

Massegur SAU y Inmobles Massegur SL.

Plan liquidación Art. 148 LC y 190.3 y 191.ter. LC

PROPUETA CONJUNTA DE PLAN DE LIQUIDACIÓN

1.- ANTECEDENTES.-

La concursada presenta Solicitud de Concurso Voluntario de acreedores de las compañías Massegur SAU y Inmobles Massegur SL, acompañada de propuesta de Liquidación que incluye propuesta vinculante de compra de unidad productiva en funcionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 190.3 y concordante de la LC.

PLAN LIQUIDACION MASSEGUR SAU

1.- VENTA UNIDAD PRODUCTIVA:

Para la elaboración de este Plan de liquidación se ha analizado muy detenidamente la **unidad productiva** en funcionamiento de la mercantil MASSEGUR SAU consistente en las existencias, mobiliario/instalaciones, cartera clientes –fondo comercio-, marcas, centros de trabajo de Puigcerda y Girona (tiendas), y trabajadores necesarios para continuar toda esta actividad. La venta de la unidad productiva es la única solución para mantener y conservar un fondo comercio muy tradicional y consolidado a lo largo de los 70 años de actividad de Massegur en el mercado provincial de Girona. Esta consolidación de la marca Massegur en el mercado y la fidelidad de sus clientes pueden permitir rentabilizar la unidad productiva de Massegur SAU de este modo preservar la actividad y puestos de trabajo.

La propuesta de adquisición de la **unidad productiva** en funcionamiento (oferta vinculante) que se acompaña al presente Plan, contempla continuar la actividad temporalmente en las mismas instalaciones de Massegur SAU sito en Llambilles, sin perjuicio de que una vez liquidados los activos y vendida la nave de Massegur SAU donde radica actualmente la actividad, el adquirente de la unidad productiva pueda trasladarse a otra nave o alcanzar un acuerdo de alquiler y/o compra con el futuro propietario de la nave.

La venta de la unidad productiva se efectuará conforme a las reglas establecidas en el artículo 149 de la LC.

2.- VENTA NAVE INDUSTRIAL: FINCA REGISTRAL NÚMERO 444.

Se propone la venta de la nave industrial donde Massegur SA desarrolla su actividad principal, sita en Llambilles, Girona. Finca registral número 444, inscrita en el Registro Propiedad de Girona, libro 25, Tomo 3869, folio 216.

La venta se propone que se realice por el método de venta directa o a través de subasta judicial.

3.- COBRO DE CLIENTES-. Se propone la reclamación a los clientes de Massegur SAU pendientes de cobro de la facturas por los productos entregados y vendidos según consta en el inventario de bienes y derechos acompañados al presente escrito.

PLAN LIQUIDACION IMMOBLES MASSEGUR SL.

Se propone la venta de todos los inmuebles titularidad de IMMOBLES MASSEGUR SL y que consta el inventario que se acompaña a la solicitud. Se propone la venta por el mecanismo de venta directa o por medio de subasta.

También se incluye la venta directa de las participaciones sociales que Inmuebles Massegur SL ostenta de las sociedades Indupelgi, SL, Coservi SL y Mas paper SL según se relaciona en el inventario.

PREMISAS DEL PLAN DE LIQUIDACION.

El presente Plan de liquidación que presentan las mismas Concursadas se basa en los siguientes principios:

a.- Transparencia absoluta: Dotar de difusión idónea a la liquidación, y en particular, al modo y manera en cómo se desarrollan las operaciones de liquidación y su resultado, es la mejor salvaguarda de los derechos e intereses legítimos de todos los operadores jurídicos implicados.

b.- Eficiencia: Las operaciones de liquidación han de modularse, en su planteamiento y ejecución, en atención a criterios de eficiencia /coste/beneficio/tiempo.

c.- Maximización del valor de realización: La sistemática general del Plan de Liquidación y, en concreto el procedimiento de realización de los bienes sociales, se ha diseñado y elegido en aras a la obtención del mejor resultado posible.

d.- Recuperación puestos de trabajo: Se intentará recuperar la mayor parte posible de puestos de trabajo vía venta unidad productiva.

ACTIVOS INCLUIDOS.

