realicen serán de la exclusiva cuenta y cargo de los postores.

La administración concursal, la entidad especializada y el personal de la empresa prestarán la colaboración necesaria para la obtención de la información requerida por los interesados postores. No obstante, éstos deberán adaptarse a su disponibilidad, sin que en ningún caso pueda alterarse el normal funcionamiento de la empresa.

4.- Constitución de depósitos o garantías para la intervención en el concurso subasta.

El importe del depósito o garantía que deberá constituirse para el registro y participación en el concurso-subasta deberá ascender a la cantidad mínima de 981.457,16€, esto es, el 5% del valor del lote establecido en el plan de liquidación a estos efectos.

Las formas admitidas para la constitución de este depósito o garantía son las siguientes:

1º.- Mediante aval bancario a primer requerimiento de entidad bancaria española de reconocida solvencia, según el modelo y formato que se publicitará en la web de la entidad especializada designada para la realización.

2º.- Mediante cheque bancario nominativo a favor de CONSORCIO EMPRESARIAL SAN VICENTE SUR, S.A., EN LIQUIDACION, que deberá entregarse a la Administración Concursal.

3º.- Mediante ingreso por transferencia bancaria a la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado nº ES55.0049.3569.9200.05001274, refiriendo expresamente en la orden de transferencia detalle de la cuenta del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante y número del procedimiento concursal que a continuación se refiere: 2275.00052.0566/12.

5.- Del plazo para la formulación de ofertas.

El periodo para el registro de las ofertas de compra tendrá su inicio el día 15 de septiembre de 2017 a las 12h y su conclusión el día 15 de enero de 2018 a la misma hora, sin perjuicio de la ampliación de dicho plazo en los términos previstos en el plan de liquidación aprobado.

6.- Del tipo o valor del conjunto de bienes y derechos en el concurso-subasta.

El tipo del proceso público de venta se establece en la cantidad de 19.629.143,24€.

Se establece un precio mínimo de venta de la unidad productiva en funcionamiento, con carácter de precio de reserva, de 14.600.000€ netos (ya deducida cualquiera tipo de contingencia). No obstante lo anterior, se

admite la posibilidad de registrar en el proceso público de concurso-subasta cuantas ofertas se considere oportuno formular, si bien en caso de ser éstas inferiores al precio de reserva, la Administración Concursal se reserva la facultad de no aceptar las ofertas registradas si éstas, según su criterio, no resultasen de interés para el concurso.

7.- Del contenido mínimo de las ofertas.

Las ofertas deberán contener al menos la información contenida en el artículo 149.3 de la L.C. en la actual redacción dada por La Ley 9/2015 de 25 de mayo, esto es:

- 1. Identificación del oferente, información sobre su solvencia económica y sobre los medios humanos y técnicos a su disposición.*
- 2. Designación precisa de los bienes, derechos, contratos y licencias o autorización incluidos en la oferta.*
- 3. Precio ofrecido, modalidades de pago y garantías aportadas.*
- 4. Incidencia de la oferta sobre los trabajadores.*

En relación al precio ofrecido y modalidad de pago deberá el postor detallar si parte del mismo se destina al pago de deudas de la vendedora concursada (por ejemplo, Seguridad Social o créditos laborales), identificando los mismos y su concreto importe. No se admitirán como parte del precio en ningún caso el pago de deudas de la deudora concursada que, conforme a lo dispuesto en el art. 146 bis de la L.C., no sean exigibles al comprador.

También podrá incorporarse y se valorará especialmente en orden a la adjudicación definitiva, planes de viabilidad, de negocio y de inversiones de los ofertantes en relación a la unidad productiva cuya adquisición se pretenda.

No será en ningún caso causa de nulidad o suspensión de la tramitación del concurso público de venta la discrepancia de los interesados

en relación a los antecedentes y bases de la oferta de venta, debiendo éstos formular sus ofertas en el proceso de realización en todo caso dentro de los plazos establecidos, en las condiciones y con los requisitos publicados.

No se admitirán en ningún caso ofertas condicionadas. La presentación de ofertas condicionadas o irregulares se tendrán por no hechas por la Administración Concursal.

8.- Del registro y publicidad de la oferta.

