

Cádiz, 8 de mayo de 2025

Estimados Sres.:

Desde la Administración Concursal de D. Antonio Núñez Maya (en adelante, “D. Antonio Núñez Maya” o el “Concurso”), en situación de concurso de acreedores ordinario y voluntario con número de autos 1039/2024 que se sigue ante el Juzgado de lo Mercantil nº2 de Cádiz, le comunicamos que mediante Auto de 22 de abril de 2025, han sido aprobadas las Reglas Especiales de Liquidación propuestas a instancias de esta Administración Concursal, a las cuales deberán de atenerse las operaciones de liquidación de la masa activa del Concurso y que se acompañan a la presente comunicación junto al Auto que las aprueba como Documento I adjunto.

Dentro del mencionado documento, figuran las reglas de liquidación judicialmente aprobadas, así como, inventario de los bienes y derechos que forman parte de la masa activa.

Consecuentemente, siendo la venta concurrencial ante la Administración Concursal la primera de las fases previstas en las Reglas Especiales de Liquidación para la realización de los bienes que obran en la masa activa; le informamos, por si fuera de su interés, sobre la apertura del plazo de presentación de ofertas para la adquisición de los bienes del activo.

Asimismo, se exponen una serie de consideraciones que deberán tenerse en cuenta por los ofertantes en los términos que a continuación se disponen:

1. Descripción de los bienes que forman parte de la masa activa de D. Antonio Núñez

Para una mayor comprensión del activo del que dispone el Concurso, incluimos un resumen del inventario de la masa activa, desglosado en función de la naturaleza de las masas patrimoniales (expresados en miles euros):

(Euros)	Saldo según inventario de bienes y derechos concursada (*)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
ACTIVO NO CORRIENTE	266.302	-	231.500
II. Inmovilizado material.	266.302	-	231.500
1. Terrenos y construcciones.	212.000	(**)	201.500
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, y otro inmovilizado material.	54.302	(**)	30.000
ACTIVO CORRIENTE	82	-	3.086
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	82	-	3.086
1. Tesorería.	82	-	3.086
TOTAL ACTIVO	266.384		234.586

(*) Inventario de bienes y derechos aportado por el Concurso.

(**) Activo con cargas

La clasificación de las partidas se ha realizado conforme a los epígrafes detallados en el modelo del balance de situación incluido en el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Nuevo Plan General de Contabilidad, en su Tercera Parte, Cuentas Anuales.

No obstante lo anterior, se delimitan dentro del cuadro expuesto *ut supra* aquellas partidas que, conforme a la valoración y actualización efectuada conformarían los activos que formarán parte de la primera fase de las operaciones de liquidación.

Tal y como se observa del inventario de los bienes y derechos del Concursado, ésta solo cuenta con inmovilizado material y tesorería. A continuación, se detallan los criterios de registro y valoración empleados para la cuantificación del inventario de la masa activa.

Activo No Corriente

✓ Terrenos y Construcciones

Terrenos y construcciones (Euros)	Localización	Saldo según inventario de bienes y derechos concursada (*)	Avalúo a valor de mercado de la masa activa	Cargas (**)
Vivienda	Calle Serpentario (También denominada C/ Torre del Rocadillo N°1 de la comunidad de propietario Sotorebolo Fase 1) n°44 en Algeciras	212.000	201.500	Carga a favor de ING
		212.000	201.500	

(*) Inventario de bienes y derechos aportado por el Concursado.

(**) Activo con cargas

Según la información facilitada por el Concursado, éste es titular de la vivienda habitual situada en calle Torre del Rocadillo N°1, Algeciras. Se trata de una vivienda con dos plantas, jardín y garaje con un total de 155 metros cuadrados. Esta Administración Concursal, tras analizar las características y precios de viviendas de la zona, considera un avalúo a valor del mercado igual a 1350 euros por metro cuadrado, ascendiendo el total a 201.500 euros.

Se ha comunicado a esta Administración Concursal la existencia de una hipoteca a favor de ING, por la que responde de un principal ascendente a 190.000 euros.

✓ Instalaciones técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material

Instalaciones técnicas, maquinarias y otro inmovilizado material (Euros)	Saldo según inventario de bienes y derechos concursada (*)	Cargas (**)	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Harley Davidson con matrícula N°1689 LSS	23.227	(**)	12.000
Seat Ateca, matrícula 6339 MDB	31.074	(**)	18.000
	54.302	-	30.000

(*) Inventario de bienes y derechos aportado por el Concursado.

(**) Activo con cargas

Según la información facilitada por el Concursado, éste dispone de un Seat Ateca con matrícula 6339MDB, con fecha de primera matriculación 28 de diciembre de 2022. En adición, el Concursado dispone de una motocicleta Harley Davidson con matrícula 1689LSS.

