PLAN DE LIQUIDACIÓN

DE LA SOCIEDAD

INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L.

Que presenta la representación legal de las sociedades que acaban de relacionarse para que surja efectos en relación con los arts. 190.3 y 191ter de la Ley Concursal, así como a los artículos del capítulo II de la sección V de la Ley Concursal.

En Palma de Mallorca 4 de diciembre de 2013

PLAN DE LIQUIDACIÓN

INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L.

0. ÍNDICE DE CONTENIDO

0. ÍNDICE DE CONTENIDO 2

1. INTRODUCCIÓN 3

1.1. Particularidades del procedimiento concursal de INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L. 3

1.2. Actividad empresarial de INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L. 5

1.3. Principios del Plan de Liquidación 5

2. FASE 1: Venta de la Unidad Productiva y enajenación del resto de activos no incluidos en la Unidad Productiva 6

2.1. Procedimiento de liquidación de la Unidad Productiva 7

2.1.1. Definición de la Unidad Productiva 7

2.1.2. Ofertas recibidas por la Unidad Productiva 9

2.1.3. Procedimiento de la venta 10

2.1.4. Características formales de la adjudicación 16

2.2. Procedimiento de liquidación de los elementos no incluidos en la Unidad Productiva 18

2.2.1. Definición de lotes de los elementos no incluidos en la Unidad Productiva 18

2.2.2. Procedimiento de venta de los lotes no incluidos en la Unidad Productiva 18

3. FASE 2: Venta de los activos por lotes 19

3.1. Definición de lotes de los elementos incluidos en las Unidades Productivas (en caso de no ser éstas adjudicadas como unidad en fase 1) 19

3.2. Procedimiento de venta de todos los lotes en fase 2 20

3.3. Últimas gestiones de liquidación 23

3.4. Rescisión de los contratos de la empresa 23

4. PAGO A LOS ACREEDORES 24

5. RIESGOS DE LA LIQUIDACIÓN 25

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Particularidades del procedimiento concursal de INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L.

El presente Plan de Liquidación acompaña la demanda de solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores del deudor. Asimismo, debe señalarse que la solicitud de concurso se ha presentado conjuntamente a la de otras dos sociedades que forman grupo con la suscribiente del presente documento. En la memoria que acompaña la solicitud aparecen bien detalladas las circunstancias que definen el grupo. Las sociedades que forman parte del mismo son: Promociones Es Mirador de Sant Jordi, S.L., Restaurante Wok Gran China, S.L. e Inversiones Dalt Vila Eivissa, S.L. En efecto, las sociedades demandantes han solicitado, según se expone en la demanda de solicitud de concurso, que sus concursos sean declarados de forma conjunta en virtud del art. 25 de la Ley Concursal, el cual establece que *"podrán solicitar la declaración conjunta de concurso aquellos deudores que […] formen parte del mismo grupo de sociedades".* En dicha demanda de solicitud de concurso se aportan los argumentos para que la declaración conjunta pueda tener lugar.

Como se expondrá seguidamente, este Plan de Liquidación que presenta la solicitante de declaración de concurso incluye una oferta vinculante para la adquisición de la Unidad Productiva de la empresa. A causa de ello, y de las circunstancias de la actividad de la empresa, la velocidad en la tramitación del concurso va a ser fundamental para el éxito de la estrategia planteada para que los acreedores puedan ver su posición protegida de la mejor forma posible. La dilatación del proceso puede tener graves consecuencias como el paro de la actividad productiva, con lo que el principal activo de las empresas, como es dicha actividad en funcionamiento, se perdería y los acreedores verían su posición fuertemente dañada. De ocurrir eso se produciría la retirada de la citada oferta de compra, según se expone en la misma, con lo que la empresa se vería abocada a una liquidación sin unidad productiva que todos los trabajadores sin trabajo y perjudicaría la posición de los acreedores.

Por todo ello, la estrategia diseñada pasa por la tramitación del concurso por el procedimiento abreviado, para lo cual se presenta este Plan de Liquidación con oferta sobre unidad productiva, en virtud del art. 190.3 dela Ley Concursal para

que el concurso sea tramitado según las especialidades del procedimiento abreviado establecidas en el art. 190ter.

La protección del mantenimiento de las actividades es el principal objetivo de esta parte, por haberse entendido que su continuación constituye la mayor garantía de satisfacción de los acreedores, en el único escenario de convenio posible, que es el de liquidación de las sociedades.

La velocidad en la tramitación, sin perder calidad y transparencia, es un punto fundamental de la estrategia que sigue esta parte en el presente concurso, a causa de la naturaleza del negocio –por la fuerte dependencia de los clientes de mantenimiento- y de conseguir evitar el devengo de Gastos Contra la Masa que puedan convertirse en crédito y provoquen el paro de la actividad.

