

Cádiz, 17 de febrero de 2025

Estimados Sres.:

Desde la Administración Concursal de la mercantil **DENTAL SAN MARCOS, S.L.** (en adelante, “**DENTAL SAN MARCOS**” o la “**Concursada**”), en situación de concurso de acreedores voluntario y ordinario con número de autos 939/2024 que se sigue ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Cádiz, le comunicamos que mediante Auto de fecha 5 de febrero de 2025 han sido fijadas las reglas especiales de la liquidación propuestas a instancias de esta Administración Concursal, a las cuales deberán atenerse las operaciones de liquidación de la masa activa de la Concursada y que se acompañan a efectos informativos como **Documento nº1**.

En consecuencia, siendo la venta concurrencial ante la Administración Concursal la primera de las fases previstas en las reglas especiales fijadas judicialmente para la realización de los bienes que obran en la masa activa; **le informamos, por si fuera de su interés, de la apertura del plazo de presentación de ofertas para la adquisición de los bienes del activo.**

Al respecto, 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.**

A efectos de la presente liquidación, ponemos en su conocimiento que los interesados deberán tener en cuenta los activos e importes que se desglosan en el presente documento dado que se han actualizado respecto del inventario adjunto a la solicitud de declaración de concurso de la Concursada que obra en los autos del presente procedimiento concursal.

Concretamente, deberá tenerse en cuenta a los efectos de formular ofertas, las cantidades que figuran en el apartado de “*Avalúo a valor de mercado de la masa activa*” (expresados en euros).

(Euros)	Saldo según inventario de bienes y derechos concursada (*)	Saldo según contabilidad a última fecha disponible (**)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
ACTIVO NO CORRIENTE	427.516	308.330	-	308.330
I. Inmovilizado intangible.	-	-	-	-
5. Aplicaciones informáticas.	-	-	-	-
II. Inmovilizado material.	427.516	308.330	-	308.330
1. Terrenos y construcciones.	415.000	391.320	(***)	305.813
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, y otro inmovilizado material	12.516	(82.991)	-	2.516
ACTIVO CORRIENTE	112.473	64.064	-	190.154
II. Existencias.	5.429	5.429	-	-
1. Comerciales.	5.429	5.429	-	-
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	107.045	38.423	-	190.154
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	107.045	38.423	-	190.154
V. Inversiones financieras a corto plazo.	-	19.945	-	-
4. Otros activos financieros.	-	19.945	-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	-	267	-	-
1. Tesorería.	-	267	-	-
TOTAL ACTIVO	539.989	372.394	-	498.484

(*) Inventario de bienes y derechos aportado por la concursada a 28/11/2024.

(**) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2024.

(***) Activo con cargas

A efectos informativos, se proporciona un breve detalle de los activos para su venta:

1.2.1 Inmovilizado intangible

	Saldo según inventario de bienes y derechos concursada (*)	Saldo según contabilidad a última fecha disponible (**)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Inmovilizado Intangible (Euros)				
Aplicaciones informáticas	-	11.407	-	-
Amortización acumulada de aplicaciones informáticas	-	(11.407)	-	-
5. Aplicaciones informáticas.	-	-	-	-
I. Inmovilizado intangible	-	-	-	-

(*) Inventario de bienes y derechos aportado por la concursada a 28/11/2024.
(**) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2024.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición. Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

A fecha de presentación de este inventario, esta Administración Concursal, tras haber solicitado la información, no ha recibido por parte de la Concursada el detalle de la composición de los elementos que componen el epígrafe referido.

Por este motivo, al desconocer la composición de las aplicaciones informáticas de las que hace uso la Concursada e informarnos de que se encuentra completamente amortizado, no podemos asignar un avalúo diferente de 0,00 euros a valor de mercado para los activos recogidos en este epígrafe.

Sin perjuicio de lo anterior, si más adelante esta Administración Concursal obtuviera más información que permitiera valorar los citados activos por un importe distinto al anterior, se enviaría un nuevo inventario informando de ello.

1.2.2 Inmovilizado Material

	Saldo según inventario de bienes y derechos concursada (*)	Saldo según contabilidad a última fecha disponible (**)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Inmovilizado Material (Euros)				
Terrenos y bienes naturales	-	60.000	-	60.000
Construcciones	415.000	331.320	(***)	245.813
1. Terrenos y construcciones.	415.000	391.320	-	305.813
Maquinaria	12.516	8.387	-	2.516
Otras instalaciones	-	34.290	-	-
Mobiliario	-	6.203	-	-
Amortización acumulada de elementos de transporte	-	(131.870)	-	-
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, y otro inmovilizado material.	12.516	(82.991)	-	2.516
II. Inmovilizado material	427.516	308.330	-	308.330

(*) Inventario de bienes y derechos aportado por la concursada a 28/11/2024.
(**) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2024.
(***) Activo con cargas

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Según la información facilitada por la Concursada, este epígrafe recoge aquellos elementos del inmovilizado material cuyo valor neto contable es superior a 0,00 euros. La Concursada no dispone de un inventario con un saldo bruto para los ítems completamente amortizados con la totalidad de los activos propiedad de la deudora.

1.2.2.1 Terrenos y construcciones

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

Terrenos y construcciones (Euros)	Saldo bruto según contabilidad a última fecha disponible (**)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Parcela M6-13 de 289m2 en la calle Joyería de Jerez	60.000	-	60.000
Edificio laboratorio 2 plantas sobre parcela M6-13 en la calle Joyería de Jerez	331.320	(***)	245.813
(**) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2024.	391.320	-	305.813
(***) Activo con cargas			

Según la información localizada en el índice de titularidades expedido por el colegio de Registradores, la Concursada es titular al 100% de la parcela M6-13 ubicada en la calle Joyería en Jerez de la Frontera, Cádiz, así como de la edificación situada sobre la misma parcela, que consta de dos plantas y la Concursada ha venido utilizando como laboratorio.

En adición, en la nota simple que ha sido facilitada a esta Administración Concursal, se hace referencia a dos hipotecas con el Banco de Andalucía y Banco Popular (actualmente Banco Santander), suscritas en los años 2008 y 2010 respectivamente. La primera, por un principal de 330.000 euros se encuentra completamente abonada y sin deuda, según informa la Concursada. La segunda, por un principal de 96.000 euros, sigue activa y con un importe pendiente de abono al banco a fecha 19 de noviembre de 2024 de 7.641,75 euros según informa la Concursada.

Teniendo en cuenta la información anterior y la información facilitada por la Concursada sobre la amortización de los activos recogidos en el epígrafe actual, consideramos un avalúo a valor de mercado para los terrenos y construcciones de 305.813 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, si más adelante esta Administración Concursal obtuviera más información que permitiera valorar los citados activos por un importe distinto al anterior, se enviaría un nuevo inventario informando de ello.

1.2.2.2 Instalaciones técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material

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

Instalaciones técnicas, maquinaria, y otro inmovilizado material (Euros)	Saldo bruto según contabilidad a última fecha disponible (**)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Horno	8.387	-	2.516
Otras instalaciones	34.290	-	-
Mobiliario	6.203	-	-
(**) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2024.	48.880	-	2.516

Esta Administración Concursal, tras haber solicitado el detalle de activos que componen esta masa patrimonial a la Concursada, solo ha recibido la información de que la partida de maquinaria estaba compuesta por un horno adquirido en 2019, del cual, tampoco hemos recibido ni marca, ni modelo.

Para este y el resto de los activos que componen este epígrafe, la Concursada nos ha facilitado una relación del cálculo de amortización acumulada, resultando en un valor neto contable de

2.516 euros de la maquinaria. Al desconocer cual es el resto de los activos que componen esta masa patrimonial, esta Administración Concursal considerará este valor neto contable igual al avalúo a valor de mercado de esta masa activa.

Sin perjuicio de lo anterior, si más adelante esta Administración Concursal obtuviera más información que permitiera valorar los citados activos por un importe distinto al anterior, se enviaría un nuevo inventario informando de ello.

1.3.1 Existencias

Existencias (Euros)	Saldo según inventario de bienes y derechos concursada (*)	Saldo según contabilidad a última fecha disponible (**)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Existencias comerciales A	5.429	5.429	-	-
1. Comerciales.	5.429	5.429	-	-
II. Existencias	5.429	5.429	-	-

(*) Inventario de bienes y derechos aportado por la concursada a 28/11/2024.
(**) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2024.

Las existencias se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor, después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares, y todos los gastos adicionales producidos hasta que los bienes se hallan ubicados para su venta, tales como transportes, aranceles de aduanas, seguros y otros directamente atribuibles a la adquisición de las existencias. El coste de producción se determina añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto. También se incluye la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los productos, en la medida en que tales costes corresponden al periodo de fabricación, elaboración o construcción, en los que se haya incurrido al ubicarlos para su venta y se basan en el nivel de utilización de la capacidad normal de trabajo de los medios de producción.

1.3.1.1 Existencias comerciales

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

Existencias Comerciales (Euros)	Saldo bruto según contabilidad a última fecha disponible (*)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Existencias Comerciales	5.428,75	-	-
(*) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2024.	5.429	-	-

A fecha de presentación de este inventario, esta Administración Concursal, tras haber solicitado la información, no ha recibido por parte de la Concursada el detalle de la composición de los elementos que componen el epígrafe referido.

Según la información facilitada por la Concursada, en este epígrafe se registra una cuantía aproximada de existencias a cierre del ejercicio ya que, según indica el contable de la Concursada, no hay recuento físico de existencias al final del ejercicio.

Por este motivo, al desconocer la composición de las existencias de las que hace uso la Concursada, no podemos asignar un avalúo diferente de 0,00 euros a valor de mercado para los activos recogidos en este epígrafe.

Sin perjuicio de lo anterior, si más adelante esta Administración Concursal obtuviera más información que permitiera valorar los citados activos por un importe distinto al anterior, se enviaría un nuevo inventario informando de ello.

1.3.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

	Saldo según inventario de bienes y derechos concursada (*)	Saldo según contabilidad a última fecha disponible (**)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Euros)				
Cientes (euros)	107.045	38.423	-	43.690
Cientes de dudoso cobro	-	146.464	-	146.464
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	-	(146.464)	-	-
1. Cientes por ventas y prestaciones de servicios.	107.045	38.423	-	190.154
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	107.045	38.423	-	190.154

(*) Inventario de bienes y derechos aportado por la concursada a 28/11/2024.

(**) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2024.

Se consideran como valores recuperables aquellos créditos según la contabilidad a 31 de diciembre de 2024 por el valor en libros sin el deterioro registrado, mantenidos con sociedades con actividad, que no se encuentran en situación concursal o cuya entrada en dicha situación no es previsible según manifestaciones de la Concursada y, por consiguiente, con un valor de mercado susceptible de hacerse líquido.

1.3.2.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios

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

	Saldo bruto según contabilidad a última fecha disponible (**)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Euros)			
AI DENMARK OPCO 13, S.L.U.	(2.633)	-	-
AI DENMARK OPCO 2, S.L.U.	(2.633)	-	-
AI DENMARK OPCO 35, S.L.U.	2.355	-	2.355
ASISA DENTAL, S.A.	5.669	-	5.669
BARRIOS RUSO SILVIA	380	-	380
CENTRO DENTAL ARCOS DE LA FRONTERA S.L.	1.712	-	1.712
CLIENTES VARIOS	700	-	700
CLINICA DENTAL CHAPIN, S.L.	1.677	-	1.677
ESTETICA DENTAL CHICLANA, S.L.	2.531	-	2.531
FERNANDEZ GOMEZ FRANCISCO MANUEL	141	-	141
GARGO DENTAL INVERSIONES, S.L.	32	-	32
GOMER ODONTOLOGICA, S. L.	1.064	-	1.064
GRUTA DENT, S.L.	200	-	200
JIMENEZ BAÑOS, CARLOS ALBERTO	12	-	12
LIMPOPO DENT, S.L.	3.090	-	3.090
MEDIDENT S.L.	3.610	-	3.610
MORA GRAGERA SALVADOR	453	-	453
MOYANO Y RODRIGUEZ ODONTOLOGOS SLP	149	-	149
MULTICLINICA DENTAL PUERTO S.L.	5.969	-	5.969
PAZOS ESCUDERO JOSE MARIA	142	-	142
PEAK RIDER, S.L.	4.419	-	4.419
PEDUROAL, S.L.	637	-	637
PEREDA DENTAL, S.L.	6.024	-	6.024
QUIJADA CARRERA ANTONIO	780	-	780
RECIO VACA LETICIA	393	-	393
RODRIGUEZ DIAZ SADY	20	-	20
ROIGA DENTAL S.L.U.	1.531	-	1.531
DENTOESTIC	69.188	-	69.188
CLINICA ALFA SL	77.276	-	77.276
(**) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2024.	184.887		190.154

Las partidas de “Clientes” se corresponden con derechos de cobro derivados de la actividad normal de la empresa frente a empresas terceras, del grupo y/o asociadas. Según la información facilitada por la Concursada, esta mantiene una serie de créditos pendientes de cobro con clientes a los que prestaba servicio de manera normal. A la fecha de presentación de este inventario de la masa activa, el importe total de este saldo deudor asciende a 190.154 euros, sin que exista motivo aparente para dudar de la recuperabilidad de estos créditos y motivo por el

cuál esta Administración Concursal asigna un avalúo para los clientes por prestación de servicios ascendentes a esta cantidad.

Con respecto a las dos partidas con saldo acreedor recogidas dentro del epígrafe de clientes, esta Administración Concursal ha preguntado a la Concursada sin haber recibido a fecha actual una respuesta aclaratoria.

Sin perjuicio de lo anterior, si más adelante esta Administración Concursal obtuviera más información que permitiera valorar los citados activos por un importe distinto al anterior, se enviaría un nuevo inventario informando de ello.

1.3.3 Inversiones financieras a corto plazo

Inversiones financieras a corto plazo (Euros)	Saldo según inventario de bienes y derechos concursada (*)	Saldo según contabilidad a última fecha disponible (**)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Cuenta corriente con socios y administradores	-	19.945	-	-
4. Otros activos financieros c/p.	-	19.945	-	-
V. Inversiones financieras a corto plazo	-	19.945	-	-

(*) Inventario de bienes y derechos aportado por la concursada a 28/11/2024.

(**) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2024.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de préstamos, y valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas a cobrar.

Esta Administración Concursal ha remitido comunicación a la Concursada para que desarrolle el concepto de estos derechos de cobro frente al administrador único de la sociedad. A fecha actual, al no haber recibido una respuesta aclaratoria, consideramos que no podemos otorgar un avalúo.

Sin perjuicio de lo anterior, si más adelante esta Administración Concursal obtuviera más información que permitiera valorar los citados activos por un importe distinto al anterior, se enviaría un nuevo inventario informando de ello.

1.3.4 Efectivo y otros líquidos equivalentes.

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

Efectivo y Otros Activos Equivalentes (Euros)	Saldo según inventario de bienes y derechos concursada (*)	Saldo según contabilidad a última fecha disponible (**)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Caja, euros	-	315	-	-
Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	-	(48)	-	-
1. Tesorería.	-	267	-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	267	-	-

(*) Inventario de bienes y derechos aportado por la concursada a 28/11/2024.

(**) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2024.

En lo que respecta a esta partida de activo, esta Administración Concursal solicitó a la Concursada una relación de la caja y los saldos bancarios de las posiciones abiertas en entidades bancarias que esta tuviera.

A los efectos del presente inventario de la masa activa, esta Administración Concursal considera como avalúo del saldo de las distintas cuentas bancarias de la Concursada y la caja de los comercios operativos equivalente al saldo a fecha 31 de enero de 2025, que según la Concursada es de 0,00 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, si más adelante esta Administración Concursal obtuviera más información que permitiera valorar los citados activos por un importe distinto al anterior, se enviaría un nuevo inventario informando de ello.

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 podrán efectuar:
 - Ofertas por un solo bien con carácter individual.
 - 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.
 - 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 de la concursada, 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 5 de abril de 2025 a las 14:00 horas**, debiendo dirigirse las mismas al siguiente dirección de correo electrónico: concursodontalsanmarcos@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 **ES28 3001 0071 6271 1000 5322 (entidad Caja Rural De Almendralejo)**.
- ▶ **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 el presente escrito. 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 el presente escrito y en las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas judicialmente.

Así, conforme a dicho procedimiento:

- En el caso de que concurran, 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.
- 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 a su libre discreción (sin perjuicio de justificar la decisión si se exigiese ello) 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.
- 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 presente escrito.

- En el caso de que haya más de una oferta sobre un mismo activo, la Administración Concursal convocará a una subasta entre los postores (de manera individualizada) y a quienes quisieren concurrir (a cuyo efecto dará suficiente publicidad a la convocatoria), que se registrá por las siguientes normas:
 - Se celebrará en el plazo de diez días naturales a contar desde la finalización del plazo de dos meses para la presentación de ofertas y tendrá lugar, de forma presencial ante la Administración Concursal en el lugar que ésta determine.
 - Las ofertas realizadas durante el plazo de dos meses previo a esta subasta presencial conservarán su validez en el seno de la misma, de modo que sólo será posible mejorar las ofertas presentadas.
 - Celebrada la subasta presencial, 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 el presente o, a falta del mismo, en el inventario o 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:

- 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.
- 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.
- 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 presencial en localización a determinar por la Administración Concursal.
 - 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.
- **Valor de referencia:** El valor de referencia es el de “*Avalúo a valor de liquidación de la masa activa*” determinado respecto de cada activo en el apartado 1). del presente escrito.
- **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.

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 aquélla que haya sido previamente puesta a nuestra disposición por la concursada o se encuentre en sus propias instalaciones.

- ▶ **Cargas y registros:** todos los bienes objeto de venta serán libres de cargas de conformidad con el artículo 225 del TRLC, precepto que únicamente mantiene las garantías de los privilegios especiales en el único caso de transmisión de los bienes con subsistencia del gravamen. 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. Para mayor detalle, nos remitimos al Fundamento de Derecho DÉCIMO del Auto que aprueba las reglas especiales.
- ▶ **Especialidades aplicables a los derechos de crédito:** Durante esta primera fase, la Administración Concursal podrá ceder los créditos que considere de difícil cobro o cuyo coste de realización resulte excesivo, siempre y cuando la mejor de las ofertas recibidas durante este periodo exceda del 50% del valor nominal del crédito. No obstante, si hubiere recibido varias ofertas por el mismo derecho de crédito antes de documentar la cesión del mismo, citará a los ofertantes a una subasta telemática a celebrar en el plazo de diez días naturales para determinar cuál es el mejor postor.

La adjudicación se llevará a cabo sin la concesión de garantía alguna sobre el estado o existencia de los créditos, las posibilidades de cobro o la documentación que los soporte, si la hubiera. En consecuencia, el adjudicatario aceptará el contenido y carácter dudoso, en su caso, de los mismos, sin que la parte cedente responda de la solvencia de los deudores.

- ▶ **Realización de bienes que garanticen créditos con privilegio especial:** al respecto se pone en conocimiento que, no será preciso recabar el consentimiento del acreedor privilegiado, ya que la previsión del artículo 210.3 del TRLC lo es para las ventas directas, no para las ventas por medio de subastas. No obstante, se reconocen a favor del acreedor titular de un crédito con privilegio especial una serie de prerrogativas respecto de la adquisición de aquellos bienes que sirvan para garantizar el crédito que ostenten. Siendo éstas las siguientes:
 - No deberá consignar cantidad alguna en los casos en los que decida participar en la subasta de los bienes y se exija caución.
 - Tendrá derecho a igualar la mejor oferta realizada en esta primera fase siempre y cuando haya comunicado una dirección de correo electrónico a la Administración Concursal en el plazo de 15 días a contar desde la fecha del Auto de aprobación de las especiales de Liquidación.

- Si el acreedor privilegiado comunica a la Administración Concursal que iguala la oferta y se retracta posteriormente, del importe que haya de entregársele en pago del crédito privilegiado se deducirá, en concepto de sanción, el 5% del importe de la oferta (equivalente al porcentaje que hubiera debido entregar como caución de no tratarse de un acreedor privilegiado), que pasará a formar parte de la masa activa del concurso.
- Podrá ceder el remate que consigna en cualquiera de los sistemas de liquidación.

Se realizan dos precisiones:

- Respecto de la dación en pago: El Texto Refundido de la Ley Concursal no prevé la dación de los bienes o derechos en pago parcial de la deuda garantizada, no obstante, los acreedores con privilegio especial pueden de facto hacer uso de esta opción en la primera fase de liquidación, sin coste alguno, o, en el resto de fases, en las mismas condiciones que el resto de oferentes. Y ello, porque no habrán de abonar el importe ofertado en tanto sea inferior al crédito privilegiado, sino que se descontará del mismo.

Si prevé el TRLC la dación en pago total de la deuda, estableciendo el apartado primero de su artículo 211 que *“(en cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la dación de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe)”*.

Por tanto, resulta de aplicación lo establecido en dicho precepto, debiendo valorarse por el Juez del concurso la oportunidad de proceder a la autorización en función de los posibles perjuicios que puedan irrogarse a terceros intervinientes en el proceso de liquidación, ya sea por la generación de gastos (en el caso de realización por entidad especializada) o la dilución de expectativas (en el caso de terceros ofertantes). En cualquier caso, no será posible autorizar la dación en pago desde el momento en el que exista un ofertante con derecho a ser eventualmente designado adjudicatario de un bien o derecho.

- La parte de privilegio especial que no pueda ser atendida con el producto de la liquidación tendrá la clasificación que corresponda según el TRLC.
- **Especialidades aplicables a las ofertas de adquisición de Unidades Productivas:** Frente a la realización individualizada de los bienes, el artículo 422 del TRLC, atribuye prioridad a la venta de unidades productivas, por lo que las mismas podrán realizarse en cualquier momento del proceso de liquidación, siempre y cuando los bienes que sean objeto de la oferta de compra no se hayan transmitido a otros adquirentes en alguna de las fases expuestas.

No obstante, en el momento en el que se reciba por parte de la Administración Concursal una oferta de adquisición de Unidad Productiva, se paralizará de manera automática la adjudicación (no el proceso de liquidación, el cual podrá seguir su curso hasta el final justo hasta antes de la transmisión al eventual adquirente) de bienes que se estén liquidando, por cualquiera de las vías expuestas anteriormente, si dichos bienes están incluidos en la oferta de compra de Unidad Productiva, manteniéndose la paralización hasta que se resuelva dicha venta.

La venta de las unidades productivas deberá ser autorizada judicialmente, ex artículo 216 del TRLC previa solicitud de la administración concursal, que se tramitará como pieza separada por los cauces del artículo 518 del TRLC. La Providencia que admita a trámite la solicitud de autorización, establecerá las condiciones para la presentación de otras ofertas que concurran con la inicial, en atención a las especialidades de la unidad productiva de que se trate.

Las ofertas de adquisición de unidades productivas debe reunir estos requisitos:

- a) Como regla general, deberá atenderse a lo previsto en la Subsección 3ª de la Sección 2ª del Capítulo III del Título IV del Libro I del Texto Refundido de la Ley Concursal (artículos 215 a 224).
- b) Deberá definirse de manera clara e individualizada, en la medida de lo posible, todos los bienes y derechos que integran la unidad productiva cuya adquisición se oferta, de conformidad con el artículo 218. b) del TRLC.
- c) Deberá fijarse por el oferente que porcentaje de la oferta entiende que corresponde imputar a cada uno de los bienes que garanticen créditos con privilegio especial.
- d) Se exigirá una caución mínima al oferente del **5%** (en cualquiera de los medios previstos en el artículo 529.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) **del valor de los bienes que sean objeto de adquisición** según los textos definitivos, provisionales o inventario del deudor, salvo que la Administración Concursal, atendidas las circunstancias, decida rebajar esta exigencia o no exigir caución alguna, lo que deberá justificar en la solicitud que presente.

Sin otro particular, quedamos a su entera disposición.

Fdo:

D. Jesús Borjabad García

Representante persona física de

ERNST & YOUNG ABOGADOS, S.L.P.