

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE BADAJOZ

ARTICULO 27 LEY CONCURSAL, S.L., y como persona designada por ella, **ANTONIO CABALLERO OTAOLAURRUCHI**, en calidad de Administrador Concursal Único de la mercantil **HOSTAL RESTAURANTE KARMEN, S.L.** en los **Autos de Concurso Abreviado 992/2015** seguidos en este Juzgado, ante el mismo comparezco y, como mejor proceda en derecho, **DIGO**:

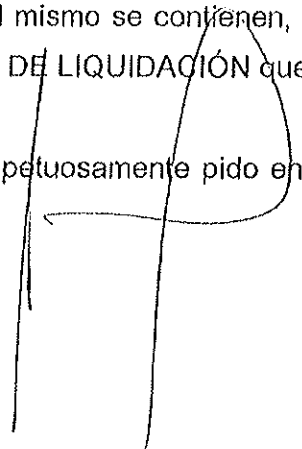
Que por Decreto de 25 de enero de 2.017 se ha acordado la apertura de la fase de liquidación, requiriéndose a quien suscribe por plazo de diez días para que aporte el pertinente plan de liquidación.

Que, atendiendo el requerimiento efectuado, se adjunta, como documento nº 1, **PLAN DE LIQUIDACIÓN**, para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa.

En virtud de lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por presentado el presente escrito, junto al Plan de Liquidación de la concursada que se adjunta, tenga por efectuadas las manifestaciones que en el mismo se contienen, y, tras los trámites legales pertinentes, apruebe el **PLAN DE LIQUIDACIÓN** que se acompaña.

Por ser justicia que respetuosamente pido en Badajoz, a 10 de febrero de 2.017



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 del puesto de trabajo que se mantiene en vigor, en protección de los intereses de la trabajadora que, actualmente, forma 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, serán por tanto de aplicación 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 hostel, 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 accesorio”.*

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 accesorio”.*

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 HOSTAL RESTAURANTE KARMEN, S.L., y que constituyen en su totalidad la unidad productiva que se resumen en dos boques de bienes que se relacionan a continuación:

Primer bloque.- Bienes Inmuebles**NAVE EN POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ISIDRO- DON BENITO (BADAJOZ).**

Nº	CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPL E	TASACIÓN	CONTRATO ARRENDAM	VALOR DE MERCADO
1	NAVE EN C/ RETAMAL, S/N, POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ISIDRO- DON BENITO (BADAJOZ)	60863	SI	SI	NO	1.788.308,41 €

A continuación se relacionan los datos registrales, características, cargas y valoraciones de la finca de este núcleo inmobiliario.

1. Nave industrial

NATURALEZA	Inmueble
DESCRIPCIÓN	NAVE EN C/ RETAMAL, S/N, POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ISIDRO
LOCALIDAD	DON BENITO (BADAJOZ)
RGTR. PROP.	DON BENITO
FINCA Nº	60863
TOMO	1941
LIBRO	972
FOLIO	113
% TITUL.	100%
VALOR DE MERCADO	1.788.308,41€

CARGAS:

- Hipoteca a favor de BANCO SANTANDER, SA, para responder de 540.000 € de principal, durante 12 meses al 6,82% anual hasta un tipo máximo del 12,82% anual por un total de 69.228 € de intereses ordinarios, por un total de 162.000 € de intereses de demora, 81.000 € de costas y gastos, con un plazo de amortización de 120 meses, a contar desde el 03/06/2008. Tasada para subasta en la cantidad de 1.266.838,8 €. En virtud de escritura otorgada en Don Benito ante Don José Luis Pérez Cardesa, de fecha 13/06/08. Expedida con fecha 04/12/14 certificación de titularidad y cargas de esta finca para autos de ejecución de la hipoteca a que se refiere la inscripción adjunta seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número dos de Don Benito, con el número 201/2014 a instancias de BANCO SANTANDER S.A. contra HOSTAL RESTAURANTE KARMEN S.L., María Del Carmen Alvarez Arce y Don Antonio Morcillo Perez, en virtud de mandamiento de fecha 12/11/14.
- Novación modificativa de la Hipoteca de la Inscripción 4ª, como consecuencia de la modificación y ampliación objeto de este asiento, la finca de este número queda respondiendo de 638.410,50 €, importe del principal del préstamo. 95.761,58 € que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula de la escritura a que se refiere el Expositivo II, relativa a "Seguros, Tributos y conservación de la finca hipotecada". Se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta en la cantidad de 1.266.838,80 €.
- Cancelada parcialmente la hipoteca a que se refiere la inscripción 4ª de este número, modificada por la 5ª de este número al ser ingresada la cantidad de 193.232,34 €, parte del principal del referido préstamo total de las que respondía ésta y otras finca más la registral 13.401 de Don Benito, quedando subsistente el citado préstamo por la cantidad de 516.112,66 € de principal, con las mismas condiciones que figuran en la escritura que motivó la inscripción 4ª, modificada por la 5ª.
- La hipoteca a favor del BANCO SANTANDER S.A. a que se refiere la inscripción 4ª, modificada por la 5ª, ha sido distribuida entre la finca de este número y las registrales 13.401, 13.398, 13.399, 13.400 de Santa Amalia, quedando fijada la responsabilidad hipotecaria de esta finca en las siguientes cantidades: Se valora esta finca a efectos de subasta en la cantidad de 743.080,00 €, quedando hipotecada para responder de la cantidad de: 571.600,00 €, importe del principal del préstamo.
- Embargo a favor de TESORERIA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL. F.Procedimiento.: 12/02/14. Principal: 6.805,58 €. Intereses y Costas: 236,96 €. Recargo de Apremio: 1.361,09 €. Total: 8.660,84 EUROS. Expedida certificación de titularidad y cargas en virtud del mandamiento que motivó la anotación letra A. Autoridad: TESORERIA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL, Don Benito. Procedimiento: 06021400128178/0 de Fecha: 05/03/15.
- Embargo a favor de ORGANISMO AUTONOMO RECAUDACION DIPUTACION PROVINCIAL BADAJOZ. F. Procedmto.: 08/05/15. Principal: 19.562,93 EUROS. Intereses y Costas: 1.226,44 €. Recargo de Apremio: 3.895,18 €. Total: 25.895,05 €. Expedida certificación de titularidad y cargas para el procedimiento a que se refiere el asiento