Como puede empezar a intuirse, y se constatará en la lectura del presente Plan de Liquidación, el trabajo para conseguir que la liquidación mediante la venta de la unidad productiva sea un éxito para el concurso, esto es para los acreedores, no empieza en la redacción de este Plan de Liquidación. La exploración de diversas vías, los contactos con agentes posiblemente interesados y el diseño de la estrategia para conseguir el objetivo vienen desde el primer instante en el que se constató la decisión de liquidar las sociedades demandantes. En ningún caso se trata de actuaciones improvisadas ni poco debatidas, mas al contrario, el trabajo que hay detrás del presente texto ha sido arduo.

Uno de los elementos importantes para hacer posible el traspaso de la unidad productiva consiste en el consentimiento de las entidades financieras que ostentan créditos con Privilegio Especial sobre los activos objeto de traspaso incluidos en a la unidad productiva. Para que la operación propuesta en este Plan de Liquidación surta efecto, es preciso dicho consentimiento que deberá ser entregado por escrito al Juzgado.

En cuanto a los contratos de arrendamiento en los cuales la solicitante es arrendadora, se pretende la subrogación en los mismos de la ofertante por la unidad productiva. Para ello, será de aplicación lo establecido en el apartado 2º del artículo 191ter, el cual permite que el Auto de aprobación del Plan de Liquidación acuerde mantener la vigencia de los contratos vinculados a una oferta efectiva de compra de la unidad productiva o parte de ella, como es el caso en este procedimiento. El mantenimiento de los contratos de arrendamiento es del todo imprescindible para el éxito en la venta de la Unidad Productiva.

1.2. Actividad empresarial de INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L.

En la memoria que acompaña la demanda de solicitud conjunta de concurso voluntario de la sociedad se describe detalladamente cuáles son sus actividades empresariales, así como su evolución desde un punto de vista económico y financiero en los últimos meses y años. No obstante, debe ponerse de relieve en este punto alguna particularidad que provoca la necesidad de tramitar el concurso y la liquidación de las empresas en la forma propuesta.

En efecto, el único negocio de la sociedad INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L. es:

- **La explotación de la promoción construida denominada "Azara".**

Dicho negocio no emplea ningún trabajador propio de la empresa, puesto que ésta tiene las tareas de gestión subcontratadas a una empresa del grupo: Promociones Es Mirador de Sant Jordi, S.L.

La conservación sin incidencias de las actividades es fundamental para la consecución de los objetivos de este Plan de Liquidación y del procedimiento concursal en general, los cuales son la máxima satisfacción posible de los acreedores y la conservación del mayor número de trabajadores posible. Dichos objetivos se pretenden conseguir en base a los principios que se describen en el próximo apartado.

1.3. Principios del Plan de Liquidación

El presente Plan de Liquidación se ha diseñado y redactado en base a unos principios fundamentales, basados en los principios de la Ley Concursal descritos en su exposición de motivos y en el articulado de la misma. Se relacionan seguidamente dichos principios:

El **mantenimiento de la actividad empresarial** de la empresa se yergue como uno de los principios en los que se ha basado no solo el Plan de Liquidación, sino la totalidad de planteamientos realizados para la tramitación del concurso de las sociedades demandantes. El beneficio social de dicha actividad para todos los agentes relacionados con la empresa (proveedores, administraciones públicas, trabajadores, bancos, etc.) es indiscutible. Para ello, la **velocidad en la tramitación** y la adjudicación va a ser fundamental.

El beneficio social obtenido del **mantenimiento de los puestos de trabajo** es otro de los pilares que soporta el diseño del presente Plan de Liquidación. Si bien, el empresario no puede pretender la continuación de las sociedades jurídicas instantes del concurso, esto no significa necesariamente que la actividad empresarial no pueda continuar y por tanto continuar también los contratos laborales. La situación laboral actual nos impone la obligación moral de hacer cuanto esté en nuestra mano para que se mantengan todos los puestos de trabajo que se puedan mantener.

La **venta de la unidad productiva en conjunto** ha de ser, según lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley Concursal, la prioridad en una liquidación en sede concursal. Así es como se ha diseñado de forma prioritaria en el presente caso.

El procedimiento diseñado para la liquidación, bien sea mediante enajenación de la unidad productiva o de las formas alternativas propuestas, se basa en la **transparencia** del proceso. Todos los pasos llevados a cabo se publicitan de la mejor forma posible mediante la puesta a disposición de los recursos electrónicos necesarios.

Por último, rige por encima de todo el planteamiento presentado y el diseño de este Plan de Liquidación el intento de conseguir la **máxima satisfacción de los acreedores del concurso**. Este es el *leit motiv* de la Ley Concursal y, por ende, de este Plan de Liquidación.

2. FASE 1: Venta de la Unidad Productiva y enajenación del resto de activos no incluidos en la Unidad Productiva

En este apartado se describen las particularidades del procedimiento de enajenación de la unidad productiva que esta parte ha diseñado en base a los principios indicados en el apartado 1.3 del Plan de Liquidación. Las ventas de las Unidades Productivas representan la primera fase del procedimiento y están incluidos en ellas, la totalidad de activos, trabajadores y contratos de la empresa. También debe plantearse un método alternativo para la liquidación de la totalidad de los activos en el caso en que no prosperasen las ventas de las

unidades productivas de forma conjunta, lo cual se expone en los próximos apartados. Por ello, de no conseguirse la liquidación en esta primera fase, se pasaría a lo establecido en la segunda fase (apartado 3).

