

**PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DE LA PRIMERA SUBASTA DE LA TERCERA FASE DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN DE MARTINSA FADESA, S.A. EN LIQUIDACIÓN, DESTINADA A LA REALIZACIÓN DE ACTIVOS PARA ATENDER A LOS CRÉDITOS CONCURSALES ORDINARIOS**

Se detallan, a continuación, las condiciones generales de la **Primera Subasta de la Tercera Fase del Plan de liquidación de MARTINSA FADESA, S.A.** dirigida por la Administración Concursal para la realización de los activos destinados a la posible satisfacción de aquellos créditos concursales ordinarios reconocidos en la lista de acreedores actualizada, presentada en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña en fecha 16 de febrero de 2018, incluyendo su adenda complementaria presentada en fecha 10 de abril de 2018 (Subasta 3.1.1.).

Tal y como se detalla en el Plan de Liquidación aprobado, el objeto de esta fase de las operaciones de liquidación de MARTINSA FADESA, S.A. es proceder a la mejor satisfacción del crédito de los acreedores ordinarios, respetando en todo momento el principio de la *par conditio creditorum* y la satisfacción a prorrata de sus créditos.

La subasta dará comienzo a las 9:00 horas del día 4 de junio de 2018 y finalizará en cuanto a su Primera Fase a las 18:00 horas del día 22 de junio de 2018, pudiendo consultar desde la web del concurso de acreedores de MARTINSA FADESA, S.A., en todo momento, la composición de los activos subastados, el estado de las ofertas, así como la puja máxima de cada activo o grupo de activos subastado.

Cerrada la subasta a las 18:00 horas del día 22 de junio de 2018, la Administración Concursal seguidamente convocará a la Segunda Fase de esta subasta (período de mejora), que abarcará sólo los activos que han recibido pujas por dos o más Licitadores, cuya definición se contiene en el glosario de términos, al objeto de mejorar las pujas realizadas sobre esos bienes, sin porcentaje mínimo de mejora, pudiendo únicamente tomar parte los Licitadores que hubieran realizado pujas válidas en el periodo de subastas para la adjudicación de un activo o grupo de activos.

El período de mejora dará comienzo a las 9:00 horas del día 25 de junio de 2018 y finalizará a las 18:00 horas del 13 de julio de 2018.

Tomando en consideración la complejidad del procedimiento, y atendiendo al gran volumen de activos que conforman la subasta así como el llamamiento a todos los acreedores concursales ordinarios con crédito cierto reconocido, que supera los seis mil seiscientos acreedores, junto con su diversa tipología (entidades financieras, particulares,

PYMES, fondos de inversión y profesionales subcontratistas del sector de la construcción, entre otros), se ha establecido unos requisitos complementarios de publicidad e información, adicionales a los contemplados en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente, en aras de la máxima transparencia y concurrencia. Derivado de ello, se ha fijado que con anterioridad al inicio de la Subasta 3.1.1., los interesados en concurrir como Licitadores en la subasta disponen de aproximadamente un mes y medio para analizar y valorar su participación en esta Primera Subasta de la Tercera Fase del Plan de Liquidación de MARTINSA FADESA S.A., así como para solicitar el alta como Usuario Registrado y completar el procedimiento de registro obligatorio para la participación en esta Primera Subasta.

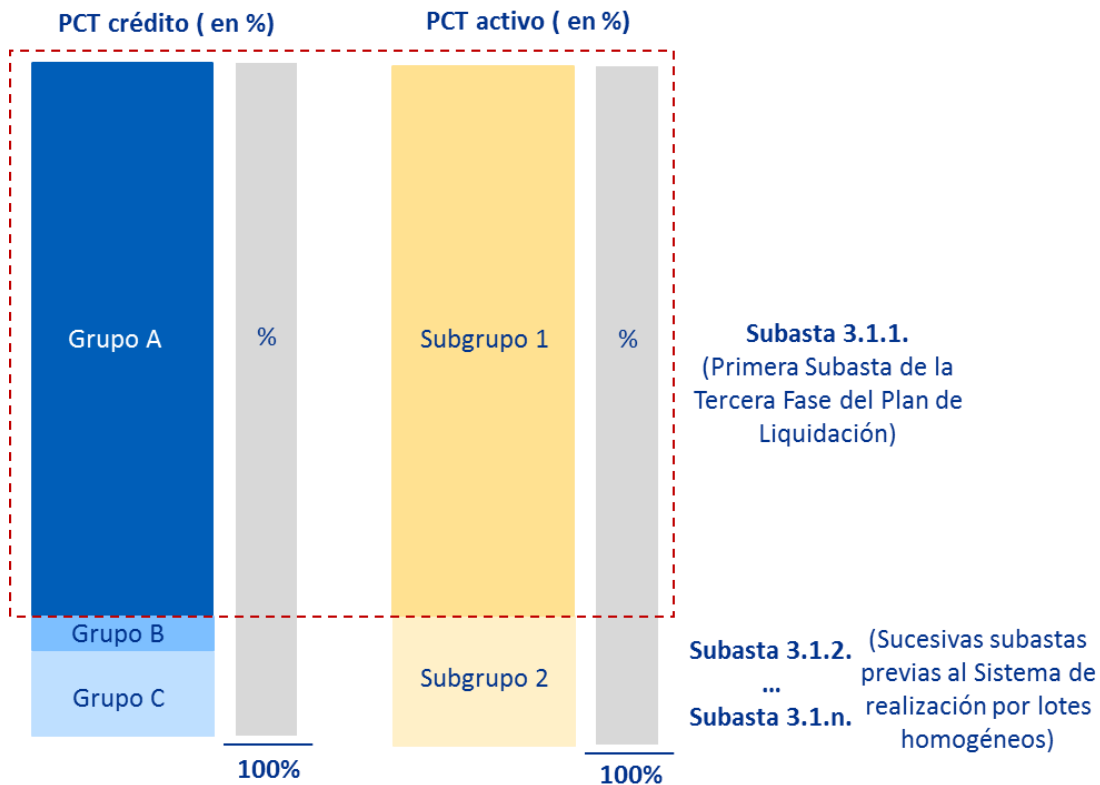
En cumplimiento del Plan de Liquidación, se publican las presentes condiciones generales y se informa a las personas que deseen participar en la Primera Subasta de cuanto sigue:

#### **I. Modalidad de la subasta.**

La subasta se efectuará de forma electrónica, a través de la página web del concurso de acreedores (<https://martinsafadesaliquidacion.es>), mediante la cual también se publicitará toda su información correspondiente, incluyendo las presentes condiciones generales junto con el glosario de términos, la relación de los activos o grupos de activos, las fichas descriptivas de cada activo integrante de esta subasta, así como un Manual de Usuario Web de la Tercera Fase; informándose asimismo de las presentes condiciones generales, así como de los activos que la conforman, al Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, para su publicación adicional y en todo caso a los meros efectos complementarios en el Tablón de Anuncios del meritado Juzgado.

Se adjunta al presente Pliego de Condiciones de esta Subasta (Subasta 3.1.1), del que forma parte inseparable y como **documento nº 1** un glosario de términos.

## II. Esquema explicativo



Grupo A: Créditos concursales ordinarios reconocidos en la última lista de acreedores presentada en el Juzgado Mercantil.

Grupo B: Acreedores concursales ordinarios con crédito reconocido en la última lista de acreedores presentada en el Juzgado Mercantil, que no podrán tomar parte en la primera subasta como tales, de acuerdo con las causas explicadas en el siguiente apartado.

Grupo C: Estimación de créditos ordinarios realizada por la Administración Concursal, pendientes de determinación.

Subgrupo 1: Grupo de activos disponibles para la puja de la Primera Subasta.

Subgrupo 2: Grupo de activos disponibles para sucesivas subastas.

Cabe mencionar que esta Administración Concursal, en aras de satisfacer los créditos cumpliendo con lo establecido en la Ley Concursal en relación a la prelación de pagos y la *par conditio creditorum*, tal y como se explica detenidamente en el Plan de Liquidación aprobado en fecha 29 de septiembre de 2015 y en el escrito presentado en el juzgado en

**PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DE LA PRIMERA SUBASTA DE LA TERCERA FASE DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN DE MARTINSA FADESA S.A. EN LIQUIDACIÓN**

fecha 17 de julio de 2017, ha reservado con prudencia una serie de activos para que mediante su realización, se puedan atender en su totalidad los créditos contra la masa y los privilegios generales de acuerdo con lo establecido en la citada ley, asimismo, los grupos de activos en todo caso serán homogéneos en todos sus aspectos, de modo que se garantice la *par conditio creditorum* para todos los acreedores ordinarios.

### III. Participación en la subasta.

En la presente subasta podrán participar cuantos interesados existan a la fecha de su celebración, pudiendo pujar tanto personas físicas como jurídicas, que tengan capacidad para contratar de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil español.

En particular, podrán tomar parte en esta Primera Subasta de la Tercera Fase del Plan de Liquidación de MARTINSA FADESA, S.A.:

- 1) Todos los acreedores concursales con créditos ordinarios reconocidos (en adelante “acreedores concursales ordinarios”), entendiéndose por estos últimos todos aquellos con crédito reconocido cierto en la cuarta actualización de la lista de acreedores presentada por la Administración Concursal en fecha 16 de febrero de 2018, incluyendo su adenda complementaria presentada en fecha 10 de abril de 2018, es decir, créditos sobre los que existe plena certeza de su realidad e importe y no afectados, por tanto, por contingencias que impiden por ahora su determinación.

No obstante lo anterior, existen una serie de acreedores concursales ordinarios con crédito reconocido en la última lista de acreedores presentada en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, quienes por razones legales y/o cuanto menos de seguridad jurídica, no podrán tomar parte en esta subasta como tales para realizar pujas por los activos o grupos de activos, si bien podrán solicitar darse de alta en el registro telemático creado al efecto como Usuario Registrado (de acuerdo con la definición que de esta categoría se incluye más adelante).

Dicho bloqueo para participar en esta Subasta (Subasta 3.1.1) queda justificado en la concurrencia de al menos una de las siguientes causas o tipologías de acreedores ordinarios, a continuación, previstas:

- a) aquellos acreedores concursales ordinarios reconocidos en la lista de acreedores presentada el 16 de febrero de 2018, incluyendo su adenda

complementaria presentada en fecha 10 de abril de 2018, que hayan impugnado la cuarta actualización de los textos definitivos presentados por esta Administración Concursal tras la apertura de la liquidación, tanto por importe de crédito como por clasificación, tomando en consideración lo establecido en el artículo 97 de la Ley Concursal.