A fin de dejar constancia expresa de la firma, contenido íntegro, fecha y hora de la oferta, el postor interesado podrá remitir a la entidad especializada el contenido íntegro de la misma y sus documentos anexos con firma digitalmente certificada (con sujeción a lo establecido en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica). Dicha remisión deberá llevarse a efecto a través de plataforma de envío de correo electrónico certificado (entidad con facultad certificante conforme a lo dispuesto en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico). Esta documentación deberá remitirse al correo de la entidad especializada habilitado a estos efectos villauniversitaria@veocomunicacion.com.

A mero título informativo se deja constancia de que la entidad especializada opera habitualmente con la entidad certificadora Evidencias Certificadas S.L. (www.evicertia.com).

La entidad especializada hará público el mayor precio registrado a través de su plataforma web, en términos que permitan a todos los postores conocerlo y mejorarlo en su caso.

No obstante lo anterior, el precio ofertado no es el único parámetro a tomar en consideración por la Administración Concursal y el Juzgado para la determinación de la mejor oferta, por lo que el mejor precio no garantiza la adjudicación definitiva.

9.- De la responsabilidad del adquirente por sucesión de empresa.

En caso de que la unidad productiva en funcionamiento mantenga su identidad, entendida como un conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo una actividad económica, susceptible de ser considerada como sucesión de empresa, en caso de adquisición por tercero, la venta del conjunto se llevará a cabo sin subrogación del adquirente en la parte de la cuantía de los salarios e indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la enajenación que sea asumida por el Fondo de Garantía Salarial de conformidad con el artículo 33 del Estatuto de los Trabajadores, en la forma

y con los efectos previstos en el artículo 149.2 de la Ley Concursal. Así mismo, se entenderá transmitida la unidad productiva con exención completa del adquirente de las responsabilidades contraídas por la deudora concursada con las demás administraciones públicas (excepto Seguridad Social. El adquirente de la unidad productiva se subrogará única y exclusivamente en las deudas de Seguridad Social contraídas por la concursada legalmente repercutibles al adquirente por sucesión de empresa).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 146bis de la L.C., la compra de la unidad productiva en funcionamiento no llevará aparejada obligación de pago de los créditos no satisfechos por la concursada antes de la transmisión, ya sean concursales o contra la masa, salvo que el adquirente los hubiera asumido expresamente o existiese disposición legal en contrario y sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 149.4 L.C.

10.- De la irrevocabilidad de la oferta.

Las ofertas, una vez formuladas, tendrán carácter irrevocable.

La información y documentos facilitados por la administración concursal o la entidad especializada a los ofertantes se entenderá en todo caso bastante para la formulación de la oferta y para la consumación de la operación de compraventa, entendiéndose por el mero hecho de participar en el concurso-subasta que los postores aceptan como suficiente los títulos, documentos y demás información a esos efectos.

Consecuentemente una vez formalizada la oferta, se entenderá que el postor acepta el estado físico y jurídico de la unidad productiva renunciando al saneamiento de la compraventa tanto por vicios ocultos como por evicción.

11.- De la adjudicación definitiva.

Si se alcanzara o superara este valor de liquidación íntegro por alguna de las ofertas, esto es la cantidad de 19.629.143,24€, la Administración Concursal estará facultada para aprobar el remate sin necesidad de ulterior resolución judicial procediéndose sin más al otorgamiento de los documentos públicos y privados que se precisen para la efectiva transmisión de la unidad productiva.

En el supuesto de que las ofertas recibidas fueran inferiores al tipo del proceso público de venta, esto es, a la cantidad de 19.629.143,24€, concluido el periodo para la recepción de ofertas la administración concursal comunicara al juzgado el contenido de las mismas juntamente con un informe justificativo de su propuesta de adjudicación a favor de la que se considere la mejor oferta.

No obstante lo anterior, la Administración Concursal se reserva la facultad de desistir de la venta pública y repetir el concurso-subasta si no se alcanzase un precio neto igual o superior al precio de reserva establecido en 14.600.000€.

El juez acordara discrecionalmente la adjudicación a favor de la oferta que considere garantiza en mayor medida la continuidad de la empresa, o en su caso de las unidades productivas, y de los puestos de trabajo, así como la mejor satisfacción de los créditos de los acreedores.

12.- De la devolución de depósitos y garantías.

La administración concursal, una vez se dicte por el juez del concurso resolución acordando la adjudicación, se procederá de inmediato a la reintegración al resto de postores no adjudicatarios de los depósitos o garantías constituidos, salvo que estos comuniquen expresamente su interés de reservar su postura en el concurso-subasta a los efectos de lo establecido en la condición siguiente.

