

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DE LA SEGUNDA 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 **Segunda 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 12 de abril de 2019 (Subasta 3.1.2.).

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 14 de octubre de 2019 y finalizará en cuanto a su Primera Fase a las 18:00 horas del día 24 de octubre de 2019, 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 24 de octubre de 2019, 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 28 de octubre de 2019 y finalizará a las 18:00 horas del 8 de noviembre de 2019.

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 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.

En este sentido, los interesados con carácter previo al inicio de esta Segunda Subasta disponen del mes de julio, agosto y septiembre de 2019 para analizar y valorar su participación en esta Segunda 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 Segunda Subasta.

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

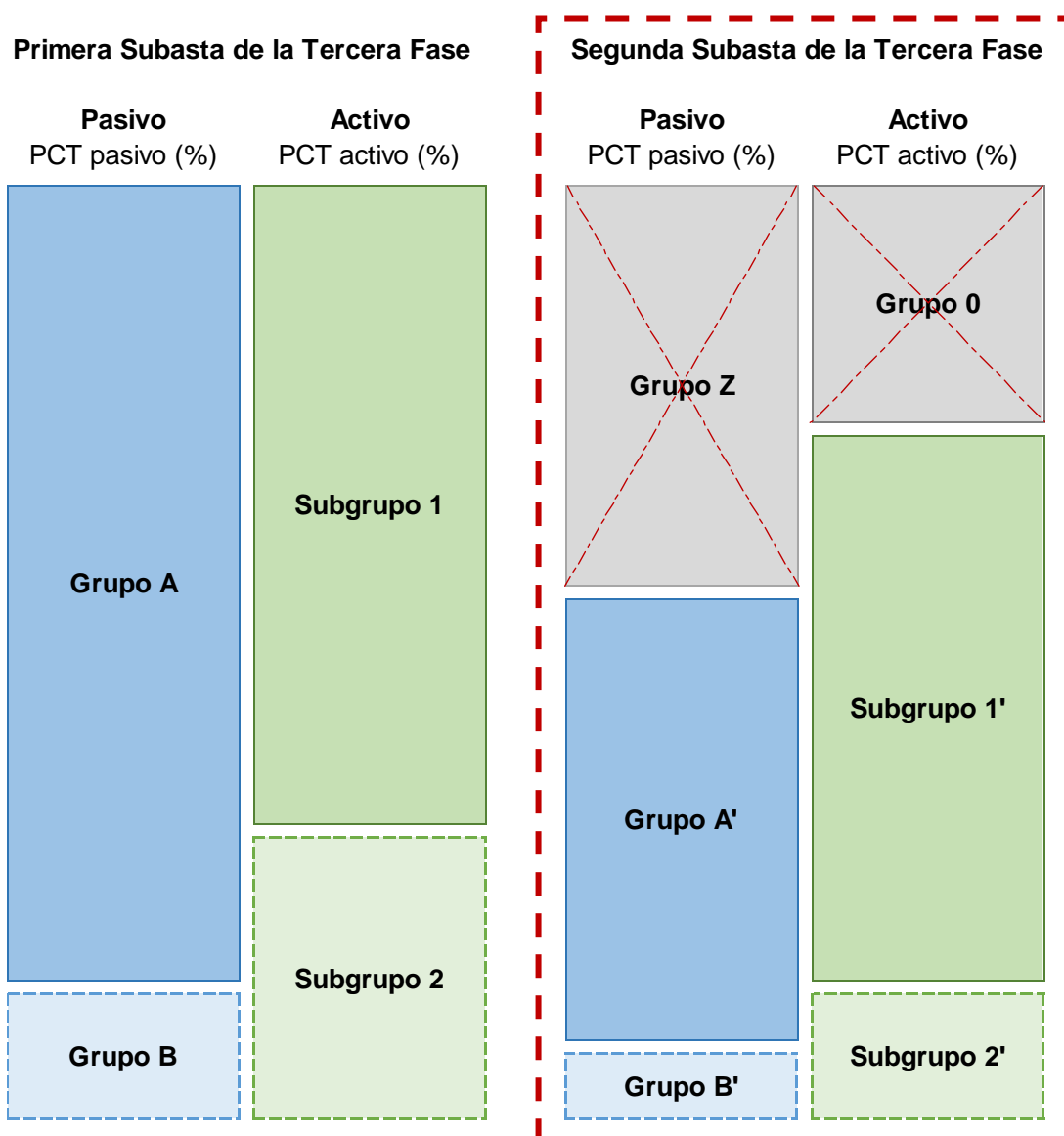
I. Modalidad de la subasta.