- b) aquellos acreedores concursales ordinarios reconocidos en la lista de acreedores presentada con crédito concursal reconocido por laudo o por resolución procesal no firme, en los términos establecidos en el artículo 86.2 de la Ley Concursal, pendientes de resolución final.
- c) todos los acreedores públicos, con independencia del origen causal de su crédito ordinario reconocido, en los términos fijados en el artículo 148.5 de la Ley Concursal, al no ser legalmente posible la adjudicación en pago de dicho crédito. Con posterioridad a las subastas de la Tercera Fase, el Plan de Liquidación contempla expresamente la asunción por la Administración Concursal de la labor de realización del lote asignado al subgrupo de acreedores ordinarios de Derecho Público en el sistema de realización de activos por lotes homogéneos, respetando en todo momento el principio de la *par conditio creditorum*.
- d) Atendiendo a que el proceso de liquidación es continuo, podrían existir acreedores concursales ordinarios que antes del comienzo de la Fase Tercera tuvieran la condición de compradores y hubieran adquirido la vivienda o la parcela, y por tanto procedería la actualización y/o eliminación de su crédito asociado por las sumas anticipadas con anterioridad a la formalización del activo, inmueble que no forma parte del inventario de la concursada tras la apertura de la Fase de Liquidación.
- e) Aquellos acreedores cuyo crédito pudiera verse modificado por cualquiera de las siguientes causas: i. tener su origen en un contrato privado de compraventa con cantidades pendientes de pago por parte de la concursada sin que a la fecha la titularidad del activo haya sido transmitida; ii. Estar asociado a un activo que hubiera sufrido modificaciones sustanciales en su situación física, jurídica o urbanística; iii. Tratarse de un crédito derivado de relaciones contractuales existiendo fundamentos para su resolución.

- f) aquellos acreedores concursales ordinarios, por aquellas resoluciones administrativas que pudieran tener transcendencia en el crédito asociado reconocido, por disfrutar de fianza de terceros, a los efectos de evitar duplicar pagos
  - g) aquellos acreedores concursales ordinarios cuyo crédito concursal ordinario calculado en “PCT crédito” resulte insuficiente por sí solo para poder pujar por cualquier activo, conforme a su correspondiente tipo mínimo. Esto es, cuando su “PTC crédito” no alcance al menor tipo mínimo de subasta del menor de los activos en “PCT activo”, y
- 2) cuantos interesados existan (“terceros”), en las condiciones y con los requisitos que se detallarán más adelante.

#### **IV. Activos objeto de la subasta y asunción de riesgos en cuanto a su estado físico y legal.**

Esta subasta se encuentra conformada por un grupo de activos seleccionados por la Administración Concursal destinado a atender los créditos concursales ordinarios, incluyendo alguno de los activos que conformaban el Grupo A1 y A2 en el escrito presentado en el Juzgado en fecha 17 de diciembre de 2015, considerando que la relación de activos facilitada ha sufrido una serie de variaciones como consecuencia del propio devenir y desarrollo de la liquidación. Estos activos se clasifican en participaciones de filiales nacionales<sup>1</sup>, stock<sup>2</sup> y suelo

En la página web del concurso de acreedores de MARTINSA FADESA, S.A. se publicará la totalidad de los activos seleccionados por la Administración Concursal para la Tercera Fase, si bien se segregarán dos subgrupos homogéneos de activos, identificándose por la Administración Concursal cuáles de estos dos subgrupos estarán disponibles para la puja de esta Primera Subasta. La selección de los activos para los dos subgrupos se ha realizado con el objeto de respetar el principio de la *par conditio creditorum*, incluyendo en proporción homogénea, activos de cada una las tipologías (filiales nacionales, stock y suelo). La razón de dicha segregación de activos se justifica en su reserva para los sucesivos

---

<sup>1</sup> Incluidas en el grupo Suelo teniendo en cuenta la tipología de los activos que contienen.

<sup>2</sup> Incluyendo obra en curso no finalizada.

procedimientos de realización de activos establecidos en esta Tercera Fase, especialmente en atención a aquellos créditos concursales ordinarios a la fecha pendientes de determinación. Fundamentalmente, entre otros, se trata de los créditos ordinarios que aflorarán por la parte en su caso no cubierta por el producto obtenido en las realizaciones de los privilegios especiales de acuerdo con lo previsto en el art. 155.4 LC. La realidad e importe de dichos créditos ordinarios se materializará conforme se vayan completando las operaciones de liquidación correspondientes a la Segunda Fase. Forman parte de este grupo, asimismo, los créditos afectados por contingencias que impiden por ahora su determinación.

Debe señalarse que la conformación de este segundo subgrupo de activos se ha realizado por la Administración concursal atendiendo a la correspondiente estimación prudente del ordinario pendiente de determinación a la fecha de su selección, habiéndose reservado activos correlativos para atender dicha estimación de pasivo ordinario. Cabe mencionar que para esta Tercera Fase no se han seleccionado todos los activos de la Compañía, los cuales se realizarán conforme a los procedimientos establecidos en el Plan de Liquidación tal y como se ha venido realizando hasta la fecha, para cubrir los potenciales costes contra la masa. La caja generada, en cualquiera de los casos, tras el pago de los créditos masa, se repartirá a prorrata entre todos los acreedores ordinarios de la sociedad de la lista de textos definitivos, independientemente de los “cobros” de deuda que pudieran devenir como resultado de la puja por dichos acreedores en esta subasta.

Desde el 11 de abril de 2018 hasta la conclusión de la subasta podrá encontrarse información de los activos que conforman la misma, de la que en cada caso se dispone, entre otras, en relación con los bienes inmobiliarios: la superficie aproximada, la identificación registral, la descripción del activo, su porcentaje de titularidad en caso de proindiviso, así como una estimación de gastos a asumir por el Adjudicatario Final. Asimismo, respecto de los activos mobiliarios (participaciones en sociedades nacionales) existirá información actualizada de cada sociedad filial, número de participaciones de titularidad de MARTINSA FADESA S.A., con la identificación correspondiente, la información mercantil, las cargas existentes, así como la estimación de gastos a asumir por el Adjudicatario Final.

