

# **PLAN DE LIQUIDACIÓN**

**DE LA SOCIEDAD**

**PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, 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

## PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.

### 0. ÍNDICE DE CONTENIDO

0.	ÍNDICE DE CONTENIDO .....	2
1.	INTRODUCCIÓN .....	3
1.1.	Particularidades del procedimiento concursal de PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L. ....	3
1.2.	Actividad empresarial de PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, 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.....	7
2.1.	Procedimiento de liquidación de la Unidad Productiva.....	7
2.1.1.	Definición de las Unidades Productivas	7
2.1.2.	Ofertas recibidas por las Unidades Productivas	15
2.1.3.	Procedimiento de la venta	19
2.1.4.	Características formales de la adjudicación	25
2.2.	Procedimiento de liquidación de los elementos no incluidos en la Unidad Productiva .....	27
2.2.1.	Definición de lotes de los elementos no incluidos en la Unidad Productiva	27
2.2.2.	Procedimiento de venta de los lotes no incluidos en la Unidad Productiva	28
3.	FASE 2: Venta de los activos por lotes .....	29
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) .....	29
3.2.	Procedimiento de venta de todos los lotes en fase 2 .....	31
3.3.	Últimas gestiones de liquidación .....	35
3.4.	Rescisión de los contratos de la empresa.....	35
4.	PAGO A LOS ACREEDORES .....	36
5.	RIESGOS DE LA LIQUIDACIÓN .....	37

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Particularidades del procedimiento concursal de PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.**

El presente Plan de Liquidación acompaña la demanda de solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores del deudor PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L. 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., 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 tres ofertas para la adquisición de tres Unidades Productivas 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 las citadas ofertas de compra, según se expone en la misma, con lo que las empresas se verían abocadas 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 de la 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 las unidades productivas 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 las unidades productivas consiste en el mantenimiento de los contratos de alquiler que tiene la demandante. Dichos contratos se hallan bien relacionados en las ofertas de adquisición de las unidades productivas que se acompañan y deben ser traspasados a los compradores. 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 alquiler es del todo imprescindible para el éxito en la venta de la Unidad Productiva.

Como excepción a lo anterior, en el caso que las empresas, cuyas ofertas vinculantes se aportan al presente Plan de liquidación, resultaran adjudicatarias de las unidades productivas aquí definidas, no se mantendrá en vigor el contrato de alquiler que tiene suscrito **PROMOCIONES ES MIRADOR SANT JORDI, S.L.**, como arrendador con **RESTAURANTE WOK GRAN CHINA, S.L.** El motivo

de ello es, tal como se ha explicado, que se ha solicitado también el concurso de la sociedad arrendataria. No obstante, el objetivo de ambas sociedades es formalizar un nuevo contrato para ese local entre las dos sociedades adquirentes de los diversos negocios. En realidad, existe ya un preacuerdo para ello entre ambas sociedades para el caso en que resulten ser adjudicatarias de los negocios.

### **1.2. Actividad empresarial de PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, 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, los negocios principales de la sociedad PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L. se pueden dividir en:

- **ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL DE CAN MARIANO PALERM DE SANTA EULALIA**
- **RESTAURACIÓN: EXPLOTACIÓN DE LA HELADERÍA SANT JORDI**
- **ALQUILER RESIDENCIAL Y ALQUILER DE LOCALES COMERCIALES**  
(fuera del centro comercial)

Dichos negocios son desarrollados por una total de 5 trabajadores.

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 las Unidades Productivas**

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.

No obstante, la sociedad PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L. desarrolla diversas actividades productivas y pueden tener diferentes formas, diferentes componentes incluidos y excluidos, e incluso diferentes formas de valorarlos.

Es importante destacar que, además de los activos que aquí se describen formando parte de las Unidades Productivas delimitadas, y de los contratos laborales en los que el adjudicatario se subrogará, también debe prestarse la máxima atención a los contratos de alquiler de las diversas tiendas y negocios cuya actividad se desarrollan en el centro comercial y los contratos de alquiler residencial y comercial fuera del centro. Es imprescindible para la venta de la Unidad Productiva de explotación del Centro Comercial que el adjudicatario se

subroga en dichos contratos. Con respecto al contrato de alquiler suscrito en su día con RESTAURANTE WOK GRAN CHINA, destacar que en la propia oferta que se acompaña, el ofertante ha indicado expresamente que no está ya en vigor, y que existe un pre acuerdo con unas nuevas condiciones con el futuro adjudicatario de la Unidad Productiva, según se ha descrito en el punto anterior.