Son objeto del presente Plan de Liquidación todos los bienes y derechos que forman parte de la masa activa relacionada en el Inventario unido a la solicitud de Concurso de Voluntario de Acreedores de Massegur SAU y Inmuebles Massegur SL, en el que se detallan los valores de liquidación de mercado que se proponen, sin incluir los impuestos que se devenguen en las operaciones de liquidación.

PROCEDIMIENTO DE REALIZACIÓN.

A.- ENAJENACION MEDIANTE RECEPCION DE OFERTAS, POR LOTES.

Regla.1. OBJETO.

Quedan sujetos a este procedimiento de liquidación los bienes incluidos en el activo sujeto a liquidación. Dichos bienes se agrupan en los siguientes lotes:

Respecto a MASSEGUR SAU:

LOTE UNO: UNIDAD PRODUCTIVA DE MASSEGUR SAU.

Como ya se ha manifestado anteriormente, la mercantil MASSEGUR SAU considera prioritaria la enajenación unitaria productiva, con la finalidad de asegurar la continuidad de la actividad comercial y la conservación de los clientes y su fondo de comercio así como mantener y conservar puestos de trabajo con el positivo impacto social que ello supondría para la población y territorio. Se incorpora oferta vinculante de compra de la unidad productiva con inclusión y detalle de los elementos que constituyen la unidad productiva objeto de venta.

LOTE DOS:

Finca registral número 444, sita en LLambilles, Girona.

Respecto a IMMOBLES MASSEGUR SL.

LOTE UNO: Finca registral número 4287, sita en Girona, carretera de Barcelona, nº 425.

LOTE DOS: Finca registral 38268, sita en Girona, carrer del carme, nº 62, 3-2-

LOTE TRES: Finca registral 38269, sita en Girona, carrer del carme, nº 62, 4-1-

LOTE CUATRO: Finca registral 7658, sita en Cassa de la Selva.

LOTE CINCO: Finca registral 5221, sita en Port de la Selva.

Regla 2.- PLAZO.

Se podrán presentar ofertas por los diferentes lotes durante los **10 días hábiles** siguientes contados desde la fecha de aprobación del Plan de Liquidación. No obstante a fin de facilitar la concurrencia e información, esta Administración Concursal facilitará copia del presente Plan de Liquidación a todos aquellos agentes que han mostrado interés en dicha adjudicación en la misma fecha en la que se presente esta propuesta de Plan de Liquidación al Juzgado Mercantil de Girona.

Regla 3.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Se considerará “mejor oferta” la que a juicio de la Administración Concursal, satisfaga en mayor medida el interés del concurso. A los efectos de determinar cual es la mejor oferta:

A- En el caso de ofertas por el Lote 1 de la mercantil MASSEGUR SAU. Unidad productiva- el factor dirimente será el precio ofertado junto con el impacto laboral, social y económico” de la oferta teniendo en cuenta los siguientes factores:

- 1.- Identidad de la compañía ofertante.
- 2.- Conjunto de elementos que integran la unidad productiva que se propone adquirir: mobiliario, marcas, existencias, instalaciones.
- 3.- Números de contratos de trabajo de Masegur SAU incluidos en la unidad productiva ofertada y que serán asumidos por la adquirente con las especialidades del artículo 149 de la LC.
- 4.- Precio ofertado por la adquisición de la unidad productiva.
- 5.- Centros de trabajo que incluye la unidad productiva ofertada.
- 6.-. Impacto social, económico y laboral de la oferta en el territorio.

B.- En el caso de ofertas del resto de Lotes de Masegur SAU y todos los lotes de Inmuebles Masegur SL, el factor dirimente será exclusivamente el precio ofertado, considerando que será adjudicatario el mayor postor.

Regla 4.-: CONTENIDO DE LA OFERTA.

