

CONDICIONES PARA LA PARTICIPACIÓN EN LA VENTA DIRECTA DE LOS LOTES PUBLICADOS EN LA PAGINA WEB DE REYAL URBIS, S.A, EN EL MARCO DE SU PLAN DE LIQUIDACIÓN.

Juzgado: Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, Autos de Concurso Ordinario núm. 139/2013.

Administradores Concursales-Liquidadores: BDO Auditores, S.L. y la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Página web: www.reyalurbisenliquidacion.com

CONDICIONES:

En el presente pliego se contienen las condiciones que regirán la venta directa respecto de (a) los bienes y derechos libres de cargas y (b) bienes y derechos afectos al pago de créditos con privilegio especial con carga bilateral no sindicada, que se efectúa en ejecución del Plan de Liquidación aprobado por Auto de 6 de marzo de 2018 dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, modificado por Auto de 31 de mayo de 2023.

La realización de una puja u oferta por cualquier interesado implica la aceptación de las presentes condiciones en todos sus extremos y la asunción de todas las obligaciones que se detallan a continuación:

- Serán a cargo del adquirente todos los tributos (incluido expresamente el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en adelante “plusvalía municipal” y, en su caso, cuota variable del Impuesto sobre Actividades Económicas), honorarios y gastos y costes derivados de la transmisión de los bienes y derechos de la concursada. En consecuencia, son de cuenta y cargo del adjudicatario o adquirente, los gastos notariales que se devenguen por la formalización de la escritura pública, los derivados de su inscripción en los registros públicos y los de cancelación de las cargas y anotaciones registrales de toda clase, incluida la declaración concursal, así como los gastos de inscripción de regularización de tracto sucesivo caso de resultar necesaria.

El adjudicatario o adquirente tramitará y abonará a su cargo el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en caso de que la transmisión tribute por dichos conceptos, o se requiera su tramitación, aun estando no sujeta.

La administración concursal no proporcionará asesoramiento fiscal al adquirente sobre los tributos a satisfacer.

La plusvalía municipal será soportada por el adquirente en nombre del transmitente, sin perjuicio de que por este último se le otorgue poder necesario para que pueda presentar en nombre del transmitente cuantas reclamaciones y/o recursos se consideren necesarias contra la liquidación de dicha plusvalía.

- El pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), y de las deudas que pudieran existir a favor de las Comunidades de Propietarios y de las Juntas de Compensación u otras entidades urbanísticas, devengados con anterioridad al 4 de marzo de 2013 (fecha de la

declaración del concurso) que correspondan al inmueble adquirido, serán de cuenta y cargo del adjudicatario, en concepto de “deuda concursal”. Su importe estimado se encuentra disponible en la página web www.reyalurbisenliquidacion.com

- El pago del I.B.I. y demás tributos del año del otorgamiento de la escritura pública de transmisión corresponderán a la concursada hasta la fecha de la formalización de la escritura, correspondiendo de ese día en adelante al adquirente.
- Los activos inmobiliarios, bienes y derechos, se transmitirán como cuerpo cierto y los adjudicatarios reconocerán ser perfectos concededores del estado de conservación de los elementos e instalaciones de todo tipo que integran la masa activa, y que los aceptan y encuentran conformes y a su total satisfacción en orden al desarrollo de la actividad a los que están destinados.
- Los adjudicatarios de los bienes y derechos renunciarán expresamente a cualquier reclamación por el estado de los activos de la concursada.
- Igualmente, los adjudicatarios o adquirentes de los bienes y derechos de la concursada declararán ser concededores del marco legal que afecta a los mismos, así como que será de su exclusiva responsabilidad el cumplimiento de cualquier requisito legal, técnico o de seguridad, así como la subrogación en las licencias, concesiones o autorizaciones administrativas o de cualquier otra índole que resulten necesarias u oportunas, ya sean municipales, autonómicas o estatales. En concreto en la venta de acciones y participaciones en empresas, deberán respetarse los derechos de adquisición preferente que pudieran ostentar otros accionistas o partícipes.
- Los adjudicatarios o adquirentes deberán subrogarse en los contratos de arrendamiento que, en su caso, recaigan sobre los bienes y que estén vigentes a la fecha de adjudicación, y en la transmisión de inmuebles arrendados deberán respetarse los derechos de adquisición preferente que pudieran ostentar los arrendatarios.

Las rentas, así como cualquier otro ingreso derivado de los arrendamientos vigentes en la fecha de la adjudicación, corresponderán a la concursada hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transmisión, correspondiendo de ese día en adelante al adquirente.

- En la venta de inmuebles aportados a un proyecto de reparcelación, se entenderá que el adquirente adquiere por subrogación las fincas resultantes del proyecto a que den lugar las aportadas.
- En el proceso de venta directa podrá participar cualquier interesado, pudiendo pujar tanto personas físicas como jurídicas por si o representadas con poder notarial suficiente, que tengan capacidad para contratar de conformidad con la legislación vigente.
- **La validez de las ofertas está condicionada al previo depósito del 2% del valor del bien o derecho** para el que se presenta la oferta, en la cuenta corriente titularidad de la

concurada intervenida por la Administración Concursal número: ES61 0128 0010 9801 0024 1102.

