

## **PLAN DE LIQUIDACION**

**DOCUMENTO INFORMATIVO QUE INCLUYE EL PLAN DE LIQUIDACION  
PRESENTADO POR LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL CON LAS  
MODIFICACIONES ACORDADAS POR AUTO DE FECHA 22 DE ENERO DE  
2015.**

## INDICE

<b>ANTECEDENTES</b>	<b>2</b>
<b>INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA</b>	<b>3</b>
<b>PROPUESTA PARA LA REALIZACIÓN DE LOS BIENES</b>	<b>7</b>
<b>PAGO DE LOS CRÉDITOS</b>	<b>8</b>
<b>ANEXO I</b>	<b>9</b>
<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>9</b>
<b>CALENDARIO DEL PROCESO DE VENTA</b>	<b>11</b>
<b>VALORACIÓN DE LA UNIDAD PRODUCTIVA</b>	<b>13</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>24</b>
<b>ENAJENACIÓN POR VENTA DIRECTA</b>	<b>25</b>
<b>SUBASTA</b>	<b>26</b>
<b>VENTA DIRECTA RESIDUAL Y REALIZACIÓN SUBSIDIARIA</b>	<b>28</b>

## ANTECEDENTES

Mediante Auto de fecha 27 de julio de 2014, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Donostia – San Sebastián declaró en concurso de acreedores a la sociedad de ALCAD S.L., que se sigue como procedimiento abreviado nº 676/2014-B, y en el que se acordó la apertura de la fase de liquidación de conformidad con lo establecido en el artículo 191 ter de la Ley Concursal. En referido Auto se nombró administrador concursal a la mercantil MAÍLLO Y GALLEGO ADMINISTRADORES CONCURSALES S.L.P.; acordándose en la misma resolución judicial

La concursada presentó con la solicitud de declaración de concurso un Plan de Liquidación con oferta vinculante de adquisición de la unidad productiva. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 191 ter 2, y previo traslado a esta administración concursal, se presentó informe en el que se interesaba, por las razones en él expuestas, la no aprobación del plan presentado por el deudor. En su lugar, se proponía la presentación, si así éramos autorizados por el juzgado, a aportar con el informe a que se refiere el artículo 75 de la Ley Concursal, un nuevo plan de liquidación con las bases que a juicio de esta administración debían establecerse, tendentes todas a favorecer la posibilidad de presentación del mayor número de ofertas posibles de compra de la unidad productiva. El plan propuesto no se aportó con el informe del artículo 75 por no haber sido autorizados previamente por el juzgado.

Finalmente, el Juzgado de lo Mercantil ha dictado Auto de fecha 10 de Noviembre en el que acuerda la no aprobación del plan presentado por el deudor, requiriendo así mismo a esta Administración Concursal se presente un nuevo plan en término de cinco días ajustado en todo caso a las bases propuestas en el informe presentado en cumplimiento del artículo 191 ter 2.

## INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA

### 1-. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Recoge este epígrafe, los activos no monetarios sin apariencia física susceptible de valoración económica destinados a servir de forma duradera en las actividades de la empresa.

Cuenta	Naturaleza	Coste Producción/ P. Adquisición	Amortización	V. s libros	Valor estimado s/A.C
21	INMOVILIZADO INTANGIBLE	18.147.997,09	-16.823.982,28	1.324.014,81	0,00
210	GASTOS DE I+D PROY. NO TERMIN.	996.037,21	-819.040,64	176.996,57	0,00
212	MARCAS Y PATENTES	16.315.348,79	-15.244.335,55	1.071.013,24	0,00
215	APLICACIONES INFORMATICAS	836.611,09	-760.606,09	76.005,00	0,00

La administración concursal, por prudencia valorativa y en un escenario de liquidación forzada, ha estimado sin valor este conjunto de activos. No obstante, es evidente que en caso de venta de la unidad productiva tales activos son necesarios para la continuidad de la actividad empresarial y comercial. Dado su carácter intangible, se valorarán conjuntamente con el Fondo de Comercio objeto de transmisión.

### 2-. INMOVILIZADO MATERIAL

Recoge este epígrafe, los elementos del activo tangibles representados por bienes, muebles o inmuebles, excepto los que deban ser clasificados como inversiones inmobiliarias o disponibles para la venta.

El Inmovilizado Material de la empresa lo constituyen las siguientes partidas:

Cuenta	Naturaleza	Precio Adq./Coste	Amortización	V.s/libros	Valor estimado s/A.C
22	INMOVILIZADO MATERIAL	20.564.641,56	-14.280.073,23	6.284.568,33	5.955.846,48
220	TERRENOS	1.744.654,68	0,00	1.744.654,68	1.744.654,68
221	CONSTRUCCIONES	8.130.946,00	-3.919.754,20	4.211.191,80	4.211.191,80
223-224	MAQUINARIA	5.230.038,27	-5.017.869,57	212.168,70	0,00
225	OTRAS INSTALACIONES	721.042,39	-691.389,13	29.653,26	0,00
226	MOBILIARIO	500.157,08	-498.778,08	1.379,00	0,00
227	EQUIPOS INFORMATICOS	362.777,77	-355.880,58	6.897,19	0,00
228	ELEMENTOS DE TRANSPORTE	35.131,20	-35.033,43	97,77	0,00
229	OTRO INMOVILIZADO	2.777.185,25	-2.698.659,32	78.525,93	0,00
239	INMOVILIZADO TOTALMENTE AMORTIZADO	1.062.708,92	-1.062.708,92	0,00	0,00

El valor estimado por la administración concursal para el inmovilizado material (con excepción de los inmuebles) responde a un criterio de máxima prudencia para el supuesto de que tuvieran que ser enajenados separadamente, dada su elevada amortización y a su adaptación específica a los procesos productivos que desarrolla la empresa. Por otra parte, parte de la maquinaria y las instalaciones se encuentran incorporadas a los inmuebles, por lo que los costes de separación podrían ser incluso superiores a su valor de venta. Sin embargo, a pesar de su reducido valor contable debido a la amortización acumulada, en caso de venta de la unidad productiva es evidente que todo este inmovilizado sería útil para el adquirente, por lo que para este supuesto se le atribuye un valor de realización de 24.182 €.

### 3-. INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

cuenta	Naturaleza	Importe	Deterioro	VNC	Valor estimado s/ A.C
240	PARTICIPACION EMPRESAS GRUPO	984.499,44	-384.499,44	600.000,00	600.000,00

Recoge la participación de ALCAD S.L. en cuatro empresas del grupo, participaciones que suponen el 100% del capital en tres de ellas y del 49% en la cuarta. El valor imputable en caso de enajenación de la unidad productiva, deducido a partir del Balance consolidado del grupo de empresas asciende a 1.055.600 €.

### 4-. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

cuenta	Naturaleza	Importe	Deterioro	VNC	Valor estimado s/A.C
250	INV.FINANC.PERMANENTES CAPITAL	108.719,53		108.719,53	108.719,53

Se trata de una participación en el capital de TELEDONOSTI, susceptible de enajenación separada, por cuanto se trata de un activo no necesario para la continuidad de la actividad empresarial. La Administración Concursal estima su valor recuperable en liquidación, al tratarse de un activo sin mercado, en 54.320 €.

### 5-. EXISTENCIAS

En este epígrafe se registran los activos poseídos para ser vendidos en el curso normal de la explotación.

