

## **CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBASTA PÚBLICA**

**UNIDAD PRODUCTIVA ALBAFRUITS COOP. VCIANA.**

**FINCA REGISTRAL 8990 (Registro de la Propiedad Callosa de Segura)**

**INMOVILIZADO INMATERIAL**

**INMOVILIZADO MATERIAL**

**EXISTENCIAS.**

### A.1- Reglas de la subasta por entidad especializada.

#### A.1.1. Activos que serán subastados.

Se subastará la unidad productiva de ALBAFRUITS COOPERATIVA VALENCIANA, con todos los activos que la componen y que quedan descritos en el documento “*Perímetro de la Unidad Productiva de ALBAFRUITS COOPERATIVA VALENCIANA*” emitido por esta Administración Concursal.

#### A.1.2 Publicidad.

La entidad especializada, se encargará de la publicidad necesaria para poder realizar la subasta pública de los inmuebles de una forma fácil y sencilla.

La entidad especializada adquiere la obligación de una serie de actuaciones y de servicios que serán aplicables para todos aquellos usuarios-postores interesados en la adquisición de los activos ofertados, para ello se obliga a realizar las siguientes actuaciones y servicios:

1ª.- Permitir el acceso público de usuarios-postores a cualquier proceso de realización de bienes o derechos.

2ª.- Facilitar toda aquella información que sea solicitada por el usuario-postor, incluso mediante la visita presencial.

3ª.-Establecimiento de medidas que garanticen una seguridad jurídica, tanto en relación al encargo de venta formalizado entre parte vendedora, así como en la relación al registro completo de las ofertas de compra y personalidad de los usuarios - postores.

4ª.-Registrar de forma transparente todas aquellas ofertas realizadas por los usuarios-postores con relación a la venta por subasta de los bienes o derechos.

A los efectos de que todo interesado pueda comprobar los activos que componen la unidad productiva de ALBAFRUITS, se determinará un día por la entidad especializada a los efectos de visita a la Finca Registral nº 1/8990 del Registro de la Propiedad de Callosa de Segura, la cual se encuentra sita en Partida del Derramador de Alguedar, parcela nº 343 del Polígono nº 7, 03440 Albatera (Alicante), así como todos los bienes que conforman la UPA que se encuentran en el interior de dichas instalaciones.

Se fija para visitar el conjunto de elementos que conforman la UPA el día 10 de abril del 2025, en horarios de 10h a 17h ininterrumpidamente.

#### A.1.3 Plazos y otros trámites:

1º) Inicio: Se comunica al Juzgado que la fecha de inicio de la subasta tendrá lugar **el día 1 de abril del 2025, a las 12h.**

2º) La subasta finalizará transcurrido treinta días desde su inicio, es decir que la fecha de finalización será el día **30 de abril del 2025 a las 12h.**

3º) Con independencia de ulteriores comunicaciones por parte de la Administración Concursal, se comunica que la dirección de Internet en el que puedan consultarse las bases y condiciones concretas de la subasta es: <https://investkualitte.com/>

4º) Las ofertas se realizarán online a través de la página Web de la Entidad Especializada indicada.

La Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor, siempre y cuando satisfaga el precio íntegro de la venta de contado en el momento del otorgamiento de los documentos públicos o privados de compraventa que procedan, a cuyo acto deberá concurrir el acreedor con privilegio especial afecto para recibir el precio y otorgar los documentos precisos para la cancelación de las cargas en registros públicos.

En caso de incumplimiento de los acreedores con privilegio especial de la obligación prevista en el párrafo anterior, la cancelación registral del privilegio especial y demás cargas anteriores constituidas a favor de créditos concursales se verificará por el Sr. Letrado de la Administración de Justicia, por medio de Decreto.