Adicionalmente, a esta información detallada de cada activo que conforma la subasta, estará disponible en la web del concurso, así como en el Tablón de Anuncios del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña una vez se publique por éste, la relación de los activos que forman la presente subasta junto con el tipo mínimo de salida para pujar, entendiéndose por tal el porcentaje de cada activo sobre el conjunto de activos, previa clasificación,

calificación y segmentación con base en criterios homogéneos y en función de su potencial liquidez (en adelante “PCT activo”), basado en las actuales circunstancias del mercado.

Una vez solicitado el registro como usuario con la aportación de datos, información y documentos requeridos y la aceptación telemática de las presentes condiciones generales se alcanza la condición de Usuario Registrado, lo cual le permitirá realizar pujas en el momento correspondiente del proceso, pasando a ostentar en ese momento la condición de Licitador (entendiendo por tal el Usuario Registrado que realiza una puja, tanto acreedor concursal ordinario como tercero); el cual reconoce y declara que dispone de información suficiente sobre los activos.

Asimismo, se entenderá aceptado expresamente por los Licitadores el estado físico, jurídico y urbanístico en **que se** encuentre el activo o grupo de activos respecto del cual ha efectuado su puja, exonerando a la Administración Concursal de cualquier responsabilidad a estos efectos.

#### **V. Condiciones de los activos, gastos, impuestos y cargas.**

Los activos inmobiliarios se transmitirán como cuerpo cierto, siendo por cuenta exclusiva del Adjudicatario todos los gastos derivados de la adjudicación, tales como los gastos notariales que se devenguen con ocasión de la formalización de la escritura pública, así como los gastos derivados de la inscripción en los Registros Públicos, los gastos derivados de la cancelación de las cargas y anotaciones registrales, así como los gastos de inscripción de regularización de tracto sucesivo e importes pendientes que pudieran existir.

En cuanto a la transmisión de aquellos activos consistentes en participaciones sociales, habrá de estarse al posible ejercicio de aquellos derechos de adquisición preferente que legal o estatutariamente procedan y su correspondiente procedimiento a seguir, todo ello con carácter previo a su adjudicación, que por tanto quedará condicionada por esta causa.

Asimismo, a tenor de lo previsto en el Auto de aprobación del Plan de Liquidación de 29 de septiembre de 2015 así como en el dictado por la Audiencia Provincial de A Coruña en fecha de 18 de abril de 2016, corresponden al adquirente en su integridad el pago de los importes pendientes que pudieran existir a favor de las Comunidades de Propietarios y de los tributos (IBIs, fundamentalmente) devengados con anterioridad al 6 de marzo de 2015 que pudieran responder con el propio inmueble adquirido en caso de reclamación. Igualmente, y a tenor de lo establecido en el último auto precitado, el pago de la Plusvalía corresponde a la parte adquirente.



Asimismo, respecto del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) del año en curso a la fecha de adjudicación corresponderá el pago a la concursada hasta la fecha de la formalización de la adjudicación, correspondiendo de ese día en adelante a la parte compradora, correspondiendo a MARTINSA FADESA, S.A. el pago íntegro por estos conceptos de los años 2016 y 2017 al tener la consideración de créditos contra la masa, cuyo pago se atenderá de conformidad con el orden de vencimiento establecido en el artículo 84.3 de la Ley Concursal.

En garantía de la obligación de pago de la Plusvalía, en caso de resultar Adjudicatario y no más tarde de la fecha en la que se otorgue la escritura de adjudicación, se compromete a otorgar aval bancario o depósito indisponible por el importe de la plusvalía a favor de la concursada, que permanecerá vigente hasta la fecha en que se acredite el pago de la misma. En la medida que MARTINSA FADESA, S.A. es el sujeto pasivo de este impuesto según la Ley General Tributaria, la sociedad en situación concursal asume el compromiso de realizar las actuaciones ante la Administración Pública de pago comprometidas por el Adjudicatario en las presentes condiciones generales, dando cuenta precisa de la presentación en los plazos legalmente conferidos.

Los activos mobiliarios (participaciones en sociedades nacionales) se transmitirán como cuerpo cierto, debiendo enfatizar que su adquisición determina la asunción de sus activos y pasivos, actuales y futuros, siendo por cuenta exclusiva del comprador los gastos derivados de la adjudicación, tales como los gastos notariales que se devenguen con ocasión de la formalización de la escritura pública, los gastos derivados de la cancelación de las cargas e impuestos correspondientes. Asimismo, serán de cuenta del comprador los gastos en que incurra por el cambio registral de socio único actual, si fuera aplicable, así como los gastos por los cambios societarios que se produzcan (cambio de domicilio social o cambios en el órgano de administración, por ejemplo).

Todos los bienes a subastar están libres de cargas hipotecarias, si bien algunos de ellos pueden presentar otras cargas, que de conformidad con lo dispuesto en el Auto de la Audiencia Provincial de A Coruña de 18 de abril de 2016 confirmatorio de la aprobación del Plan de Liquidación de MARTINSA FADESA S.A., los embargos y demás cargas inscritas de naturaleza no real quedarán levantadas en el momento de la realización del bien, de manera tal que la transmisión se perfeccione ya libre de aquéllas, sirviendo el Auto aprobatorio del Plan de Liquidación de título habilitante para que los correspondientes registros cancelen toda carga anterior a la venta sin necesidad de una específica resolución judicial al efecto.