La información viene referida al momento de la presentación del informe de la administración concursal, por lo que, dada la continuidad de la actividad de la empresa, se trata de un valor que puede sufrir variaciones importantes hasta el momento de su realización. En cualquier caso, si se recibieran ofertas por este activo, su valor se ajustaría proporcionalmente al de las existencias disponibles.

Asimismo, conviene observar que el valor de realización de este activo es muy distinto si se considera como parte de la unidad productiva en su conjunto (en cuyo caso es plenamente aprovechable para la continuidad de la empresa) que si hubiera que recurrir a su enajenación separada, en cuyo caso su valor se verá reducido drásticamente por la dificultad de poder ser aprovechado para otros procesos productivos. No obstante, su valor de realización en este supuesto se estimaría en 350.000 €, de acuerdo con las manifestaciones de los responsables de producción y teniendo en cuenta sus posibilidades de reutilización para la fabricación de otros productos. Debe tenerse en cuenta que la instalación de estos productos generalmente conlleva un compromiso de reposición y mantenimiento, que no podría ofrecerse en el caso de cese de la actividad, lo que disminuiría de forma muy importante su posible valor de venta.

Cuenta	Naturaleza	Importe	Deterioro	VNC	Valor estimado s/A.C
3	EXISTENCIAS	3.803.865,76	-431.192,94	3.372.672,82	751.087,78
310	MATERIAS PRIMAS	1.615.324,11		1.615.324,11	504.122,07
	MATERIA PRIMA	714.874,59		714.874,59	46.942,44
	MATERIA PRIMA INCORPORADA A PROCESOS	886.539,78		886.539,78	443.269,89
	INVENTARIO SUBALMACENES	13.909,74		13.909,74	13.909,74
350	TOTAL PRODUCTO TERMINADO	2.188.541,65	-431.192,94	1.757.348,71	246.965,71

#### 6-. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

En este epígrafe se incorporan todos los saldos pendientes de cobrar que derivan de las diferentes relaciones comerciales de la sociedad con partes no vinculadas y con administraciones públicas.

El valor de este activo viene referido al momento de la presentación del informe de la administración concursal, pudiendo experimentar variaciones a medida que se produzcan en el tráfico normal de la empresa cobros de las cantidades adeudadas y se generen nuevos derechos como consecuencia de operaciones comerciales.

Al tratarse de un activo “casi líquido” puede ser perfectamente separado en caso de transmisión de la unidad productiva (encargándose la administración concursal de su realización) y, caso de integrarse en el valor de la misma, lo haría por su valor contable en el momento de la transmisión.

CUENTA	CONCEPTO	Importe	provisión	V. s/libros	V. estimado s/A.C
42-43-47	DEUDORES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	3.652.473,29	-1.027.823,02	2.624.650,27	2.624.650,27
42-43	CLIENTES	3.449.101,25	-1.027.823,02	2.421.278,23	2.421.278,23
425-426-427-	CLIENTES DE EXTRANJERO	1.341.270,66	0,00	1.341.270,66	1.341.270,66
430	CLIENTES NACIONAL	382.499,33		382.499,33	382.499,33
431	CLIENTES	225.390,63		225.390,63	225.390,63
432	CLIENTES	290.059,92		290.059,92	290.059,92
433	CLIENTES	136.715,00		136.715,00	136.715,00
434	CLIENTES	293.002,27		293.002,27	293.002,27
435	CLIENTES DE EXTRANJERO	37.846,90		37.846,90	37.846,90
436	CLIENTES DE DUDOSO COBRO	742.316,54	-742.316,54	0,00	0,00
	provisión estimada ejercicio 2014		-50.252,90	-50.252,90	-50.252,90
	PROV. GARANTIAS POR REPARACIONES		-212.253,58	-212.253,58	-212.253,58
499	PROV. CONTRATOS RELEVO		-23.000,00	-23.000,00	-23.000,00
47	H.P DEUDORA	203.372,04	0,00	203.372,04	203.372,04

#### 7-. INVERSIONES FINANCIERAS A C/P

En este epígrafe se recoge el saldo de un fondo de inversión del que es titular la concursada, que, dado su carácter de activo “casi líquido”, recibirá un tratamiento similar a la tesorería, pudiendo ser excluido del perímetro delimitador de la unidad productiva. La administración concursal realizaría directamente el activo por su valor de rescate.

Cuenta	Naturaleza	Importe	provisión	V. s/libros	V. estimado s/A.C
540	INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	60.016,91	0,00	60.016,91	60.016,91

#### 8-. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Las posiciones existentes en caja y en la cuenta bancaria abierta con motivo de la intervención, varían cada día, debido a las necesidades de la actividad de la empresa. Esta administración concursal refleja la situación existente a la fecha más próxima a este inventario, a la que ha tenido acceso.

Cuenta	Naturaleza	Importe	provisión	V. s/libros	V. liquidación
57	TESORERÍA	573.027,47		573.027,47	573.027,47
570	Caja	8.628,96	0,00	8.628,96	8.628,96
572	Bancos e Instituciones de Crédito c/c vista, euros	394.382,32	0,00	394.382,32	394.382,32
573	Bancos e Instituciones de crédito c/c vista, moneda extranjera	170.016,19	0,00	170.016,19	170.016,19

## PROPUESTA PARA LA REALIZACIÓN DE LOS BIENES

La liquidación se llevará a cabo en cuatro fases sucesivas en las que se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

### FASE I.- Enajenación de la unidad productiva.

De conformidad con lo previsto en el artículo 148 de la Ley Concursal, en el Plan de Liquidación que se presente por la administración concursal se contemplará, siempre que fuera posible, la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios del concursado o de algunos de ellos. Atendiendo esta previsión legal, en el presente supuesto se entiende que la venta de la unidad productiva ubicada en el domicilio social (IRÚN, GUIPÚZCOA), es perfectamente factible dadas las características de la empresa, por lo que la primera fase del plan de liquidación se centrará en la venta de esta unidad productiva.

En el ANEXO I se contienen las normas concretas por las que se regulará esta primera fase de la liquidación.

Para la realización de todas las actuaciones que se prevén en el ANEXO I, la administración concursal considera razonable un plazo de cuatro meses a partir de la aprobación del Plan de Liquidación. Excepcionalmente, dicho plazo podrá ser prorrogado por la administración concursal cuando lo considere imprescindible para la culminación del proceso.

### FASE II.- Enajenación individualizada o por lotes de los activos.

En esta fase se efectuará la realización de aquellos activos de la concursada que no integren la venta de la unidad productiva, bien porque ésta no se haya podido llevar a cabo o bien porque determinados bienes no queden integrados en el perímetro de la unidad productiva.

La realización individualizada o por lotes de los diferentes activos de la concursada se desarrollará en tres subfases distintas:

1. Venta directa
2. Subasta

3. Venta directa residual o realización subsidiaria (achatarramiento, abandono o destrucción)

En el ANEXO II se concretan las normas por las regularán cada una de estas subfases.

Para la fase de venta directa la administración concursal estima prudente un plazo de 4 meses a computar una vez finalizada sin éxito la venta de la unidad productiva; para la subfase 2 se estima razonable un plazo de cuatro meses a computar desde la finalización de la anterior, y para la realización subsidiaria un plazo de 3 meses.

## PAGO DE LOS CRÉDITOS

PRIMERO.- Con el producto de las operaciones anteriormente expuestas y hasta donde alcance, se procederá al pago de los créditos concurrentes, tanto de los créditos contra la masa devengados a la fecha del presente plan de liquidación como los que se pudieran devengar con posterioridad, ya sea como consecuencia de las operaciones de liquidación o por cualesquiera otro motivo. Para el orden de pago de los créditos, se seguirán las disposiciones contenidas en los artículos 154 y siguientes de la Ley Concursal.