Por tanto, las Unidades Productivas por las cuales se ha ofertado, están definidas en función de los activos a los que afectan, de los trabajadores que pretenden emplearse y de los contratos de alquiler 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, las condiciones laborales actuales definirán el importe de despido teórico que las concursadas no deberán asumir. Ese dato, junto con las cargas de los activos por lo que se oferta definirán el importe de la oferta. De este modo, cualquier oferta podrá ser comparada con las demás.

### ***a) Unidad Productiva 1: Centro Comercial***

La unidad productiva numerada con el número 1 y denominada "Centro Comercial" contiene los elementos necesarios para el desarrollo del negocio de explotación del mismo. Dicho negocio consiste principalmente en el arrendamiento de los diferentes locales que se hallan en su interior y las actividades auxiliares habituales para ello.

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

#### *i. Activos de la Unidad Productiva 1*

Los activos que definen la unidad productiva son los siguientes:

- ⚙️ Terreno en el cual se ubica el centro comercial.
- ⚙️ 13 locales del centro comercial (la totalidad).

- ⚙ Instalaciones, maquinaria, electrodomésticos, utillaje y mobiliario de todos los locales del centro comercial que son propiedad de Promociones Es Mirador de Sant Jordi, S.L., a excepción de la heladería.
- ⚙ Vehículos: Nissan Micra (IB 3464 CX), Porsche Cayenne (9750 FGL) y Mercedes E-240 (4566 DRR).
- ⚙ Licencia de negocio de bar-restaurante de la cual Promociones Es Mirador de Sant Jordi, S.L. es titular para la explotación de un restaurante en el local 5 del centro comercial.

*\*NOTA: los detalles e información registral de los inmuebles se halla ampliamente descrita en el documento de inventario que acompaña la solicitud de declaración de concurso.*

*ii. Contratos laborales de la unidad productiva 1*

Los contratos laborales incluidos en esta unidad productiva son los de los siguientes trabajadores:

- ⚙ Fernández Rozada, María Elena

*iii. Contratos de arrendamiento de la Unidad Productiva 1*

Los contratos de arrendamiento incluidos en la unidad productiva 1 son los que se relacionan a continuación:

<b>Arrendatario</b>	<b>Objeto arrendamiento</b>	<b>Renta mensual</b>	<b>Inicio</b>	<b>Fin</b>
Hipercentro Supermercados	local en Centro Comercial CMP	10.000 €	01/09/13	01/09/33
Gimnasio Nirvana	local en Centro Comercial CMP	3.140 €	01/06/06	01/06/16
Restaurante Sangrantana	local en Centro Comercial CMP	2.100 €	01/10/12	01/10/22
Centro Belleza	local en Centro Comercial CMP	1.500 €	01/04/13	01/04/23

Además de los anteriores contratos, están también incluidos en la Unidad Productiva los contratos de suministros (agua, luz, etc.) de los cuales Promociones es Mirador de Sant Jordi, S.L. es titular.

**b) Unidad Productiva 2: Heladería Sant Jordi**

La Unidad Productiva nº2 se define por ser la que explota el negocio de la heladería instalada en uno de los locales del centro comercial. Dicha Unidad Productiva se define como se indica seguidamente:

*i. Activos de la Unidad Productiva 2*

Los activos que definen la Unidad Productiva nº2 son los siguientes:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Unidades</b>
Licadora acero inox robot coupe J80 ultra	1
Exprimidor de zumos inox Lomi	1
Vaso batidor inox Lomi	1
Montadora nata Carpigiani	1
Granizadora Ugolini 1 cuerpo	2
Nevera conservadora de granizados de 6 cubos inox	1
Microondas Fagor inox	1
Horno 4 bandejas	1
Fermentadora 8 bandejas	1
Equipo SAI	1
Tostador 2 niveles	1
Lavavasos	1
Batidora brazo grande	1
Televisor LG 32 "	1
Televisor LG 42 "	1
Plato postre	35
Plato pan	14
Plato café	26
Pinza pastelería	1
Pinza hielo	1
Pinza fruta	3
Cuchillo pelar	3
Cuchillo panero pequeño	2
Cuchillo panero	1
Cuchillo grande	1
Cubitera termica	2
Tuper transparente embutido	1
Tuper transparente pequeño fruta	2
Tuper transparente mediano fruta	6
Tuper transparente grande fruta	2
Bol hermetico cristal	4
Kit completo cockteleria	1