No obstante lo anterior, la Administración Concursal se obliga a comunicar al Juzgado donde se está tramitando el concurso de acreedores en aquellos casos en los que el Registro de la Propiedad correspondiente deniegue el levantamiento de la anotación de concurso y demás cargas y embargos que pesan registralmente sobre las fincas objeto de transmisión en los términos establecidos en el artículo 149.5 de la Ley Concursal, todo a los efectos de cumplimiento de lo que dispone el Plan de Liquidación y la Ley Concursal, a fin de que se libren los correspondientes mandamientos.

#### **VI. Plazos y procedimiento de registro obligatorio para la participación en la subasta.**

Al tratarse de una subasta electrónica, para poder participar, con carácter previo y de forma obligatoria, es necesario solicitar darse de alta en el Registro de Usuarios Registrados de la página web del concurso.

Cuando haya aportado el solicitante la información, datos y documentos requeridos para ello y previa verificación de su pertinencia por parte de MARTINSA FADESA, S.A., se asignará un código de usuario de referencia. Dicho código permanecerá invariable durante todo el proceso de subasta telemática asociado a su participación en ella.

El alta se realizará a través de la web del concurso mediante mecanismos seguros de identificación, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los solicitantes, debiendo facilitar la documentación establecida como mínima para el proceso de identificación y bastateo de los participantes de la subasta para poder culminar la inscripción como usuario, requisito previo y obligatorio para poder participar en la subasta.

En todos los casos es necesario facilitar certificado bancario de titularidad de cuenta emitido por una entidad financiera establecida en España o entidad domiciliada en la Unión Europea.

El periodo para solicitar la inscripción como Usuario Registrado en la web, ya sea acreedor concursal ordinario o tercero), podrá hacerlo en el plazo comprendido entre las 9:00 horas del 11 de abril de 2018 y las 18:00 horas del día 25 de mayo de 2018, ambos inclusive, reservándose la Administración Concursal de un plazo de cinco días hábiles, para analizar y/o validar cada solicitud de alta.

Una vez completado el procedimiento de registro obligatorio, el solicitante recibirá un mensaje de correo electrónico de confirmación, y una clave SMS a los efectos de aceptar

expresamente las condiciones generales bajo las que se celebra la presente subasta y su funcionamiento, adquiriendo en ese momento a la condición de Usuario Registrado. En caso de no recibir la comunicación de validación se considerará que el alta no se ha realizado correctamente y no podrá participar en esta subasta.

En este sentido, se destaca que los acreedores concursales ordinarios tan pronto se den de alta como Usuarios Registrados tendrán información detallada tanto del importe de su crédito concursal ordinario , a estos efectos, como del porcentaje que dicho crédito supone sobre el pasivo ordinario total (entendiendo por tal la suma del reconocido en la última actualización de Textos Definitivos de 16 de febrero de 2018, incluyendo su adenda complementaria presentada en fecha 10 de abril de 2018, y la estimación de créditos ordinarios realizada por la Administración Concursal, pendientes de determinación), a los efectos de participar en la subasta de pago a prorrata de su crédito mediante la transmisión de activos (“PCT crédito” en este documento, cuya definición y alcance se contiene más adelante, así como en el glosario de términos anexo), pudiendo pujar por cuantos activos conforman la subasta, de conformidad con las reglas establecidas en este documento.

El sistema electrónico de la primera subasta distinguirá entre Usuarios Registrados, y, a su vez, dentro de éstos, entre aquellos válidamente registrados como “acreedor concursal ordinario” y como “tercero”, siempre que cumplan los respectivos requisitos de identificación, así como de acreditación documental, exigibles para la validez de dicho registro bajo una u otra categoría, que se citan en el presente documento.

Los aludidos requisitos de información y de aportación documental acreditativa, necesarios para la validez del registro como pretendido Usuario Registrado de la subasta, se encontrarán disponibles a través del propio mecanismo de proceso de inscripción telemático y sus formularios para cumplimentación de datos y envío de documentos de registro. Asimismo, existe un Manual de Usuario Web de la Tercera Fase.

## **VII. Constitución de depósito para participar en la subasta.**

Una vez alcanzada la condición de Usuario Registrado, con la presentación de la puja y aceptación telemática previa de las presentes condiciones generales, adquiere la condición de Licitador (entendiendo por tal el usuario registrado que realiza una puja) reconoce y declara que dispone de información suficiente sobre el activo respecto del cual ha presentado su puja.

Para poder realizar pujas, en el caso de Usuarios Registrados de terceros no acreedores, será necesario constituir un depósito en la cuenta corriente que a tal efecto se le indique desde la web del concurso de acreedores, que será a cuenta del precio final, consistente en un porcentaje del 15% calculado sobre el tipo mínimo de salida asignado a cada respectivo activo o grupo de activos subastado fijo, del que se informará telemáticamente. El depósito se asociará únicamente al activo sobre el que pretende pujar

La fecha límite para la constitución del mismo en esta Primera Fase para los terceros no acreedores finalizará a las 18:00 horas del día 15 de junio de 2018, debiendo acreditar por mecanismos electrónicos la realización del depósito requerido, siguiendo los pasos que se indican en la web del concurso de acreedores.

Los Usuarios Registrados con créditos concursales ordinarios estarán exentos de la obligación de consignación de depósito previo para tomar parte en la subasta, por razones operativas y efecto disuasorio que ello conlleva para la mayoría cuantitativa de acreedores concursales ordinarios llamadas a esta subasta, atendiendo a su tipología, sin que ello contradiga lo acordado en el Auto de aprobación del Plan de Liquidación en el Razonamiento Jurídico Segundo, letra J (observaciones relativas a la subasta), punto 3(necesidad de consignación).