SEGUNDO.- Antes de proceder al pago de los créditos concursales, la Administración Concursal deducirá de la masa activa los bienes y derechos necesarios para satisfacer los créditos contra la masa, que serán satisfechos a sus respectivos vencimientos en cualquier estado que se encuentre la liquidación. Si el importe resultante fuera insuficiente, lo obtenido se distribuirá entre todos los acreedores de la masa por el orden de sus vencimientos.

TERCERO.- No se procederá al pago de créditos de ninguna clase hasta que sean firmes todos los recursos que puedan afectar a la Liquidación.

CUARTO.- Cuando a juicio de la Administración Concursal exista un monetario suficiente que haga eficiente el reparto y una vez satisfechos los créditos contra la masa se procederá al pago de los créditos con privilegio general, por el orden establecido en el artículo 91 y, en su caso, a prorrata dentro de cada número, y una vez satisfechos se procederá al pago de los créditos ordinarios.

QUINTO.- El pago de los créditos subordinados no se realizará hasta que hayan quedado íntegramente satisfechos los créditos ordinarios y por el orden establecido en el artículo 92 e igualmente a prorrata dentro de cada número si existiera insuficiente liquidez para atender a la totalidad.

SEXTO.- El pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos.

## ANEXO I

### NORMAS GENERALES

#### Publicidad de la oferta:

Con el objeto de dotar al proceso de transparencia y facilitar la concurrencia del mayor número posible de interesados, la administración concursal publicitará las condiciones, términos y plazos que finalmente se aprueben para la venta de la unidad productiva. Al tal fin, se recabará la colaboración de empresa que se encargará de dotar de la mayor publicidad posible al proceso; además de ello, la oferta se anunciará en el tablón del Juzgado, en la página web de la administración concursal y se intentará que también lo sea en la web de la asociación empresarial del sector. Los gastos que ello pudiera generar se abonarán con cargo a la masa.

#### Objeto de la oferta:

Los activos objeto de transmisión son los que aparecen agrupados en los Bloques 1 y 2 del estudio de VALORACIÓN DE LA UNIDAD PRODUCTIVA. Si el adjudicatario estuviera interesado en la adquisición de los activos del Bloque 3 que no se hubieran realizado en el momento de la adjudicación, lo podrá hacer por los valores de liquidación correspondientes, si bien el saldo de las partidas denominadas “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” y “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” será el que presenten en la contabilidad de la empresa en el momento de la transmisión.

Podrán presentarse ofertas por los activos que integran cada uno de los Bloques (1 y 2) en que la administración concursal ha estructurado la unidad productiva, que serán valoradas de acuerdo con los parámetros de valoración que a cada uno resultaren aplicables.

Si la suma de las respectivas mejores ofertas por cada uno de los bloques superare a la mejor oferta por el conjunto de la unidad productiva, se adjudicará cada uno de los bloques por separado.

En todo caso será de aplicación lo establecido en el calendario del proceso de venta respecto a la posibilidad de mejora de las ofertas y las facultades de los acreedores con privilegio especial.

#### Condiciones generales de la venta

- La totalidad de los bienes y derechos que integran el perímetro de la venta de la unidad productiva se transmitirán al adquirente libres de cargas y gravámenes.
- Todos los impuestos, tasas, aranceles y cuantos gastos se generen como consecuencia de la transmisión de la unidad productiva serán de cuenta del adquirente.
- La unidad productiva se transmitirá tal y como se encuentre en el momento de otorgar las correspondientes escrituras públicas, sin que el adquirente pueda exigir reparación o contraprestación alguna.

- Toda vez que con la venta de la unidad productiva se transmiten las marcas industriales titularidad de la concursada, el adquirente asume la garantía de los productos vendidos por ALCAD SL antes de formalización de la transmisión.
- ~~La transmisión de la unidad productiva no supondrá la subrogación empresarial a los efectos previstos en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores. Apartado suprimido por Auto de 22 de enero de 2015: “**Se suprime de las condiciones generales la no subrogación a efectos del art. 44ET. Ello será o no en función de las circunstancias en que se produzca la transmisión y se resolverá en el Auto correspondiente.**”~~
- La venta de la unidad productiva implicará la cesión al adquirente de los derechos y obligaciones derivados de contratos afectos a la continuidad de la actividad profesional o empresarial cuya resolución no hubiera sido solicitada por el ofertante.
- Las ofertas deberán ser necesariamente vinculantes, de forma que si el interesado se retira después de haberla efectuado o no llega a formalizar la transmisión se resultara adjudicatario, perderá el depósito entregado.
- Si la oferta que resulta finalmente adjudicataria incluye como condición la previa modificación sustancial de las condiciones de trabajo de carácter colectivo, incluidos los traslados colectivos y la suspensión o extinción colectivas de las relaciones laborales, vendrá obligado a soportar los créditos contra la masa que no pueda cubrir la actividad ordinario de la empresa, desde que sea declarado mejor postor hasta que se formalice la transmisión.
- La administración concursal se reserva el derecho de no adjudicar la unidad productiva (o cada uno de los bloques en que se estructura) si las ofertas recibidas no alcanzan el 30% del valor estimado.

## Parámetros para la valoración de ofertas

**1.- BASE DE VALORACIÓN:** el precio ofertado. En caso de pago aplazado, se considerará el valor actual (a la fecha de apertura de las ofertas) de los sucesivos pagos, calculado con una tasa de actualización del 4%. Podrán descartarse las ofertas con pago aplazado que no acompañen garantías suficientes a juicio de la Administración Concursal.

**2.- PUESTOS DE TRABAJO.** Si la oferta estuviera condicionada a la reducción de puestos de trabajo, la base de valoración se reducirá en 23.000 € por cada puesto de trabajo suprimido. ~~Si la oferta estuviera condicionada a una reducción salarial, la base de valoración se reducirá en 50.000 € por cada punto porcentual de reducción.~~ Apartado suprimido por Auto de 22 de enero de 2015: **“Se suprime: parámetros para la valoración de ofertas/2.- puestos de trabajo, en lo que se refiere a la reducción de la base de valoración por reducción salarial.”**

**3.- SOLVENCIA.** La Base de Valoración minorada por las condiciones laborales se multiplicará por un coeficiente (entre 0,90 y 1) que determinará – motivada y razonadamente - la Administración Concursal en función de los indicadores de gestión deducibles a partir de la

información financiera que suministren las cuentas anuales del ofertante en los tres últimos ejercicios. Si se tratara de sociedades de reciente constitución, podrán presentar la documentación que consideren oportuna como acreditativa de su solvencia.

**4.- PLAN DE NEGOCIO.** la Administración Concursal valorará el Plan de Negocio que acompañe a la oferta, adjudicando – motivada y razonadamente - a cada una un coeficiente (entre 0,90 y 1), por el que se multiplicará la Base de Valoración resultante de la aplicación del apartado anterior.

**5.- OTRAS CIRCUNSTANCIAS.** Las ofertas podrán incluir acuerdos con terceros relevantes para la continuidad y viabilidad de la empresa (acuerdos con clientes, suministradores, entidades financieras, redes de comercialización...) que, una vez valorados por la Administración Concursal, permitirán multiplicar la Base de Valoración obtenida de la aplicación de los cuatro apartados anteriores por un coeficiente entre 1 y 1,05.

