

PLAN DE LIQUIDACION

1.- INTRODUCCIÓN

2.- REGLAS DE LIQUIDACIÓN DE LA UNIDAD PRODUCTIVA.

2.1.- DEFINICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA: REGULACIÓN Y ESPECIALIDADES

2.2.- ELEMENTOS QUE CONFORMAN LA UNIDAD PRODUCTIVA

2.3.- REALIZACION DE LA UNIDAD PRODUCTIVA.- SUBASTA

2.3.1.- Introducción

2.3.2.- Ofertas recibidas

2.3.3.- Plazo de recepción de ofertas

2.3.4.- Objeto de las ofertas

2.3.5.- Requisitos de las ofertas y subasta

2.3.6.- Formalización de las ofertas

2.3.7.- Adjudicación de la unidad productiva

2.4.- REALIZACIÓN DE LOS BIENES QUE NO FORMAN PARTE DE LA UNIDAD PRODUCTIVA

3.- SUBSIDIARIAMENTE REGLAS DE LIQUIDACIÓN POR LOTES

3.1.- EXCLUSIONES

3.2.- CONFORMACION DE LOS LOTES

3.3.- REGLAS DE LIQUIDACION

3.3.1.- subasta

4.- DISPOSICIONES COMUNES A LA SUBASTA DE LA UNIDAD PRODUCTIVA Y DE LA SUBASTA POR LOTES

4.1.- LEVANTAMIENTO DE CARGAS

4.2.- PUBLICIDAD

4.3.- GASTOS

5.- PAGO DE LOS CREDITOS

1.- INTRODUCCIÓN

A la vista de los principios consagrados en la Ley Concursal, que se encuentran plasmados en los artículos 148 y 149 de la referida normativa, en el presente Plan de Liquidación, al igual que puso de relieve la concursada, se ha previsto como solución preferente la enajenación global de la unidad productiva que constituye el objeto de su actividad, y ello con la finalidad de mantener tanto la actividad empresarial de la misma, como la continuidad de la totalidad de los puestos de trabajo, en protección de los intereses de los trabajadores que forman parte de la plantilla de la concursada.

No obstante, en el presente plan de liquidación, se contempla como segunda opción, y para el caso de que no resultara posible la transmisión de la unidad productiva como tal, la enajenación por lotes de los bienes de la concursada.

2.- REGLAS DE LIQUIDACIÓN DE LA UNIDAD PRODUCTIVA

2.1.- DEFINICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA: REGULACIÓN Y ESPECIALIDADES

La Ley Concursal consagra como uno de los principios fundamentales del concurso la búsqueda de alternativas que permitan la continuidad de la actividad empresarial del deudor, ya sea mediante la aprobación de un convenio ya mediante la transmisión unitaria de la compañía en fase de liquidación cuando ello resulte posible. Siendo obvio que estamos en presencia del supuesto previsto, en el que es posible la transmisión de la unidad productiva en fase de liquidación, es importante, no obstante, destacar que nos encontramos ante un procedimiento especial del artículo 191 ter de la ley concursal; por lo tanto, hemos de ajustarnos a las especificidades recogidas en el referido artículo, complementándolas con el contenido de los artículos 146 bis, 148 y 149 del mismo cuerpo legal, y en concreto lo referido en el art. 149.2 párrafo segundo que dispone, para el supuesto de enajenación de la unidad productiva:

“Para los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se aplicará lo dispuesto en el artículo 155.4. Si estos bienes estuviesen incluidos en los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor que se enajenen en conjunto, se aplicarán, en todo caso, las siguientes reglas:

a) Si se transmitiesen sin subsistencia de la garantía, corresponderá a los acreedores privilegiados la parte proporcional del precio obtenido equivalente al valor que el bien o derecho sobre el que se ha constituido la garantía suponga respecto a valor global de la empresa o unidad productiva transmitida”.

Con base a tal previsión, el pago del crédito privilegiado que grava el inmueble en el que se ubica el hotel, se hará con la parte proporcional del precio obtenido equivalente al valor que el bien o derecho sobre el que se ha constituido la garantía suponga respecto a valor global de la empresa o unidad productiva transmitida, quedando el importe no satisfecho reconocido con la clasificación que corresponda, procediéndose al levantamiento de la carga hipotecaria.

Salvado lo anterior, hemos de profundizar en el concepto de Unidad Productiva, y comprobar cómo efectivamente la actividad/negocio que desarrolla la concursada se encuentra claramente amparada por tal concepto. En concreto, el concepto viene recogiendo ya desde la **Directiva 2004/23/CE**, que en su **Art. 1 b)** disponía expresamente que *“Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra a) y de las siguientes disposiciones del presente artículo, se considerará traspaso a efectos de la presente Directiva el de una entidad económica que mantenga su identidad, entendida como un conjunto de medios organizados, a fin de llevar a cabo una actividad económica, ya fuere esencial o accesoria”.*

Resulta también interesante reflejar en este sentido el contenido del **Art. 44.2 del Estatuto de los Trabajadores** que dispone que *“A los efectos de lo previsto en el presente artículo, se considerará que existe sucesión de empresa cuando la transmisión afecte a una entidad económica que mantenga su identidad, entendida como un conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo una actividad económica, esencial o accesoria”.*