2.1. Procedimiento de liquidación de la Unidad Productiva

2.1.1. Definición de la Unidad Productiva

Como se ha descrito en el apartado 1.3, uno de los principios que rige el diseño del presente Plan de Liquidación es el de la enajenación de la unidad productiva de la empresa de forma conjunta. Por ello, de forma prioritaria, se pretende que el proceso que aquí se describe consiga dicho objetivo.

La sociedad INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L. desarrolla un solo negocio, con lo que existe una sola Unidad Productiva, si bien puede tener diferentes formas, diferentes componentes incluidos y excluidos, e incluso diferentes formas de valorarlos.

Es de destacar que, además de los activos que aquí se describen formando parte de las Unidades Productivas delimitadas, también debe tenerse en consideración la importancia de poder traspasar mediante subrogación los contratos de arrendamiento que seguidamente se indicarán.

Por tanto, las Unidad Productiva por la cual se ha ofertado, está definida en función de los activos a los que afecta, y de los contratos de otro tipo que pretenden adquirirse. En este sentido, de darse el caso de tener que comparar diversas ofertas, la valoración de los activos realizada por la Administración Concursal (que acompañará su informe sobre la opinión respecto de este Plan de Liquidación) determinará el importe de activos adquiridos. El dato de las cargas de los activos por lo que se oferta definirá el importe de la oferta. De este modo, cualquier oferta podrá ser comparada con las demás.

a) Unidad Productiva : Promoción Azara

La unidad productiva se define por activos, y otros contratos. Por tanto, la definición de la unidad productiva es la siguiente:

i. Activos de la Unidad Productiva

Los activos que definen la unidad productiva son los siguientes:

- Promoción "Azara" con los siguientes elementos:
  - Local comercial P.B. (115 m2)
  - Vivienda 1ºA (64 m2)
  - Vivienda 1ºB (60 m2)
  - Vivienda 2ºA (64 m2)
  - Vivienda 2ºB (60 m2)
  - Vivienda 3ºA (64 m2)
  - Vivienda 3ºB (60 m2)

**Los citados inmuebles tienen unas cargas hipotecarias de 1.926.906 €.*

- Instalaciones técnicas de la promoción.
- Mobiliario siguiente:

Descripción	Unidades
Mesas comedor	6
Sillas comedor	24
Mesitas bajas	6
Sillas bajas ruedas	12
Armario aparador	6
Aparadores TV	6
Camas completas dobles	6
Mesitas noche	12
Silla balancín	6
Lámparas de noche	6
Juegos completos cubertería	6
Juegos completos olla/sartén	6
Juegos completos platos/vasos	6
Lavadora	6
Neveras	6
Tv	6
Sistemas de sonido+altavoces	6
Cuadros	12

ii. Contratos

Los contratos que forman parte de la Unidad Productiva de la empresa son los siguientes:

Arrendador	Arrendatario	Objeto arrendamiento	Renta mensual	Inicio	Fin
INV.DALT VILA	Jacobo y Maria Mata	Edificio Azara – local 1	2.000 €	01/01/11	01/01/21
INV.DALT VILA	Raul Alifa	Edificio Azara – local 2	2.000 €	01/01/11	01/01/21

2.1.2. Ofertas recibidas por la Unidad Productiva

A la fecha presente se ha recibido una oferta vinculante para adquirir la Unidad Productiva., descrita en el epígrafe anterior. La citada oferta ha sido presentada por la siguiente sociedad:

- ***EXPLOTACIONES COMERCIALES SANT JORDI, S.L.***

Antes de describir los detalles de dicha oferta, esta parte quiere significar que la sociedad ofertante está participada al 100% por una sociedad holding denominada ***Holdco Investment Calaboix, S.L.***, compuesta por la familia García Carpintero.

Esta parte quiere actuar con la máxima transparencia en este procedimiento por lo que no ha querido ocultar este dato para que todos los acreedores estén al corriente de quién formula la propuesta.

En cuanto a la Ley Concursal, ningún precepto impide que sean los mismos socios los que formalicen la oferta y puedan ser adjudicatarios de la unidad productiva, por lo que en este sentido no se incumple la normativa vigente. Podrían existir dudas acerca de la conveniencia moral de actuar de este modo. Aún así, como se indica en la memoria que acompaña la solicitud de concurso, la familia ha comprometido incluso su propio patrimonio para asegurar la continuidad de la actividad de las empresas. La mayor parte de las deudas societarias lo son también de ellos, con lo que gran parte de los acreedores tendrán otras vías de recuperación de sus deudas. En cuanto a los acreedores

que no tienen sus deudas avaladas -en general, los proveedores y los entes públicos-, el mayor favor que se les puede hacer, si no es posible satisfacerles las deudas mediante el presente concurso, es ofrecerles la posibilidad de seguir haciendo negocio con la nueva empresa y recuperar parte de lo perdido. Pero lo más importante es que muchos de los clientes más importantes de las empresas trabajan con ellas por una relación de confianza personal que es insustituible.

