

MANUAL DE USUARIO DE SEGUNDA SUBASTA WEB DE LA TERCERA FASE

El presente Manual de Usuario guarda una finalidad puramente orientativa, esto es, en términos de información general sobre la configuración del sistema de liquidación concursal correspondiente a la Segunda Subasta de la Tercera Fase del Plan de liquidación Concursal de MARTINSA FADESA, S.A. (en adelante, “MARTINSA FADESA”), destinada a la realización de activos para atender a los créditos concursales ordinarios, así como de posible ayuda o asistencia técnica, en cuanto al funcionamiento o procedimiento telemático de la propia subasta.

En consecuencia, este Manual de Usuario posee un carácter meramente complementario y que no resulta suficiente por sí solo, ni desde luego sustituye, al denominado “Pliego de Condiciones Generales” de dicha segunda subasta, las cuales se encargan de desarrollar y establecer todos aquellos requisitos y efectos que se deriven de la participación y, en su caso, adjudicación de activos, dentro de la segunda subasta de la mencionada Tercera Fase del Plan de Liquidación¹.

• ASPECTOS GENERALES

1. ¿Qué es la Tercera Fase del Plan de liquidación de MARTINSA FADESA?

La Tercera Fase del Plan de liquidación de MARTINSA FADESA se encuentra regulada en las páginas 14 y ss., contenidas en dicho Plan de liquidación aprobado judicialmente, y sin perjuicio del desarrollo concreto de su regulación práctica a través de cada oportuno Pliego de Condiciones Generales, los cuales regularán cada respectiva etapa dentro de dicha Tercera Fase del Plan de Liquidación

¹ Teniendo en cuenta el carácter divulgativo y complementario del presente manual, en caso de conflicto entre lo dispuesto en este y cualquier otro documento que regule la subasta, tal como el Plan de Liquidación, o el Pliego de Condiciones Generales, tendrán primacía los dos anteriores documentos, por el orden en que han sido citados, y en general las disposiciones y resoluciones judiciales, por mandato imperativo de la Ley.

El objeto principal de la Tercera Fase del Plan de Liquidación consiste, tal y como se detalla en el Plan de Liquidación aprobado, en proceder a la mejor satisfacción del crédito de los acreedores concursales ordinarios, respetando en todo momento el principio de la *par conditio creditorum* y la satisfacción a prorrata de sus créditos.

2. Lugar donde se realizará la segunda subasta de activos de la Tercera Fase del Plan de Liquidación.

Sin perjuicio de la publicidad adicional que la Administración Concursal considere pertinente, vía prensa o judicialmente a través del Tablón de Anuncios, ello último de forma complementaria, la segunda subasta de la Tercera Fase se efectuará exclusivamente de forma telemática, a través de la página web <https://www.martinsafadesaliquidacion.es>, toda vez que se registrá de conformidad con el “Pliego de Condiciones Generales” establecido para dicha subasta.

Cualquier interesado que se registre válidamente en la citada página web, en aras de poder participar en la mencionada subasta, deberá aceptar expresamente en el proceso de registro telemático la totalidad de las condiciones generales reguladoras.

3. ¿Qué activos se subastan y cuándo?

La relación de activos de la segunda -y sucesivas- subastas de la Tercera Fase del Plan de Liquidación figuran publicados en la página web <https://www.martinsafadesaliquidacion.es>. Adicionalmente, se publicarán fichas individualizadas de los activos que contienen sus datos descriptivos.

La relación de activos, así como sus respectivos tipos mínimos asignados en “PCT activo”, de acuerdo a lo dispuesto tanto en el Pliego de Condiciones Generales, como en el Glosario de Términos, se podrán consultar en la web del concurso de acreedores, así como en el Tablón de Anuncios del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, ello una vez se

publique por parte de dicho Juzgado a los meros efectos complementarios.

4. ¿Qué es el “Pliego de Condiciones Generales” de la segunda subasta de la Tercera Fase del Plan de Liquidación?

Como ya se ha tenido ocasión de advertir, la Tercera Fase del Plan de liquidación de MARTINSA FADESA se encuentra regulada en las páginas 14 y ss., contenidas en el Plan de liquidación de MARTINSA FADESA, aprobado judicialmente. Su desarrollo concreto exige la elaboración de un Pliego de Condiciones Generales específico a tal efecto. Dicho mecanismo habilitante viene además contemplado como instrumento de desarrollo válido dentro del citado Plan de liquidación.