El concepto de unidad productiva, ha sido objeto de concreción jurisprudencial y doctrinal, habiendo afirmado el **Juzgado de lo Mercantil de San Sebastián, núm. 1, mediante auto de 3.6.2014** (MP: Pedro José Malagón Ruiz), *“es una noción aparentemente imprecisa, pero que se puede identificar como un conjunto de medios organizados con el fin de llevar a cabo una actividad económica y puede delimitarse de forma amplia y flexible, pero siempre sobre la base de la existencia en los elementos patrimoniales que se transmitan de un mínimo de cohesión y de independencia respecto al resto del patrimonio empresarial”.*

2.2.- ELEMENTOS QUE CONFORMAN LA UNIDAD PRODUCTIVA

Los bienes y derechos que conforman la masa activa de AC HOTEL ALCOY, S.L., y que constituyen en su totalidad la unidad productiva, son los que se relacionan en la tasación efectuada por la mercantil TASADORES DE SEGUROS INT. LOSS ADJUSTERS, que se adjunta como **documento nº 1**, y que se resumen en tres boques de bienes que se relacionan a continuación:

Primer bloque.- Bienes Inmuebles

Finca 4379 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcoy al tomo 1474, libro 1077, folio 124. Destinada a hotel, sita en la calle Colón nº 1 de Alcoy sobre una parcela de terreno de 7.462m2.

La misma se encuentra gravada por las siguientes cargas:

- Declaración de Bien de Relevancia local del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Hipoteca a favor de la entidad bancaria CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO por un principal de 5.122.000,00€

La valoración de la tasación aportada referente a los bienes inmuebles de la concursa, se desglosa en las siguientes partidas:

- Terreno: 915.000,00€
- Construcción: 3.949.114,50€

VALOR DE TASACIÓN INMUEBLES:4.864.114,50€

Segundo bloque.- Bienes Muebles

Bienes muebles que componen el mobiliario y utillaje del hotel, que se relacionan en la tasación que se adjunta como documento nº 1, por valor total de **329.878,00€**, que se encuentran libre de cargas y se resumen en la siguiente tabla:

ZONA		TOTAL
RECEPCIÓN		1.730,00 €
ARTICULOS DECORATIVOS		990,00 €
MOSTRADOR RECEPCIÓN		828,00 €
DESPACHO ADMINISTRACIÓN		1.676,00 €
DESPACHO DIRECCIÓN		1.080,00 €
BACK (DESPACHO RECEPCIÓN)		688,00 €
RESTAURANTE		7.519,00 €
SALA AC Y DESAYUNOS		4.048,00 €
HABITACIONES		67.016,00 €
BANOS HABITACIONES		8.170,00 €
DECORACIÓN PASILLOS		1.450,00 €
OFFICES		1.948,00 €
SALONES		9.916,00 €
COMEDOR PERSONAL		922,00 €
CUARTO JUNTO COM. PERS.		1.128,00 €
LAVANDERÍA		902,00 €
ASEOS PERSONAL		845,00 €
COCINA DESAYUNOS		4.528,00 €
SALÓN DESAYUNOS		2.795,00 €
MENAJE Y VAJILLA RTE Y SALON		22.029,00 €
CESTAS Y CARROS HOSTELERIA		22.149,00 €
INVENTARIO COCINA		23.887,00 €
SILLAS Y MESAS SALON		13.600,00 €
VARIOS		6.330,00 €
TOTAL		206.174,00 €

El valor del total de estos conceptos, reflejado en la tabla relacionada, ha de actualizarse en un porcentaje del 60%, como se recoge en la propia tasación que se adjunta, por entender que al estar integrados en una unidad productiva que funciona a pleno rendimiento, su valor es superior al individual de cada uno de los elementos relacionados, puesto que los mismos se encuentran desde ya en disposición de producir, debiendo también tenerse en cuenta el ahorro del coste de mano de obra que la instalación y puesta en marcha de todos los elementos valorados conllevaría, por ello se recoge en la propia tasación que el valor total actualizado en base a su integración en la unidad productiva asciende a:

VALOR DE TASACIÓN MUEBLES: 329.878,00€

Tercer bloque.- Bienes Intangibles

La unidad productiva conformada por el hotel AC HOTEL ALCOY, S.L. incluye, igualmente, las instalaciones técnicas y otro inmovilizado material intangible como licencias de aperturas, contratos suscritos con proveedores, trabajadores, cartera de clientes, flujos de caja, Know-how, marca, logística, trayectoria, expectativas de negocio, y cualquier otro elemento que resulte imprescindible para la explotación del HOTEL CIUTAT DE ALCOY, que posibilitan que el adquirente no precise realizar inversión alguna para la puesta en marcha del negocio, que en la actualidad se encuentra a pleno rendimiento y que se valora en:

VALOR DE TASACIÓN INTANGIBLE: 681.346,50€

En definitiva, los referidos bienes inmuebles, muebles e intangibles, como hemos dicho, conforman el negocio o unidad productiva hotel AC HOTEL ALCOY, S.L., que como se recoge en la tasación que se adjunta, se trata de un hotel de 4 estrellas con doce años de antigüedad que posee una superficie construida de 6.595,24m² sobre una parcela de 3.276,55m².