Por todo ello, no se observa impedimento legal ni moral alguno para actuar según se propone.

En relación con los detalles de la oferta, se relaciona a continuación un resumen con las principales características de la misma. Si bien se aportan como **documento anexo A** al presente Plan de Liquidación la oferta vinculante firmada por la ofertante**.**

a) Oferta por la Unidad Productiva 1:

RESUMEN DE LA OFERTA EXPLOTACIONES COMERCIALES SANT JORDI, S.L.	
Resumen de activos incluidos en la oferta	⚙ Inmuebles de la promoción "Azara". ⚙ Instalaciones. ⚙ Mobiliario.
Subrogación en contratos	⚙ Contratos de suministros. ⚙ Contratos de arrendamiento.
Caducidad de la oferta	Dos meses a contar desde la admisión a trámite, prorrogable.
Importe ofertado	⚙ Subrogación en la primera hipoteca que pesa sobre los inmuebles hasta un importe del 60% del principal, lo cual supone un importe de: ***720.000 €.***
Forma de pago	⚙ Subrogación en la hipoteca en las condiciones ofrecidas.

2.1.3. Procedimiento de la venta

a) Publicidad

En aras de conseguir que el proceso de venta de la Unidad Productiva cumpla con los principios que inspiran este Plan de Liquidación y, en especial, goce de la máxima transparencia en su realización, pero a la vez sea lo suficientemente rápido como para garantizar su éxito, según todo lo expuesto anteriormente se propone el siguiente procedimiento:

En la misma fecha de presentación del Plan de Liquidación al Juzgado, dicho plan y sus anexos serán puestos de manifiesto en las páginas web siguientes: www.solucion-art.com y www.data-legal.com así como en la que indique la Administración Concursal para ese efecto, de modo que cualquier persona interesada podrá acceder a él. El Plan de Liquidación permanecerá en las citadas páginas web hasta el fin del plazo para la recepción de ofertas, que coincidirá con el fin del plazo para la realización de alegaciones al propio Plan de Liquidación, según se dirá en próximos apartados.

Simultáneamente, se informará por vía de correo electrónico a todas las personas que el Juzgado y la Administración Concursal consideren que puedan tener interés en el procedimiento de liquidación, indicándoles que el Plan de Liquidación está colgado en las citadas páginas web para que, si tienen interés, puedan ofertar por la Unidad Productiva.

Asimismo, el Juzgado y la Administración Concursal darán traslado del presente Plan de Liquidación a la entidad financiera Bankia, S.A. para que, en el mismo plazo que el resto de acreedores, se pronuncie respecto del consentimiento requerido para la adjudicación en las condiciones ofertadas. De existir algún impedimento para la obtención del consentimiento, el plazo puede ser prorrogado a solicitud de la entidad financiera, de la concursada o de la ofertante.

b) Recepción de ofertas

La recepción de ofertas nuevas por la Unidad Productiva se realizará según los requisitos que se relacionan seguidamente.

La oferta de **EXPLOTACIONES COMERCIALES SANT JORDI, S.L.** se tiene por realizada, si bien se aceptarán nuevas ofertas siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos.

i. **Objeto de las ofertas:** únicamente se tomarán en consideración ofertas realizadas sobre la Unidad Productiva que deberá incluir, como mínimo, el mismo número de trabajadores que la oferta recibida.

ii. **Importe de las ofertas:** únicamente se tomarán en consideración las ofertas que superen en un 20% el importe total de la oferta que se considera –de forma provisional- como la mejor en este momento (puesto que es la única) para cada unidad productiva.

iii. **Plazo de recepción de ofertas:** El plazo para la recepción de ofertas finalizará en el mismo momento en que lo haga el de presentación de alegaciones al Plan de Liquidación por parte de los acreedores y de la Administración Concursal, previo a su aprobación judicial, según el art. 191ter de la Ley Concursal. Según ello, el plazo será de 10 días con lo que los interesados tendrán tiempo de realizar sus ofertas hasta las 23:59:59 horas del décimo día, sin contemplarse el plazo procesal conocido como "de gracia" como computable.

iv. **Destino de las ofertas**: las únicas ofertas que se tomarán en consideración serán las dirigidas a los correos electrónicos que la Administración Concursal indique a la aceptación de su cargo para la comunicación de créditos, que será colgada en la página web anteriormente indicada para el conocimiento de los posibles interesados.

v. **Garantía**: No se estipula ninguna garantía.

vi. **Contacto del ofertante**: las ofertas deberán indicar los datos de contacto completos de la persona con poderes suficientes para modificar la oferta y personarse en el Juzgado, en el caso de que se diera un empate entre varias ofertas. Para ello se dispondrá del plazo de una audiencia.