## CALENDARIO DEL PROCESO DE VENTA DE LA UP

### Examen de UP por los interesados y presentación de ofertas

Todos los interesados en la adquisición de la unidad productiva deberán remitir comunicación a la administración concursal informando de su interés en la operación, debiendo así mismo aportar cuanta documentación les solicite la AC en orden a acreditar su situación jurídica, económica y patrimonial. La falta de cumplimentación de este requerimiento supondrá su exclusión como ofertante.

Las ofertas deberán incluir en todo caso:

- 1.- Identificación del adquirente: nombre o denominación social, domicilio, C.I.F., escritura de constitución y documentación acreditativa de las facultades del representante.
- 2.- Cuentas anuales de los tres últimos ejercicios o justificación de no estar obligado a presentarlas.
- 3.- Plan de Viabilidad.
- 4.- Precio ofertado, modalidad de pago (contado, aplazado...) y garantías de cobro.
- 5.- Si la oferta estuviera condicionada a la previa modificación de las condiciones de trabajo (reducción de plantilla, reducción salarial...) deberá acompañarse la propuesta de modificación.
- 6.- Cualquier otra documentación relacionada por la oferta y que sea susceptible de apreciación por la Administración Concursal, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 (OTRAS CIRCUNSTANCIAS) de los criterios de valoración.

Si a juicio de la administración concursal el interesado reúne unos mínimos requisitos de solvencia, podrá recabar de la administración cuanta información precise para poder efectuar su oferta con las debidas garantías, efectuar una visita a las instalaciones, y si lo estima necesario, entrevistarse con los representantes de los trabajadores. Para la realización de cualquiera de estos trámites el interesado deberá ingresar en la cuenta de la concursada un depósito de dos mil euros (2.000 €), que les será devuelto si finalmente no presentan oferta. Con la presentación de la oferta deberán ingresar en la cuenta de la concursada un depósito de cincuenta mil euros (50.000 €) que será devuelto si no resultan adjudicatarios, y que perderán si se retiran antes de culminar el proceso de selección o si no formalizan la transmisión si llegaran a resultar adjudicatarios. Apartado modificado por Auto de 22 de enero de 2015, que incluye: ***“Se exime al acreedor con privilegio especial sobre bienes incluidos en la unidad productiva de la obligación de efectuar depósito previo para participar en la licitación hasta el importe de su crédito privilegiado.”***

Los interesados deberán presentar sus ofertas a la administración concursal mediante comunicación fehaciente, y deberán ir suscritas y firmadas por persona o entidad con poder bastante para ello.

~~El plazo para la presentación de ofertas será de 25 días desde la aprobación del Plan de Liquidación.~~ Apartado modificado por Auto de 22 de enero de 2015, que establece: ***“Se amplía el plazo para la presentación de ofertas a 50 días naturales desde la aprobación del plan”***

## Valoración de las ofertas

Una vez finalizado el plazo para la presentación de ofertas, la administración concursal emitirá en el plazo de cinco días informe que incluirá el análisis y valoración de todas las presentadas, e incluirá la propuesta de cuál es la que considera mejor. Este informe se presentará en el juzgado dentro del término de los cinco días, para su traslado a las partes personadas.

## Mejora de las ofertas y propuesta final de adjudicación

Una vez presentado el informe a que refiere el apartado anterior, se concederá a los todos los ofertantes un plazo común de 3 días para la presentación de posibles mejoras de su propuesta. De efectuarse alguna mejora, será valorada en el plazo de 3 días por la administración concursal, presentando dentro de éste término nuevo informe valorando dicha mejora y ratificando o modificando, según proceda, la propuesta de adjudicación, que tendrá el carácter de definitiva. Apartado modificado por Auto de 22 de enero de 2015, que añade: ***“De la propuesta de adjudicación se dará traslado a las partes personadas, previo a la resolución.”***

## Facultad del acreedor privilegiado especial.

Teniendo en cuenta que la UP objeto de transmisión incluye bienes inmueble afectos a privilegio especial, en el supuesto de que el importe de la oferta máxima sea inferior al importe del crédito garantizado, la administración concursal en los dos días siguientes, dará traslado al acreedor privilegiado de las condiciones de dicha oferta.

El acreedor privilegiado podrá mejorar la oferta en el plazo de cinco días naturales, incrementándola al menos en un diez por ciento. Si así lo hiciera, la UP le será adjudicada sin más trámites y sin necesidad de efectuar depósito alguno. En el momento de la transmisión únicamente vendrá obligado a entregar la parte del precio que no le corresponda por el privilegio y por su cuota parte en los créditos ordinarios.

Si no presentare mejora en los términos y plazo indicado, se entenderá que manifiesta su conformidad a los efectos establecidos en el artículo 149-1, regla 3ª.

## Adjudicación al mejor postor

Una vez finalizado el anterior proceso, el juzgado dictará resolución autorizando la venta al mejor postor. Le corresponderá a la administración concursal formalizar cuantos documentos públicos y privados sean precisos para ello, siendo título bastante para ello el testimonio judicial del Auto que autorice la venta.

# VALORACION DE LA UNIDAD PRODUCTIVA

## I.- INTRODUCCIÓN:

Toda valoración es en realidad, una estimación. No se puede pretender calcular el valor verdadero y definitivo. Por tanto la valoración persigue determinar, de la forma más aproximada posible, el valor objetivo, que servirá de base para la negociación entre las partes, de la que surgirá el precio definitivo a pagar por la empresa.

## II.- OBJETIVO

La finalidad de este documento es llevar a cabo una estimación técnica del valor de la masa activa de ALCAD, S.L para poder tener una referencia de cuál es el precio por el que se puede vender.

## III.- ESTRUCTURA DE LA MASA ACTIVA DE ALCAD, S.L

Integran la Masa Activa de la Sociedad ALCAD, S.L, a efectos de la valoración de la Unidad Productiva, los siguientes bloques o conjuntos de elementos patrimoniales:

<b>BLOQUE 1</b>
<b>Inmovilizado material.</b>
Terrenos

Construcciones
----------------

<b>BLOQUE 2</b>
<b>Inmovilizado material.</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>
Instrumentos de patrimonio.
<b>Existencias.</b>

<b>BLOQUE 3</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo.</b>
Instrumentos de patrimonio.
<b>Inversiones financieras a corto plazo.</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>

El **Bloque 1** y el **Bloque 2** forman individualmente cada uno Unidades Generadoras de Efectivo, entendiéndose como tales, grupos identificables de activos capaces de generar entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos ,y a su vez constituyen una **Unidad Productiva**: *conjunto de medios organizados con el fin de llevar a cabo una actividad económica.*

El **Bloque 3** está formado por los elementos del Activo no afectos a las Unidades Productivas.

#### **IV.- MÉTODO DE VALORACIÓN DE LA UNIDAD PRODUCTIVA (BLOQUES 1 Y 2 POR ACTUALIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA**

---

El método de valoración, que a nuestro juicio es el que mejor se adapta a cualquier escenario de valoración, siempre que se trate de una empresa en funcionamiento, es el basado en la actualización de los flujos de caja debidos a la actividad económica, esto es, la suma de los flujos de tesorería de las operaciones (FTO) y los flujos de tesorería debidos a la inversión neta (FTI) y que libera la Unidad Productiva para usos alternativos, es decir, estaríamos obteniendo los flujos de caja que se espera que produzcan los activos de la Sociedad.

El valor económico de la Unidad Productiva será el valor actual de la corriente de flujos de caja, calculado mediante el descuento. El resultado es un flujo de caja descontado que puede dar una idea exacta al decisor respecto a la potencialidad futura de la empresa y de otra parte hacer comparable la valoración con otras alternativas de inversión.