Todas las ofertas se presentarán con arreglo a las siguientes formalidades de suerte que el incumplimiento de cualquiera de ellas podrá invalidar la oferta:

- a.- Forma de la oferta: por escrito.
- b.- Destinatario: dirigido a la Administración Concursal por correo postal certificado con acuse de recibo.
- c.- Remitente: Identificación indubitativa del ofertante. En caso de personas jurídicas, nombre sociedad, domicilio social y de la actividad, objeto social, CIF, y firma de su representante.
- d.- Pactos: Incluir en el cuerpo del escrito tres párrafos con la siguiente literalidad:

“la presente oferta es firme y se somete íntegramente a las disposiciones del Plan de Liquidación que son perfectamente conocidas y aceptadas por el ofertante.”

“El ofertante abajo firmante conoce perfectamente y asume la situación física y jurídica de los bienes sobre los cuales que efectúa la oferta y para el caso de serle adjudicados renuncia a toda reclamación, incluidas las acciones de saneamiento por vicios o gravámenes ocultos. “

“la presente oferta no se somete a ningún tipo de condición y en el supuesto de que de su redactado pudiera inferirse alguna, se considerará por no puesta surtiendo plenos efectos en lo menester”

- e.- Identificar el Lote por el cual se oferta con expresión del precio ofertado oculta en sobre cerrado adjunto al escrito.

Regla 5.- IMPUESTOS Y GASTOS.

Todos los gastos fiscales (impuestos, tasas, etc...), serán soportados por el obligado tributario según la legislación vigente.

Todos los gastos administrativos, registrales, notariales, y en general cualesquiera necesarios para trasladar la titularidad jurídica de los bienes al adjudicatario serán por cuenta y cargo de éste.

Todos los gastos derivados del desmontaje de maquinaria, traslados etc, serán a cargo exclusivo del adjudicatario.

Regla 6.- ENTREGA DE BIENES Y PAGO DEL PRECIO.

Una vez finalizado el plazo de presentación ofertas, al Administración Concursal procederá a la apertura de sobres que se realizará en su despacho profesional, convocando a todos los ofertantes para que puedan estar presentes.

La Administración Concursal resolverá sobre la adjudicación en el plazo de 1 día hábil desde la apertura de sobres, comunicando a la adjudicataria y/o adjudicatarios de forma individual. Al mismo tiempo se comunicará al resto de ofertantes la identidad de la adjudicataria y/o adjudicatarios.

En el plazo de 7 días hábiles siguientes a adjudicación, la Administración Concursal firmará con el adjudicatario/os un contrato o documento al uso por el cual se formalizará la transmisión y se satisfará el precio y en el que se indicarán los detalles concretos de la entrega de los bienes.

Regla 7.- PAGO A LOS ACREEDORES.

El pago a los acreedores se efectuará mediante transferencia bancaria en aplicación de la prelación de créditos establecida en la LC.

B.- INEXISTENCIA DE POSTORES. VENTA DIRECTA INDIVIDUALIZADA y SUBASTA JUDICIAL.

1.- Si finalizada la primera fase de venta por lotes-, quedaran bienes inmuebles por adjudicar bien porque no se ha recibido ninguna oferta por algún lote concreto o bien porque la Administración Concursal considera que ninguna de las ofertas recibidas satisface el interés del concurso con arreglo a las precedentes consideraciones y que existen expectativas cabales de obtener un mejor resultado mediante la enajenación individualizada de los bienes.

En consecuencia, se faculta a la Administración Concursal para promover la venta directa individualizada de los bienes y derechos a la mejor de las ofertas recibidas conforme se establece en este Plan y serán adjudicados al mejor postor conforme establece el mismo Plan de Liquidación.

2.- SUBASTA JUDICIAL: Si ejecutada la primera fase quedaran bienes inmuebles por adjudicar: terrenos e inmuebles, se propone la **subasta judicial** con arreglo a las normas de realización que se indican a continuación:

2.1.- Bienes inmuebles afectos a garantía real

En el inventario de bienes y derechos se relacionan los bienes inmuebles que se encuentran hipotecados en garantía de pago de créditos concursales clasificados con privilegio especial. Teniendo en cuenta que, abierta la fase de liquidación, los acreedores hipotecarios que no hayan instado su ejecución pierden el derecho de ejecución separada (art. 57.3 LC) quedando sujetos a las reglas de ejecución colectiva, es decir, a las previstas en el Plan de Liquidación que se apruebe, y que las reglas contenidas en el Art. 155 LC en modo alguno son necesariamente aplicables al Plan de Liquidación (pues el Art. 148 LC no prevé limitación alguna al respecto de los sistemas que se propongan para la realización de bienes hipotecados), se propone la realización de los referidos activos a través de los sistemas que se relacionarán a continuación, que se aplicarán de forma sucesiva.