DESCRIPCIÓN	Unidades
Aceitera inox	1
Convoy aceitera	8
Balanza cocina hasta 5 kg	1
Jarra leche pequeña inox	2
Jarra leche mediana inox	1
Jarra leche grande inox	1
Jarrita leche mini	3
Vaso cortado/carajillo	16
Vaso café con leche	54
Taza cristal con asa inox	8
Vaso granizado	14
Vaso granizado grande	4
Vaso batido/zumo	30
Vaso blanco y negro	24
Vaso cocktail	10
Copa balón	10
Vaso tubo	24
Copa helado	24
Tenedor postre	12
Cuchillo postre	11
Cuchara moka	11
Cuchara café	26
Ceniceros	16
Vitrina helados + 1 ángulo 45º pastelería + 1 ángulo 45º fruta	1
Estantería acero inox 4 baldas infrico	1
Ordenador/registradora con cajón e impresora táctil	1
Teléfono inalámbrico	1
Botellero 4 puertas de cristal	1
Equipo de música	1
Armario especial heladería	2
Mueble cafetera	1
Estantería madera 6 baldas	1
Mesa cocina 1 seno inox	1
Mesa auxiliar cocina inox	1
Taquilla doble	2
Mesa cuadra 70x70	8
Mesa redonda 70	14
Silla	16
Sillón	44

Además de dichos elementos, se incluye como activo de la Unidad Productiva la licencia para llevar a cabo la actividad, otorgada por el Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia a Promociones Es Mirador de Sant Jordi, S.L.

*ii. Contratos laborales de la Unidad Productiva 2*

Los contratos laborales incluidos en la Unidad Productiva de la Heladería son los de los siguientes trabajadores:

- ⚙ Sancho Gordillo, Manuel
- ⚙ Tur Cardona, Catalina
- ⚙ Rachidi, Fatima Zhara

*iii. Otros contratos de Unidad Productiva 2*

La persona que adquiera, mediante el procedimiento descrito en este Plan de Liquidación, la Unidad Productiva de la heladería deberá llegar a un acuerdo con la propiedad del local en el cual se desarrolla la actividad. Consta a esta parte que las sociedades ofertantes por la heladería y por el local han firmado un preacuerdo para el arrendamiento del local de la heladería.

**c) Unidad Productiva 3: Gestión inmobiliaria**

La unidad productiva n°3 es la dedicada a la gestión inmobiliaria de todas las propiedades que no se hallan ubicadas en el Centro Comercial. Es decir, se trata de la actividad inmobiliaria consistente en la gestión de los arrendamientos y las ventas de inmuebles.

*i. Activos de la Unidad Productiva 3*

Los activos que definen la Unidad Productiva 3 son los que se relacionan seguidamente.

- ⚙ Bien Inmueble "Promoción Sa Carroca": 11 Viviendas situadas en Sant Josep de Sa Talaia.
- ⚙ Bien Inmueble "Can Andalucía": vivienda unifamiliar situada en San Josep de Sa Talaia.
- ⚙ Bien inmueble "local A Edificio La Torre": local comercial Edificio A Conjunto La Torre situado en Ibiza.
- ⚙ Bien inmueble "local B Edificio La Torre" Local comercial Edificio B Conjunto La Torre situado en Ibiza.
- ⚙ Bien Inmueble "plazas de aparcamiento La Torre": 54 Plazas aparcamiento del "Conjunto La Torre" situadas en Ibiza.
- ⚙ Bien inmueble "local calle San Marino": local comercial situado en Edificio San Marino, en Santa Eulalia del Rio.
- ⚙ Bien Inmueble "Promoción Cala Bou": 48 viviendas situadas Sant Josep de Sa Talaia Cala Bou Sant Agustí.
- ⚙ Solar en Ibiza "Manolito": mitad indivisa de un solar en Ibiza.
- ⚙ Instalaciones, maquinaria, electrodomésticos y utillaje: todos los elementos de la sociedad descritos en el inventario de bienes, a excepción de los incluidos en las otras dos unidades productivas.
- ⚙ Mobiliario y equipos informáticos: todos los elementos de mobiliario, hardware y software con códigos y licencias, a excepción de los incluidos en las otras dos unidades productivas.