La subasta se efectuará de forma electrónica, a través de la página web del concurso de acreedores (<https://www.martinsafadesaliquidacion.es>), mediante la cual también se publicará 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 Segunda Subasta de la Tercera Fase; informándose asimismo de las presentes condiciones generales, así como de los activos que la conforman en los términos ya indicados, al Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, para su publicación adicional y en todo caso a los meros efectos complementarios de publicidad en el Tablón de Anuncios del meritado Juzgado.

Se adjunta al presente Pliego de Condiciones de esta Segunda Subasta de la Tercera Fase (Subasta 3.1.2), del que forma parte inseparable y como **documento nº 1** un glosario de términos.

II. Esquema explicativo

A continuación se adjunta un esquema explicativo de la situación del pasivo y del activo al inicio de la Primera Subasta de la Tercera Fase, así como al inicio de la Segunda Subasta de la Tercera Fase:



i. Pasivo

Grupo A: PCT pasivo correspondiente a acreedores con créditos concursales ordinarios reconocidos en la lista de acreedores 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.

Grupo A': PCT pasivo correspondiente a acreedores con créditos concursales ordinarios reconocidos en la lista de acreedores presentada en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña en fecha 12 de abril de 2019.

Grupo B y B': Estimación PCT pasivo correspondiente a créditos ordinarios a la fecha pendientes de determinación, realizada por la Administración Concursal, y que se van actualizando y modificando sucesivamente con la correspondiente confirmación de la contingencia en el sentido que proceda.

Fundamentalmente, se trata de los créditos concursales ordinarios que aflorarán por la parte, en su caso, todavía 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 va materializando conforme se van completando las operaciones de liquidación correspondientes a la Segunda Fase del Plan de Liquidación. Siguen formando parte de este grupo, asimismo, los créditos afectados por contingencias que impiden por ahora su determinación.

Grupo Z: PCT pasivo consumido en la Primera Subasta de la Tercera Fase como resultado de la adjudicación de PCT activo.

ii. Activo

Subgrupo 1: PCT activo correspondiente al grupo homogéneo de activos disponible para la puja de la Primera Subasta de la Tercera Fase.

Subgrupo 2: PCT activo correspondiente al grupo homogéneo de activos reservado para la Segunda Subasta de la Tercera Fase y subastas posteriores, en su caso.

Subgrupo 1': PCT activo correspondiente al grupo homogéneo de activos disponible para la puja de la Segunda Subasta de la Tercera Fase, formado por i) activos que no se adjudicaron en la Primera Subasta de la Tercera Fase así como ii) activos del Subgrupo 2.

Subgrupo 2': PCT activo correspondiente al grupo homogéneo de activos, suficientes atendiendo al principio de prudencia, reservado para subastas posteriores, en su caso.

Grupo 0: PCT activo correspondiente al grupo de activos adjudicado en la Primera Subasta de la Tercera Fase.

En la página web del concurso de acreedores de MARTINSA FADESA, S.A., con el inicio de la Segunda Subasta de la Tercera Fase, se publicarán los activos del Subgrupo 1' (activos disponibles para puja de esta Segunda Subasta) y Subgrupo 2' (activos reservados para subastas posteriores, en su caso).

Cabe destacar que todos los activos seleccionados por la Administración Concursal para la Tercera Fase, así como su correspondiente PCT activo, son constantes e invariables a lo largo de todos los procesos de realización de activos de dicha Fase.

Tras la ejecución de las sucesivas subastas de la Fase 3.1, se procederá a la asignación de lotes con criterios homogéneos, (y el pago con cargo a la venta de dichos bienes para los Acreedores Ordinarios de Derecho Público y otros supuestos específicamente contemplados), conforme se describe el apartado 5.2.3.3 del Plan de Liquidación.

iii. Otras consideraciones

Cabe mencionar que la Administración Concursal ha reservado con prudencia una serie de activos (denominados Grupo A1 y A2) que se realizarán conforme a los procedimientos establecidos en el Plan de Liquidación, tal y como se ha venido realizando hasta la fecha, y se destinarán prioritariamente a cubrir los potenciales costes contra la masa y satisfacción de los créditos privilegiados generales, en aplicación del principio concursal derivado de los artículos 154 y 157 de la Ley Concursal. Esto 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 fecha 17 de julio de 2017.