c) Adjudicación de la Unidad Productiva

i. Transcurrido el plazo para la recepción de ofertas, al día siguiente la Administración Concursal presentará informe al Juzgado con la relación de las ofertas recibidas y con una propuesta para la Adjudicación de la Unidad Productiva a la que sea considerada la mejor oferta.

ii. A su vez, se evaluará el consentimiento prestado por las entidades financieras para la adjudicación de los activos en las condiciones ofertadas.

iii. Presentado dicho informe y evaluado el consentimiento prestado por Bankia, si es el caso, el Juzgado, de estimarlo oportuno, adjudicará la Unidad Productiva a la mayor brevedad.

iv. En el caso de que se recibieran diversas ofertas de igual importe, las personas de las cuales se haya indicado los datos de contacto, y que tengan poderes suficientes, serán convocadas a una comparecencia en el

Juzgado, ante el Secretario Judicial, en el plazo de una audiencia a contar desde el día siguiente al fin del plazo de recepción de ofertas. En dicha comparecencia los presentes podrán incrementar el importe de su oferta hasta que se defina un adjudicatario. El procedimiento consistirá en que cada uno de ellos, sorteándose el turno, evacuarán oferta *in voce* que podrá ser mejorada de la misma forma por el resto de comparecientes y respetando el turno establecido hasta que la última no sea mejorada. Los tramos de puja no podrán ser inferiores a 5.000 €.

v. El primer ofertante **EXPLOTACIONES COMERCIALES SANT JORDI, S.L.** dispondrá de 5 días para superar la mayor oferta recibida distinta y superior a la suya, a partir de la comunicación de ello por parte de la Administración Concursal.

vi. En el caso en que el adjudicatario no ejecutara su derecho o no perfeccionara la adjudicación mediante el pago del precio, se entenderá desierto el proceso y se liquidará conforme a la fase 2 descrita en el presente Plan de Liquidación, sin perjuicio de los daños y perjuicios que podrán ser reclamados al ofertante que, por causa imputable a él, provoque esta situación, entendiéndose como perjuicio mínimo a la masa el importe de los créditos contra la masa generados desde la fecha del auto de adjudicación. Se entiende que todos los ofertantes actuales y futuros están debidamente informados de este extremo.

d) Implicaciones fiscales de la venta de la Unidad Productiva

Esta parte ha estudiado, desde un punto de vista fiscal, cuáles son las implicaciones de la venta de la Unidad Productiva, a nivel de definir los impuestos por los que debe tributar el hecho imponible de dicha venta, los tipos impositivos, etc. Las conclusiones se describen seguidamente:

A la vista de la actual redacción del artículo 7.1 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tras la modificación producida por Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se adecua su redacción a lo dispuesto en el artículo 5.8 de la Sexta Directiva 77/388/CEE del Consejo, de 17 de mayo de 1.977, en materia de armonización de las legislaciones de los Estados Miembros relativas a los impuestos sobre el volumen de negocios – Sistema común del Impuesto sobre el Valor Añadido por el que los Estados miembros quedan facultados para considerar que la transmisión, a título oneroso o gratuito o bajo la forma de aportación a una sociedad, de una universalidad total o parcial de bienes no supone la realización de una entrega de bienes, la

venta de la unidad productiva no se encuentra sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

Esta parte considera necesario recalcar que dicha adecuación de la normativa nacional a la Sexta Directiva 77/388/CEE del Consejo, es consecuencia del criterio seguido por la jurisprudencia comunitaria establecido por la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 27 de noviembre de 2003, recaída en el Asunto C-497/01, Zita Modes Sarl, y que a continuación pasamos a reflejar:

"40. Habida cuenta de esta finalidad, el concepto de <<transmisión, a título oneroso o gratuito o bajo la forma de aportación a una sociedad, de una universalidad total o parcial de bienes>>, debe interpretarse en el sentido que comprende la transmisión de un establecimiento mercantil o de una parte autónoma de una empresa, con elementos corporales y, en su caso, incorporales que, conjuntamente constituyen una empresa o una parte de una empresa capaz de desarrollar una actividad económica autónoma, pero que no comprende la mera cesión de bienes, como la venta de existencias".

Por todo ello, atendiendo a que en el presente supuesto, los bienes objeto de transmisión se acompañan de una estructura organizativa de factores de producción materiales y humanos que garantizan la constitución de una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, la operación descrita en el presente Plan se encuentra no sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido en virtud de lo establecido en el artículo 7.1 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido:

"Artículo 7. Operaciones no sujetas al impuesto.