*ii. Contratos laborales de la unidad productiva*

Los contratos laborales incluidos en la Unidad Productiva son los del trabajador siguiente:

- ⚙ Miguel Climent, Ángel

*iii. Contratos de arrendamiento de la Unidad Productiva 3*

Los contratos de arrendamiento incluidos en la Unidad Productiva 3 son los siguientes:

Promoción	Arrendador	Arrendatario	Objeto	Renta mensual	Inicio	Fin
Cala Bou	PEMSJ	Montserrat Costa	Estudio 18	400 €	01/10/13	01/10/15
Cala Bou	PEMSJ	Inmaculada Ruiz	Estudio 16	400 €	01/10/13	01/10/14
Cala Bou	PEMSJ	Asier Salvador	Estudio 43	400 €	01/12/13	01/10/14
Cala Bou	PEMSJ	Beatriz García	Estudio 17	400 €	01/12/13	01/10/14
Cala Bou	PEMSJ	María Ángeles Castell	Estudio 41	400 €	01/12/13	01/10/14
Cala Bou	PEMSJ	Rayco Sarmiento	Estudio 43	400 €	01/12/13	01/10/14
Cala Bou	PEMSJ	Alberto Sánchez	Estudio 40	400 €	01/10/13	01/10/15
Sa Carroca	PEMSJ	Remo Frisina	Sa Vinya Bajo 1-da.	1000 €	01/12/13	01/12/18
Sa Carroca	PEMSJ	Wok Gran China	Sa Vinya Bajo 1-izda.	1.100 €	01/01/10	01/01/15
Sa Carroca	PEMSJ	Marco Frisina	Sa Vinya 1-izq.	950 €	01/12/13	01/12/18
Sa Carroca	PEMSJ	Juan J. Mironenko	Sa Vinya 1-derecha	800 €	14/12/12	14/12/17
Sa Carroca	PEMSJ	Natalie D. Zeltzer	Sa Vinya Adosado 2	1.350 €	05/05/11	05/05/17
Sa Carroca	PEMSJ	M. Dolores Guirao	Sa Vinya Adosado 7	900 €	01/11/12	01/11/17
San Marino	PEMSJ	BBVA	Local	6.517 €	15/10/01	15/10/21
La Torre	PEMSJ	Erosky	Local 1	8.809 €	23/05/01	23/05/21
La Torre	PEMSJ	Ibiza Home Media	Local 2	1.500 €	01/07/10	01/07/20
La Torre	PEMSJ	Juan M. Ramos Rodriguez	Parking	100,01 €		
La Torre	PEMSJ	Vicente Marí Marí	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	Ismael Hajmoussa	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	Sergio Restituto Pacheco	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	Rita Botella Rivas	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	Angel Murillo Lopez	Parking	60,01 €		
La Torre	PEMSJ	Abdeslam El Gharbi	Parking	60,01 €		
La Torre	PEMSJ	Ismael Moncin Salazar	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	David Iglesias Guerrero	Parking	60,01 €		
La Torre	PEMSJ	Oscar Roman Pedregosa	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	Francisco Alvado Costa	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	Margarita Bonet Costa	Parking	60,01 €		
La Torre	PEMSJ	Pedro Martin Peñacoba	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	Richard Bourbia Alvarez	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	David Alvite Buigues	Parking	25,01 €		
La Torre	PEMSJ	Antonio Fernandez Pliego	Parking	60,01 €		
La Torre	PEMSJ	Isabel Martinez Tolosa	Parking	60,01 €		
La Torre	PEMSJ	Jose Estarlich Herrera	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	Ricardo Guillem Burgos	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	Jordi Bonatxe Felici	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	Luis Carlos Bueno Bueno	Parking	50,01 €		
La Torre	PEMSJ	Angel Corcoles Callejas	Parking	100,01 €		
La Torre	PEMSJ	Carlos Ortega Benitez	Parking	55,01 €		
La Torre	PEMSJ	Manuel Hidalgo Ortiz	Parking	60,01 €		
La Torre	PEMSJ	Jose Manuel Alvarez Mercado	Parking	60,01 €		
La Torre	PEMSJ	Vicente Roig Mari	Parking	50,01 €		