No obstante lo anterior, los Usuarios Registrados deberán constituir el depósito en aquellos casos en que su crédito resulte insuficiente (“PCT crédito” inferior al tipo mínimo asignado al menor de los activos en “PCT activo”) para poder pujar o continuar efectuando pujas en atención al tipo mínimo asociado a cada respectivo activo, tanto en la Primera como en la Segunda Fase de la presente subasta. En tales supuestos, el depósito que deberán efectuar será del mismo porcentaje y calculado sobre el tipo mínimo asociado a cada activo o grupo de activos. Es decir, en esta puja concreta actuarán como terceros en los términos recogidos en este Pliego.

En la medida que la constitución del depósito, como hemos indicado, debe acreditarse mediante medios electrónicos, expresamente se confirmará la constitución del mismo, pudiendo completarse y subsanarse durante el plazo fijado en las presentes condiciones para la formalización del mismo de existir anomalías.

Los importes a transferir a favor de MARTINSA FADESA S.A. por los depósitos se ingresarán en una cuenta corriente titularidad de la concursada en BANKINTER S.A., que se ha creado al efecto para la recepción de los diversos depósitos previstos en el Plan de Liquidación y desde el inicio de las operaciones de liquidación.

## **VIII. Regulación de las pujas.**

Las pujas se realizarán conforme a lo establecido en el presente Pliego de Condiciones, sin que puedan establecerse alteraciones de las mismas, que se tendrán por no puestas, teniendo como consecuencia el rechazo de la oferta rechazada en su totalidad, no pudiéndose anular una vez confirmadas como válidas en la web del concurso.

No se aceptarán pujas inferiores al tipo mínimo de salida fijado para cada uno de los activos que conforman esta subasta, no aceptándose ofertas que no supongan el pago íntegro del precio en el momento de formalización de la adjudicación.

Los Licitadores pueden efectuar posturas respecto de todos o alguno/s de los grupos de activos. En caso de que un grupo de activos esté integrado por varios activos no caben posturas limitadas a alguno de los activos, sino que debe comprender el grupo en su totalidad. La Administración Concursal ha considerado la necesidad de agrupar determinados activos para su realización, con el fin de minimizar su deterioro de valor.

## **IX. Realización de las pujas.**

Todos aquellos Usuarios Registrados en calidad de terceros, en tiempo y forma, podrán actuar como Licitadores en esta Primera Subasta de la Tercera Fase del Plan de Liquidación de MARTINSA FADESA S.A., en cuyo caso tales pujas se computarán en dinero (€) y teniendo en cuenta el tipo mínimo de salida establecido para cada activo. El precio de realización obtenido se ingresará en una bolsa de efectivo, en los términos fijados en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente, que se destinará al pago de créditos ordinarios o contra la masa, en caso de ser necesario.

Todos aquellos Usuarios Registrados en calidad de acreedores concursales ordinarios, en tiempo y forma, podrán actuar como Licitadores en esta Primera Subasta de la Tercera Fase del Plan de Liquidación de MARTINSA FADESA S.A.

### **i. Puja por acreedor concursal ordinario:**

El acreedor ordinario pujará con su "PCT crédito" a los tipos mínimos fijados en "PCT activos". No es necesario que realice depósito para realizar la puja por las razones mencionadas en apartados previos del presente documento.

ii. Puja por tercero:

El tercero pujará en dinero (€), constituyendo previamente un depósito correspondiente al 15% del tipo mínimo, en los términos previstos en apartados anteriores de este documento. A estos efectos, aquellos acreedores ordinarios incluidos en el apartado (h) del punto II.1. de este documento y aquellos otros que, por motivo de sus pujas anteriores hayan consumido su “PCT crédito”, o bien los que aún mantengan no alcancen el tipo mínimo de salida o la mejor puja para dicho activo, serán en ese momento considerados como terceros interesados y se les aplicarán las reglas establecidas para los terceros interesados en este documento, salvo en las excepciones que se mencionarán más adelante respecto del pago.

No se admitirá en esta subasta la posibilidad de efectuar “reserva de postura”, por lo que en caso de que el Adjudicatario no completara o formalizara su adjudicación, en los términos que se dirán en el apartado siguiente, la subasta quedará desierta respecto de dicho activo, es decir, sin que quepa la subrogación en la posición del Adjudicatario por parte del siguiente Licitador con la puja más elevada.

Durante la Primera Fase de esta Primera Subasta de la Tercera Fase del Plan de Liquidación (periodo de pujas), por medios electrónicos, se informará a los Licitadores con crédito concursal ordinario reconocido, y a los terceros interesados, de que si su puja queda superada por otro Licitador, se procederá la liberación de su “PCT crédito”, pudiendo participar mejorando la actual con los PCTs disponibles, incluidos los liberados, o pujar por otros activos o grupos de activos diferentes.

Los Adjudicatarios dispondrán de la potestad de ceder el remate a un tercero, previa o simultáneamente al pago del precio del activo, potestad ésta que se materializaría en la pertinente escritura de adjudicación; ello sin perjuicio de que dicho tercero deberá asumir la totalidad de las condiciones generales aquí establecidas, so pena de invalidez de la cesión de remate y consiguiente potestad de ejercer la penalización frente al Adjudicatario determinada en el apartado siguiente.

La cesión de la condición de Adjudicatario podrá realizarse por la cesión del crédito ordinario del acreedor a un tercero, a través de negocio jurídico válido correspondiente, circunstancia esta que habrá de acreditarse a la Administración Concursal en el momento de la formalización de la adjudicación en la Notaría.