No estarán sujetas al impuesto:

1. ***La transmisión de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del sujeto pasivo, constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, con independencia del régimen fiscal que a dicha transmisión le resulte de aplicación en el ámbito de otros tributos y del procedente conforme a lo dispuesto en el artículo 4, apartado cuatro, de esta Ley.***

Quedarán excluidas de la no sujeción a que se refiere el párrafo anterior las siguientes transmisiones:

a. *(suprimida).*

b. *Las realizadas por quienes tengan la condición de empresario o profesional exclusivamente conforme a lo dispuesto por el artículo 5, apartado uno, letra c de esta Ley, cuando dichas transmisiones tengan por objeto la mera cesión de bienes.*

   A estos efectos, se considerará como mera cesión de bienes la transmisión de bienes arrendados cuando no se acompañe de una estructura organizativa de factores de producción materiales y humanos, o de uno de ellos, que permita considerar a la misma constitutiva de una unidad económica autónoma.

c. *Las efectuadas por quienes tengan la condición de empresario o profesional exclusivamente por la realización ocasional de las operaciones a que se refiere el artículo 5, apartado uno, letra d de esta Ley.*

   A los efectos de lo dispuesto en este número, resultará irrelevante que el adquirente desarrolle la misma actividad a la que estaban afectos los elementos adquiridos u otra diferente, siempre que se acredite por el adquirente la intención de mantener dicha afectación al desarrollo de una actividad empresarial o profesional.

   En caso de que los bienes y derechos transmitidos, o parte de ellos, se desafecten posteriormente de las actividades empresariales o profesionales que determinan la no sujeción prevista en este número, la referida desafectación quedará sujeta al Impuesto en la forma establecida para cada caso en esta Ley.

   Los adquirentes de los bienes y derechos comprendidos en las transmisiones que se beneficien de la no sujeción establecida en este número se subrogarán, respecto de dichos bienes y derechos, en la posición del transmitente en cuanto a la aplicación de las normas contenidas en el artículo 20, apartado uno, número 22.º y en los artículos 92 a 114 de esta Ley.

Asimismo, cabe señalar que en el caso de que la venta de la unidad productiva incorpore la transmisión de bienes inmuebles afectos a ésta, en virtud de lo establecido en el artículo 7.5 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, únicamente los bienes inmuebles incluidos en la unidad productiva quedarán afectos a su tributación por transmisiones patrimoniales onerosas:

"Artículo 7. Hecho imponible

5. No estarán sujetas al concepto de transmisiones patrimoniales onerosas*, regulado en el presente Título, las operaciones enumeradas anteriormente cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido.*

No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido. ***También quedarán sujetas las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido."***

2.1.4. Características formales de la adjudicación

a) La adjudicación de la Unidad Productiva se realizará mediante AUTO del Juez que conoce el concurso, en el cual se establecerá:

i. El objeto adjudicado
ii. La identidad del adjudicatario
iii. El precio de la adjudicación
iv. La subrogación del adjudicatario en todos los contratos definidos en la Unidad Productiva, excepto los que expresamente haya manifestado el adjudicatario en su oferta vinculante que no se subrogará.

v. El acuerdo de que el adjudicatario no se subrogue en la parte de la cuantía de los salarios o indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la enajenación que sea asumido por el Fondo de Garantía Salarial de conformidad con el art. 33 del Estatuto de los Trabajadores, todo ello en virtud del art. 149.2 de la Ley Concursal.

vi. El acuerdo de cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial conforme al art. 90 de la Ley Concursal, todo ello en virtud del art. 149.3 de la Ley Concursal.

vii. También solicita esta parte que de existir deudas fruto de los contratos adquiridos por la adjudicataria de la unidad productiva, establezca el Auto de adjudicación que el adquirente no podrá ser reclamado por ellas en base a la legislación civil vigente.

viii. El levantamiento a todos los efectos de los embargos que puedan pesar sobre los activos objeto de adjudicación, ya sean de administraciones públicas o de otro tipo.

b) **La formalización del traspaso se realizará mediante escritura elevada a público**, que se otorgará inmediatamente después de haber recibido traslado del Auto de adjudicación.

c) Todos los gastos ocasionados o derivados de la adjudicación, notariales, registrales o de cualquier otra índole, serán a cargo del adjudicatario.

2.2. Procedimiento de liquidación de los elementos no incluidos en la Unidad Productiva

La primera fase de la liquidación que se está proponiendo en el apartado 2 del presente Plan de Liquidación incluye también los activos no incluidos en la Unidad Productiva que se ha descrito en el epígrafe anterior. Seguidamente se describe la fase 1 para dichos activos.

2.2.1. Definición de lotes de los elementos no incluidos en la Unidad Productiva

A continuación se definen los lotes en los que se han agrupado los activos no incluidos en la Unidad Productiva. No se describen todos los detalles de los activos incluidos en cada lote para no convertir el presente documento en poco práctico. Se remite esta parte a lo expuesto en el inventario presentado junto a la solicitud de declaración de concurso y sobretodo al inventario que presentará la Administración Concursal, en el cual se encuentran descritos todos los detalles de dichos activos. Cualquier interesado puede consultar dicho documento en los siguientes sitios web: www.data-legal.com, www.solucion-art.com y en el que indique la Administración Concursal a este efecto.