Promoción	Arrendador	Arrendatario	Objeto	Renta mensual	Inicio	Fin
La Torre	PEMSJ	Elvira Restituto Sanchez	Parking	60,01 €		
La Torre	PEMSJ	Jose Maria Caña Garcia	Parking	25,01 €		
La Torre	PEMSJ	Margarita Gonzalez Recio	Parking	65,01 €		
La Torre	PEMSJ	Jose Manuel Povea Gonzalez	Parking	65,01 €		

### 2.1.2. Ofertas recibidas por las Unidades Productivas

A la fecha presente se han recibido tres ofertas vinculantes para adquirir las tres Unidades Productivas de Promociones Es Mirador de Sant Jordi, S.L. que se han descrito en el epígrafe anterior. Las citadas ofertas han sido presentadas por las siguientes sociedades:

- ⚙️ Unidad Productiva 1 (Centro Comercial): Explotaciones Comerciales Sant Jordi, S.L.
- ⚙️ Unidad Productiva 2 (Heladería): Desarrollos Hosteleros M-Orion, S.L.
- ⚙️ Unidad Productiva 3 (Gestión inmobiliaria): Desarrollos Empresariales Abex, S.L.

Antes de describir los detalles de dicha oferta, esta parte quiere significar que las sociedades ofertantes están participadas 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 las ofertas, se relaciona a continuación un resumen con las principales características de la misma. Si bien se aportan como **documentos anexos A, B y C** al presente Plan de Liquidación las ofertas vinculantes firmada por las ofertantes.

***a) Oferta por la Unidad Productiva 1: Centro Comercial***

<b>RESUMEN DE LA OFERTA EXPLOTACIONES COMERCIALES SANT JORDI, S.L.</b>	
<b>Nº de trabajadores asumidos con mantenimiento de antigüedad y condiciones</b>	1
<b>Resumen de activos incluidos en la oferta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ Terreno, locales comerciales y oficinas del Centro comercial Can Mariano Palerm gravado con 2 hipotecas de BANKIA.</li> <li>⚙ Aplicaciones informáticas.</li> <li>⚙ Mobiliario, electrodomésticos, utillaje.</li> <li>⚙ Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.</li> <li>⚙ Licencia de actividad.</li> <li>⚙ Vehículos.</li> </ul>
<b>Subrogación en contratos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ 1 contrato laboral manteniendo sus condiciones.</li> <li>⚙ Contratos de suministros.</li> <li>⚙ Subrogación como arrendador en todos los contratos de alquiler en vigor.</li> </ul>
<b>Caducidad de la oferta</b>	Un mes con posibilidad de prórroga.

<b>RESUMEN DE LA OFERTA EXPLOTACIONES COMERCIALES SANT JORDI, S.L.</b>	
<b>Importe ofertado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ Subrogación en las hipotecas que gravan la finca hasta un 60% de su importe: aprox. <b>1.537.484,84 €</b>. La cifra exacta quedará fijada definitivamente con el importe que se determine en la lista de acreedores elaborada por el A.C.</li> <li>⚙ El menos coste por no tener que despedir al trabajador que se asume, cifrado en <b>2.470,13 €</b>, (suponiendo indemnizaciones de 20 días por año de trabajo con un tope de 12 mensualidades y extinción a 30 de enero de 2014).</li> </ul>
<b>Forma de pago</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ Traspaso de los trabajadores a nombre de la nueva sociedad.</li> <li>⚙ Quita del 40% del préstamo de Bankia y subrogación en el 60% de la deuda hipotecaria.</li> </ul>
<b>Condiciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ Consentimiento de BANKIA con aceptación quita 40%</li> </ul>

### ***b) Oferta por la Unidad Productiva 2: Heladería***

Según ha sido indicado anteriormente, se ha recibido oferta para la adquisición de la Unidad Productiva 2 (Heladería) por parte de la sociedad **Desarrollos Hosteleros M-Orion, S.L.** La oferta firmada se halla adjunta a este Plan de Liquidación como **documento anexo B**, si bien a continuación se propone un cuadro resumen de la misma.

