

BASES REGULADORAS DEL PROCESO DE SUBASTA EXTRAJUDICIAL

A TRAVÉS DE ENTIDAD ESPECIALIZADA (VALORALIA)

Las presentes Bases han sido redactadas por VENTAS CORPORATIVAS, S.L., por encargo de la administración concursal de la mercantil **INCASUR VACUNO Y PORCINO, S.L.** declarado en concurso voluntario de acreedores con número de autos 81/2023 ante el Juzgado de lo Mercantil nº 4 de Sevilla.

En fecha 23 de JULIO de 2025 se ha dictado Auto modificando las reglas especiales de liquidación de la masa activa del procedimiento concursal aprobadas por Auto de fecha 18 de octubre de 2024, conforme lo establecido en el artículo 415 del TRLC; acordando se celebre subasta a través de portal electrónico especializado en la liquidación de activos por un plazo de dos meses de duración y con un precio mínimo de salida de trescientos mil (300.000.-) euros.

Por tanto y siendo VENTAS CORPORATIVAS, S.L. un portal electrónico especializado en la liquidación de activos, se le ha encomendado la venta de los mismos en el formato de subasta extrajudicial.

El plazo de esta subasta Extrajudicial, por indicación de la Administración Concursal, será de SESENTA DIAS, desde el día **30 de JULIO de 2025 a las 12:00h, hasta las 11:59h del 30 de SEPTIEMBRE de 2025.**

1. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO OBJETO DE VENTA

Será objeto de subasta el siguiente bien inmueble propiedad de la concursada **INCASUR VACUNO Y PORCINO, S.L.** que se detalla a continuación y consta incluido en el inventario de bienes y derechos presentado por la Administración Concursal:

Lote nº 1

Lote 1.- INMUEBLE. - Finca de Coria del Río nº 10.435 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Sevilla.

RUSTICA: Suerte de tierra, al sitio de Hoyo del Duende, con una superficie de noventa y cinco áreas. Linda: Norte, terrenos de Juan Ortega Díaz; Sur, camino de La Manta; Este, señor Navarro; y Oeste, resto de finca de que se segregó. Sobre esta finca hay construido un EDIFICIO destinado a matadero industrial, que tiene una nave central. En la parte de atrás adosada a ella hay otra nave con diferente altura, destinada a establos, comunicada con la anterior por las mangas que conducen a los animales al sacrificio. Y adosadas a la nave central, hay dos módulos, uno a cada lado. Todo tiene una superficie construida total de unos mil seiscientos diez metros cuadrados. El resto de la parcela no edificada se destina a conducción de aguas residuales, aljibe de almacenamiento de agua, transformador eléctrico y zona de aparcamientos. El conjunto tiene cerramiento de dos metros de altura de malla.

Se incluyen partidas contables relativas a construcciones e instalaciones fijas: Cristaleras, splits aire acondicionado, grupo compresión, motor y termo, calentador instantáneo, central de incendio, grifos y arreglos aseos, instalación eléctrica y pavimento sanitario nave.

REFERENCIA CATASTRAL: 41034A018000920000MT

CARGAS: Constan las siguientes cargas inscritas que se insertan textualmente:

“ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA A sobre de la finca de este número en favor de la HACIENDA PÚBLICA, en virtud de mandamiento administrativo, expedido por la Unidad de Recaudación de Sevilla de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Delegación Especial de Andalucía, donde se sigue expediente administrativo número 412323683012Q, contra la Entidad INCASUR VACUNO Y PORCINO S.L. en reclamación de un millón novecientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos noventa y ocho euros con ochenta y seis céntimos de principal, doscientos treinta y cinco mil ciento sesenta y ocho euros con noventa y tres céntimos de intereses y de ciento nueve mil seiscientos ochenta y tres euros con treinta y ocho céntimos de costas, en total dos millones trescientos tres mil trescientos cincuenta y un euros con diecisiete céntimos.

PRESTAMO HIPOTECARIO: a favor de la entidad SAVILCON MONTAJE INDUSTRIAL, SL, para responder de 429.000,00 euros de principal, por un total de 0,00 euros con un plazo de amortización de 11 meses con fecha de vencimiento del 19 de febrero de 2023.- Se establece una fecha máxima de pago de dos años.

- **Valor Asignado en el Inventario:** 1.826.150,66 €
- **Valor Mínimo de Adjudicación:** 300.000,00 €

A estos valores habrá que añadirles el IMPUESTO correspondiente.

2. CONDICIONES DE LA SUBASTA EXTRAJUDICIAL

La Administración Concursal no aceptará pujas que no superen, al menos, el Valor Mínimo de Adjudicación del lote a que se refiere el apartado anterior.

La subasta extrajudicial se realizará a través del portal de subastas WWW.VALORALIA.ES, cuya titularidad es de VENTAS CORPORATIVAS, S.L. En él, cualquier interesado habrá de registrarse previamente para participar en el proceso.