adjunto. Don Benito a 21/05/15. Autoridad: ORGANISMO AUTONOMO RECAUDACION, Don Benito. Procedimiento: 739869/0 de Fecha: 13/05/15.

VALOR DE TASACIÓN INMUEBLES: 1.788.308,41€

Segundo bloque.- Bienes Muebles

Bienes muebles que componen el mobiliario, utillaje, existencias y créditos a favor del hotel por valor total de **292.047,82€**, que se encuentran libre de cargas y se resumen en los siguientes conceptos:

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR DE MERCADO
Instal. técn. y maq.	Relación de elementos según Anexo	324.093,71	-81.023,43	243.070,29
	TOTAL Instalaciones técnicas y maquinaria	324.093,71	-81.023,43	243.070,29

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR DE MERCADO
Mobiliario y otro inm.	Relación de elementos según Anexo	18.435,13	-4.608,78	13.826,35
	TOTAL Instalaciones técnicas y maquinaria	18.435,13	-4.608,78	13.826,35

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR DE MERCADO
H.P. DEUDORA IVA	Hacienda Pública deudora	3.878,47	0,00	3.878,47
	TOTAL Agencia Tributaria	3.878,47	0,00	3.878,47

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR DE MERCADO
MERCADERIAS	Existencias	31.272,71	0,00	31.272,71
	TOTAL Existencias	31.272,71	0,00	31.272,71

VALOR DE TASACIÓN MUEBLES: 292.047,82€

Conclusión

En definitiva, los referidos bienes inmuebles y muebles, como hemos dicho, conforman el negocio o unidad productiva HOSTAL RESTAURANTE KARMEN, S.L., que como se recoge en la tasación que se adjunta, se trata de un hotel-restaurante sito en calle Retamoso, Polígono Industrial San Isidro de Don Benito, que cuenta con 8 años de antigüedad que posee una superficie construida de 2.489,64m².

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, que ocupa una superficie construida de 452,89 m2, encontramos un almacén y lavandería.
- En la planta baja, que cuenta con una superficie de 1.462,11 m2, encontramos el hall, la recepción y la cafetería.
- En la primera planta, de 574,64 m2, se ubican las habitaciones.

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, se fija el valor de la misma en:

2.080.356,23€

Debemos tener en cuenta que siendo los valores de tasación de la unidad productiva 2.080.356,23€, el valor del inmueble, 1.788.308,41€, supone un 85,97% del valor de la unidad productiva correspondiendo el resto, un 14,03%, a los bienes muebles que conforman la misma, de forma que 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 85,97% irá destinado al pago del crédito privilegiado que pesa sobre el inmueble sobre el que se ubica el hotel que regenta la concursada, hasta el límite del privilegio especial reconocido que asciende actualmente a 571.600,00 € - que se encuentra clasificado como crédito privilegiado especial en concepto del principal del préstamo hipotecario, a lo que en su caso deberá añadirse la liquidación correspondiente al crédito contingente reconocido como crédito privilegiado especial sin cuantía propia hasta el límite de 330.499,12 € y ordinario por lo que exceda, en concepto de intereses ordinarios, de demora y costas por la que resultó gravada la finca - y el resto, 14,03%, 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 hostel 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, esta administración concursal ha estado a la espera de la emisión de una oferta relativa a la misma hasta el último momento previo a la presentación del plan de liquidación por importe de 500.000,00 € aprox. que finalmente no ha sido recepcionada.

2.3.3.- Plazo de recepción de ofertas

Se establece plazo de **UN MES**, 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, para la recepción de las ofertas.

La fecha que dará inicio al proceso será publicitada tanto en la página web de esta administración, www.articulo27.es, así como a través de la circularización de la misma a los correos electrónicos de los interesados en el procedimiento.

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, especialmente en los siguientes:
 - Contrato laboral suscrito a favor de Francisca Galeano Cidoncha.
 - Contrato suscrito el día 28 de febrero de 2008 de Instalación y Explotación de Máquinas y Cesión de Derecho de Exclusiva con UNIPLAY, S.L.

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, si los hubiere, 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.-** Se fija el importe de 500.000,00 € como precio mínimo de adjudicación.
- **Depósito.-** A fin de garantizar la seriedad del proceso, se exige la consignación de un depósito por importe de 10.000,00 € 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.
- **Cargas.-** Existe sobre la finca las cargas referidas en la definición de la Unidad Productiva. Debiendo destacar que 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 clasificación 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 HOSTAL RESTAURANTE KARMEN, S.L., sito en la calle Retamoso, Polígono Industrial San Isidro de Don Benito, en el que deberá indicarse de forma expresa en su exterior "OFERTA UNIDAD PRODUCTIVA PROCEDIMIENTO CONCURSAL ABREVIADO 992/2015 HOSTAL RESTAURANTE KARMEN, S.L."
- Encabezamiento de la oferta: Procedimiento Concursal Abreviado nº 992/2015 seguido en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Badajoz a instancia de HOSTAL RESTAURANTE KARMEN, 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.
- 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 un mes a la apertura de las mismas antes Notario, extendiéndose el oportuno acta de recepción de ofertas.

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 que conste el ingreso del precio en la cuenta de la concursada, lo cual deberá efectuar el adjudicatario en el plazo de los diez días siguientes a la fecha de presentación de dicho escrito, se presentará escrito interesando se dicte decreto de adjudicación interesando la inclusión de los 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, 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.

- o 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 85,97% 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.

Debemos tener en cuenta que siendo los valores de tasación de la unidad productiva 2.080.356,23€, el valor del inmueble, 1.788.308,41€, supone un 85,97% del valor de la unidad productiva correspondiendo el resto, un 14,03%, a los bienes muebles que conforman la misma.

Efectuado el pago del crédito privilegiado que grava el inmueble en el que se ubica el hostel, 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 clasificación 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 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, en caso de que no existieran ofertas, a esta administración concursal no le quedará otra alternativa que, desde el día siguiente a que finalice el plazo de UN MES fijados en el plan para la enajenación de la unidad productiva, tomar la triste decisión de proceder al cierre del hostel con el consiguiente cese de actividad y la pérdida del puesto de trabajo.

Evidentemente, una vez producido el cese de la actividad con el cierre del hostel, 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 60.863** 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 201/2014 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Don Benito. 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.
- **Crédito frente a la AEAT**, por ser un bien líquido realizable por esta administración.

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 256.927,91€ según el siguiente desglose:

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR DE MERCADO
Instal. técn. y maq.	Relación de elementos según Anexo	324.093,71	-81.023,43	243.070,29
	TOTAL Instalaciones técnicas y maquinaria	324.093,71	-81.023,43	243.070,29

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR DE MERCADO
Mobiliario y otro inm	Relación de elementos según Anexo	18.435,13	-4.608,78	13.826,35
	TOTAL Instalaciones técnicas y maquinaria	18.435,13	-4.608,78	13.826,35

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR DE MERCADO
MERCADERIAS	Existencias	31.272,71	0,00	31.272,71
	TOTAL Existencias	31.272,71	0,00	31.272,71

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 transcurra el mes previsto 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 **256.927,91€**.

- **El primer mes** se aceptarán ofertas exclusivamente por importe que superen el **50%** del valor otorgado por esta administración al referido lote.

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 HOSTAL RESTAURANTE KARMEN, S.L., sito en la calle Retamoso, Polígono Industrial San Isidro de Don Benito, en el que deberá indicarse de forma expresa en su exterior "OFERTA UNIDAD PRODUCTIVA PROCEDIMIENTO CONCURSAL ABREVIADO 992/2015 HOSTAL RESTAURANTE KARMEN, S.L."
- Encabezamiento de la oferta: Procedimiento Concursal Abreviado nº 992/2015 seguido en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Badajoz a instancia de HOSTAL RESTAURANTE KARMEN, 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 60.863 inscrita en el Registro de la Propiedad de Trujillo, debemos manifestar que si se trasmite 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 clasificación que corresponda, y se deberá acordar por el auto de adjudicación el levantamiento de la carga hipotecaria.

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 plicas 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 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
- 