• PROCESO DE INSCRIPCION USUARIOS

1. ¿Quién puede registrarse como usuario para realizar pujas?

En la presente subasta podrán solicitar el registro como usuario tanto personas físicas como jurídicas, que tengan capacidad para contratar de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil Español. En particular, podrán registrarse:

- ✓ Todos los acreedores concursales con crédito ordinario reconocido (en adelante, “acreedores concursales ordinarios”), entendiéndose por estos últimos todos aquellos con crédito cierto reconocido en la lista de acreedores actualizada presentada en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña a fecha 12 de abril de 2019. Todo ello sin perjuicio de lo expuesto en el Pliego de Condiciones Generales de la segunda subasta sobre una serie de acreedores de esta naturaleza que por razones diversas y justificadas no van a poder tomar parte en la misma como acreedores.
- ✓ cuantos interesados existan (“terceros”), en las condiciones y con los requisitos que se detallarán más adelante.

Asimismo, para poder solicitar la inscripción como Usuario Registrado, el solicitante, ya sea éste un tercero o un acreedor concursal ordinario reconocido en el concurso de MARTINSA FADESA, deberá cumplir con los siguientes requisitos, además de los mencionados anteriormente y relativos a su capacidad:

- ✓ Formalizar su solicitud de registro telemático exclusivamente a través de la página web <https://martinsafadesaliquidacion.es> reguladora de la subasta.
- ✓ Formalizar dicha solicitud en el plazo comprendido entre las 9:00 horas del día 10 de septiembre de 2019 y las 18:00 horas del día 4 de octubre de 2019.
- ✓ Facilitar debidamente y con exactitud todos aquellos datos identificativos, así como la documentación acreditativa, que el sistema de registro indicará al solicitante a través del propio procedimiento online de registro.

2. ¿Qué documentación se necesita para poder registrarse válidamente como usuario de la subasta?

Cualquier solicitante, sea acreedor concursal ordinario o tercero, al que interese registrarse válidamente para poder realizar pujas en calidad de Licitador en esta segunda subasta, deberá aportar en tiempo y forma la siguiente información y datos, así como la documentación que a continuación se cita:

- ✓ Nombre y apellidos
- ✓ Si representa a alguna entidad jurídica, debe indicarlo en el registro, así como la razón social y el CIF de la sociedad.
- ✓ Documentación acreditativa, en su caso, de la representación legal correspondiente (únicamente aplicable a personas

jurídicas, es decir, no admitiéndose la representación por terceros de personas físicas).

- ✓ NIF o documento identificativo válido
- ✓ Dirección de correo electrónico
- ✓ Dirección postal completa (incluyendo código postal y país)
- ✓ Teléfono móvil (necesario para el envío de claves por SMS relacionadas con la subasta).
- ✓ Certificado de titularidad bancaria con todos los datos de la cuenta corriente, emitido por una entidad financiera establecida en España o entidad domiciliada en la Unión Europea, IBAN incluido, y que en su caso servirá para la devolución de posibles depósitos constituidos por su parte de conformidad con las normas para pujar aplicables.

Es requisito imprescindible que en el certificado de titularidad de cuenta bancaria el titular de la cuenta coincida con el del solicitante del registro como usuario de la subasta, o en caso de una sociedad, con la razón social de la sociedad a la que representa el usuario, así como que resulte el único titular de dicha cuenta bancaria (no se admiten cotitularidades).

3. ¿Existe un plazo de verificación o bastateo de los datos y documentos aportados por medio del registro como usuario de la subasta?

La Administración Concursal contrastará aquellos datos, información y documentos recibidos en el plazo de cinco días hábiles desde su recepción, pudiendo requerir al solicitante, por medio del correo electrónico facilitado al efecto, la posible subsanación o aclaración de aquellos datos o documentos considerados incompletos.

La simple omisión de datos, información o documentación por parte del solicitante podrá dar lugar a la **inadmisión de su solicitud** sin más trámites y sin necesidad de comunicación expresa en tal sentido, ello sin perjuicio de que dicho solicitante pueda solicitar nuevamente su registro dentro del

mismo plazo de registro común a todo solicitante, pudiéndose registrar, en ese caso, utilizando otra cuenta de correo de la que sea titular.

4. ¿Qué datos se reciben tras haber completado válidamente la solicitud de registro como usuario de la subasta?