## **X. Fase de adjudicación de activos y penalización en caso de incomparecencia.**

Transcurridos diez días hábiles desde la conclusión de la Segunda Fase de la subasta, la Administración Concursal, mediante comunicación fehaciente, informará al Adjudicatario del resultado de la subasta en lo referente al activo por el que hubiera pujado, y le emplazará para la formalización de la adjudicación en escritura pública, cuya fecha límite queda fijada en el 13 de septiembre de 2018.

La Administración Concursal se reserva la facultad de poder prorrogar dicha fecha límite a su exclusivo criterio, respecto de todas o parte de las adjudicaciones de activos, y de lo cual se daría previa cuenta al Adjudicatario correspondiente para su mejor seguimiento.

El medio habitualmente utilizado para las comunicaciones será el del correo electrónico, si bien, cuando la localización no sea posible por medios telemáticos, la Administración Concursal informará de la condición de Adjudicatario mediante burofax.

En el momento de la formalización, y de no existir circunstancias excepcionales que lo impidan, el Primer Adjudicatario pasará a ser el Adjudicatario Definitivo (acreedor concursal ordinario o tercero)

El Adjudicatario (acreedor concursal ordinario o tercero) deberá inexcusablemente, al tiempo de formalizarse la escritura de adjudicación, efectuar el pago íntegro del precio de adjudicación computado en dinero (€), sin perjuicio de aquella cuantía ya constituida en depósito a descontar del mismo, junto con todos los gastos fijados en este Pliego cuyo importe sea conocido y, respecto de los restantes, deberá asumir de forma expresa su pago y efectuar la oportuna provisión para asegurarlo. Los medios de pago admitidos podrán ser bien cheque bancario nominativo emitido por una entidad financiera establecida en España o entidad domiciliada en la Unión Europea o bien transferencia de abono inmediato.

### **i. Pago:**

Si el acreedor concursal ordinario resultara Adjudicatario Final de un activo, formalizará el pago por cancelación de su deuda en la proporción que dicho importe represente en el pasivo ordinario ("PCT crédito"). Asimismo, resultará de aplicación lo establecido en el apartado 6.4 del Plan de liquidación de MARTINSA FADESA, S.A., en relación con los posibles efectos que, en su caso, dicha cancelación de deuda pudiera comportar en los procesos concursales correspondientes a las filiales de MARTINSA FADESA, S.A.

Si el tercero resultara Adjudicatario Final de un activo, formalizará el pago en dinero (€) descontando del importe de adjudicación el depósito que a efectos de esta puja se hubiera constituido.

Si el acreedor concursal ordinario a efectos de puja se hubiera considerado como tercero, bien por no contar con “PCT crédito” al inicio del proceso o bien por haberse incrementado en la puja el precio de realización, el pago se realizará con el siguiente orden de aplicación:

1. Cancelación de “PCT crédito” que mantenga a esa fecha.
2. Aplicación del depósito constituido, en su caso.
3. Pago en dinero (€) por la parte no cubierta por los dos conceptos anteriores.

ii. Otros aspectos de la adjudicación:

La Notaría en que deba formalizarse la adjudicación será señalada por la Administración Concursal con antelación suficiente al acto de la firma.

Tomando en consideración lo establecido en el Auto de aprobación del Plan de Liquidación en el Razonamiento Jurídico Segundo, letra B (observaciones relativas a la valoración de los activos de la concursada contemplada en el Plan de Liquidación), el precio de adjudicación será a valor de mercado. En el caso de los acreedores ordinarios, y para el supuesto en que el precio de adjudicación difiera de la deuda, a efectos fiscales-y en la medida de lo posible, dicho precio de adjudicación vendrá refrendado por una tasación o valoración, que será aportada por el Adjudicatario a la fecha de la formalización de la adjudicación.

Las adjudicaciones que se formalicen en ejecución de la subasta deberán cumplir en cada caso los requisitos materiales y formales propios del régimen jurídico de los bienes objeto de adjudicación.

iii. Penalización:

En caso de que el Adjudicatario Definitivo ostentara la condición de tercero aquí regulada, y una vez convocado al efecto, por cualquier causa imputable al mismo, no compareciere dentro de plazo para la formalización de la escritura pública, o bien no aceptara los



términos de dicha escritura pública y siempre que los mismos se ajusten a las presentes condiciones generales, dicho tercero Adjudicatario Definitivo perderá el depósito efectuado, dándole a éste el destino establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, haciendo suyos los importes la Administración Concursal en interés del concurso.

En el caso de que el Adjudicatario Definitivo ostentara la condición de acreedor concursal ordinario aquí regulada, se le aplicará la siguiente penalización en función de cómo haya realizado la puja:

- (i) Si el acreedor concursal ordinario únicamente ha pujado utilizando su deuda (“PCT crédito”), se le subordinará con el 15% del tipo mínimo aplicado a su referido “PCT crédito”, entendiéndose así que dicha subordinación crediticia resulta menos gravosa que la eliminación directa del crédito ordinario en el mismo porcentaje, así como igualmente entendiéndose menos gravosa o disuasoria que la exigencia común de constitución de un depósito en dinero, y que en su caso sirviera a tales efectos penalizadores.
- (ii) Si el acreedor ordinario ha sido considerado como tercero interesado a efectos de la puja, y, en consecuencia, ha constituido el correspondiente depósito, se le penalizará con la pérdida del depósito efectuado, en los mismos términos que si se tratase de un tercero interesado.

Una vez adjudicado el bien y materializada la adjudicación, se devolverá el depósito al resto de Licitadores que hayan participado en la presente subasta, en un plazo estimado de dos meses desde la conclusión de la subasta.