El edificio responde a una estructura convencional de pilares y forjados de hormigón armado cerramientos de fábrica de ladrillos revestidos con aplacado de piedra natural y grandes ventanales de cristal, con cubierta plana transitable, a excepción de una parte lateral que está compuesta por un edificio rehabilitado de muros de piedra natural y forjado metálico con cubierta a dos aguas con teja.

El hotel dispone de la siguiente distribución en tres plantas inferiores y otras cuatro plantas sobre rasante del edificio incluyendo la planta baja:

- En el sótano (plantas -2 y -3), ocupa una superficie construida de 1.519,65 m², encontramos el parking, con una capacidad para más de 50 vehículos, zona de lavandería, comedor de personal, servicios y el salón de reuniones.
- En el semisótano (planta -1), que cuenta con 1.069,72m², siendo la zona donde se encuentra el spa y zona de gimnasio, además de poder considerar también la zona de restaurante con cocina propia, incluyendo 3 cámaras frigoríficas.
- En la planta baja, con superficie de 1.386,33m², encontramos el hall, la recepción, sala de estar y comedor de desayunos y su cocina con 2 cámaras frigoríficas, además de 17 habitaciones de diferentes categorías.
- En la primera planta, de 1.018,97m², se ubican 30 habitaciones.
- En la segunda planta, de 1.334,83m², se localizan las restantes

37 habitaciones, quedando una zona de servicios en la planta 3 de 265,74 m2.

- Aprovechando la cubierta del hotel, se localiza una terraza transitable donde se ubican los cuartos técnicos.

En total el hotel cuenta con 84 habitaciones de las cuales, 30 son habitaciones dobles estándar A, 32 son habitaciones dobles estándar B, 12 son habitaciones doble estándar superior, 8 son tipo Bussines y 2 son suites.

Con base en todo lo expuesto, y teniendo presente que lo que se está valorando es una unidad productiva en su conjunto, atendiendo a que la misma se encuentra funcionando a pleno rendimiento aumentando la cifra de negocio cada año, como se ha recogido en la tasación que se adjunta, se fija el valor de la misma en:

5.875.368,00€

Debemos tener en cuenta que siendo los valores de tasación de la unidad productiva 5.875.369,00€, y del inmueble 4.864.114,50€ y constándonos, con independencia de su reconocimiento y clasificación definitivas en el informe provisional que se emita, que la hipoteca existente es superior en cualquier caso a los 9/10 del valor de tasación del inmueble (4.377.703,05€) el porcentaje que el privilegio especial supone con respecto al valor de la unidad productiva comporta el 74,51% del valor total de la unidad productiva.

	Valor tasación	Privilegio	Sin privilegio	% del total valoración del privilegio	% del total valoración sin privilegio	Total
Inmueble	4.864.114,50€	4.377.703,05€	486.411,45€	74,51%	8,28%	82,79%
Muebles	329.878,00€		329.878,00€		5,61%	5,61%
Intangible	681.346,50€		681.346,50€		11,59%	11,59%
TOTAL	5.875.339,00€	4.377.703,05€	1.497.635,95€	74,51%	25,49%	100%

En definitiva, a la vista de la valoración de la unidad productiva y de los bienes que la integran, debemos indicar que del precio total obtenido por la venta de la unidad productiva, el 74,51% irá destinado al pago del crédito privilegiado que pesa sobre el inmueble sobre el que se ubica el hotel que regenta la concursada y el resto, 25,49%, se ingresará en tesorería y se destinará al pago de los créditos masa o concursales de conformidad con la legislación concursal.

Efectuado que sea el pago del crédito privilegiado que grava el inmueble en el que se ubica el hotel con la parte proporcional del precio obtenido por la venta de la unidad productiva quedará el importe del resto de crédito privilegiado no satisfecho reconocido con la calificación que corresponda, y se deberá acordar por el auto de adjudicación el levantamiento de la carga hipotecaria.

2.3.- REALIZACION DE LA UNIDAD PRODUCTIVA.- SUBASTA

2.3.1.- Introducción

Se ha elegido como medio para la realización de la unidad productiva la subasta extrajudicial, por entender que es el medio más adecuado para la realización de la unidad productiva, al considerarse el medio más barato, ágil y beneficioso tanto para el procedimiento concursal como para los postores que pudieran participar en la subasta, evitando de esta forma, tanto la sobrecarga de trabajo que la tramitación de una subasta judicial pudiera suponer para el juzgado que conoce del procedimiento como los gastos que cualquier otro tipo de medio de realización pudieran conllevar.

No obstante, el hecho de optar por el sistema de realización de subasta extrajudicial no impedirá que se cuide especialmente a lo largo del procedimiento los requisitos de publicidad y transparencia.

2.3.2 - Ofertas recibidas

Desde este momento ha de ponerse en conocimiento del Juzgado, así como de todos los interesados en el presente procedimiento, que en relación con la transmisión de la unidad productiva, ha sido aportada una oferta firme y vinculante por valor de 1.000.000,00€ emitida por la entidad INMOBILIARIA BENITEZ, S.A., cuyo original se ha adjuntado al plan de liquidación formulado por la concursada.