Una vez verificada por la Administración Concursal la validez de la solicitud de registro como usuario, el usuario recibirá por medio de correo electrónico la siguiente información:

- ✓ Su código de identificación de Usuario Registrado, a cuyo concepto en el glosario de términos nos remitimos.
- ✓ En su caso, el importe de su crédito concursal ordinario reconocido.
- ✓ En su caso, el “PCT crédito” equivalente a dicho crédito y con el cual podrá efectuar pujas en el periodo a ello destinados, así como las mejoras, en su caso.

Asimismo, durante el proceso de confirmación del registro, el Usuario Registrado válidamente recibirá una clave SMS, la cual deberá introducir en la página web de la subasta sin dilación, en aras de completar definitivamente su inscripción como Usuario Registrado, habilitándole para realizar pujas, como Licitador.

La introducción de dicha clave SMS por parte del solicitante de inscripción como Usuario Registrado implicará la libre y voluntaria aceptación de la totalidad de las condiciones generales establecidas para la segunda subasta.

5. ¿Puede actuar como Licitador de la subasta una persona física o jurídica que no sea acreedor ordinario en el concurso de MARTINSA FADESA?

Sí, siempre que cumpla con todos aquellos requisitos -legales, temporales, documentales e identificativos- referidos en el apartado anterior y

señalados en el Pliego de Condiciones Generales establecido para la segunda subasta de la Tercera Fase del Plan de Liquidación.

En particular, no se admitirán como válidas aquellas solicitudes de registros de usuarios cuando existan discrepancias entre los documentos aportados por el solicitante y sus datos de identificación completados a través del propio formulario de registro.

6. ¿Es obligatorio registrarse para realizar pujas por aquellos activos que se subasten?

Es condición obligatoria registrarse, con carácter previo, válidamente como usuario (y que, por tanto, se le haya reconocido la condición de Usuario Registrado) para poder actuar como Licitador, y así, poder realizar pujas durante el periodo de duración de la subasta, así como en el posterior de mejoras, en su caso.

7. ¿Cuál es el plazo para poder registrarse válidamente como usuario de la subasta?

El plazo para inscribirse como Usuario Registrado se abrirá a las 9.00 horas del día 10 de septiembre de 2019, y finalizará a las 18.00 horas del día 4 de octubre de 2019.

8. ¿Existe alguna diferencia en el registro como usuarios, entre “terceros” interesados y “acreedores concursales ordinarios” reconocidos en el proceso concursal de MARTINSA FADESA?

La forma de registro sólo se diferencia en la necesidad de marcar una u otra casilla de registro por parte del usuario solicitante, y ello debido a que ambas categorías de usuarios deben resultar necesariamente diferenciadas.

Así, por ejemplo, a la hora de regular su forma de pujar, es posible apreciar tales diferencias de orden legal, ya que los acreedores

concursores ordinarios reconocidos pueden utilizar, como regla general y sin perjuicio de las excepciones establecidas en las condiciones generales, su correspondiente “PCT crédito” a los efectos de pujar por activos subastados.

9. ¿Qué es la clave SMS de un usuario y para qué sirve?

Es un código único generado por la página web de la subasta que se envía a los solicitantes de registro como usuario para completar su inscripción y ciclo de registro definitivo.

10. ¿Qué es un código de identificación de Usuario Registrado?

Es un código único generado por la página web de la subasta y no variará durante todo el proceso de esta segunda subasta. Será asignado a cada Usuario Registrado una vez verificada satisfactoriamente su solicitud de registro.

11. ¿Qué son las políticas de privacidad, protección de datos y cookies?

Se trata de una serie de condiciones o requisitos que necesariamente deben ser aceptados por cualquier interesado, con carácter previo a su registro como usuario en la página web de la subasta, tanto en materia de política de privacidad, así como de cookies y de protección de datos.

• PUBLICACIÓN DEL LISTADO Y FICHAS DE ACTIVOS

1. ¿Qué es la publicación del listado y fichas de activos?

Consiste en la publicación del listado y las fichas de los activos seleccionados por la Administración Concursal de Martinsa Fadesa destinados a atender los créditos concursales ordinarios.

En la página web se publicarán la totalidad de los activos seleccionados para la Tercera Fase, si bien, de acuerdo a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Generales, se segregarán dos subgrupos de activos homogéneos, identificándose por la Administración Concursal cuales estarán disponibles para la puja de la segunda subasta.

Adicionalmente, tanto en la web del concurso como en el Tablón de Anuncios del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, ello una vez se publique por parte de este último, se podrá consultar el listado de los activos de la segunda y sucesivas subastas con el tipo mínimo por activo representado en “PCT activo”, en los términos definidos en el Pliego de Condiciones Generales.