Los sistemas de realización son los siguientes:

2.1.1 Dación en pago o negocios jurídicos asimilados.

Teniendo en cuenta que el valor de mercado de todos los bienes hipotecados objeto de realización es igual al de la deuda que está garantizada con las hipotecas de primer rango (privilegio especial), se prevé como primer sistema de realización de este tipo de bienes la **adjudicación (dación) en pago o negocios jurídicos asimilados** (transmisión a entidades participadas por el titular del crédito reconocido con privilegio especial de "primer rango", con extinción del crédito y consiguiente liberación de las obligaciones asumidas por MASSEUR SAU Y IMMOBLES MASSEGUR SL. en el préstamo hipotecario), extinguiéndose la deuda hipotecaria con privilegio especial de primer rango.

El plazo para la realización de los bienes inmuebles hipotecados a través de este sistema será de **TRES MESES** a contar desde la aprobación del Plan de Liquidación. En caso de ser necesario, la Administración Concursal solicitará al Juzgado, una prórroga por un mes más.

En todos los casos en los que la entidad financiera acreedora exija la transmisión, mediante negocio jurídico asimilado (transmisión a entidad inmobiliaria participada),

por precio inferior al de la deuda hipotecaria asociada al activo, la diferencia deberá ser condonada por la entidad financiera.

Todos los gastos que se deriven de la dación en pago o negocio jurídico asimilado serán a cargo de la parte adquirente. Cada parte pagará los impuestos que graven la compraventa conforme a ley.

Con la transmisión de los bienes inmuebles a favor de los acreedores hipotecarios de primer rango, quedarán canceladas todas las cargas que graven los activos, a excepción de los derechos reales limitativos del dominio, en caso de existir.

2.1.2 Realización a través de subasta judicial, siguiendo los siguientes criterios básicos:

Se propone que los bienes inmuebles que no hayan podido transmitirse expirado el término fijado en el sistema de realización por dación, se realicen a través de subasta judicial, que se tramitará con arreglo a las siguientes previsiones:

- 1.- Se solicitara al Juzgado Mercantil la señalización de la subasta judicial en un plazo no superior a TRES MESES desde la solicitud efectuada por la Administración Concursal.
- 2.- La celebración de la subasta se anunciará en Edictos, en la Web Concursal y en uno o varios diarios de difusión nacional y/o local, señalando lugar, día y hora para la celebración de la subasta.
- 3.- Para poder licitar en la subasta se deberá consignar, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Juzgado Mercantil número 1, el 5 % del valor del bien recogido en el Inventario de bienes y derechos.
- 4.- No tendrán obligación de realizar consignación alguna los acreedores con privilegio especial sobre el bien objeto de subasta.
- 5.- Se admitirán todo tipo de posturas y se aprobará el remate a favor de de la mejor postura, SIEMPRE SUPERIOR AL 10 %, cualquiera que sea su importe o, en su caso, a favor del acreedor hipotecario de primer rango en el supuesto de que no siendo suficiente el importe ofrecido por la mejor postura para cubrir el crédito garantizado, el acreedor hipotecario supere la mejor postura