En la aplicación práctica de este método los factores o variables económico-contables y financieras (conductores de valor) sobre los que se sustenta la planificación y el valor de la empresa o negocio son:

- A. Los flujos de tesorería de la actividad
- B. Periodo de estimación o periodo explícito.
- C. El coste de los recursos financieros que determinan la tasa de actualización

D. El valor residual del negocio

#### IV.1-. VALORACIÓN DEL BLOQUE 1 DE LA UNIDAD PRODUCTIVA

##### A. Composición del Bloque 1 de la Unidad Productiva:

La Unidad Productiva está formada por los siguientes elementos patrimoniales que conforman un conjunto de medios organizados con el fin de llevar a cabo una actividad económica.

BLOQUE 1
Inmovilizado material.
Terrenos
Construcciones

B. El procedimiento del cálculo del Flujo de Caja Libre operativo lo describimos en el siguiente cuadro:

FLUJO LIBRE DE CAJA	2015	2016	2017	2018	2019
Ingresos por el alquiler	180.000	180.540	181.082	181.625	182.170
(-)Amortización (*)	-140.233	-140.233	-140.233	-140.233	-140.233
<b>BAII</b>	<b>39.767</b>	<b>40.307</b>	<b>40.849</b>	<b>41.392</b>	<b>41.937</b>
(-)IS 25%	-9.942	-10.077	-10.212	-10.348	-10.484
<b>Bº antes de intereses y dp de imptos</b>	<b>29.825</b>	<b>30.230</b>	<b>30.637</b>	<b>31.044</b>	<b>31.453</b>
(+) amortización	140.233	140.233	140.233	140.233	140.233
<b>FLUJO DE CAJA LIBRE</b>	<b>170.058</b>	<b>170.463</b>	<b>170.869</b>	<b>171.277</b>	<b>171.685</b>

Hipótesis utilizadas en la aplicación de la valoración:

	Hipótesis	Observaciones
1	Renta anual obtenida por el arrendamiento	180.000 Incremento anual del 0,3% (IPC)
2	% amortización construcciones	3,33% Constante sobre V.N.C (Valor en libros)
3	Tipo impositivo	25%

Si observamos la variación del flujo de caja libre resultante comprobamos que cada año incrementa en un 0,24%.

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>FLUJO DE CAJA LIBRE</b>	<b>170.058</b>	<b>170.463</b>	<b>170.869</b>	<b>171.277</b>	<b>171.685</b>
<b>Variación % anual</b>	-	<b>0,24%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,24%</b>

##### C. Periodo de estimación o periodo explícito.

Dado que efectuar estimaciones más allá de los 5 años en un contexto cambiante no es prudente, se asume dicho horizonte como periodo de proyección (2015-2019), calculándose el Valor Residual en el último año de dicho periodo

#### D. El coste de los recursos financieros que determinan la tasa de actualización

La tasa de actualización o descuento que se ha utilizado para actualizar los flujos de caja libres ha sido del 4% (tipo de interés legal del dinero), de acuerdo con las características de la Unidad Productiva a valorar que fundamentalmente estaría formada por la inversión inmobiliaria destinada a producir rentas o plusvalías y por consiguiente la probabilidad de que genere los flujos libres de caja es muy alta y el riesgo tanto de mercado como de negocio y financiero es muy bajo.

#### E. Valor Residual del Negocio

El Valor residual de un negocio no es más que el valor esperado de sus flujos de tesorería tras el periodo de estimación o periodo explícito.

El Valor terminal o residual se ha determinado por capitalización del flujo libre de tesorería correspondiente al ejercicio siguiente al último del periodo estratégico (2015-2019) tiempo de estimación o periodo explícito y con la hipótesis de que la Unidad Productiva seguirá creciendo a una tasa del 0,24%.

$$V_{2019} = \frac{C}{1+i-q}$$

Donde:

$C = 172.095$ ; Flujo de caja libre 2019 incrementado en un 0,24%

$i = 4\%$  ; tipo de interés legal del dinero

$q = 1,0024$  ; razón de progresión.

Obteniéndose que el Valor residual es:

$$V_{2019} = 4.576.998$$

#### F. Valor Total del Bloque 1 de la Unidad Productiva

A continuación actualizamos los flujos de caja obtenidos tomando como tasa el 4% (tipo de interés legal del dinero), utilizando para ello la siguiente fórmula:

$$VA = \sum \frac{FC}{(1+i)^t}$$

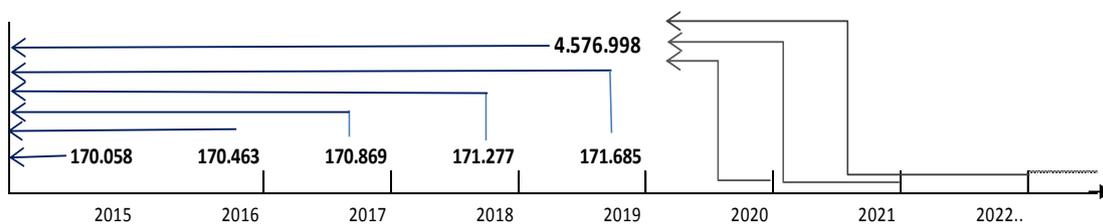
Donde:

VA: Valor actual de los flujos de caja obtenidos

*FC:* Flujos de caja obtenidos.

*i:* Tasa de descuento

*t:* Periodo temporal



	2015	2016	2017	2018	2019	V <sub>2019</sub>	TOTAL
FLULO DE CAJA LIBRE	170.058	170.463	170.869	171.277	171.685	4.576.998	
VALOR ACTUAL	163.517	157.603	151.902	146.408	141.113	3.761.958	4.552.470

**G. CONCLUSION:** El valor estimado por la Administración Concursal del Bloque 1 de la Unidad Productiva es de:

**VA Bloque 1 = 4.552.470**

#### IV.2-. VALORACIÓN DEL BLOQUE 2 DE LA UNIDAD PRODUCTIVA

##### A. Composición del Bloque 2 de la Unidad Productiva:

La Unidad Productiva está formada por los siguientes elementos patrimoniales que conforman una *conjunto de medios organizados con el fin de llevar a cabo una actividad económica*.

BLOQUE 2
<b>Inmovilizado material.</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>
Instrumentos de patrimonio.
<b>Existencias.</b>
Materias primas y otros aprovisionamientos
Productos terminados

**B. El procedimiento del cálculo del Flujo de Caja Libre operativo** lo describimos en el siguiente cuadro:

	2015	2016	2017	2018	2019
RESULTADO ANTES DE INTERESES Y DESPUES DE IMPTOS	110.190	229.998	353.410	480.536	611.486
FLUJO DE CAJA BRUTO (Rdo+amort)	112.609	232.416	355.828	482.954	613.905
Necesidades de circulante		-161.369	-132.040	-136.001	-140.081
Inversión en activo fijo	-2.418	-2.418	-2.418	-2.418	-2.418
FLUJO DE CAJA LIBRE	110.190	68.628	221.370	344.535	471.405

Ver Resultado antes de intereses y después de impuestos en: **Evolución de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.**

**Hipótesis** utilizadas en la aplicación de la valoración:

1-. Crecimiento razonable sobre las **ventas** del ejercicio 2014 del 3% anual hasta 2019.