La motocicleta se encuentra sujeta a una reserva de dominio, pero a fecha de presentación de este informe, y tras haber solicitado la información al Concursado, esta Administración Concursal aún no ha recibido respuesta sobre el poseedor de la reserva y la cuantía adeudada.

Con respecto al coche, se encuentra sujeto a un contrato de leasing y a una reserva de dominio, pero al igual que en el caso anterior, esta Administración Concursal aún no ha recibido respuesta sobre las partes involucradas y la cuantía adeudada.

Esta Administración Concursal, consideraría que el avalúo a valor de mercado de los vehículos recogidos en este epígrafe igual al valor de la deuda pendiente de la reserva de dominio. Al no conocer ese importe actualizado, se mantendrá de manera previa el valor asignado como avalúo por el Concursado en la subsanación del inventario de bienes y derechos que presentó para la realizar la declaración del Concurso de Acreedores, ascendiendo esta suma a 12.000 euros para la motocicleta y 18.000 euros para el vehículo.

Activo Corriente

✓ Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de los elementos que integran esta masa patrimonial es el siguiente:

Tesorería (Euros)	Saldo según inventario de bienes y derechos concursada (*)	Cargas (**)	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Cuenta corriente 5617 (ING)	82	-	82
Cuenta corriente 6155 (Caja Almendralejo)	-	-	3.004
(*) Inventario de bienes y derechos aportado por el Concursado	82	-	3.086

Esta Administración Concursal ha remitido comunicación de declaración de concurso a ING, entidad de la que esta Administración Concursal ha sido informada de mantener posiciones abiertas con el mismo. A fecha actual, la entidad ING ha respondido con la confirmación de haber recibido la comunicación para sustituir los apoderamientos de la misma, y se ha abierto una cuenta en la entidad Caja Almendralejo para facilitar las retiradas de las cantidades inembargables del sueldo del Concursado en efectivo.

A fecha de elaboración del presente documento, según la información aportada por el Concursado, la cuenta de ING mantiene un saldo de 82 euros, y en la cuenta de Caja Almendralejo se mantiene un saldo de 3.004 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, si esta Administración Concursal obtuviera más información que permitiera valorar el citado activo, se enviaría una nueva actualización del inventario a los efectos oportunos.

2. Consideraciones generales sobre las ofertas

Las ofertas deberán contener necesariamente los aspectos que se detallan a continuación de manera que se facilite su comparabilidad.

- Objeto de la oferta: la oferta deberá expresar con detalle los bienes o derechos que se pretenden adquirir. A tal efecto, se podrá efectuar:
 - o Ofertas por el bien con carácter individual.
 - o Ofertas por varios bienes en su conjunto, con un único precio para la totalidad de los mismos, sin individualizar la parte del precio correspondiente con cada bien. Este tipo de ofertas no permitirán la adjudicación parcial de bienes incluidos en el lote.
 - o Ofertas por varios bienes en su conjunto, individualizando la parte del precio total correspondiente a cada bien. Este tipo de ofertas permitirán la adjudicación parcial de los bienes, que se efectuará a discreción de la Administración Concursal.

- Formato de presentación de la oferta: en el documento de oferta se identificarán con claridad los siguientes extremos: (i) los datos identificativos del oferente (nombre y apellidos, DNI y domicilio en caso o de persona física /denominación social, CIF y domicilio social en caso de que la oferta sea presentada por una persona jurídica); (ii) el precio de la oferta (IVA no incluido) que deberá desglosar el lote o lotes dispuestos a adquirir y el importe ofrecido por cada uno (salvo en aquéllos supuestos en que la oferta se realice por la totalidad de los bienes); (iii) si la oferta se plantea supeditada a la cancelación de las cargas existentes, o con subsistencia de éstas y subrogación del adquirente en las obligaciones del concursado, en el supuesto en que existan; (iv) firma del ofertante o representante legal de la persona jurídica; y (v) justificante de haber realizado el ingreso del 5% de la oferta presentada en concepto de depósito.

Adicionalmente, en caso de que la oferta sea presentada a través de un intermediario, dicha circunstancia deberá advertirse expresamente.