- 6.- Quedará prohibida la cesión a terceros de la postura o del remate.
- 7.- Aprobado el remate a favor del mejor postor o, en su caso, a favor de la acreedora hipotecaria de primer rango en el caso de mejorar la postura según se ha indicado anteriormente, y consignado, cuando proceda y en los términos dispuestos judicialmente, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación con los pronunciamientos que correspondan en Derecho.
- 8.- A instancia del adquirente se expedirá mandamiento de cancelación de todas las cargas (anotaciones e inscripciones) que luzcan en el Registro de la Propiedad, anteriores y posteriores al Auto de declaración del Concurso, excepto los derechos reales limitativos del dominio y las cargas, en su caso, derivadas de créditos no incluidos en la masa pasiva.
- 9.- No serán de aplicación las normas contenidas para la subasta de bienes inmuebles en la Ley de Enjuiciamiento Civil, al corresponderse la subasta judicial del presente Plan de Liquidación con una EJECUCION UNIVERSAL, con excepción de las previsiones contenidas en los artículos 661, 662, 667 y 675.
- 10.- El impuesto sobre el Valor Añadido, correspondiente a la adjudicación del inmueble, será liquidado por el comprador.
- 11.- Se otorgará el decreto de adjudicación de los bienes, al mejor postor, en el día siguiente a la subasta Judicial, siempre que en la subasta se haya obtenido como mínimo el 10 %.
- 12.- Asimismo se mandaran al Registro de la Propiedad, los mandamientos necesarios para la cancelación de todas las cargas relativas a los inmuebles subastados.
- 13.- La subasta se agotará en un solo Acto Judicial.
- 14.- La entrega de la posesión se entenderá realizada con el decreto de adjudicación y en su caso también la entrega de llaves.
- 15.- La fase de SUBASTA se agotará en un solo acto de modo que si aquella queda desierta se dará paso a la fase final de realización de los activos. En ningún caso se celebrarán subastas posteriores.

2.1.3 Realización a través de adjudicación directa, siguiendo los siguientes criterios básicos:

En el caso de que no sea posible la transmisión a través de las 2 opciones anteriores, - b.1.1 y b.1.2 dación en pago y subasta judicial, - se propone la realización a través de **adjudicación directa** a favor de la persona que presente la mejor oferta, sin limitación alguna en cuanto al precio de la transmisión y sin que se siga ningún sistema determinado ni plazo para la presentación de ofertas.

En este sentido, la Administración Concursal podrá transmitir los activos sin necesidad de poner en conocimiento del Juzgado la existencia de la oferta o la transmisión proyectada. La administración concursal, presentará un informe al Juzgado de los bienes transmitidos mediante este sistema, una vez efectuada la transmisión de los inmuebles, o bien, de forma individual, o de forma conjunta, para información del Juzgado.

La Administración Concursal podrá otorgar contratos de arras, percibiendo un mínimo del 10% del precio de la compraventa, en concepto de arras penitenciales sin que en ningún caso pueda transcurrir más de 30 días entre la formalización de las arras y el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa. Los gastos de formalización de la compraventa irán a cargo de la parte compradora. Cada parte pagará los impuestos que graven la compraventa conforme a ley.

Este sistema de realización se propone por el plazo máximo de UN MES a contar desde que concluya, sin éxito, el periodo establecido para los otros sistemas de realización.

No se establece un sistema concreto para la presentación de ofertas en esta tercera fase de realización, pues en muchas ocasiones han traído más problemas para la realización de los activos que beneficios (la maximización de la realización). Obviamente la Administración Concursal seguirá con el máximo celo el mandato legal para optimizar o maximizar el valor de realización, pero consideramos que el contenido del presente Plan, su aprobación y la publicidad que se de al mismo, garantizan suficientemente la concurrencia que debe perseguirse en la realización de los bienes.

Sin perjuicio de lo establecido en el anterior párrafo, las personas que tengan interés en la adquisición de los bienes inmuebles podrán presentar ofertas tanto la Administración Concursal. No se tendrán en cuenta ofertas que no prevean el pago del precio al contado.

A instancia del adquirente se expedirá mandamiento de cancelación de todas las cargas (anotaciones e inscripciones) que luzcan en el Registro de la Propiedad, anteriores y

posteriores al Auto de declaración del Concurso, excepto los derechos reales limitativos del dominio y las cargas, en su caso, derivadas de créditos no incluidos en la masa pasiva.

El impuesto sobre el Valor Añadido, correspondiente a la adjudicación del inmueble, será liquidado por el comprador.

Asimismo se mandaran al Registro de la Propiedad, los Mandamientos necesarios para la cancelación de todas las cargas relativas a los inmuebles subastados.

Girona, de 6 abril de 2016.

Fdo. REBLED ADVOCATS ASSOCIATS SLP

Francesc Rebled Sarrà.

Abogado.