Igualmente, hemos de exponer en este momento que a la fecha de solicitud de concurso, existía otra oferta vinculante por valor de 1.200.000,00€, emitida por la mercantil GRUPO MULTISERVICIOS GD, S.L., que no se recogió en el plan de liquidación, y ahora se aporta como **documento nº 2**.

En base a ello, en caso de que finalmente se aprobara el plan que proponemos, procederemos a dar traslado del mismo, como trámite previsto en el mismo, a ambas ofertantes a fin de que puedan ajustar, en los plazos previstos, sus ofertas a los requisitos exigidos por esta administración para la recepción de ofertas

Pese a que, como se ha expuesto, ya han sido recibidas dos ofertas para la adquisición de la unidad productiva, entendemos que las mismas deberán ajustarse a las directrices recogidas en el presente plan de liquidación, en el plazo otorgado para recepción de ofertas, admitiéndose, igualmente cualquier otra oferta que se reciba.

Hemos de exponer que las ofertas recibidas no se aceptan porque:

- a) Se ajustan a un plan de liquidación propuesto por la concursada que no tendría eficacia, si finalmente se admite el propuesto por esta administración.
- b) Porque no se ajustan al requisito exigido por esta administración en cuanto a consignación del depósito de 12.000,00€
- c) Porque no son vinculantes, a pesar de lo dispuesto en el artículo 191.ter. en relación con el 190.3 de la L.C.
- d) Porque recogen determinadas condiciones y alegaciones que no son asumibles para el concurso, como, a título de ejemplo:
 - i. La forma de pago del crédito privilegiado no se ajusta a lo dispuesto imperativamente en la legislación concursal.
 - ii. Ante la falta de delimitación del perímetro de la unidad productiva en el plan originariamente propuesto, las ofertas, con evidente extralimitación de su objeto determinan qué bienes consideran que conforman la unidad productiva.
 - iii. Pretenden la no subrogación de los créditos de la TGSS y de la AEAT, algo que, como veremos no se ajusta a lo dispuesto en el presente plan, pues como dispone el art. 149.4 de la Ley Concursal cuando, como consecuencia de la enajenación a que se refiere la regla 1.^a del apartado 1, una entidad económica mantenga su identidad, entendida como un conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo una actividad económica esencial o accesorio, se considerará, a los efectos laborales y de Seguridad Social, que existe sucesión de empresa. En tal caso, el juez podrá acordar que el adquirente no se subrogue en la parte de la cuantía de los salarios o indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la

enajenación que sea asumida por el Fondo de Garantía Salarial de conformidad con el artículo 33 del Estatuto de los Trabajadores.

En cualquier caso, hemos de exponer que, si finalmente, se aprueba el presente plan de liquidación, se realizará comunicación individualizada a cada uno de los dos ofertantes al objeto de que ajusten sus ofertas a los requisitos y precisiones previstas en el plan que aporta esta administración.

2.3.3.- Plazo de recepción de ofertas

A la vista de las especiales condiciones del concurso, se establece que el plazo para la recepción de ofertas será de **DOS MESES**, a contar desde la fecha de publicación de la aprobación del plan o, en su defecto, desde la notificación de la aprobación del mismo a la administración concursal. Dicha fecha, que dará inicio al proceso, será publicitada tanto en la página web de esta administración, www.articulo27.es, como en los anuncios que en prensa se realicen, así como en la circularización de correos electrónicos que se prevé.

2.3.4.- Objeto de las ofertas

Únicamente se tomarán en consideración las ofertas realizadas sobre la totalidad de la unidad productiva, tal y como se encuentra definida en el punto 2.2 del Plan de Liquidación.

2.3.5.- Requisitos de las ofertas y de la subasta

Es importante destacar que los requisitos que se exigen para considerar como válidas las ofertas son los siguientes:

- **Formalización de las ofertas.** Se han de formalizar las ofertas de conformidad con lo dispuesto en el apartado **2.3.6.- Formalización de las ofertas.**
- **Subrogación de contratos.-** La oferta debe contener expresamente el compromiso de subrogación en la totalidad de los contratos que no sean objeto de resolución según se detallará en el presente escrito, especialmente en los contratos laborales que se encuentren vigentes a la fecha en que se dicte el decreto de adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 191.ter.

En este sentido se pronuncia el art. 146.bis, que recoge que en caso de transmisión de unidades productivas, se cederán al adquirente los derechos y obligaciones derivados de contratos afectos a la continuidad de la actividad profesional o empresarial cuya resolución no hubiera sido solicitada. El adquirente se subrogará en la posición contractual de la concursada sin necesidad de consentimiento de la otra parte. La cesión de contratos administrativos se producirá de conformidad con lo

dispuesto por el artículo 226 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

- **Oferta mínima.-** Existiendo una oferta por importe de 1.200.000,00€ por la unidad productiva, se fija el referido importe como precio mínimo de adjudicación.
- **Depósito.-** A fin de garantizar la seriedad del proceso, se exige la consignación de un depósito por importe de 12.000,00€ con independencia del precio ofertado, debiendo adjuntarse a la oferta el resguardo de consignación del mismo en la cuenta de la concursada.

Se prevé expresamente que el depósito será devuelto a aquellos licitadores que no resulten adjudicatarios en el plazo de diez días desde que se levante el acta notarial de la apertura de plicas.

En el supuesto de que el ofertante que resulte adjudicatario desista o impida la formalización de la adjudicación el mismo perderá el depósito efectuado que será integrado en la masa activa de la concursada.

- **Cesión del remate.-** Se estipula expresamente, al objeto de evitar pujas especulativas, la imposibilidad de ceder por el adjudicatario el remate a un tercero.
- **Liberación de deudas.-** De conformidad con lo dispuesto en el art. 146 bis, la transmisión no llevará aparejada obligación de pago de los créditos no satisfechos por el concursado antes de la transmisión, ya sean concursales o contra la masa, salvo que el adquirente la hubiera asumido expresamente o existiese disposición legal en contrario.
- **Subrogación de deudas de la T.G.S.S.-** A la vista de la escasa deuda existente con la TGSS, y al objeto de evitar, según se conoce por experiencias anteriores, incidentes que dilatarían el proceso e inseguridades en los participantes en el proceso, en este sentido habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 149.4 de la Ley Concursal, que establece que cuando, como consecuencia de la enajenación a que se refiere la regla 1.ª del apartado 1, una entidad económica mantenga su identidad, entendida como un conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo una actividad económica esencial o accesorio, se considerará, a los efectos laborales y de Seguridad Social, que existe sucesión de empresa.
- **Pago.-** El pago se efectuará mediante consignación en la cuenta de la concursada en el plazo de 10 días desde que se presente escrito por esta administración poniendo en conocimiento del Juzgado las ofertas recibidas. En cualquier caso, será requisito indispensable para interesar la adjudicación judicial que se haya consignado por la adjudicataria en la cuenta del concurso el precio ofertado.

- **Cargas.-** Existe sobre la finca como se ha dicho:
 - Declaración de Bien de Relevancia local del Patrimonio Cultural Valenciano. No obstante, a pesar de entender que no cabe el derecho de tanteo y retracto previsto en el art. 22 de la ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano al transmitirse una unidad productiva y no el bien inmueble de forma individualizada, ya que, (además de que se estaría provocando un perjuicio al procedimiento, pues se dilataría de forma innecesaria), el derecho de tanteo y retracto se prevé exclusivamente respecto del inmueble, nunca de la unidad productiva sobre la que la Administración Publica carece de derecho alguno, máxime si tenemos en cuenta que difícilmente encajaría en las funciones del Ayuntamiento de Alcoy la explotación de un hotel en la localidad.
 - Hipoteca a favor de la entidad bancaria CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO por un principal de 5.122.000,00€.

Efectuado el pago, como se ha expuesto, del crédito privilegiado que grava el inmueble en el que se ubica el hotel, con la parte proporcional del precio obtenido por la venta de la unidad productiva transmitida, quedará el importe no satisfecho reconocido con la calificación que corresponda, y se deberá acordar por el auto de adjudicación el levantamiento de la carga hipotecaria.

- **Gastos para la conservación de la actividad.-** No procede incluir partida alguna relativa a los gastos realizados por la empresa declarada en concurso para la conservación en funcionamiento de la actividad hasta la adjudicación definitiva, por estar ésta al corriente los créditos contra la masa y ser, en principio, positivo su margen de explotación.

2.3.6.- Formalización de las ofertas

Las ofertas deberán contener las siguientes formalidades:

- Forma de envío: Las ofertas serán remitidas mediante sobre cerrado a la dirección postal del propio hotel AC HOTEL ALCOY, S.L. , sito en la Calle Colón, 1, 03802, Alcoy, Alicante, en el que deberá indicarse de forma expresa en su exterior “OFERTA UNIDAD PRODUCTIVA PROCEDIMIENTO CONCURSAL ABREVIADO 160/2016 AC HOTEL ALCOY, S.L.”.
- Encabezamiento de la oferta: Procedimiento Concursal Abreviado nº 160/2016 seguido en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante a instancia de AC HOTEL ALCOY, S.L.”

- Datos completos del ofertante: empresa, dirección, población, teléfono, fax, datos fiscales, correo electrónico y persona de contacto, información sobre su solvencia económica y sobre los medios humanos y técnicos a su disposición.
- Precio ofrecido, modalidades de pago y garantías aportadas. Deberá, igualmente distinguirse en la oferta entre el precio que se ofrecería con subsistencia o sin subsistencia de las garantías.
- Detalle completo de la oferta, en la que se manifieste expresamente que se realiza de forma vinculante e irrevocable por el ofertante.
- Especificación del importe neto de la oferta, sin incluir en la misma posibles gastos de tramitación, montaje/desmontaje o transporte, así como el de los impuestos y tributos que sujeten dicha operación, incluido plusvalía, que correrán todos ellos a cargo de la adquirente.
- La aceptación de que conoce el contenido del plan de liquidación, así como el de la unidad productiva y el de los diferentes elementos que la componen, renunciando a cualquier tipo de acción de reclamación incluida acción de saneamiento por vicios ocultos.
- La oferta debe adjuntar, igualmente, el resguardo acreditativo de la transferencia del depósito consignado en la cuenta de la concursada.

2.3.7.- Adjudicación de la unidad productiva:

Recibidas las ofertas de conformidad con el procedimiento indicado, la administración concursal procederá a la conclusión del plazo de dos meses a la apertura de las mismas ante notario, extendiéndose la oportuna acta de apertura de ofertas recibidas.

Tanto los datos de la Notaría que se designará a tal efecto por la administración concursal, como el día y hora fijados para la apertura de las ofertas, serán publicados en la página web www.articulo27.es para conocimiento de todos los interesados.

Tras la apertura de las ofertas, la administración concursal comunicará al Juzgado las ofertas recibidas, así como la adjudicación a la que resulte por un mayor valor y una vez conste el ingreso del precio en la cuenta de la concursada, se presentará escrito interesando se dicte decreto de adjudicación, interesando la inclusión de las siguientes fundamentos:

- Que la transmisión no conllevará, de conformidad con lo dispuesto en el art. 146.bis, obligación de pago de los créditos no satisfechos por el concursado antes de la transmisión, ya sean concursales o contra la masa, salvo que el adquirente la hubiera asumido expresamente.

- La subrogación de la adjudicataria en la totalidad de los contratos que no sean objeto de resolución especialmente en los contratos laborales que se encuentren vigentes a la fecha en que se dicte el decreto de adjudicación.
- No queda exento el adjudicatario del pago de los créditos pendientes de TGSS, dada la escasa deuda existente con el referido organismo, y al objeto de evitar, según se conoce por experiencias anteriores, incidentes que dilatarían el proceso e inseguridades en los participantes en el proceso, en este sentido habrá que estar a lo dispuesto en el art. 149.4 de la Ley Concursal, que establece que cuando, como consecuencia de la enajenación a que se refiere la regla 1.^a del apartado 1, una entidad económica mantenga su identidad, entendida como un conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo una actividad económica esencial o accesorio, se considerará, a los efectos laborales y de Seguridad Social, que existe sucesión de empresa.
- No procede el derecho de tanteo y retracto previsto en el art. 22 de la ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano al transmitirse una unidad productiva y no el bien inmueble de forma individualizada.
- La cancelación de la carga hipotecaria que pudieran pesar sobre los bienes de la concursada, acordando librar el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas que habrá de ser entregado a esta administración para que, al tiempo de liquidar el crédito privilegiado, se ponga a disposición de la adjudicataria para su diligenciado.

En este sentido, y a la vista de la valoración de la unidad productiva y de los bienes que la integran del precio total obtenido por la venta de la unidad productiva el 74,51% irá destinado al pago del crédito privilegiado que pesa sobre el inmueble sobre el que se ubica el hotel que regenta la concursada y el resto se ingresará en tesorería y se destinará al pago de los créditos masa o concursales de conformidad con la legislación concursal.

Debe tenerse en cuenta que siendo el valor de la unidad productiva 5.875.369,00€ y el crédito privilegiado (9/10 del valor de tasación) 4.864.114,50€ el porcentaje que el crédito supone el 74,51% del valor total de la valoración.

Efectuado el pago del crédito privilegiado que grava el inmueble en el que se ubica el hotel, con la parte proporcional del precio obtenido equivalente al valor que el bien o derecho sobre el que se ha constituido la garantía suponga respecto a valor global de la empresa o unidad productiva transmitida, quedará el importe no satisfecho reconocido con la calificación que corresponda, y deberá acordarse por el auto de adjudicación el levantamiento de la carga hipotecaria.

2.4.- REALIZACIÓN DE LOS BIENES QUE NO FORMAN PARTE DE LA UNIDAD PRODUCTIVA

Dado que no hay bien alguno de la concursada que no forme parte de la unidad productiva no se realizará ningún bien al margen de lo dispuesto anteriormente.

3.- SUBSIDIARIAMENTE REGLAS DE LIQUIDACIÓN DE POR LOTES

En caso de que no se pudiera llevar a cabo la adjudicación de la unidad productiva en los términos que se establecen en el apartado anterior, a esta administración concursal no le quedará otra alternativa que, desde el día siguiente a que finalice el plazo de dos meses fijados en el plan para la enajenación de la unidad productiva, tomar la triste decisión de proceder al cierre del hotel, con el consiguiente cese de actividad y la pérdida de los puestos de trabajo, con la repercusión que ello conllevará para el municipio de Alcoy en su conjunto, que se verá privado de uno de sus hoteles más emblemáticos.

Evidentemente, una vez producido el cese de la actividad con el cierre del hotel, las reglas que se establecerán para la liquidación por lotes serán, por lógica, distintas que las previstas en el supuesto de la venta de la unidad productiva, y llegarán a afectar incluso, como se detallará seguidamente, a los propios valores otorgados a los bienes que conforman la unidad productiva.