LOTE	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS INCLUIDOS
LOTE 1	Derechos de cobro	Todos los saldos pendientes de cobro.

2.2.2. Procedimiento de venta de los lotes no incluidos en la Unidad Productiva

A continuación se describe la propuesta de procedimiento para enajenar los diferentes lotes en fase 1. Siempre que no se consiga liquidarlos, se pasará a la siguiente fase.

- Estudio de los deudores y de los saldos pendientes de cobro en aras de determinar la posibilidad de recobro de los mismos. Según el estudio

se clasificarán los deudores en 2 grupos: fácilmente cobrables y difícilmente cobrables.

- Los saldos clasificados como fácilmente cobrables serán negociados de forma directa con el deudor en esta primera fase. De no conseguirse su cobro, se cambiará su clasificación pasando a difícilmente cobrables.
- Para liquidar los saldos clasificados como difícilmente cobrables (tanto en un primer momento, como posteriormente) se propone realizar un proceso de venta directa al mejor postor. Dicho procedimiento se realizará del modo que se describe en el apartado 3.2 del presente documento.
- De no poder realizarse los derechos de cobro de ninguna de estas dos formas se pasará a la siguiente fase.

3. FASE 2: Venta de los activos por lotes

Pasarán a la fase 2 todos aquellos activos que no hayan podido ser enajenados mediante el procedimiento propuesto en la FASE 1.

3.1. Definición de lotes de los elementos incluidos en las Unidades Productivas (en caso de no ser éstas adjudicadas como unidad en fase 1)

En cuanto a los elementos no incluidos en la Unidad Productiva descrita en el apartado 2, se mantiene la misma definición de los lotes. Sin embargo, para todos los elementos incluidos en las Unidades Productivas no enajenadas se propone la formación de los lotes que se detallan seguidamente. Del mismo modo que en el apartado anterior, no se incluyen los detalles de todos los elementos en liquidación, sino que se remite esta parte a lo expuesto en el inventario que acompaña la solicitud de concurso.

LOTE	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS INCLUIDOS
LOTE A	Promoción "Azara"	Todos los elementos detallados en el apartado 2.1.1, incluyendo las instalaciones técnicas.
LOTE B	Mobiliario.	Todos los elementos detallados en el apartado 2.1.1

3.2. Procedimiento de venta de todos los lotes en fase 2

El procedimiento que se propone en primera fase para la enajenación de los lotes confeccionados consiste en un proceso de venta directa según se describe seguidamente:

a) Venta directa:

- Publicidad de la liquidación:

a. Envío de correos electrónicos a todas las personas y empresas que las deudoras, el Juzgado y la Administración Concursal consideren que puedan estar interesadas.

b. Publicitación de la venta en la página web: www.solucion-art.com y www.data-legal.com y en la que indique la Administración Concursal a este efecto.

c. Todos los elementos de publicidad (correo y web) incorporarán toda la información necesaria para que los interesados en realizar ofertas puedan hacerlo con seguridad. En a publicidad constará como mínimo la siguiente información:

- Descripción de los lotes objeto de liquidación.
- Especial referencia a aquellos bienes que se encuentren en arrendamiento financiero.
- Importe de la fianza para cada uno de los lotes.
- Forma de comunicación con la administración concursal para su revisión.
- Forma de presentación de oferta.
- Plazo para la misma
- Plazo de entrega de la posesión
- Las demás normas de aplicación que se consideren

d. La publicitación tendrá lugar durante dos meses tras la aprobación del Plan de Liquidación mediante Auto y la realizarán las proponentes del presente plan.

- Apertura de un periodo de información:

  a. Durante el plazo establecido en el punto anterior se informará a cuantos interesados se dirijan a la Administración Concursal de los activos en venta y de las condiciones para realizar las ofertas.

- Recepción de ofertas:

  a. Transcurrido el periodo de publicitación e información, se abrirá un periodo de 10 días para la recepción de ofertas. Este plazo será ampliable por 5 días, si la Administración Concursal considera que alguno de los elementos de las ofertas recibidas no están claros y necesitan ser matizados. Dichas ofertas se recibirán por correo electrónico a la dirección que la Administración Concursal indique a la aceptación de su cargo, la cual será indicada en los anuncios. Además, en todas las ofertas deberá constar la información que se detalla a continuación. De no ser así, la oferta se considerará nula.

     - Nombre completo y DNI del ofertante
     - Domicilio
     - Teléfono
     - Correo electrónico válido
     - Lotes o elementos exactos por los que se realiza la oferta
     - Importe de la oferta

  b. Todos los ofertantes se comprometen a cumplir con los aspectos siguientes. Para ello, firmarán dichas manifestaciones en un contrato de adjudicación. No se considerará adjudicado ningún activo sin la firma del citado contrato y el pago del importe de la oferta.

     - Todos los impuestos, tasas, arbitrios, y tributos relativos a la adjudicación o venta o transmisión de cada bien o partida, serán a cargo del adjudicatario o comprador.