En caso de que la administración concursal o el Juzgado decidiesen no aprobar la adjudicación, la Administración Concursal o el Juzgado en su caso, procederán a restituir los depósitos o garantías constituidos a cada uno de los postores registrados.

13.- De la consumación de la compraventa.

El adjudicatario deberá satisfacer el precio de venta en el plazo de 60 días naturales desde la firmeza de la resolución que apruebe la adjudicación mediante ingreso en la cuenta que a estos efectos designe la administración concursal.

En caso de que parte del precio se destine al pago de dichas deudas de la concursada, en dicho plazo deberá acreditar el comprador la puesta a disposición de los acreedores del importe del precio destinado al pago de sus derechos de crédito.

Caso de que el postor adjudicatario haya constituido depósito mediante transferencia o cheque bancario en la forma establecida en los apartados 1 y 2 de la condición 4, se entenderá dicha cantidad como entregada a cuenta del precio de venta.

El postor que incumpla la obligación de pago del precio u otras condiciones esenciales de la venta, perderá el depósito constituido o garantizado, quedando éste en beneficio del concurso para su aplicación por la administración concursal conforme a derecho.

Si el adjudicatario no cumplierse la obligación de pago del precio en su integridad, a propuesta de la administración concursal, el juez podrá acordar la aprobación de la venta a favor de los subsiguientes mejores postores que hubiesen comunicado su voluntad de reserva de su postura.

14.- De las cargas y gravámenes que afectan a los bienes objeto de compraventa.

La venta y transmisión de la unidad productiva y los elementos que la integran se llevará a efecto en estado de libre de cargas y gravámenes.

En el auto por el que se apruebe la transmisión de la empresa o unidad productiva, el juez acordara la cancelación de todas las cargas y anotaciones registrales, de embargo o dimanantes del concurso que afecten a los bienes integrantes de la empresa o unidad productiva.

15.- Del otorgamiento de contratos o escrituras públicas.

En el supuesto de que el juez considere procedente que la transmisión de los distintos elementos que integran la unidad productiva mediante contratos o escrituras públicas, el otorgamiento de los mismos se llevara a efecto ante el notario que designe la administración concursal, el día y hora que ésta establezca.

16.- De los gastos e impuestos.

Serán de cuenta de la parte compradora todos los gastos e impuestos que se deriven de la venta del conjunto de la unidad productiva, así como los que resulten de la transmisión de cada uno de los elementos singulares que la integran.

Los gastos de comunidad que afecten a los inmuebles integrantes de la unidad productiva y se encuentren pendientes de pago serán de cuenta de la parte compradora.

También serán de cuenta de la parte compradora los gastos de cancelación de cargas, así como de las anotaciones registrales tanto de embargos como dimanantes del concurso de acreedores.

Serán de la exclusiva cuenta y cargo de la parte compradora los honorarios de gestión de la entidad especializada interviniente, que se establecen mediante la aplicación de un porcentaje máximo del 6%. La base para la aplicación de dicho porcentaje será la que resulte de sumar el precio de adjudicación de la unidad productiva, el importe del coste para la masa derivado del cese de actividad y extinción de los contratos laborales que se hubiere eludido mediante la transmisión de la unidad productiva en funcionamiento, y los créditos contra la masa o concursales que sean asumidos legalmente por el comprador en supuestos de sucesión empresarial (Seguridad Social, laborales).

Con independencia de los honorarios profesionales de la entidad especializada, serán de cuenta del comprador los gastos realizados por la misma para la conservación en funcionamiento de la actividad hasta la adjudicación definitiva.

El importe de dichos gastos se establece con carácter definitivo en el informe emitido por la entidad especializada, también a disposición de los postores e interesados.

17.- Interpretación y aplicación de condiciones supletorias.

Las presentes condiciones de concurso-subasta se interpretarán siempre en el sentido establecido por las reglas de realización del plan de liquidación aprobado por el Juzgado.

Serán aplicables supletoriamente, en la medida que resulten compatibles en el proceso de realización de la unidad productiva, las reglas de realización o bases previstas en el plan de liquidación. En ningún caso se aplicará las condiciones 11, 12 Y 12bis de subasta del plan de liquidación relativas a la venta de bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial.