

Sevilla, 9 de julio de 2024

Estimados Sres.:

Desde la Administración Concursal de ALJUVEN XIV, S.L (en adelante, “**ALJUVEN**” o la “Concursada”), en situación de concurso de acreedores voluntario y ordinario con número de Autos 183/2023 que se sigue ante el Tribunal de Instancia Mercantil de Sevilla (Sección 3ª), le comunicamos que mediante Auto de 10 de mayo de 2024, han sido aprobadas las reglas especiales de la liquidación propuestas a instancias de esta Administración Concursal, a las cuales deberán de atenerse las operaciones de liquidación de la masa activa de la Concursada y que se acompañan a la presente comunicación según 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 el Plan 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 generales y especiales 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 la ALJUVEN XIV, S.L

Para una mayor comprensión del activo del que dispone la Concursada, 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 (*)	Saldo según contabilidad a última fecha disponible (**)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
ACTIVO NO CORRIENTE	87.718	89.779	-	158.448
I. Inmovilizado intangible.	718	718	-	-
5. Aplicaciones informáticas.	718	718	-	-
II. Inmovilizado material.	87.000	82.061	(***)	158.448
1. Terrenos y construcciones.	87.000	82.061	(***)	158.448
III. Inversiones inmobiliarias.	-	7.000	-	-
1. Terrenos.	-	7.000	-	-
ACTIVO CORRIENTE	10.681	235.962	-	-
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10.681	71.687	-	-
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	-	66.088	-	-
3. Deudores varios.	10.681	-	-	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	-	5.599	-	-
V. Inversiones financieras a corto plazo.	-	3.479	-	-
2. Créditos a empresas.	-	3.479	-	-
VI. Periodificaciones a corto plazo.	-	(138)	-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	-	160.934	-	-
1. Tesorería.	-	160.934	-	-
TOTAL ACTIVO	98.399	325.741	-	158.448

(*) Inventario de bienes y derechos aportado por la concursada a 13/11/2023

(**) Contabilidad de la compañía a fecha 31/12/2022.

(***) Véase epígrafe de cargas.

Respecto a los activos que forman el inventario de bienes y derechos existen partidas como aplicaciones informáticas, inversiones inmobiliarias, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, inversiones financieras a corto plazo y periodificaciones a corto plazo sobre las que esta Administración Concursal no ha recibido información alguna, y su avalúo a valor de mercado resulta ser de 0,00 euros.

Por tanto, dada la situación que acontece respecto a determinados activos sobre los que se otorga valor 0 por la información de la que dispone esta AC, será objeto de subasta únicamente los bienes que exponemos a continuación:

✓ Terrenos y construcciones:

	Localización	Datos de identificación registral	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Construcciones			
MÓDULO OFICINA	C/ INDUSTRIA Nº 5, EDIFICIO METROPOL III, PLANTA 4, MOD 18	Registro Nº.7 Finca Nº. 29871 Tomo 1158 Libro 668 Folio 131	70.701
MÓDULO OFICINA	C/ INDUSTRIA Nº 5, EDIFICIO METROPOL III, PLANTA 4, MOD 19	Registro Nº.7 Finca Nº. 29873 Tomo 1158 Libro 668 Folio 134	70.701
PLAZA DE APARCAMIENTO NUM 2	CALLE INDUSTRIA Nº 5, EDIFICIO METROPOL III	Registro Nº.7 Finca Nº. 29351 Tomo 1140 Libro 652 Folio 27	8.432
PLAZA DE APARCAMIENTO NUM 3	CALLE INDUSTRIA Nº 5, EDIFICIO METROPOL III	Registro Nº.7 Finca Nº. 29353 Tomo 1140 Libro 652 Folio 30	8.613

En este epígrafe se recogen dos módulos de oficina y plazas de aparcamiento propiedad de la Concursada en el edificio Metropol de Mairena del Aljarafe, Sevilla.

Las fincas se encuentran gravadas en virtud del préstamo hipotecario formalizado con la entidad financiera BBVA con fecha 28 de diciembre de 2016 en el que la Concursada interviene como prestataria e hipotecante por 70 miles de euros a 180 meses. La finalidad era la adquisición de las mismas, encontrándose a fecha de la formalización de

la hipoteca libre de cargas según las notas simples e incluyéndose como valoración individual coincidentes con las expuestas en el cuadro adjunto.

Es por ello por lo que esta Administración Concursal, al no contar con información más actualizada y fiable, considera razonable asignar un avalúo a valor de mercado coincidente con la tasación efectuada. Y ello sin perjuicio de la información a la que, en momento posterior pudiera tener acceso esta Administración Concursal respecto de los activos descritos que permitan asignar un avalúo más preciso a los elementos que componen este epígrafe. Lo cual sería circularizado a las partes interesadas.

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:
 - o Ofertas por un solo 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 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 19 de julio de 2024 a las 14:00 horas, debiendo dirigirse las mismas al siguiente correo electrónico aljuvenxiv@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 ES30 3001 0071 6171 1000 4947 (entidad Caja Rural de Almendralejo, Sociedad Cooperativa de Crédito).
- 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 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.

- 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 a la Concursada 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 la concursada 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 de la Concursada (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 de la Concursada, 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).

3. Consideraciones particulares sobre determinados activos.

- Periodo de visitas: sólo respecto de aquellos activos sobre los que resulte factible, los interesados que deseen realizar una visita a los inmuebles o a las instalaciones donde se encuentran almacenados los bienes muebles objeto de subasta, podrán realizarlo desde la fecha de envío del presente Tender y hasta dos días antes de la fecha de finalización del plazo para la remisión de las ofertas. Se ruega que, con dos días laborales de antelación, comuniquen su intención de

realizar la visita a la siguiente dirección de correo electrónico: aljuvenxiv@es.ey.com indicando:

- o Nombre completo.
 - o Número de Documento Nacional de Identidad, número de identificación de Extranjero o número de pasaporte, de la(s) persona(s) que realizaría(n) la visita.
 - o Nombre de la empresa en la que trabaja la(s) persona(s) que realizaría(n) la visita.
 - o Horario aproximado en el que se acudirá a la visita. De tener disponibilidad para la hora indicada, la misma será confirmada con antelación a la visita.
 - o Firma del correspondiente compromiso de confidencialidad y exención de responsabilidad, el cual se adjunta como Documento II.
- Retirada de los activos: sólo respecto de aquellos activos sobre los que resulte factible, el adjudicatario dispondrá de UN MES a contar desde el día siguiente a la comunicación de su condición de adjudicatario para proceder a la retirada de los activos adjudicados. El incumplimiento de esta obligación obligará al adjudicatario a abonar un importe de 5.000 EUROS (CINCO MIL EUROS) por cada mes de retraso adicional en la retirada de los activos.
- 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:
 - o No deberá consignar cantidad alguna en los casos en los que decida participar en la subasta de los bienes y se exija caución.
 - o 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 del Plan de Liquidación.

- o 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.
- o Podrá ceder el remate que consigna en cualquiera de los sistemas de liquidación.

Se realizan dos precisiones:

- o Respecto de la dación en pago: los acreedores con privilegio especial pueden de facto hacer uso de esta opción en esta primera fase, sin coste alguno o, en el resto de las fases, en las mismas condiciones que el resto de las oferentes.
- o La parte de privilegio especial que no pueda ser atendida con el producto de la liquidación tendrá la clasificación que corresponda según el TRLC.

4. Especialidades aplicables a las ofertas de adquisición de Unidades Productivas.

En el supuesto en el que se presentaran ofertas sobre la Unidad Productiva de la Concursada que afecten a los bienes o derechos que forman parte de las operaciones de liquidación que se informan, se comunica a los oferentes y futuros adjudicatarios que, en las condiciones que en su momento se expondrán, se paralizará de manera automática la adjudicación (no el proceso de liquidación que podrá seguir su curso hasta el final justo hasta antes de la transmisión al eventual adquirente) de los bienes que se estén liquidando, si dichos bienes están incluidos en la oferta de compra de la Unidad Productiva, manteniéndose la paralización hasta que se resuelva dicha venta.

Por ello, la Administración Concursal no autorizará la venta de los bienes afectos a las ofertas hasta el acaecimiento de resolución expresa al respecto.

En todo caso y, para una mejor comprensión de lo expuesto, nos remitimos de forma general a lo dispuesto en los artículos 415.3, 222, 223 y 224 TRLC.

Sin otro particular, quedamos a su entera disposición.

La Administración Concursal

Jesús Borjabad García
Representante del Administrador Concursal
ERNST & YOUNG ABOGADOS, S.L.P.