2. ¿Cómo encontrar un activo?

Se encuentra disponible un sistema de búsqueda por razón de diferentes campos identificativos.

- **PERIODO DE PUJA Y MEJORA DE LA SUBASTA**

1. ¿Cuándo empieza el periodo de subasta?

La subasta dará comienzo a las 9:00 horas del día 14 de octubre de 2019 y finalizará en cuanto a su Segunda Fase a las 18:00 horas del día 8 de noviembre de 2019, pudiendo cualquier Usuario Registrado consultar desde la web del concurso de acreedores de MARTINSA FADESA, en todo momento, los activos subastados, así como la puja máxima de cada activo subastado hasta ese momento.

2. ¿Cómo puede un usuario válidamente registrado acceder a la subasta?

Deberá iniciar sesión mediante su código de identificación de Usuario Registrado y la contraseña que haya elegido. Dicha contraseña se

almacena cifrada por lo que es ilegible y por tanto solo es conocida por el usuario.

En caso de olvido de la contraseña establecida, ésta podrá restablecerse siguiendo las instrucciones disponibles para ello en la misma página web de la subasta.

3. ¿Qué ocurre cuando algún Licitador mejore la puja previamente realizada por otro Licitador?

En caso de ser acreedor con crédito ordinario reconocido, se enviará un aviso, al correo electrónico facilitado en la fase de registro, al Licitador cuya puja haya sido superada, liberando el valor de los “PCT crédito” de su crédito ordinario utilizado en dicha puja.

Téngase en cuenta que la página web de la subasta se haya alojada en servidor seguro acreditado, toda vez que existe un sistema con imagen de seguridad, con el objeto de evitar técnicas fraudulentas (robots) con fines de realizar pujas automáticas.

En caso de ser un tercero el Licitador cuya puja haya sido superada por otro Licitador se avisará de tal circunstancia al tercero interesado, pudiendo mejorar su puja.

4. ¿Cómo se regula la constitución de depósitos (previos) para pujar?

Existen ocasiones en las que es necesario realizar depósitos previos para poder realizar pujas por parte de un Licitador.

En primer lugar, tal y como ya establecen las condiciones generales, debe recordarse que en el caso de Licitadores que actúen bajo la condición de “terceros”, éstos deberán efectuar un depósito previo por razón de cada activo o grupo de activos por los cuales se pretenda pujar. No obstante, una vez efectuado un primer depósito correspondiente a un activo, no será necesario actualizar el mismo para poder realizar mejoras de pujas,

más el importe de este será un porcentaje sobre el tipo mínimo de salida establecido para cada activo o grupo de grupo de activos.

Por otro lado, cuando se trate de Licitadores que ostenten la condición de acreedores concursales ordinarios reconocidos, conforme a las condiciones generales, no será necesario la constitución de ningún depósito previo para poder efectuar pujas, puesto que para ello podrán utilizar el saldo de "PCT crédito".

Excepcionalmente, deberán efectuar depósitos bajo las mismas reglas cuantitativas que un tercero, una vez su saldo de "PCT crédito" resulte agotado o bien sea insuficiente por razón del tipo mínimo asignado a cada activo o grupo de activos o puja existente realizada por otro Licitador y que quiera mejorarse.

En cualquier caso, para poder pujar cuando resulte necesario efectuar un depósito previo, se informará del importe exigible para dicho depósito.

El pretendido Licitador deberá, a continuación, realizar el ingreso por el importe exactamente indicado por medio del sistema web de la subasta, siendo que dicho ingreso deberá materializarse exclusivamente por medio de transferencia bancaria, a la cuenta bancaria destinada al efecto de la cual es titular Martinsa Fadesa SA. A tal fin, el Licitador deberá imprimir el documento que se genera desde la propia página web de la subasta y que contendrá los siguientes datos:

- ✓ Identificación del activo sobre el que se pretende realizar la puja.
- ✓ Importe del depósito previo y exigible a realizar
- ✓ Cuenta de pago desde la que deberá efectuarse la transferencia bancaria (que deberá ser necesariamente aquella facilitada por el usuario en su registro y coincidirá

siempre con la cuenta que facilitó en su registro como usuario en el certificado de titularidad de cuenta bancaria)

- ✓ Cuenta de destino de la transferencia. Es la cuenta de Martinsa Fadesa, S.A. destinada a este fin.