La oferta deberá contener al menos los siguientes datos:

- 1) Identificación en legal forma del oferente: En caso de persona física deberá facilitarse necesariamente el DNI, estado civil, y en su caso nombre y DNI del cónyuge y régimen económico matrimonial. En caso de tratarse de una persona jurídica, la persona física que actúe como representante deberá aportar copia de la escritura pública acreditativa de su nombramiento y legitimación para actuar.
 - 2) Dirección de correo electrónico del ofertante a efectos de notificaciones, domicilio y teléfono de contacto.
 - 3) Códigos CCC, IBAN y BIC de la cuenta corriente a la que deban reintegrarse los depósitos previos cuando así resulte procedente de acuerdo con las presentes bases.
 - 4) Declaración expresa de que el oferente conoce y acepta las bases y condiciones del concurso de ofertas.
- En caso de que un mismo interesado presente varias ofertas, sólo será tenida en cuenta la última presentada dentro del plazo establecido al efecto.
 - No se aceptarán ofertas que incluyan pago aplazado o que incluyan condición alguna.
 - Una vez efectuada la **oferta**, la misma será **vinculante e irrevocable** para el oferente.
 - Las comunicaciones tanto con la Administración Concursal como con la concursada en relación con el presente procedimiento podrán remitirse a: liquidacion@reyalurbis.com.

El PROCEDIMIENTO establecido para la venta directa se resume en lo siguiente:

Aceptada por los Administradores Concursales una oferta, por alcanzar el importe de oferta mínima fijado en www.reyalurbisenliquidacion.com y por cumplir con el resto de los requisitos anteriormente relacionados, se procederá a publicar en la web su importe como **1ª Oferta**, abriéndose un periodo de 15 días naturales para **mejora de ofertas**.

Finalizado dicho plazo, que quedará claramente indicado en la página web, se comunicará a través de email a los ofertantes y se publicará en dicha página el importe de la oferta más alta recibida, dándose un plazo de 10 días naturales para mejorar dicha oferta en sobre cerrado, indicándose el lugar y hasta qué día y hora podrán presentarse las nuevas ofertas, así como el lugar, día y hora de la apertura, en sesión pública, de los sobres presentados. En la apertura de sobres no se admitirá ninguna oferta que no cumpla los requisitos de ingreso del depósito y aceptación expresa del resto de requisitos recogidos en el plan de liquidación.

Tras obtener el consentimiento expreso del acreedor hipotecario del bien, en caso de existir, se comunicará la adjudicación a la mejor oferta recibida en todo el procedimiento.

El adjudicatario dispondrá de 7 días naturales desde la comunicación de la adjudicación para abonar el resto del precio, incluidos todos los tributos directos afectados por la transmisión (IVA o IGIC, en su caso), así como para el pago del resto de los importes a que viene obligado en base a las presentes condiciones, debiendo realizar el adjudicatario la oportuna provisión de fondos en el importe que le sea indicado por la concursada, mediante su ingreso en cuenta corriente titularidad de la concursada.

Confirmada la recepción de la totalidad del precio, de los tributos directos, así como de la provisión de fondos que corresponda, el adjudicatario será emplazado mediante comunicación al correo electrónico que hubiera designado para formalizar la escritura pública de transmisión en la notaría a tal efecto designada por la Administración Concursal. En el supuesto de imposibilidad material de todas las partes interesadas para reunirse en un solo acto, la transmisión podrá perfeccionarse mediante adhesión o ratificación o cualquier otra forma prevista en el reglamento notarial, siendo todos los gastos que de ello se deriven de cuenta y cargo del adquirente.

La administración concursal procederá con la mayor celeridad posible a la devolución de las cantidades depositadas por el resto de los oferentes, toda vez se reciba el ingreso requerido al mejor postor.

La falta de ingreso en plazo por el mejor postor del resto del precio, impuestos, así como de la provisión de fondos, y/o el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones establecidas en el presente pliego de condiciones podrá suponer la adjudicación al siguiente ofertante de mayor importe, caso de seguir interesado, perdiendo el adjudicatario inicial la cantidad depositada.

En caso de no existir postor posterior o si éste también incumpliere sus obligaciones se declarará desierto el procedimiento.

Otorgada la escritura de transmisión, la Administración Concursal tramitará ante el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, el levantamiento de las cargas reales que en su caso constaran inscritas, así como de la carga concursal, a los fines de la transmisión de los bienes libres de cargas, con la sola excepción de las afecciones legales, las urbanísticas y las fiscales, así como las limitativas del dominio, servidumbres, cargas perpetuas, etc. no ejecutadas, que quedarán subsistentes.

Una vez obtenido el correspondiente documento de cancelación, se entregará al adjudicatario a la mayor brevedad posible debiendo éste realizar los trámites necesarios hasta su total inscripción registral, siendo de su costa y cargo todos los gastos e impuestos derivados de dichos trámites.