- Fecha límite de presentación: las ofertas se presentarán por escrito con fecha límite el 22 de junio de 2025 a las 14:00 horas, debiendo dirigirse las mismas al siguiente correo electrónico concursonunezmaya@es.ey.com . Cualquier oferta realizada con posterioridad a dicha fecha y hora se tendrá por no realizada.
- Cuenta corriente del concurso: La cuenta corriente en la que realizar los ingresos que correspondan es ES77 3001 00716971 2000 6155 (entidad Caja Almedralejo).
- Validez temporal de la oferta: las ofertas se considerarán mantenidas salvo que el ofertante manifieste expresamente y por escrito a la Administración Concursal su firme deseo de retirarla, con las penalizaciones que ello pudiera conllevar para el ofertante, en caso de haber resultado adjudicatario, de conformidad con las condiciones expuestas.
- Caución: Para que la oferta inicial sea aceptada, será necesario constituir un depósito por importe igual al 5% del valor del bien según inventario de la masa activa contenido en las Reglas Especiales de Liquidación adjuntas. En el supuesto de que la oferta por la que se presta caución no resultase adjudicataria, se restituirán las cantidades dadas en depósito.
- Valoración de las ofertas y procedimiento de adjudicación: concluido el plazo de presentación de ofertas expuesto, la Administración Concursal procederá a valorar su idoneidad y conveniencia para el concurso y sus acreedores. A este respecto, la Administración Concursal tomará como referencia los valores y condiciones reflejadas en las Reglas Especiales de Liquidación judicialmente aprobado.

Así, conforme a dicho procedimiento:

- o En el caso de que concurren, de un lado, ofertas sobre bienes o derechos individuales y, de otro lado, una oferta sobre un lote que incluya (total o

parcialmente) dichos bienes o derechos, la Administración Concursal realizará la adjudicación en favor de la oferta sobre el lote si la suma de las ofertas de los bienes individuales no alcanzase la realizada por dicho lote.

- o Si el lote incluye uno o más bienes sobre los que no se hayan recibido ofertas individuales, la adjudicación se producirá a favor de las ofertas individuales si la Administración Concursal considera que la realización en las siguientes fases de el plan de liquidación de los bienes incluidos en el lote y carentes de ofertas individuales en esta primera fase, pudiera realizarse por un importe superior a la diferencia entre la suma de las ofertas individuales y la oferta realizada por el lote.
- o Los bienes o derechos respecto de los que solo se haya recibido una oferta, serán adjudicados al oferente por la Administración Concursal si la misma supera el 75% del valor asignado en el inventario o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor que la Administración Concursal estime pertinente y útil a los efectos de valoración del bien o derecho de que se trate.
- o En el caso de que haya más de una oferta sobre un mismo activo, la Administración Concursal convocará a una subasta a los postores (de manera individualizada) y a quienes quisieren concurrir (a cuyo efecto dará suficiente publicidad a la convocatoria), que se regirá por las siguientes normas:
 - Se celebrará en el plazo de diez días naturales a contar desde la finalización del plazo para abonar el precio completo del bien o derecho y tendrá lugar, de modo telemático y simultáneo, ante la Administración Concursal, a través de la plataforma que se determine al efecto.
 - Las ofertas realizadas durante el plazo de dos meses previo a esta subasta conservarán su validez en el seno de la misma, de modo que sólo será posible mejorar las ofertas presentadas.
 - Celebrada la subasta, se adjudicarán cada uno de los bienes o derechos al titular de la mejor oferta realizada sobre el o los mismos, siempre que sea igual o superior al 50% del valor que conste en inventario o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor que la Administración Concursal estime pertinente y útil a los efectos de valoración del bien o derecho de que se trate.

Junto a lo anterior, serán de aplicación las siguientes previsiones generales:

- o La Administración Concursal procederá a dar difusión (a través de prensa escrita o por medios online, ya sean de pago o gratuitos) a la posibilidad de realizar ofertas sobre los bienes y derechos objeto de liquidación.