2-. **Aprovisionamientos:** Tras analizar el histórico de la empresa, el porcentaje medio previsto en coherencia con el histórico de la empresa, es del 50% de las ventas

PERDIDAS Y GANANCIAS	2011	2012	2013	30/6/2014	30/9/2014
	AUDITADO	AUDITADO	AUDITADO		
Importe neto de la cifra de negocios.	19.583.000	15.230.000	14.032.000	6.700.133	9.938.742
Aprovisionamientos.	-9.764.000	-7.380.000	-6.969.000	-3.377.499	-4.948.725
	50%	48%	50%	50%	50%

3-. **Gastos de personal;** para el período 2015-2019, se mantienen constantes.

4-. **Otros Gastos de Explotación:** El porcentaje medio previsto, en coherencia con los objetivos es del 12% (recordemos que la Sociedad ha logrado ir reduciendo este porcentaje a lo largo de la historia económica analizada, pasando de un 18% en 2012 a un 15% en 2014), a los que habría que añadir el importe de la renta por el alquiler del inmueble.

PERDIDAS Y GANANCIAS	2011	2012	2013	30/6/2014	30/9/2014
	AUDITADO	AUDITADO	AUDITADO		
Importe neto de la cifra de negocios.	19.583.000	15.230.000	14.032.000	6.700.133	9.938.742
Otros gastos de explotación.	-3.503.000	-2.828.000	-2.504.000	-1.050.813	-1.480.017
	18%	19%	18%	16%	15%

5-. **Amortizaciones:** el porcentaje de amortización para el inmovilizado es el 10% sobre el valor razonable de liquidación:

6-. **Inversiones en Activos no Corrientes:** se prevén inversiones al mismo ritmo que las amortizaciones.

7-. **Necesidades de Circulante:** se basan en los siguientes indicadores de gestión

Rotación del almacén	2,09
----------------------	------

Días de almacén	175
Rotación de los clientes	4,56
Días de cobro	80
Rotación de proveedores	2,87
Días de pago	127

Teniendo en cuenta el valor de estos indicadores, la evolución de las necesidades de circulante sería la siguiente:

Necesidades de circulante	2015	2016	2017	2018	2019
Existencias	3.363.616	3.464.525	3.568.461	3.675.514	3.785.780
Saldo de Clientes	3.083.315	3.175.814	3.271.089	3.369.222	3.470.298
Tesorería	245.219	248.779	256.242	263.929	271.847
Saldo de Proveedores	2.452.188	2.487.787	2.562.421	2.639.293	2.718.472
<b>Circulante</b>	<b>4.239.962</b>	<b>4.401.331</b>	<b>4.533.371</b>	<b>4.669.372</b>	<b>4.809.453</b>
<b>Necesidades de circulante</b>	<b>-</b>	<b>161.369</b>	<b>132.040</b>	<b>136.001</b>	<b>140.081</b>

### C. Periodo de estimación o periodo explícito.

Dado que efectuar estimaciones más allá de los 5 años en un contexto cambiante no es prudente, se asume dicho horizonte como periodo de proyección (2015-2019), calculándose el Valor Residual en el último año de dicho periodo

### D. El coste de los recursos financieros que determinan la tasa de actualización

La fórmula utilizada para calcular el coste de los recursos financieros que deben ser imputados como coste de oportunidad en la obtención de los flujos de caja, es la siguiente:

$$K_e = R_{f+} (E_m - R_f) \beta$$

Donde:

Ke	Coste de los fondos propios		
Rf	tipo sin riesgo	2,78	Rentabilidad de las obligaciones del Estado a 10 años
Em	Rendimiento esperado del mercado	10,3	Según Ibbotson Associates, y el índice S&P ha devuelto una media del 10,3% al año
β	coeficiente de volatilidad	0,99	

Nos daría una tasa de descuento de **10,22%**

### E. Valor Residual del Negocio

El Valor residual de un negocio no es más que el valor esperado de sus flujos de tesorería tras el periodo de estimación o periodo explícito.

El Valor terminal o residual se ha determinado por capitalización del flujo libre de tesorería correspondiente al ejercicio siguiente al último del periodo estratégico (2015-2019) tiempo de estimación o periodo explícito y con la hipótesis de no considerar crecimiento alguno.

$$V_{2019} = \frac{C}{K_e}$$

Donde:

$C = 471.405$ : Flujo de caja de 2019

$K_e = 10,22\%$

Obteniéndose que el Valor residual es:

$$V_{2019} = 4.610.410$$

#### F. Valor Total del Bloque 2 de la Unidad Productiva

A continuación actualizamos los flujos de caja tomando como tasa el 6,92% (tasa de descuento estimada), utilizando para ello la siguiente fórmula:

$$VA = \sum \frac{FC}{(1+i)^t}$$

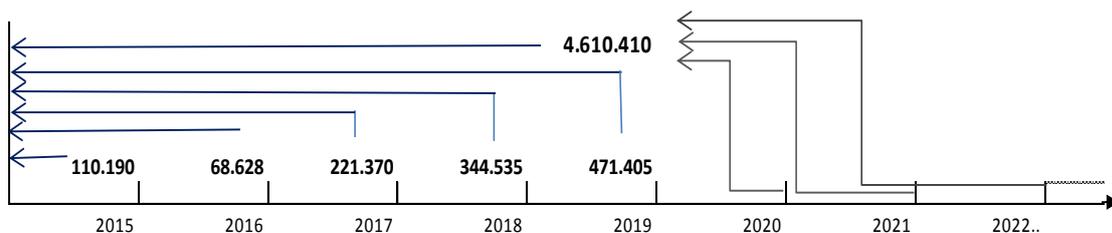
Donde:

$VA$ : Valor actual de los flujos de caja obtenidos

$FC$ : Flujos de caja obtenidos.

$i$ : Tasa de descuento estimada

$t$ : Periodo temporal



	2015	2016	2017	2018	2019	V <sub>2019</sub>	TOTAL
FLUJO DE CAJA LIBRE	110.190	68.628	221.370	344.535	471.405	4.610.410	
<b>VALOR ACTUAL</b>	99.969	56.486	165.303	233.408	289.733	2.833.629	3.678.528

**G. CONCLUSION:** El valor estimado por la Administración Concursal del Bloque 2 de la Unidad Productiva es de:

**VA Bloque 2 = 3.678.528**

#### IV.3-. VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS NO AFECTOS, BLOQUE 3:

##### A. Composición BLOQUE 3:

Los activos no afectos a la actividad principal sin los cuales el negocio podría seguir funcionando, son los siguientes:

BLOQUE 3	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	
Inversiones financieras a largo plazo.	
Instrumentos de patrimonio.	
Inversiones financieras a corto plazo.	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	

Estos activos tienen un alto grado de liquidez y un bajo coste de realización y desde el punto de vista de la valoración puede optarse por considerarlos como parte de las disponibilidades operativas de la empresa o considerarlos separadamente a su valor de realización, que será igual o cercano a su valor contable:

BLOQUE 3	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.624.650
Inversiones financieras a largo plazo.	54.360
Inversiones financieras a corto plazo.	60.017
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	519.413
	<b>3.258.440</b>

**CONCLUSION:** El valor estimado por la Administración Concursal de los Activos no afectos, es de 3.258.440 EUROS

#### V.- CÁLCULO DEL VALOR TOTAL DE ALCAD, S.L (Empresa en funcionamiento)

El valor total de la empresa resulta de agregar al valor financiero de las unidades productivas los activos no afectos. En nuestro caso tendríamos:

Valor Bloque 1 de la Unidad Productiva	4.552.470
Valor Bloque 2 de la Unidad Productiva	3.678.528
Valor Activos No Afectos Bloque 3	3.258.440
	<b>11.489.438</b>
	<b>euros</b>

#### VI.- CÁLCULO DEL VALOR DE LIQUIDACION DE ALCAD, S.L

El valor de liquidación, que presupone romper con el principio básico de continuidad o empresa en funcionamiento, es el valor mínimo de mercado en situación de libre concurrencia de los activos objeto de enajenación según su estado de uso y en condiciones de necesidad, entendiéndose el mismo como el sumatorio del valor individual de cada uno de ellos.