     - Todos los gastos ocasionados por la enajenación de los activos, serán de cuanta de adjudicatario o comprador, incluso los de cancelación de cualquier Registro Público de las cargas o gravámenes sobre aquellos.

     - El plazo de entrega de la posesión de los distintos bienes o partidas se llevará a cabo en el plazo que se acuerde con los compradores o adjudicatarios, no pudiendo exceder de tres

meses desde que la fecha de trasmisión o del auto de adjudicación de cada una de las partidas o bien individual.

- Los adjudicatarios o compradores de cada una de las partidas o bienes individuales renuncian expresamente a cualquier reclamación por el estado de los activos de la concursada. A estos efectos, la concursada permitirá a los interesados que lo soliciten expresamente, la comprobación del estado de los activos.

- El pago del precio fijado para la adjudicación o venta de cada una de las partidas o bienes individuales, se realizará por medios legales de pago. En el caso de que la administración concursal aceptara un pago aplazado, éste será garantizado y con los costes financieros, incluidos el descuento financiero, a cargo del adjudicatario o comprador.

- Adjudicación directa al mejor postor:

  - Una vez terminado el plazo para la recepción de ofertas, la Administración Concursal adjudicará los activos al mejor postor por cada lote, o por los bienes individuales, en su caso. El plazo de adjudicación no excederá de 10 días a contar desde el fin del plazo para realización de ofertas.

  - En caso de que las ofertas sean inferiores a las cargas hipotecarias de los activos, la venta deberá contar con el consentimiento de los acreedores con Privilegio Especial, según dispone el art. 155 de la Ley Concursal.

  - Sólo se aceptará adjudicar bienes individuales fuera de sus lotes en los casos en los que la oferta separada sea superior a las conjuntas, y que no queden bienes sin adjudicar.

  - Se entenderá la oferta adjudicada en el momento de la firma del contrato de adjudicación y pago del precio ofertado. En ningún caso se entenderá adjudicado ningún activo en el momento de la comunicación al adjudicatario.

b) Subasta judicial en caso de no poder adjudicar los bienes en venta directa.

Los bienes que no hayan podido ser enajenados conforme a este procedimiento se subastarán en sede judicial según lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la excepción de tener que depositar fianza. La subasta será solicitada por la Administración Concursal a la finalización del plazo establecido para la venta directa.

3.3. Últimas gestiones de liquidación

Si llegados a este punto, todavía quedaran activos pendientes de enajenación (lo cual no puede suceder para el lote A) se realizarán las gestiones para que alguna ONG u otra organización benéfica se beneficie de lo que pueda serle de utilidad.

En el caso de que aún así no se liquidara la totalidad del activo, se procedería al achatarramiento y la destrucción de elementos pendientes.

3.4. Rescisión de los contratos de la empresa

Si los activos incluidos en las Unidades Productivas definidas llegan a la fase 2 del presente Plan de Liquidación, significará que no habrá podido adjudicarse la Unidad Productiva en su totalidad. Por ello, de forma inmediata cuando esto suceda la Administración Concursal promoverá la rescisión de los contratos de alquiler, de suministros y de cualquier otro tipo de la empresa. Asimismo, se solicitará el cese total de la actividad.

4. PAGO A LOS ACREEDORES

El pago de los créditos a los acreedores tras haberse llevado a cabo la liquidación de la sociedad, no se realizará hasta el final del procedimiento.

La satisfacción de las deudas de los creedores puede entrañar la dificultad de poder conocer si la empresa se encuentra en la situación de modificación del orden de pago de los créditos contra la masa prevista en el art. 176bis de la Ley Concursal. No pudiéndose conocer dicho estado hasta un momento más avanzado del procedimiento, esta parte sugiere esperar para realizar los pagos.

5. RIESGOS DE LA LIQUIDACIÓN

Los principales riesgos que esta parte ve en la presente liquidación responden principalmente a los aspectos innovadores que ésta misma propone para conseguir las ventas de las Unidades Productivas de la concursada.

Esta parte es consciente que desde un punto de vista jurídico algunas de las propuestas pueden ser controvertidas, si bien está segura de que son perfectamente aceptables, y así ha tratado de demostrarse en el presente Plan de Liquidación. Pero más allá de ser perfectamente aceptables desde un punto de vista legal, constituyen la única forma para cumplir con los principios que un Plan de Liquidación basado en los preceptos y los fundamentos de la Ley Concursal debe incorporar y que han sido descritos en el apartado 1.3.

La máxima satisfacción de los acreedores, el mantenimiento de la actividad empresarial, la preservación del máximo de puestos de trabajo y la transparencia en el procedimiento se ven garantizadas en este Plan de Liquidación que ha sido diseñado sobre dichas bases.

Los citados aspectos que pueden generar controversia, como la publicidad previa a la aprobación del Plan, no dejan de ser aspectos novedosos o innovadores y, por ello, puede generar dudas. Pero esta parte está convencida de los correctos planteamientos realizados.