- o Las ofertas sólo se considerarán válidamente realizadas cuando el oferente haya prestado caución que suponga, al menos, el 5% del valor del bien o derecho de que se trate. No teniéndose por presentadas aquellas ofertas que no la hayan prestado. La prestación de caución se realizará en la forma expuesta ut supra. La caución, que no será considerada masa activa del concurso, será devuelta por la Administración Concursal a los oferentes que no resulten adjudicatarios.
 - o La adjudicación será provisional hasta que se haya abonado el precio completo, de modo que, si el oferente que resultase adjudicatario de un bien o derecho no abonase el precio completo en el plazo de cinco días hábiles, dicha adjudicación quedará sin efecto. El oferente en cuestión perderá la caución entregada sin posibilidad de su reclamación (que pasará a formar parte de la masa activa del concurso); y, si hubiese habido algún postor más, se convocará a una subasta al postor o postores (de manera individualizada) y a quienes quisieran concurrir (a cuyo efecto, se dará suficiente publicidad a la convocatoria), que se efectuará conforme a las siguientes normas:
 - Esta subasta se celebrará en el plazo de diez días naturales a contar desde la finalización del plazo de cinco días para abonar el precio completo del bien o derecho.
 - Tendrá lugar de forma telemática y simultánea, ante la Administración Concursal, a través de la plataforma que se determine al efecto.
 - Las ofertas realizadas por los restantes postores antes de la pérdida la validez de la adjudicación conservará su validez en el seno de esta subasta presencial, de modo que sólo será posible mejorar las ofertas presentadas.
 - Celebrada la subasta presencial, se adjudicará el bien o derecho al titular de la mejor oferta realizada, siempre que sea igual o superior al 50% del valor asignado en la documentación aportada por el deudor que la Administración Concursal estime pertinente y útil a los efectos de valoración del bien o derecho de que se trate.
- Valor de referencia: El valor de referencia es el de *“avalúo a valor de mercado de la masa activa”* determinado respecto de cada activo en el inventario adjunto.
- Pago del precio: lo que se refiere al medio y momento de pago, el mismo deberá ser expresa y claramente identificado en el documento de oferta. Serán valoradas preferentemente aquellas ofertas que contemplen la realización de un único pago y, en su defecto, aquéllas que contemplen los menores plazos o aplazamientos. No obstante, lo anterior, en los supuestos de ofertas que presenten el abono del precio mediante pagos aplazados, se deberá garantizar los mismos a través de avales bancarios a primer requerimiento emitidos por entidades financieras de primer rango.

- **Tributos y Gastos:** la Administración Concursal en ningún caso podrá incurrir en gastos de cualquier tipo derivados de la formalización de las operaciones de liquidación. Los impuestos, tasas y demás gastos que pudieran generarse en las operaciones de liquidación, serán abonados por quien la norma oportuna determine como sujeto pasivo de dicho impuesto, tasa o tributo, ello sin perjuicio de que pueda pactarse por el adquirente la asunción del mismo y sin que ello suponga la modificación del sujeto pasivo fijado legalmente salvo que la norma oportuna permita mediante pacto la modificación de dicho sujeto pasivo.

En este sentido, se valorarán favorablemente aquellas ofertas en las que, en interés del concurso, los oferentes manifiesten su voluntad de asumir los gastos antedichos (a saber, y entre otros, IBI, gastos de comunidad, notaría, registros, licencias, etc.) con la inclusión incluso de aquéllos que, a priori, y según la normativa legal aplicable, correspondan al vendedor (p.e. plusvalía municipal).

- **Aceptación plena de las condiciones de la venta:** la adjudicación de los activos en cuestión se llevará a cabo en las condiciones en que se encuentra, esto es, “como está y donde está”, sin el otorgamiento de garantía alguna sobre el estado de los mismos. No se admitirán ofertas que puedan estar sometidas a condición; por ejemplo, firma de acuerdo posterior con terceros, obtención de financiación, etc. Asimismo, respecto de los bienes inmuebles que forman parte de esta operación de venta, los ofertantes deberán valorar, en cualquier caso, que se transmiten como cuerpo cierto y en el estado en el que se encuentran, dejando indemne cualquier reclamación al Concursado o a la Administración Concursal, incluida la renuncia expresa por evicción o vicios ocultos, si los hubiera.

La adjudicación se formalizará mediante escritura pública de compraventa ante el Notario que en su momento determine la Administración Concursal. Tras lo cual, se entregará a los adjudicatarios la documentación que conste a esta Administración Concursal relacionada con los activos adjudicados. Dicha información, no obstante, estará limitada a aquella que haya sido previamente puesta a nuestra disposición por el Concursado o se encuentre en sus propias instalaciones.

- **Cargas y registros:** las ventas se verificarán libre de cargas, salvo que se trate de embargos o trabas que aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva por no ser deudas del Concursado (artículo 201.2 del TRLC).

Respecto de los bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial, salvo en supuestos de subrogación del adquirente en la obligación del Concursado, la venta se realizará sin subsistencia de gravamen (artículo 212 del TRLC) y el precio obtenido se destinará al pago de los créditos con privilegio especial por su prioridad temporal en caso de estar afecto a más de uno y, de existir sobrante, al pago de los demás créditos (artículo 431 del TRLC).

Los mandamientos de cancelación de cargas únicamente se emitirán por el Juzgado una vez se aporte por la Administración Concursal la acreditación de la efectiva transmisión de los bienes y, en el caso de bienes sujetos a privilegio especial, el pago al acreedor privilegiado.

No obstante, lo anterior, las servidumbres no podrán ser levantadas por el juez del concurso y la transmisión se efectuará con subsistencia (artículo 225 del TRLC).

Sin otro particular, quedamos a su entera disposición.

La Administración Concursal

Guillermo Ramos González
Representante del Administrador Concursal
ERNST & YOUNG ABOGADOS, S.L.P.