En el supuesto de que el pago se efectúe vía subrogación del préstamo hipotecario que recaer sobre el inmueble afecto con privilegio especial, las cantidades restantes entre dicha subrogación y la puja aprobada se ingresará en la cuenta corriente concursal como parte del precio el día de la firma

En el supuesto expuesto en el párrafo anterior, el acreedor con privilegio especial no podrá negarse ni obstaculizar la subrogación del préstamo. En caso contrario, esta Administración Concursal ejecutará las operaciones pertinentes en aras a aplicar las estipulaciones del art. 281 del Texto Refundido de la Ley Concursal.

Corresponderá a la Administración Concursal la designación del día, hora, lugar y, en su caso, el Notario donde se otorgarán los documentos públicos o privados a través de los que se articule la compraventa. Se establece un **plazo máximo de 10 días** desde la aprobación del remate para otorgar escritura y completar el precio del remate.

La falta de asistencia al otorgamiento de los contratos de compraventa o pago, total o parcial del precio, de los honorarios de gestión de la Entidad Especializada (**5% del valor de adjudicación**), y sus impuestos facultará a la Administración Concursal para tenerle por desistido en su oferta de compra.

Los honorarios de la empresa especializada se satisfarán al momento del otorgamiento de la escritura.

Para el supuesto de que en cualquiera de los estados previstos para la subasta de los bienes el mejor postor designado adjudicatario de los mismos no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para su transmisión y pago del precio de remate, la Administración Concursal, con independencia de su derecho a exigir las

responsabilidades que procedan por incumplimiento del antedicho mejor postor (en la forma que se establezca en las bases y condiciones de intervención en la subasta pública que como mínimo se fijarán en el 20% del tipo de subasta del bien por aplicación analógica de los arts. 647, 653, 655 y 669 de La Ley de Enjuiciamiento Civil), sin necesidad de declaración o intimación judicial expresa, podrá tenerlo por desistido en su oferta de compra, declarando adjudicatario los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

Así mismo, en caso de no concurrir en los términos expuestos en el párrafo precedente, se perderán las cantidades depositadas para la subasta en beneficio de la mercantil concursada.

Tan pronto como se consume la realización de los bienes, la Administración Concursal podrá ponerlo en conocimiento del juzgado, incluyendo informe de la persona o entidad especializada designada sobre el proceso de subasta.

#### A.1.4. Tipo de subasta.

Se fijará como tipo de subasta el valor fijado en el documento *“Perímetro de la Unidad Productiva de ALBAFRUITS COOPERATIVA VALENCIANA”*, concretamente la cantidad de **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EUROS (1.500.000,00 €)**.

Por tanto, el importe mínimo de la puja se establece en **UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 €)**.

Se admitirán todo tipo de posturas a partir de la citada cifra, y se aprobará el remate a favor de la mejor de ellas, con el límite de la puja mínima, determinando la aprobación del remate, siempre y cuando el Administrador Concursal no entienda que dicha cantidad sea tan pequeña que perjudica los intereses del concurso en cuyo caso se repetiría la subasta.

#### A.1.5. Condiciones subasta.

- 1) La subasta se prorrogará automáticamente si, dos minutos antes de la finalización de la misma, algún licitador efectuase una puja que mejorare la anterior, siendo dicha prórroga de dos minutos adicionales más, y así sucesivamente hasta que los licitadores concurrentes a la subasta dejaren de incrementar el precio de la mejor postura.
- 2) La dirección de Internet en el que puedan consultarse las bases y condiciones concretas de la subasta es <https://investkualitte.com/>
- 3) Las inscripciones para la subasta, o consultas se podrán hacer a través de <https://investkualitte.com/>
- 4) El incremento mínimo de puja se establece en **TREINTA MIL EUROS (30.000,00 €)**. No se podrá pujar entre tramos por cantidades inferiores.
- 5) Las ofertas se realizarán online a través de la página Web de la Entidad Especializada <https://investkualitte.com/>
- 6) Las condiciones de la subasta pública estarán igualmente a disposición de los interesados en la Notaría de Valencia de D. José Manuel Rodrigo Paradells en la cual será protocolizada la subasta.  
  