El valor estimado por la Administración concursal es de 8.760.910 euros con el siguiente desglose:

<b>BLOQUE 1</b>	<b>Valor de liquidacion</b>
<b>Inmovilizado material.</b>	<b>4.552.470</b>
Terrenos	1.333.562
Construcciones	3.218.908

<b>BLOQUE 2</b>	<b>Valor de liquidacion</b>
<b>Inmovilizado material.</b>	<b>0</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	<b>600.000</b>
Instrumentos de patrimonio.	
<b>Existencias.</b>	<b>350.000</b>

<b>BLOQUE 3</b>	<b>Valor de liquidacion</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	<b>2.624.650</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo.</b>	<b>54.360</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo.</b>	<b>60.017</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	<b>519.413</b>

#### VII.- RESUMEN DEL VALOR DE LIQUIDACIÓN DE LA MASA ACTIVA DE ALCAD S.L

<b>BLOQUE 1</b>	<b>Valor de liquidación</b>	<b>Valor liquidación Unidad productiva</b>
<b>Inmovilizado material.</b>	<b>4.552.470</b>	<b>4.552.470</b>
Terrenos	1.333.562	1.333.562
Construcciones	3.218.908	3.218.908

<b>BLOQUE 2</b>	<b>Valor de liquidación</b>	<b>Valor liquidación Unidad productiva</b>
<b>Inmovilizado material.</b>	<b>0</b>	<b>24.182</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	<b>600.000</b>	<b>1.055.600</b>
<b>Existencias.</b>	<b>350.000</b>	<b>1.360.871</b>
<b>Fondo de Comercio</b>		<b>1.237.875</b>

<b>BLOQUE 3</b>	<b>Valor de liquidación</b>	<b>Valor liquidación Unidad productiva</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	<b>2.624.650</b>	<b>2.624.650</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo.</b>	<b>54.360</b>	<b>54.360</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo.</b>	<b>60.017</b>	<b>60.017</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	<b>519.413</b>	<b>519.413</b>

## ELABORACION DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DISCRETO.

PERDIDAS Y GANANCIAS	30/9/2014	31/12/2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Importe neto de la cifra de negocios.</b>	<b>9.938.742</b>	<b>13.650.404</b>	<b>14.059.917</b>	<b>14.481.714</b>	<b>14.916.165</b>	<b>15.363.650</b>	<b>15.824.560</b>
Ventas	9.938.742	13.650.404	14.059.917	14.481.714	14.916.165	15.363.650	15.824.560
Prestaciones de servicios							
<b>Variación de existencias de ptos terminados y en curso</b>							
Trabajos realizados por la empresa para su activo	<b>0</b>						
<b>Aprovisionamientos.</b>	<b>-4.948.725</b>	<b>-9.388.333</b>	<b>-7.029.958</b>	<b>-7.240.857</b>	<b>-7.458.083</b>	<b>-7.681.825</b>	<b>-7.912.280</b>
Consumo de mercaderías	-898.733	-899.933					
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-3.538.734	-5.166.801					
Trabajos realizados por otras empresas	-511.258	-700.014					
Deterioro de mercaderías, mat. Primas y otros aprovisionamientos		-2.621.585					
<b>Otros ingresos de explotación.</b>		<b>577</b>					
<b>Gastos de personal.</b>	<b>-3.737.745</b>	<b>-5.013.430</b>	<b>-5.013.430</b>	<b>-5.013.430</b>	<b>-5.013.430</b>	<b>-5.013.430</b>	<b>-5.013.430</b>
Sueldos, salarios y asimilados	-3.737.745	-5.011.497					
Cargas sociales		-1.432					
Provisiones		-500					
<b>Otros gastos de explotación.</b>	<b>-1.480.017</b>	<b>-1.898.834</b>	<b>-1.867.190</b>	<b>-1.918.346</b>	<b>-1.971.021</b>	<b>-2.025.263</b>	<b>-2.081.117</b>
Servicios Exteriores	-1.391.900	-1.759.589					
Tributos	-33.577	-66.525					
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-54.540	-72.720					
<b>Amortización del inmovilizado.</b>	<b>-880.492</b>	<b>-1.174.000</b>	<b>-2.418</b>	<b>-2.418</b>	<b>-2.418</b>	<b>-2.418</b>	<b>-2.418</b>
<b>Resultados Extraordinarios</b>	<b>23.485</b>	<b>23.485</b>					
<b>Resultado Explotación</b>	<b>-1.084.751</b>	<b>-3.800.131</b>	<b>146.920</b>	<b>306.663</b>	<b>471.213</b>	<b>640.714</b>	<b>815.315</b>
<b>Ingresos financieros.</b>	<b>3.381</b>	<b>3.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros	3.381	3.381					
<b>Gastos financieros.</b>	<b>-543.388</b>	<b>-694.557</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Por deudas con terceros	-543.388	-694.557	0	0	0	0	0
<b>Resultado Financiero</b>	<b>-540.007</b>	<b>-691.176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-1.624.758</b>	<b>-4.491.307</b>	<b>146.920</b>	<b>306.663</b>	<b>471.213</b>	<b>640.714</b>	<b>815.315</b>
Impuestos sobre beneficios.			-36.730	-76.666	-117.803	-160.179	-203.829
<b>RESULTADO ANTES DE INTERESES Y DESPUES DE IMPTOS</b>	<b>-1.624.758</b>	<b>-4.491.307</b>	<b>110.190</b>	<b>229.998</b>	<b>353.410</b>	<b>480.536</b>	<b>611.486</b>

## ANEXO II

Las normas que se establecen en este Anexo servirán para regular la realización de aquellos activos que no hayan sido objeto de venta con la unidad productiva, bien porque ésta no se haya podido llevar a cabo o bien porque determinados bienes no queden integrados en el perímetro de la unidad productiva

### ENAJENACIÓN EN VENTA DIRECTA POR LA AC

Finalizada sin éxito la fase anterior, la Administración concursal intentará la venta directa de los activos en forma individualizada o por lotes, en función de las características de los mismos. Dichas ventas no precisarán de autorización judicial cuando se realicen por importe igual o superior al 50% del valor de liquidación que se establece en presente informe.

La enajenación de los activos excluidos de la venta de la unidad productiva (inversiones financieras a corto y largo plazo) podrá iniciarse una vez aprobado el Plan de Liquidación.

La administración concursal publicitará la venta a través de empresas especializadas, páginas web, publicaciones, asociaciones profesionales y por cuantos medios la administración concursal considere efectivos.

#### *Especialidades de la venta de bienes afectos a privilegio especial.*

La realización de los bienes afectos a privilegio especial se realizará tratando de obtener el mejor precio posible y la mayor cobertura del crédito, todo ello en garantía del interés del acreedor privilegiado y del concurso. Dadas las especiales características del inmueble ubicado en Irún, cuya venta por un importe que cubra la garantía resulta ciertamente complicada, la administración concursal negociará con el titular del crédito la dación en pago, siempre con renuncia al crédito no satisfecho.