Una vez realizada la transferencia bancaria, el Licitador deberá introducir los datos de su realización en la página web de la subasta, junto con el documento justificativo (en archivo PDF) emitido por su respectiva entidad financiera.

La Administración Concursal dispondrá de un plazo mínimo de tres días hábiles, desde su efectiva remisión, para verificar la concurrencia y exactitud del depósito efectuado.

En el caso de que el Licitador efectúe un depósito cuando resten menos de 72 horas hábiles para que finalice el periodo fijado para pujas, dicho depósito y su consiguiente puja no podrán resultar verificados y por ende no resultarán válidamente efectuados; procediéndose así a la devolución de tal depósito extemporáneo y que en su caso proceda en los plazos fijados en el Pliego de Condiciones Generales.

El Licitador, con el depósito verificado por MARTINSA FADESA recibirá vía SMS una clave que le permitirá pujar por el activo sobre el que realizó el depósito previo correspondiente en su caso y podrá comprobar que su depósito se ha efectuado correctamente.

Con carácter general, se devolverán todos aquellos depósitos a los Licitadores cuya puja no resulte la más elevada, y por tanto ganadora, de cada respectivo activo o lotes de activo que forman esta segunda subasta; ello en el plazo de **DOS MESES** desde la finalización de la subasta.

5. ¿Cuándo finaliza el periodo de pujas de la subasta?

Finalizado el periodo establecido para realizar pujas el 24 de octubre de 2019, se cerrará la subasta, si bien procederá a continuación la apertura del periodo de mejoras en los términos que se dirán a continuación y que se han indicado en las condiciones generales de la subasta que han sido publicadas.

Es necesario tener en cuenta por parte de los Licitadores que aunque el plazo de finalización de pujas ha quedado establecido en las 18:00 horas del día 24 de octubre de 2019, en el caso de que sea necesario efectuar un depósito previo para formalizar su puja, deberá estarse al plazo límite de 72 horas explicado en el apartado anterior, ya que en caso de excederse de este plazo podría quedar excluido de la posibilidad de licitar, pues pese a haber hecho un depósito, éste resultaría extemporáneo y por tanto no podría efectuar su puja.

6. ¿Qué es el periodo de mejora de la subasta y qué plazos se establecen?

Solamente en los casos en que existan dos o más Licitadores para un mismo activo, una vez finalizado el periodo de puja se abrirá el periodo de mejora, cuyo tipo mínimo de salida partirá de aquella puja que haya resultado ganadora, por cada activo o grupo de activos.

El periodo de mejora de pujas se abrirá entre las 9.00 horas del 28 de octubre de 2019 y las 18.00 horas del 8 de noviembre de 2019.

Únicamente aquellos Licitadores que efectuaron pujas (ganadoras y no ganadoras), y siempre en relación con un activo o grupo de activos, podrán en este momento efectuar nuevas pujas por razón de los mismos activos o grupos de activos, con la finalidad de mejorar la puja provisionalmente ganadora en la segunda fase de la subasta.

El ganador de la subasta anterior no podrá retirar su anterior puja en esta fase de mejora.

Durante este periodo regirán las mismas condiciones generales, incluyendo especialmente aquellos criterios para la forma de puja consistentes en el posible uso de “PCT crédito” y la exigibilidad de la previa constitución de depósitos, todo ello en los mismos plazos y términos ya descritos.

- **ADJUDICACIONES TRAS LA FINALIZACIÓN DE LA SEGUNDA SUBASTA DE LA TERCERA FASE.**

La subasta se entenderá finalizada el 8 de noviembre de 2019 a las 18:00 horas, disponiendo la Administración Concursal de un plazo de 10 días hábiles para notificar, mediante comunicación a los adjudicatarios.

Esta comunicación se realizará por medio de correo electrónico dirigido al email señalado por el usuario al tiempo de su registro en la página web de la subasta, y sólo en caso de que se reciba un correo electrónico automático que constate un error en dicho envío, entonces se dirigirá por burofax al domicilio postal igualmente facilitado en dicho registro.

Mediante la anterior comunicación, se remitirá una serie de instrucciones relativas a la formalización en escritura pública de su adjudicación, cuyo contenido y efectos se recogerán con arreglo al Pliego de Condiciones Generales de la segunda subasta.

Asimismo, se recordará a los respectivos adjudicatarios de los efectos en concepto de penalización establecidos en las condiciones generales de la subasta en caso de no formalizar la adjudicación del activo del que resulta Adjudicatario Definitivo.