Para que cualquier puja sea considerada válida, cualquier interesado deberá depositar una caución equivalente al **CINCO POR CIENTO (5%)** del valor del lote, entendiendo tal como el Valor Asignado en el Plan de Liquidación:

Lote	Valor Asignado Inventario	Caución (5%)
1	1.826.150,66 €	91.307,53 €

Dicha caución o señal se depositará mediante transferencia bancaria en la cuenta bancaria de consignaciones, titularidad de VENTAS CORPORATIVAS, S.L., **IBAN ES63 0128 0062 4701 0004 3376**, de BANKINTER.

Los titulares de crédito con privilegio especial, en caso de haberlos, deberán cumplir las mismas condiciones que cualquier otro interesado, si bien quien quedarán eximidos de prestar señal o depósito alguno.

Las pujas se realizarán por múltiplos de **DIEZ MIL EUROS (10.000,00 €)**.

Las pujas podrán realizarse hasta el día y hora fijados al principio de estas Bases. No obstante, si en los CINCO MINUTOS previos al cierre de la subasta se registra alguna puja, ésta se prorrogará automáticamente por un nuevo periodo de CINCO MINUTOS, y así sucesivamente hasta un máximo de SEIS HORAS desde la hora de cierre inicialmente prevista.

Una vez cerrado el proceso de pujas cumpliendo los requisitos establecidos, y realizados los correspondientes depósitos de la caución, VENTAS CORPORATIVAS S.L. se pondrá en contacto con el mayor postor o adjudicatario de cada lote, para solicitarle documento de identificación completo (persona física o jurídica), datos fiscales, dirección electrónica y datos telefónicos de contacto, y en su caso escritura notarial que acredite la correspondiente representación.

Habiendo cumplido los adjudicatarios los requisitos previos, VENTAS CORPORATIVAS S.L. comunicará tal circunstancia a la Administración Concursal de **INCASUR VACUNO Y PORCINO, S.L.** con la identidad de las referidas personas.

En caso de que algún adjudicatario, habiendo sido requerido para ello, de forma injustificada no proporcione los datos identificativos y fiscales requeridos en un plazo máximo de CINCO DÍAS, se entenderá que renuncia a la compraventa y a la señal depositada.

Cada adjudicatario asumirá el estado en que se encuentre el activo una vez realizado la venta, tanto en lo que se refiere a su configuración física como a su situación jurídica, renunciando al ejercicio de acciones por vicios ocultos.

Los activos se adjudicarán libres de cargas y gravámenes. Únicamente se mantendrán las garantías de los privilegios especiales en el único caso de transmisión de los bienes con subsistencia del gravamen.

El pago del precio fijado para la adjudicación o venta se realizará mediante ingreso (transferencia o cheque bancario) en el momento de la transmisión de la propiedad, a la cuenta intervenida por la Administración Concursal que se facilitará al adjudicatario.

La administración concursal citará al adjudicatario para la formalización de la Escritura pública de compraventa. La incomparecencia del adjudicatario para formalizar la operación en el plazo de UN MES desde la comunicación supondrá la pérdida, por parte de éste, del depósito o caución efectuado.

En caso de incomparecencia del adjudicatario, o renuncia del mismo a la adjudicación, la Administración Concursal no podrá adjudicar los bienes al siguiente oferente; sino que, previa notificación de este hecho a los restantes postores, se abrirá un nuevo proceso de subasta por la entidad especializada con libre concurrencia de postores por plazo de quince días.

Los depósitos realizados por aquellos postores que no hayan resultado adjudicatarios se devolverán por parte de VENTAS CORPORATIVAS S.L. en un plazo máximo de diez días desde la fecha de cierre de la subasta.

3. GASTOS DE LA OPERACIÓN A ASUMIR POR LA COMPRADORA

El adquirente, además del pago del precio, se hará cargo del pago de todos los gastos derivados de la adjudicación (incluyendo gastos notariales y registrales) así como del pago del IBI que se encuentre pendiente de pago del inmueble, cuotas de comunidad de propietarios adeudadas, Impuesto sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana, (plusvalía), gastos derivados del levantamiento de cargas e inscripciones registrales, y cualquier otro gasto que pudiera surgir.

4. HONORARIOS DE LA ENTIDAD ESPECIALIZADA

Dichos honorarios, que deberá asumir el comprador y haberlos satisfecho con anterioridad a la formalización de la compraventa, ascenderán al 5% + IVA del precio a que finalmente resulte adjudicado cada activo, y no se detraerán del precio ofrecido.

La realización de pujas a través del portal www.valoralia.es implica la declaración específica de conocimiento y aceptación de las presentes Bases y Condiciones del proceso de subasta extrajudicial, del estado del procedimiento concursal, del contenido del Plan de Liquidación y del carácter firme e irrevocable de la puja.

Madrid, 28 de julio de 2025