<b>RESUMEN DE LA OFERTA DESARROLLOS HOSTELEROS M-ORION, S.L</b>	
<b>Nº de trabajadores asumidos con mantenimiento de antigüedad y condiciones</b>	3
<b>Resumen de activos incluidos en la oferta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.</li> <li>⚙ Mobiliario, utillaje, electrodomésticos y menaje.</li> <li>⚙ Fianza y Licencia de actividad.</li> </ul>
<b>Subrogación en contratos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ 3 contratos laborales manteniendo sus</li> </ul>

<b>RESUMEN DE LA OFERTA DESARROLLOS HOSTELEROS M-ORION, S.L</b>	
	condiciones. <ul style="list-style-type: none"> <li>⚙️ Contratos de suministros.</li> </ul>
<b>Caducidad de la oferta</b>	Se mantiene mientras la actividad permanezca en funcionamiento. Se retira si se para.
<b>Importe ofertado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙️ El menos coste por no tener que despedir a los trabajadores que se asumen cifrado en <b>15.661,89 €</b>, (suponiendo indemnizaciones de 20 días por año de trabajo con un tope de 12 mensualidades y fecha de baja a 30 de enero de 2014).</li> </ul>
<b>Forma de pago</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙️ Subrogación en los contratos laborales de los trabajadores a nombre de la nueva sociedad.</li> </ul>

### ***c) Oferta por la Unidad Productiva 3: Gestión Inmobiliaria***

Según ha sido indicado anteriormente, se ha recibido oferta para la adquisición de la Unidad Productiva 3 (Negocio de gestión inmobiliaria) por parte de la sociedad **Desarrollos Empresariales Abex, S.L.** La oferta firmada se halla adjunta a este Plan de Liquidación como **documento anexo C**, si bien a continuación se propone un cuadro resumen de la misma.

<b>RESUMEN DE LA OFERTA DESARROLLOS EMPRESARIALES ABEX, S.L</b>	
<b>Nº de trabajadores asumidos con mantenimiento de antigüedad y condiciones</b>	1
<b>Resumen de activos incluidos en la oferta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙️ <u>Bienes inmuebles siguientes:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 PISOS y 5 ADOSADOS "SA CARROCA"</li> <li>- VIVIENDA PAREADA CAN ANDALUCÍA</li> <li>- 2 LOCALES COMERCIALES EDIFICIO LA TORRE</li> <li>- 54 PARKINGS "LA TORRE"</li> <li>- LOCAL CALLE SAN MARINO</li> <li>- 48 VIVIENDAS PROMOCIÓN CALA BOU</li> <li>- MITAD INDIVISA SOLAR "MANOLITO" (Ibiza).</li> </ul> </li> </ul>

<b>RESUMEN DE LA OFERTA DESARROLLOS EMPRESARIALES ABEX, S.L</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ Instalaciones y mobiliario de todos los inmuebles anteriores.</li> </ul>
<b>Subrogación en contratos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ 1 contrato laboral manteniendo sus condiciones.</li> <li>⚙ Contratos de suministros.</li> <li>⚙ Subrogación como arrendador en todos los contratos de ALQUILER.</li> </ul>
<b>Caducidad de la oferta</b>	Se mantiene mientras la actividad permanezca en funcionamiento. Se retira si se para.
<b>Importe ofertado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ Subrogación en todos los préstamos hipotecarios que pesan sobre los inmuebles, cuyo importe asciende a <b>12.398.862,82 €</b>. Asunción de deuda bancaria con garantías de terceros por importe de <b>1.824.048,24 €</b>. Las cifras exactas quedarán fijadas definitivamente con los importes que se determinen en la lista de acreedores elaborada por el A.C.</li> <li>⚙ El menos coste por no tener que despedir a los trabajadores que se asumen cifrado en <b>1.143,66 €</b>, (suponiendo indemnizaciones de 20 días por año de trabajo con un tope de 12 mensualidades y con fecha de baja a 30 de enero de 2014).</li> </ul>
<b>Forma de pago</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ Traspaso de los trabajadores a nombre de la nueva sociedad.</li> <li>⚙ Subrogación en los créditos hipotecarios.</li> </ul>
<b>Condiciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚙ Consentimiento de las entidades financieras con Privilegio Especial.</li> </ul>

### 2.1.3. Procedimiento de la venta

#### a) Publicidad

En aras de conseguir que el proceso de venta de las Unidades Productivas 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](http://www.solucion-art.com) y [www.data-legal.com](http://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 las entidades financieras que ostenten deudas con Privilegio Especial sobre los activos objeto de venta (Bankia, S.A., Caixabank, S.A., Banc Sabadell, S.A., Bankinter, 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.