Dicha Notaría se encuentra sita en Calle de Roger de Llòria, 19, 2ºD, Ciutat Vella, 46002, Valencia (Valencia).
- 7) En la página web se podrá encontrar la siguiente documentación e información: datos registrales, precio, privilegio especial, fotografías, ubicación del bien, listados, maquinaria, existencias, mobiliario y utillaje.

#### A.1.6 Depósito.

Para poder formular puja, será imprescindible que el interesado realice un depósito en la cuenta de la concursada. El importe de este depósito queda determinado en la entidad de **DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00 €)** en la cuenta de la concursada:

**IBAN ES30 3005 0071 1428 3756 3820**

**Cód. BIC: BCOEESMM005**

El depósito deberá efectuarse al menos **DOS (2) DÍAS HÁBILES** antes de que finalice el periodo de presentación de ofertas (es decir el depósito tendrá que estar realizado y comunicado **antes del 28 de abril de 2025 a las 12:00 h.**); debiendo remitir el resguardo de la transferencia a las direcciones [info@kualitteauctions.com](mailto:info@kualitteauctions.com) y [concurasalinsolvenza@gmail.com](mailto:concurasalinsolvenza@gmail.com)

Igualmente deberán registrarse en la web y solicitar su alta en la subasta pública por el mismo cauce.

Dicho depósito se podrá aplicar al precio de venta del ofertante al que se otorgue la escritura de compraventa. En el caso de resultar el máximo licitador y no concurrir al otorgamiento de la compraventa con los medios de pago requeridos en tiempo y forma perderá el depósito en beneficio de la masa activa.

No obstante lo anterior, los acreedores que titulen privilegio especial sobre el activo no tendrán obligación de realizar la consignación.

#### A.1.7. Gastos.

Los gastos que genere el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y cancelación de cargas irán a cargo del adquirente. En cuanto a los impuestos, éstos serán satisfechos conforme a Ley, es decir serán sufragados por el sujeto pasivo fijado legalmente.

Serán de cargo del comprador cualquier gasto que genere si procede el transporte, desmontaje de la maquinaria, utillaje, mobiliario y existencias.

Por todos aquellos servicios e intermediaciones en las operaciones, llevadas a cabo por la entidad especializada, esta última percibirá los honorarios de gestión que se calcularán sobre la base de la oferta realizada por el usuario-postor, que finalmente resulte adjudicatario por parte de la Administración Concursal.

Los honorarios que sean devengados por dicha venta vendrán determinados por la aplicación de un 5%, sobre el precio de adjudicación. A los citados honorarios se les aplicará los impuestos correspondientes.

Estos honorarios serán satisfechos por el adjudicatario de la UPA.

#### A.1.8 Otros datos y circunstancias de la subasta.

- Los postores podrán participar en su propio nombre o en nombre de un tercero tanto persona física como persona jurídica. Para ello será necesario antes de participar en la subasta, la identificación personal o bien en nombre de quien representa, a través de la página web de la empresa especializada, siendo esos datos los que se utilizarán para el remate. En el supuesto de que esa oferta sea la ganadora, una vez finalizada la liquidación con un perfil de representación, bien en nombre propio o en nombre de un tercero, se podrá escriturar a nombre del adjudicatario o a nombre de la persona física o jurídica que este designe. No podrá cederse el remate a un tercero, salvo en el caso de los acreedores que ostenten privilegio especial sobre el activo, al que se le reconoce expresamente la posibilidad de la cesión.
- En el caso de resultar ser el mejor postor de la subasta, el postor podrá subrogarse en el préstamo hipotecario que existe sobre el inmueble incluido en la unidad productiva de ALBAFRUITS.

En dicho caso, se ingresará en la cuenta concursal el diferencial entre el crédito hipotecario subrogado y la puja admitida.