En este sentido, la Tercera Fase del Plan de Liquidación se encuentra conformada por un grupo de activos, seleccionados por la Administración Concursal desde el inicio de la Fase para atender los créditos concursales ordinarios cumpliendo con lo establecido en la Ley Concursal en relación a la prelación de pagos y la *par conditium creditorum*, algunos de los cuales son del Grupo A1 y A2, tal y como se explicitó en el escrito presentado en el Juzgado en fecha 17 de diciembre de 2015. Estos han sido seleccionados por la Administración Concursal considerando que esa relación de activos (del Grupo A1 y A2) ha sufrido una serie de variaciones como consecuencia del propio devenir y desarrollo de la liquidación.

La caja generada, en cualquiera de los casos, tras el pago de los créditos masa y privilegiados generales, se repartirá entre todos los acreedores ordinarios de la sociedad a prorrata, determinada en base a su respectiva participación porcentual en el pasivo ordinario que conste en la lista de textos definitivos, independientemente de los “cobros” o “adjudicaciones en pago” de la Fase en su conjunto.

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 Segunda Subasta de la Tercera Fase del Plan de Liquidación de MARTINSA FADESA, S.A., los acreedores concursales con créditos ordinarios reconocidos (en adelante “acreedores concursales ordinarios”), entendiéndose por estos últimos todos aquellos con crédito reconocido cierto en la quinta actualización de la lista de acreedores presentada por la Administración Concursal en fecha 12 de abril de 2019 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 y las adendas referidas con anterioridad, que por las causas que se derivan de la aplicación de la Ley Concursal y en aras a preservar la seguridad jurídica del proceso de adjudicación, no podrán tomar parte en esta subasta, por el importe de sus créditos ordinarios afectados de las causas de bloqueo de esta modalidad de subasta que a continuación se detallan, y que determinará que 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), no podrán pujar por sus créditos ordinarios afectados de causas de bloqueo.

Dicho bloqueo para participar en esta Segunda Subasta (Subasta 3.1.2) queda justificado por la concurrencia de al menos una de las siguientes causas:

- a) aquellos acreedores concursales ordinarios reconocidos en la lista de acreedores presentada el 12 de abril de 2019, que hayan impugnado la quinta 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 a dicho tipo de 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, y no obstante lo anterior el inmueble a fecha de la apertura de la Fase de Liquidación, no formaba parta parte del inventario de la concursada.
- 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

- 1) cuantos interesados existan (“terceros”), en las condiciones y con los requisitos que se detallarán más adelante.

IV. Cesiones y/o agrupaciones de créditos concursales ordinarios y sus efectos en la presente Segunda Subasta de la Tercera Fase.

Ante cualquier posible acuerdo de cesión o agrupación de créditos concursales ordinarios reconocidos, que en su caso se celebren entre acreedores y/o con terceros, se detalla a continuación su forma de comunicación y los efectos de tales operaciones para la presente subasta:

- a) Para poder comunicar cesiones o agrupaciones de créditos concursales ordinarios reconocidos, aquel sujeto cesionario o titular de la agrupación a cuyo favor se practique deberá encontrarse válidamente registrado como usuario en la web en los términos que se especificarán en el correspondiente apartado de este documento, debiendo cumplir así con los plazos y requisitos de inscripción ya detallados en el Pliego de Condiciones Generales que rige el presente procedimiento.
- b) La cesión o agrupación de créditos ha de comprender la totalidad del crédito concursal ordinario, conforme conste reconocido en la última lista de acreedores presentada, y, además, deberá tener un único cesionario o titular de la agrupación crediticia, no pudiendo cederse o agruparse parcialmente el crédito a favor de distintos sujetos. En consecuencia, no estará permitida la cesión o agrupación parcial de créditos concursales ordinarios reconocidos, y, por tanto, tales operaciones no surtirán efecto alguno en la presente subasta, ello sin perjuicio de su fase de adjudicación ante posibles cesiones parciales de créditos ordinarios reconocidos y de su posible efecto en etapas sucesivas de la Fase Tercera.

De igual manera, tampoco surtirán efectos las cesiones o agrupaciones de créditos concursales ordinarios reconocidos, pero que se encuentren sometidos a alguna o varias de las causas de bloqueo señaladas en el apartado III del Pliego de Condiciones Generales, y que por tanto no pueden participar como acreedores.