Las ofertas de **EXPLORACIONES COMERCIALES SANT JORDI, S.L., DESARROLLOS HOSTELEROS M-ORION, S.L. e DESARROLLOS EMPRESARIALES ABEX, S.L.** se tienen por realizadas, 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 las entidades financieras con Privilegio Especial sobre los activos objeto de traspaso, 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. Los primeros ofertantes **EXPLOTACIONES COMERCIALES SANT JORDI, S.L., DESARROLLOS HOSTELEROS M-ORION, S.L. e DESARROLLOS EMPRESARIALES ABEX, S.L.** dispondrán 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 no.

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](http://www.data-legal.com), [www.solucion-art.com](http://www.solucion-art.com) y en el que indique la Administración Concursal a este efecto.

<b>LOTE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ELEMENTOS INCLUIDOS</b>
LOTE 1	Bien Inmueble "Solar Chiva"	Solar urbano situado en la localidad de CHIVA (Valencia). Titularidad de PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
LOTE 2	Bien Inmueble "Solar Sa Serra"	Solar urbano situado en la parroquia y término municipal de SAN ANTONIO ABAD. Titularidad de PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.
LOTE 3	Saldos deudores	Saldos pendientes de cobro.
LOTE 4	Inversiones financieras	Saldos en operaciones financieras.

### **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.

#### **i. Para el LOTE 1 y LOTE 2**

El procedimiento que se propone en primera fase para la enajenación del Lote 1 y 2 consiste en un proceso de venta directa según se describe seguidamente:

- ⚙ Esta parte y la Administración Concursal se dirigirán a los responsables de las entidades financieras que ostentan garantías sobre los referidos activos del modo que considere más oportuno, así como a terceros posibles interesados.
- ⚙ Para ello, además de las vías que se consideren oportunas se anunciarán las ventas en la página especializada [www.idealista.com](http://www.idealista.com) y en las páginas web: [www.solucion-art.com](http://www.solucion-art.com) y [www.data-legal.com](http://www.data-legal.com), de lo cual se encargará la concursada.
- ⚙ Se les ofrecerán los activos por el importe mínimo de la carga hipotecaria que tienen los inmuebles.
- ⚙ Se adjudicará el lote de forma directa al mejor postor que cumpla los requisitos.
- ⚙ Para la adjudicación del lote se estará a lo dispuesto en el art. 155 de la Ley Concursal en cuanto a las cargas hipotecarias que permanezcan sobre el activo.
- ⚙ El plazo para concluir este proceso es de tres meses a contar desde la aprobación del Plan de Liquidación.

#### **ii. Para el LOTE 3**

Para el LOTE 4 se propone el siguiente procedimiento:

- ◆ 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 análogo al del LOTE 3 descrito en el punto anterior.
- ◆ De no poder realizarse los derechos de cobro de ninguna de estas dos formas, en un plazo de 2 meses, se pasará a la siguiente fase.

### iii. Para el LOTE 4

El procedimiento de liquidación que se propone para el lote 4 consiste en convertir en cash los productos financieros de los cuales la concursada es titular (con excepción de aquellos que no han sido incluidos en el lote por estar pignorados por las entidades financieras). Para ello, se pretende reclamar de forma directa a los deudores financieras la conversión en dinero de los citados productos. Para los que tengan un vencimiento en el futuro se asumirá la penalización correspondiente.

De no poder recuperarse de esta forma dichos activos se emprenderán las acciones legales oportunas para ello. En el caso en que sea considerado imposible por la Administración Concursal recuperar los importes indicados en este lote, bien por su depreciación de valor, bien por el elevado coste y riesgo de las reclamaciones, se considerará su liquidación terminada y se dotará su valor.