La subrogación hipotecaria se efectuará notarialmente ante el Notario que esta Administración Concursal designe al efecto; aplicándose a tal actuación las normas reguladas en el presente escrito.

- Asunción expresa de las siguientes condiciones:
  - La presentación de ofertas por los interesados implica el conocimiento de la situación de concurso de acreedores, y la regulación contenida en el Texto Refundido de la Ley Concursal.
  - Todos los gastos e impuestos relativos a la adjudicación y venta de los bienes que componen los diferentes parámetros, así como su formalización e inscripciones son a cargo del adquirente, salvo el IIVTNU (plusvalía municipal).
  - Los bienes se transmiten como cuerpo cierto y en el estado que se encuentran, sin que se genere responsabilidad o garantía alguna por parte de la concursada o de la Administración Concursal. En este sentido los oferentes deberán expresamente efectuar cuantos exámenes y comprobaciones entiendan por conveniente para determinar la situación real, física y jurídica, así como obligacional de los activos que se adquieren.
  - La transmisión de los activos se producirá conjuntamente según el perímetro establecido, se entiende (efectuado alzadamente) de conformidad con lo establecido en el artículo 1532 y concordantes del Código Civil, no existiendo por tanto obligaciones de saneamiento de cada una de las partes que los integran, ni evicción.
  - La Administración Concursal se reserva el derecho a rechazar aquellas ofertas que por sus condiciones no sean de interés para el concurso.

En este sentido, en el momento del otorgamiento de la escritura de venta, los adquirentes renunciarán expresamente a los derechos de saneamiento y evicción.

- Se entenderá aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico y jurídico en que se encuentren los bienes objeto de subasta desde el momento de su intervención en el proceso

de venta pública y sin garantías, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

- Si la oferta realizada por el postor hubiera sido aceptada por la Administración Concursal, la Entidad Especializada le enviará un correo electrónico comunicando la aceptación de la misma, la entidad especializada se pondrá en contacto con el adjudicatario para poder formalizar la adjudicación del bien inmueble.
- Para el caso que los datos registrados no sean correctos, la Administración Concursal podrá dar por nula la oferta aunque haya resultado ganadora.
- Aquellas ofertas presentadas, supondrán compromiso de forma irrevocable de otorgar todos aquellos documentos que resulten necesarios a los efectos de la transmisión de la titularidad de los mismos, así como la obligación de satisfacer el importe ofertado, los impuestos devengados así como también los gastos de gestión de compraventa a favor de la Entidad Especializada.
- Todo usuario que no cumpla con lo establecido en las presentes condiciones deberá indemnizar a la sociedad concursada con el 5 % de valor de liquidación por aplicación analógica de acuerdo a lo establecido en nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil en los artículos 647,653, 655 y 669, debiendo además satisfacer los honorarios de gestión devengados por la Entidad Especializada. Así mismo, se perderán las cantidades depositadas en favor de la sociedad concursada.
- En lo no regulado en el presente escrito, en cuanto a sus reglas mínimas, la enajenación de los bienes se acomodará, previa autorización de la Administración concursal, a las reglas y usos de la entidad que subaste o enajene los bienes inmuebles.
- En aras de una mejor publicidad, se determina que existirá una jornada de puertas abiertas en las instalaciones de la concursada, para que se puedan ver la totalidad de los activos que componen la UPA. La misma será el día 10 de abril del 2025, en el siguiente horario de 10h a las 17h. A la entrada a las instalaciones se les identificará a los asistentes, del mismo modo a la finalización de la visita se les entregará para su firma un documento en el que se hará

constar que se ha verificado los elementos que conforman el conjunto de la Unidad Productiva.

El procedimiento de subasta pública será protocolizado mediante Acta Notarial otorgada por el Ilustre Notario de Valencia Don José Manuel Rodrigo Paradells con teléfono 960661399 y correo electrónico [kualitthenotariojmrodrigo2@gmail.com](mailto:kualitthenotariojmrodrigo2@gmail.com)