3.1.- EXCLUSIONES

- **La finca nº 4379** inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcoy al tomo 1474, libro 1077, folio 124 destinada a hotel, sita en la calle Colón nº 1 de Alcoy sobre una parcela de terreno de 7.462m² ha de ser excluida de esta forma de liquidación por lotes, pues el préstamo hipotecario que grava la referida finca es objeto de ejecución en los autos de procedimiento de ejecución hipotecaria nº 163/201 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Alcoy. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el art. 57.3 de la Ley Concursal, las actuaciones de ejecución deberán continuar su cauce como pieza separada en este concurso.
- **Bienes intangibles** valorados en la tasación que se adjunta en 681.346,50€. Se excluyen estos bienes de esta forma de liquidación por lotes porque al estar su valor intrínsecamente vinculado al funcionamiento del hotel, el eventual cese de actividad y cierre del establecimiento haría que estos bienes pierdan su valor, por lo que resulta imposible realizarlos mediante la liquidación por lotes.

3.2.- CONFORMACION DE LOS LOTES**Lote 1**

Bienes muebles que componen el mobiliario y utillaje del hotel que se resumen en la siguiente tabla, por valor total de 206.174,00€ que se extrae de la tasación aportada, y que se encuentran libre de cargas:

ZONA		TOTAL
RECEPCIÓN		1.730,00 €
ARTICULOS DECORATIVOS		990,00 €
MOSTRADOR RECEPCIÓN		828,00 €
DESPACHO ADMINISTRACIÓN		1.676,00 €
DESPACHO DIRECCIÓN		1.080,00 €
BACK (DESPACHO RECEPCIÓN)		688,00 €
RESTAURANTE		7.519,00 €
SALA AC Y DESAYUNOS		4.048,00 €
HABITACIONES		67.016,00 €
BANOS HABITACIONES		8.170,00 €
DECORACIÓN PASILLOS		1.450,00 €
OFFICES		1.948,00 €
SALONES		9.916,00 €
COMEDOR PERSONAL		922,00 €
CUARTO JUNTO COM. PERS.		1.128,00 €
LAVANDERÍA		902,00 €
ASEOS PERSONAL		845,00 €
COCINA DESAYUNOS		4.528,00 €
SALÓN DESAYUNOS		2.795,00 €
MENAJE Y VAJILLA RTE Y SALON		22.029,00 €
CESTAS Y CARROS HOSTELERIA		22.149,00 €
INVENTARIO COCINA		23.887,00 €
SILLAS Y MESAS SALON		13.600,00 €
VARIOS		6.330,00 €
TOTAL		206.174,00 €

Es importante destacar en este momento, como se ha expuesto en el apartado 2.2, que hay que distinguir, en cuanto al valor del lote conformado por los bienes muebles relacionados, el valor individualizado de cada uno de los bienes y que, según la tasación que se adjunta, asciende a 206.174,00€ y el

valor de los mismos integrados en la unidad productiva en funcionamiento que ha sido fijado en la tasación en 329.878,00€, debiendo otorgar en esta fase de liquidación por lotes el valor individualizado y, que como se ha dicho, suma **206.174,00€**.

3.3.- REGLAS DE LIQUIDACION

3.3.1.- Subasta

Para el caso de que en el plazo establecido para la venta de la unidad productiva no se hayan podido realizar los bienes, se abrirá un plazo para la realización de los referidos lotes mediante subasta que se realizará de conformidad con lo aquí dispuesto.

Se elige la celebración de subasta extrajudicial pues entendemos que es la mejor forma de realización de los lotes al ser el medio más barato, ágil y beneficioso tanto para el procedimiento concursal como para para los postores que pudieran participar en la subasta.

a) Periodo de recepción de ofertas

La duración de esta fase será de **DOS MES**. Este plazo empezará a contar desde que transcurran los dos meses previstos para la enajenación en subasta de la unidad productiva de los referidos lotes.

Las fechas de inicio y terminación de cada uno de los plazos de esta fase de la liquidación se anunciarán en la página web de esta administración con claridad, a fin de que cada uno de los licitadores esté informado en todo momento de los momentos en los que se encuentre la tramitación del plan.

b) El precio.- El valor del único lote que se liquida, como hemos expuesto y por las razones esgrimidas es el valor individualizado que asciende a **206.174,00€**.

- **El primer mes** se aceptarán ofertas exclusivamente por importe que superen el **50%** del valor otorgado por esta administración a los referidos lotes.

Las ofertas recibidas serán abiertas el último día del mes ante notario, subiéndose todas a ellas a la web de la administración concursal, y adjudicándose el lote a la oferta que cumpla los requisitos y que sea la más elevada.

- Finalizado el plazo anteriormente descrito, y en caso de no haber recibido ofertas, se aceptarán durante el **plazo de un mes** cualquier oferta sin sujeción a tipo.