## 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.

<b>LOTE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ELEMENTOS INCLUIDOS</b>
LOTE A	Bien Inmueble "Centro comercial Can Mariano Palerm"	7 Locales comerciales en planta baja y 6 oficinas en planta, situados en Can Mariano Palerm Sant Jordi, Sant Josep de Sa Talaia. Incluye las instalaciones.
LOTE B	Bien Inmueble "Promoción Sa Carroca"	11 Viviendas situadas en Sant Josep de Sa Talaia. Incluye las instalaciones.
LOTE C	Bien Inmueble "plazas de aparcamiento La Torre"	50 Plazas aparcamiento del "Conjunto La Torre" situadas en Ibiza. Incluye las instalaciones.
LOTE D	Bien Inmueble "Can Andalucía"	Vivienda pareada situada en San Josep de Sa Talaia. Incluye las instalaciones.
LOTE E	Bien inmueble "local A Edificio La Torre"	Local comercial Edificio A Conjunto La Torre situado en Ibiza
LOTE F	Bien inmueble "local B Edificio La Torre"	Local comercial Edificio B Conjunto La Torre situado en Ibiza. Incluye las instalaciones.
LOTE G	Bien inmueble "local calle San Marino"	Local comercial situado en Edificio San Marino, en Santa Eulalia del Rio. Incluye las instalaciones.
LOTE H	Bien Inmueble "Promoción Cala Bou"	48 viviendas situadas Sant Josep de Sa Talaia Cala Bou San Agustí. Incluye las instalaciones.
LOTE I	Bien Inmueble "solar Manolito" de Ibiza.	Mitad indivisa de solar situado en Ibiza. Incluye las instalaciones.
LOTE J	Maquinaria y utillaje.	Toda la maquinaria, herramientas y utillaje descritos en el inventario de

LOTE	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS INCLUIDOS
		bienes.
LOTE K	Mobiliario y equipos informáticos central.	Todos los elementos de mobiliario, hardware y software con códigos y licencias.
LOTE L	Vehículos	Nissan Micra, Porsche Cayenne y Mercedes E-240.

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

#### i. Para los lotes 1 y 2

De no haberse podido enajenar los activos relativos a los lotes de referencia en la fase 1, entonces se procedería a la subasta en sede judicial según lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicha subasta sería solicitada por la Administración Concursal tras haber transcurrido el plazo establecido para la fase 1.

#### ii. Para los lotes A, B, C, D, E, F, G y H

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

##### a) Venta directa

- ⚙ Esta parte y la Administración Concursal se dirigirán a los responsables de las entidades financieras que ostentan garantías sobre los referidos activos del modo que considere más oportuno, así como a terceros posibles interesados.
- ⚙ Para ello, además de las vías que se consideren oportunas se anunciarán las ventas en la página especializada [www.idealista.com](http://www.idealista.com) y en las páginas web: [www.solucion-art.com](http://www.solucion-art.com) y [www.data-legal.com](http://www.data-legal.com), de lo cual se encargará la concursada.

- ⚙ Se les ofrecerán los activos por el importe mínimo de la carga hipotecaria que tienen los inmuebles.
- ⚙ Se adjudicará el lote de forma directa al mejor postor que cumpla los requisitos.
- ⚙ Para la adjudicación del lote se estará a lo dispuesto en el art. 155 de la Ley Concursal en cuanto a las cargas hipotecarias que permanezcan sobre el activo.

El plazo para concluir este proceso es de tres meses a contar desde la aprobación del Plan de Liquidación.

### **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.

### **iii. Para los lotes J, K y L**

Se propone para los lotes indicados el procedimiento siguiente:

#### **a) Venta directa:**

- ⚙ Publicidad de la liquidación:
  - a. Envío de correos electrónicos a todas las personas y empresas que las deudas, el Juzgado y la Administración Concursal consideren que puedan estar interesadas.
  - b. Publicación de la venta en la página web: [www.solucion-art.com](http://www.solucion-art.com) y [www.data-legal.com](http://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 la 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 publicidad 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 publicidad 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 transmisión 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.

- 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 es posible para los lotes 1, 2, A, B, C, D, E, F, G y H 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 habrán podido adjudicarse las Unidades Productivas en su totalidad. Por ello, de forma inmediata cuando esto suceda la Administración Concursal promoverá la rescisión de los contratos laborales, 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 acreedores 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.