- c) Una vez completado el registro como usuario de la web válidamente, el cesionario o titular de la agrupación crediticia deberá enviar por correo electrónico la documentación acreditativa correspondiente a dicha cesión o agrupación, así como

el certificado que se encuentra disponible en la página web, debidamente cumplimentado. Esta documentación deberá ser enviada por correo electrónico a las siguientes direcciones (ambas):

- o subastafase3@martinsafadesaliquidacion.es
- o dcomendador@comendadoreconomistas.es

- d) Se establece un periodo limitado para poder comunicar posibles cesiones y agrupaciones de créditos concursales ordinarios, el cual comenzará a las **9.00 horas del 10 de septiembre de 2019** y finalizará a las **18:00 horas del 4 de octubre de 2019**, no admitiéndose comunicaciones efectuadas fuera del periodo comprendido entre estas fechas, las cuales por tanto no surtirán efecto durante el desarrollo de la subasta.
- e) Una vez recibida la comunicación de la correspondiente cesión o agrupación crediticia, junto con su documentación acreditativa pertinente, se comunicará al cesionario o titular de la agrupación crediticia registrado la validez o denegación de tales operaciones a los efectos de la presente subasta, antes de las **18:00 horas del 11 de octubre de 2019**.

En dicha comunicación se indicará, asimismo el saldo disponible y/o acumulado en *PCT Crédito*, concepto ya definido en el Pliego de Condiciones Generales.

En el supuesto de que el cedente del crédito concursal ordinario reconocido ya se encontrará, con anterioridad a la comunicación de la cesión, registrado válidamente como usuario de la subasta, se le comunicará igualmente la validez o denegación de la cesión practicada.

Asimismo, ante posibles agrupaciones de créditos concursales ordinarios, cuyos acreedores ya se encontrarán válidamente registrados como usuarios con anterioridad, se le comunicará a cada uno de ellos la validez o denegación de dicha agrupación.

No obstante, toda comunicación futura será dirigida al correspondiente cesionario o sujeto titular de la agrupación de créditos concursales ordinarios reconocidos, con quienes se entenderán cualesquiera posibles comunicaciones futuras.

V. Información de los activos objeto de la subasta y asunción de riesgos en cuanto a su estado físico y legal.

Desde el 16 de julio de 2019 hasta la conclusión de la subasta, con el límite de la información de la que en cada caso se dispone en la compañía, se pondrán a disposición de todos los interesados en la web del concurso, una relación con los bienes inmobiliarios, indicando, entre otras circunstancias esenciales: 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 Definitivo. 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 Definitivo.

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, entendiendo 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, que no han sufrido variaciones respecto de lo publicado para la Primera Subasta de la Tercera Fase (Subasta 3.1.1).

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 reconocerá 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); quien, por este mismo acto, reconoce y declara expresamente que dispone de información suficiente sobre los activos.

Asimismo, se entenderá aceptado expresamente por los Licitadores el estado físico, jurídico y urbanístico, la cabida, 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, y con renuncia expresa a la acción por vicios ocultos.

VI. Condiciones de los activos, gastos, impuestos y cargas.

Los activos inmobiliarios se transmitirán como cuerpo cierto, con renuncia a saneamiento por vicios ocultos, 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 (realizándose una prorrata mensual del cobro total que corresponda¹), correspondiendo a MARTINSA FADESA, S.A. el pago íntegro por estos conceptos de los tres últimos ejercicios, 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.

La base imponible del Impuesto sobre el Valor Añadido en la transmisión del inmueble cuando sea de aplicación, estará constituida por el importe total de la contraprestación de la referida transmisión, incluyéndose en dicho concepto no sólo el importe del precio de

¹ Las estimaciones facilitadas y publicadas están estimadas a fecha 31 de diciembre de 2019.

venta sino también aquellos gastos que, según la legislación aplicable o las cláusulas contractuales concretas, se repercutan al adquirente del inmueble, en los términos que constan ya indicados en el presente Pliego de Condiciones de Licitación.

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, depósito indisponible o cheque bancario el día de la formalización de la adjudicación 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. En el caso que se pretenda llevar a cabo reclamación ante la AEAT por las cantidades abonadas, y siendo el pagador el Adjudicatario, la Concursada se compromete a ceder su posición de sujeto pasivo en el caso de que dicho Adjudicatario desee llevar a cabo cualquier acción respecto del importe pagado en tal concepto, mediante el otorgamiento del correspondiente poder, y con pacto expreso de plena indemnidad para la concursada frente a cualquier contingencia por la actuación del adjudicatario en el ejercicio de la representación cedida.