Las ofertas recibidas serán abiertas el último día del mes ante notario, subiéndose todas a ellas a la web de la administración concursal y adjudicándose los lotes a las ofertas que cumplan los requisitos y que sea la más elevada.

c) Requisitos de las ofertas.-

Las ofertas deberán contener las siguientes formalidades:

- Forma de envío: Las ofertas serán remitidas **mediante sobre cerrado** a la dirección postal del propio hotel AC HOTEL ALCOY, S.L., sito en la Calle Colón, 1, 03802, Alcoy, Alicante, en el que deberá indicarse de forma expresa en su exterior “OFERTA LOTE PROCEDIMIENTO CONCURSAL ABREVIADO 160/2016 AC HOTEL ALCOY, S.L.”.
- Encabezamiento de la oferta: Procedimiento Concursal Abreviado nº 160/2016 seguido en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante a instancia de AC HOTEL ALCOY, S.L.”
- Datos completos del ofertante: empresa, dirección, población, teléfono, fax, datos fiscales, correo electrónico y persona de contacto.
- Detalle completo de la oferta, en la que se manifieste expresamente que se realiza de forma vinculante e irrevocable por el ofertante.
- Especificación del importe neto de la oferta, sin incluir en la misma posibles gastos de tramitación, montaje/desmontaje o transporte, así como el de los impuestos y tributos que sujeten dicha operación, incluido plusvalía, que correrán todos ellos a cargo de la adquirente.
- La aceptación de que conoce el contenido del plan de liquidación, así como el de la unidad productiva y el de los diferentes elementos que la componen, renunciando a cualquier tipo de acción de reclamación incluida acción de saneamiento por vicios ocultos.

d) La adjudicación

La adjudicación se realizará por esta administración directamente, a través de documento privado sin que sea precisa previa autorización por el Juez que conoce del concurso.

4.- DISPOSICIONES COMUNES A LA SUBASTA DE LA UNIDAD PRODUCTIVA Y DE LA SUBASTA POR LOTES

4.1.- LEVANTAMIENTO DE CARGAS

En cuanto a la hipoteca que pesa sobre la finca 4379 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcoy al tomo 1474, libro 1077, folio 124, debemos manifestar que si se transmite como parte de la unidad productiva, con el pago del crédito privilegiado con la parte proporcional del precio obtenido equivalente al valor que el bien o derecho sobre el que se ha constituido la garantía suponga respecto a valor global de la empresa o unidad productiva transmitida, quedará el importe no satisfecho reconocido con la calificación que corresponda, y se deberá acordar por el auto de adjudicación el levantamiento de la carga hipotecaria.

En cuanto al resto de los bienes que conforman la masa activa que no están afectos a privilegio, se interesará que en el Auto por el que se acuerde aprobar el plan de liquidación, se autorice expresamente el levantamiento de todo embargo existente que resulte constituido a favor de los créditos concursales que no gocen de privilegio especial conforme al art. 90 de la Ley Concursal, todo ello en virtud de lo dispuesto en el art. 149.3 de la referida normativa y a fin de evitar dilaciones y trámites complementarios.

4.2.- PUBLICIDAD

Como se ha dejado recogido a lo largo del presente escrito, y tanto en el caso de la enajenación de la unidad productiva como en el caso de la venta por lotes, el presente plan así como las actas notariales de apertura de pliegos y el inicio y la finalización de los plazos de cada una de las diferentes fases de liquidación, será publicada en la página web www.articulo27.es.

Que, al margen de la publicación en la web y en el tablón de anuncios del Juzgado, esta administración, a fin de garantizar la transparencia y publicidad en la enajenación de los bienes de la concursada, procederá a realizar una publicidad especial del plan que finalmente se apruebe a través de al menos los siguientes medios:

- Se publicará la subasta de la unidad productiva en un periódico de ámbito regional, que contendrá al menos el importe de la puja mínima, plazo, condiciones de la oferta, así como cualquier circunstancia que resulte relevante. Se recogerá igualmente que se tendrá acceso al plan en su integridad en la web de la administración, www.articulo27.es.

- Se dará igualmente traslado del mismo a cuantos licitadores se han puesto en contacto con esta administración.
- Se trasladará el mismo, igualmente, a las partes personadas en el procedimiento y acreedores de la concursada.
- Que, dado el ámbito de actuación de la concursada, daremos traslado del plan a las diferentes cadenas hoteleras que operan en el territorio nacional, así como a las asociaciones y plataformas hosteleras más relevantes.

En definitiva, se tomarán cuantas medidas de publicidad se consideren beneficiosas para favorecer la enajenación de la unidad productiva.

4.3.- GASTOS

Todos los tributos, entre los que se incluye la posible plusvalía, que pudiera generarse, y gastos de cualquier origen o naturaleza que se deriven de la adjudicación serán a cargo del adjudicatario, como ya se ha adelantado, asumiendo, igualmente, el pago de los ibis, que en su caso, se puedan encontrar pendientes de pago.

5.- PAGO DE LOS CREDITOS

Una vez realizados los bienes, se procederá al pago de los créditos conforme a lo siguiente:

- a) Créditos contra la masa
- b) Créditos con privilegio especial que se hará con cargo a los bienes y derechos afectos
- c) Créditos con privilegio general, siguiendo el orden establecido en el art. 91 de la Ley Concursal
- d) Créditos ordinarios
- e) Y en último lugar, se atenderán los créditos subordinados en el orden establecido en el art. 92 de la Ley Concursal