~~En todo caso, si existiera postor que realizara oferta en esta fase, se comunicará de inmediato al acreedor privilegiado concediéndole un plazo de diez días para que pueda mejorar la oferta recibida, incrementándola al menos en un 10%, y con exclusión en todo caso de lo dispuesto al apartado segundo del artículo 155.4 LC. Apartado modificado por Auto de 22 de enero de~~

2015, que incluye: ***“En ventas aisladas de bienes sujetos a p. especial se debe de dar cumplimiento al art. 155. 3 y 4. o en su defecto, obtener autorización del art. 188 para la realización de los activos, en caso de oposición del acreedor.”***

Además de las acciones que directamente pueda realizar la AC para la venta de los inmuebles, se acudirá a la colaboración de profesionales del mercado inmobiliario de la localidad en donde están radicados para la realización de estas gestiones de venta, retribuyéndolas mediante una comisión, cuya determinación vendrá en función de los usos del mercado, y que se detraerá del precio de la venta, como coste prededucible del valor de venta.

El adquirente asumirá todos los gastos e impuestos derivados de la compra, así como todos los que se deriven de la cancelación de cargas notariales y registrales.

El adquirente asumirá el estado en el que se encuentren los bienes una vez realizada la venta, tanto en cuanto a su configuración física como a su situación jurídica, renunciando al ejercicio de acciones por vicios ocultos. Asimismo asumirá los gastos derivados de la descontaminación de las fincas, si ello fuera necesario.

Los bienes se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, de manera que cuando existan asientos registrales o limitaciones que no se correspondan con créditos reconocidos con privilegio especial, se recabará resolución judicial que proceda a la cancelación o eliminación de tales.

El pago del precio fijado para la adjudicación o venta de cada uno de los bienes se realizará mediante ingreso en la cuenta de la concursada intervenida por la Administración Concursal, que se facilitará a los interesados. En el caso de que la Administración Concursal aceptara un pago aplazado, éste deberá ser debidamente garantizado, siendo los costes financieros que suponga el aplazamiento a cargo del comprador.

## SUBASTA

Agotadas sin éxito las fases anteriores, la administración concursal sacará a subasta los activos o lotes no enajenados. Las reglas por las que se regirán las subastas serán las siguientes:

### *Realización de los bienes inmuebles*

Los dos bienes inmuebles titularidad de la concursada se realizarán, una vez concluidas sin éxito las fases anteriores, mediante subasta judicial, que se convocará y celebrará de conformidad con las siguientes reglas:

1. Para tomar parte en la subasta será necesario cumplir con los requisitos recogidos en el art. 647.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil
  - a. Identificarse de forma suficiente.
  - b. Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.
  - c. Presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones o de que han prestado aval bancario por el 5 % del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, así lo hará constar en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el artículo 652 apartado 2 de la LEC.
  
2. ~~Los titulares de créditos con privilegio especial que afecten a los bienes objeto de subasta deberán igualmente cumplir con lo previsto en punto anterior, incluida la necesidad de efectuar el depósito para poder participar en la subasta.~~ Apartado modificado por Auto de 22 de enero de 2015, que establece: ***“Los acreedores con privilegio especial sobre bienes incluidos en los lotes estarán eximidos de consignar, siempre que el importe de su crédito privilegiado exceda del importe a consignar.”***
  
3. Ninguna de las entidades titulares de créditos con privilegio especial será considerada como parte ejecutante. Su participación en la subasta lo será en las mismas condiciones que cualquier otro licitador, sin que les sea de aplicación ninguno de los derechos, beneficios o facultades que la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge en favor de los ejecutantes. Apartado modificado por Auto de fecha 22 de Enero de 2015, que añade: ***“Cualquier adjudicatario podrá ceder el remate a tercero.”***
  
4. Las pujas serán para pago al contado; si la mejor postura fuera igual o superior al 50 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, se aprobará el remate en favor del mejor postor, que deberá consignar en el plazo de veinte días la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate. Si el mejor postor fuera titular de crédito privilegiado, quedará exonerado de consignar dicha diferencia si el importe de adjudicación fuera inferior al valor de la garantía.
  
5. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 50 % del valor por el que el bien inmueble hubiere salido a subasta, podrá el titular del crédito privilegiado vinculado al bien, presentar en el plazo de diez días, tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad igual o superior al 60 % de dicho valor. Apartado modificado por Auto de 22 de enero de 2015, que añade: ***“Los acreedores con privilegio especial sobre bienes incluidos en los lotes..., También podrán mejorar la postura inferior al 50% en el porcentaje superior que se quiera sin necesidad de que sea el 60%.”*** Si el acreedor privilegiado no hiciera uso de este derecho, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 30 % del valor de tasación. Si la mejor postura no superara este porcentaje, el Juez, previo traslado a las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a favor de dicho postor.

6. Desde el anuncio de la subasta hasta su celebración, podrán hacerse posturas por escrito, en los términos previstos en el artículo 648 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El día de la apertura de plicas, entre los presentes que hayan hecho oferta, cabrá la posibilidad de mejorarlas.
7. Finalizada la subasta, se aplicará el art. 652 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a la devolución de las cantidades depositadas.
8. Consignada por el rematante, cuando proceda, la diferencia entre la cantidad previamente depositada y el precio del remate, se dictará resolución adjudicándole el bien, sin que quede subrogado en la posición de la concursada respecto a carga alguna. Al adjudicatario se le entregará mandamiento para que por los Registros de la Propiedad se proceda a inscribir a su favor el dominio sobre el bien adjudicado, cancelando cuantas consten inscritas con anterioridad a la declaración de concurso, incluidas las reales.
9. No será de aplicación lo dispuesto en los artículos 650.2, 650.3, 650.4.2º, 651, 670.2, 670.3, 670.4.2º, 670.4.5º, 671 y 672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como cualquier otro que contradiga lo expresamente establecido en estas condiciones o en la Ley Concursal.

Las cantidades obtenidas por este sistema en el caso de bienes afectos a créditos con privilegio especial se entregarán para el pago de los créditos a que se extiende el privilegio, hasta donde alcancen aquellas sumas. El sobrante si lo hubiese, se integrará en la masa activa del concurso.

#### *Realización de bienes muebles*

Si los bienes muebles no hubiesen podido ser objeto de venta directa por la administración concursal, se sacarán a subasta privada a través de cualquiera de las entidades especializadas en este tipo de actuaciones. Las reglas para participar en dichas subastas se anunciarán a través de estas entidades, sin que sea necesario efectuar consignación alguna para participar en las mismas. Las pujas se efectuarán si sujeción a tipo alguno y resultará adjudicatario el mejor postor de cada lote, sea cual fuere el valor de su postura.

## **VENTA DIRECTA RESIDUAL Y REALIZACIÓN SUBSIDIARIA (ACHATARRAMIENTO, ABANDONO O DESTRUCCIÓN)**

Si los bienes inmuebles no resultaran adjudicados tras la celebración de la subasta judicial, la administración podrá realizarlos mediante venta directa al mejor postor, sea cual fuere el importe ofrecido. En todo caso, la administración concursal comunicará al juez del concurso la oferta recibida, quien podrá denegar la autorización de venta si se considera desproporcionadamente baja.

Por lo que respecta a los bienes muebles, si no se lograra su adjudicación en la subasta privada, se destinarán a chatarra o destrucción ordenada, en el caso de que ella fuera necesaria.

MAILLO Y GALLEGOS ADMINISTRADORES CONCURSALES SLP