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, con renuncia a vicios ocultos, 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 trabas o limitaciones a la libre disposición, tales como los embargos y demás cargas inscritas de naturaleza no real, 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., quedarán levantadas en el momento de la realización del bien, de manera tal que la transmisión se consume 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.

VII. 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, será necesario solicitar darse de alta en el Registro de Usuarios Registrados de la página web del concurso, no manteniéndose por cuestiones operativas y de seguridad, los códigos de la subasta anterior, debiendo llevarse a cabo el proceso de registro en su totalidad.

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 bastaneo 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 será 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), será el plazo comprendido entre las 9:00 horas del 10 de septiembre de 2019 y las 18:00 horas del día 4 de octubre de 2019, ambos inclusive,

reservándose la Administración Concursal 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 la 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 efectos de la subasta, 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 presentada en fecha 12 de abril de 2019, 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 adquisición 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, con las limitaciones y de conformidad con las reglas establecidas en este documento.

El sistema electrónico de la Segunda subasta distinguirá entre Usuarios Registrados, válidamente registrados, “acreedor concursal ordinario” y “tercero”, siempre que cumplan los respectivos requisitos de identificación, con su correspondiente 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.

VIII. Constitución de depósito para participar en la subasta.

Una vez alcanzada la condición de Usuario Registrado, previa aceptación telemática de las presentes condiciones generales, con la presentación de la puja se adquirirá la condición de Licitador (entendiendo por tal el Usuario Registrado que realiza una puja).

La formalización por esta vía de una puja supone el reconocimiento y declaración por el Licitador de que dispone de información suficiente sobre el activo respecto del cual ha presentado su puja, y de que asume todas las condiciones que figuran en este pliego, en la descripción de los activos, y en general en los autos del procedimiento que afecten a las condiciones de transmisión del bien en esta modalidad de subasta.

Para poder realizar pujas, en el caso de Usuarios Registrados 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 tendrá la consideración de pago a cuenta del precio final en caso de formalización de la transmisión, 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 la Primera Fase para los terceros no acreedores finalizará a las 18:00 horas del día 21 de octubre de 2019 y fecha límite para la constitución del mismo en la Segunda Fase para los terceros no acreedores finalizará a las 18:00 horas del día 5 de noviembre de 2019, 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 por el efecto disuasorio que ello conllevaría 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 para 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.

IX. Regulación de las pujas.

Las pujas se realizarán conforme a lo establecido en el presente Pliego de Condiciones, sin que puedan establecerse condiciones o manifestaciones de ningún tipo que puedan suponer una alteración de las condiciones de la subasta, de forma que caso de existir se tendrán por no puestas, teniendo como consecuencia la completa ineficacia de las condiciones o modificaciones pretendidas, no pudiendo el licitador autor de la alteración revocar su puja una vez haya sido comunicada y registrada 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, ni tampoco se aceptará 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 como un solo lote. La Administración Concursal ha considerado la necesidad de agrupar determinados activos para su realización, con el fin de minimizar su deterioro de valor.

X. Realización de las pujas.

Todos aquellos Usuarios Registrados válidamente en calidad de terceros podrán actuar como Licitadores en esta Segunda 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 o privilegiados generales, en caso de ser necesario.

Todos aquellos Usuarios Registrados válidamente en calidad de acreedores concursales ordinarios, podrán actuar como Licitadores en esta Segunda 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 no dispongan de “PCT crédito” suficiente, serán 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.

En este punto debe enfatizarse que el régimen de puja por tercero se aplicará a aquellos acreedores ordinarios que hayan agotado sus “PCT crédito” o a los tengan bloqueados en otras pujas, de forma que tales acreedores podrán realizar pujas parcialmente con “PCT crédito” y completarlas con dinero (constituyendo el preceptivo depósito del 15%), tanto en la primera fase como en el período de mejora.

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 Segunda 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.

Asimismo, también por medios electrónicos, se alertará a los usuarios, con carácter previo a la materialización de la nueva puja en curso, de la existencia de una desviación en más de un 25% del valor de la puja anterior (a valor de PCT), como mecanismo adicional de confirmación de la realización de la misma, al objeto de evitar errores materiales subsanables.