Respecto de los activos no adjudicados en la presente subasta, se procederá a su publicación en sucesivas subastas de la Tercera Fase, previo a su asignación mediante el Sistema de Realización por Lotes Homogéneos, de conformidad con el Plan de Liquidación aprobado judicialmente.

#### **XI. Blanqueo de capitales, protección de datos y asistencia.**

Se informa, asimismo, que MARTINSA FADESA, S.A. EN LIQUIDACIÓN es sujeto obligado a los efectos previstos en el artículo 2.1.l) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, atendiendo a su objeto social, adoptando por ello las medidas previstas en la Ley y en la normativa de desarrollo

aplicable. Consecuencia de las obligaciones citadas, la hoy concursada podrá recabar cuanta documentación complementaria sea necesaria en materia de identificación y de primer ingreso, entre otros aspectos, siendo causa de incumplimiento de las presentes condiciones la no remisión de la documentación solicitada.

Asimismo, los datos personales que se contengan en las pujas y, en general, todos aquellos recabados a través de la página web del concurso para la consecución de esta Primera Subasta de la Tercera Fase reguladora de la primera subasta, serán tratados de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre de Protección de datos de carácter personal, y el Reglamento (UE) 2016/ 679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016. Para cualquier asunto relacionado con el tratamiento de datos de personas físicas por parte la Administración Concursal de MARTINSA FADESA, S.A., podrán dirigirse a nuestro Delegado de Protección de Datos a través de la siguiente dirección de correo electrónico: [DPD@martinsafadesaliquidacion.es](mailto:DPD@martinsafadesaliquidacion.es).

En cualquier caso, todo lo relativo a la política de privacidad de la web, política de uso de cookies y protección de datos se encuentra debidamente descrito en la página web del concurso, en sus apartados correspondientes y creados al efecto.

Para cualquier duda o consulta, podrán dirigirse a [subastafase3@martinsafadesaliquidacion.es](mailto:subastafase3@martinsafadesaliquidacion.es)

En A Coruña, a 11 de abril de 2018

**ADENDA AL PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DE LA PRIMERA SUBASTA DE LA TERCERA FASE DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN DE MARTINSA FADESA, S.A. EN LIQUIDACIÓN, DESTINADA A LA REALIZACIÓN DE ACTIVOS PARA ATENDER A LOS CRÉDITOS CONCURSALES ORDINARIOS**

La presente ADENDA viene motivada ante el periodo de reapertura establecido para la “fase de registro” de usuarios, correspondiente a la primera subasta, de la Tercera Fase, del Plan de liquidación de MARTINSA FADESA S.A. Dicho periodo de reapertura trae causa, a su vez, de razones de operatividad del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, donde se sigue el concurso de acreedores de la citada mercantil.

La presente ADENDA tiene como objeto ajustar y así actualizar las fechas establecidas originariamente, dentro del Pliego de Condiciones Generales de referencia, a los acontecimientos habidos posteriormente a dicho pliego, y que han motivado la necesidad de adaptar tales plazos a los tiempos judiciales propios del concurso de acreedores.

En consecuencia, todos aquellos plazos que figuran en la PÁGINA 1, introductoria del Pliego de Condiciones Generales de referencia, relativos a las fases de pujas y de mejora de pujas, quedan reemplazados del siguiente modo:

- ***Fase de pujas:***

*Nueva fecha de inicio: 5 de julio de 2018, a las 9:00 horas.*

*Nueva fecha de cierre: 26 de julio de 2018, a las 18:00 horas.*

- ***Fase de mejoras:***

*Nueva fecha de inicio: 3 de septiembre de 2018, a las 9:00 horas.*

*Nueva fecha de cierre: 21 de septiembre de 2018, a las 18:00 horas.*

*Por otro lado, la causa de bloqueo establecida en el apartado “III.”, número “1.”, letra “a)”, del mismo Pliego de Condiciones Generales, debe entenderse en relación con la actualización de la lista de acreedores de 16 de febrero de 2018, su adenda de 10 de abril de 2018, así como el escrito presentado el pasado 29 de mayo de 2018 informativo de las cesiones de créditos concursales reconocidos, por comprender todo ello actualizaciones de la lista de acreedores.*

*Asimismo, en relación con la fecha límite señalada en el apartado “VII.”, del mismo Pliego de Condiciones Generales, se informa de que ésta también queda reemplazada del siguiente modo:*

- **Constitución de depósito por parte de terceros para poder pujar:**  
*Nueva fecha de cierre: 19 de julio de 2018, a las 18:00 horas.*

*Finalmente, en relación con la fecha límite señalada en el apartado “X.”, del mismo Pliego de Condiciones Generales, se informa de que ésta también queda reemplazada del siguiente modo:*

- **Fase de formalización de adjudicación de activos:**  
*Fecha límite: 18 de octubre de 2018.*

*Sin perjuicio de la adaptación de las fechas aquí señaladas, se advierte de que la presente ADENDA, limitada al referido ajuste de fechas expuesto, no constituye una modificación como tal del Pliego de Condiciones Generales de referencia, que por tanto se mantiene plenamente vigente. Consecuentemente, se recuerda que se deberán cumplir todos aquellos requisitos establecidos en el mencionado Pliego de Condiciones Generales de la subasta, incluyendo la propia aceptación del mismo.*

Para cualquier duda o consulta, podrán dirigirse a [subastafase3@martinsafadesaliquidacion.es](mailto:subastafase3@martinsafadesaliquidacion.es)

En A Coruña, a 11 de junio de 2018