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 Notaria. El importe por el que se produciría tal cesión a tercero, a efectos de la liquidación, sería el correspondiente al “PCT crédito” por el que se haya producido la adjudicación.

La cesión del remate o del crédito, requerirá la manifestación expresa por cedente y cesionario de haber cumplido con las obligaciones tributarias que pudieran resultar de su negocio jurídico de cesión, exonerando expresamente a la vendedora de cualquier impuesto, gasto o responsabilidad en relación con este apartado.

XI. 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 20 de diciembre de 2019.

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.

Las comunicaciones efectuadas por la Administración Concursal por correo electrónico, a la dirección que haya indicado el Usuario Registrado serán plenamente válidas, y surtirán plenos efectos reputándose legalmente eficaces. Sin perjuicio de lo anterior, la Administración Concursal, cuando lo considere oportuno, podrá optar por cualquier otro medio de comunicación fehaciente, sin que quepa por el tercero exigir este medio como complementario o alternativo.

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 y desembolso, íntegro del precio de adjudicación computado en dinero (€), sin que puedan aceptarse medios de pago que suponga aplazamiento del desembolso, y sin perjuicio de aquella cuantía ya constituida en depósito a descontar del mismo, a los que se sumarán todos los gastos fijados en este Pliego, cuyo importe sea conocido y, respecto de los restantes, debiendo 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 bancaria de abono inmediato.

Se observarán, con carácter previo a la formalización del pago, todas las prevenciones que resulten aplicables a juicio de la Administración Concursal y de los agentes intervinientes, en materia de normativa de blanqueo de capitales.

i. Pago:

Si el acreedor concursal ordinario resultara Adjudicatario Definitivo de un activo, formalizará el pago por cancelación de su deuda en la proporción que dicho importe represente en el pasivo ordinario (“PCT crédito”). Dicha cancelación quedará condicionada a (i) Que el acreedor concursal ordinario reconocido en la lista de acreedores reciba las cantidades que le corresponden/corresponderán de los futuros excedentes que se pudieran percibir a prorrata de las bolsas 1, 2, 3 y 4 en los términos que figuran en las páginas 17 y 18 del Plan de Liquidación aprobado judicialmente, y en cualquier caso aquellas cantidades, que conforme el mismo Plan y sus aprobaciones judiciales, le corresponderían como crédito ordinario bajo el cumplimiento de la *Par Conditio Creditorum*; y (ii) y sin perjuicio del derecho de cobro que pudiera ostentar el acreedor ordinario frente a las filiales de MARTINSA-FADESA S.A., concursadas o no concursadas, que sean deudoras solidarias o mancomunadas, por titularidad, fianza o aval, o cualquier otra forma de garantía que se hubiera prestado y recibido, que no se verá reducido o afectado por la anterior cancelación sino hasta el Valor de Adjudicación.

Si el tercero resultara Adjudicatario Definitivo 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. De no realizarse por cuenta del

Adjudicatario, una vez determinada dicha fecha de formalización se le comunicará, con suficiente antelación, el periodo en el que podrá llevar a cabo la revisión de la situación registral de los activos a través de las notas simples actualizadas, cuando procedan por la naturaleza del bien transmitido, y que estarán a su disposición en la Notaría designada, para su revisión que deberá terminar como mínimo CINCO días naturales antes de la fecha de 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 el valor de mercado a fecha de transmisión o entrega. 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 de adjudicación del bien, o no aceptara los términos de dicha escritura pública y siempre que los mismos se ajusten objetivamente a las presentes condiciones generales o en caso de laguna, a la norma aplicable por defecto, o los usos del sector, dicho tercero Adjudicatario Definitivo perderá el depósito efectuado.

En el caso de que el Adjudicatario Definitivo ostentara la condición de acreedor concursal ordinario aquí regulada, y no compareciese a la formalización de la escritura pública del bien, o no aceptara los términos de dicha escritura pública y siempre que los mismos se ajusten objetivamente a las presentes condiciones generales o en caso de laguna, a la norma aplicable por defecto, o los usos del sector, dicho tercero Adjudicatario Definitivo asumirá la aplicación de 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 un importe equivalente al 15% del tipo mínimo aplicado al “PCT crédito” del referido bien, 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.

XII. 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 Segunda Subasta de la Tercera Fase, 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.

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

En A Coruña, a 16 de julio de 2019