

**BASES Y CONDICIONES DE SUBASTA INTERNATIONAL AUCTION GROUP, S.L.U**

**Concurso: EXPLOTACIÓN BAÑÓN S.A.U.**

**Procedimiento 96/2023**

**Juzgado: Mercantil nº 1 de Jaén**

**Administración Concursal: PERABER SLP**

I.- La subasta se realizará a través del portal propiedad de la entidad especializada, de forma totalmente online (iagauction.com), publicándose la información de los activos con la antelación suficiente para otorgarle la mayor transparencia.

Fechas de la subasta:

- Inicio: 27 de febrero de 2024 a las 10:00 hora peninsular.
- Fin: 27 de marzo de 2023 a las 10:00 hora peninsular.

El activo objeto de esta subasta es el que se detalla a continuación.

**LOTE 1: UNIDAD PRODUCTIVA.** Descrito en el perímetro de la unidad productiva todo lo que abarca la misma.

**PERÍMETRO DE LA UNIDAD PRODUCTIVA EXPLOTACIÓN BAÑÓN S.A.**

**1. RELACION DE TRABAJADORES**

Se detalla relación de trabajadores (salarios y antigüedad):

	<b>APELLIDOS Y NOMBRE</b>	<b>ANTIGÜ.</b>	<b>FECHA BAJA</b>	<b>SALARIO MES</b>	<b>SALARIO AÑO</b>	<b>INDEMN.</b>	<b>DIAS</b>	<b>TOPE</b>	<b>S. DÍA</b>	<b>MESES ANTG.</b>
1	OFICIAL 1º ADMIN	16/02/2002	29/02/2024	2.164,66	25.975,92	25.975,92	20,00	12,00	72,16	265,00
						25.975,92				

Trabajadores fijos discontinuos, con relación laboral durante los meses de molturación:

Base Contingencias Comunes	Inicio Contrato	Tipo Contrato	Departamento	Puesto	Jornada
2.160,00	01/12/2017	fijo discontinuo	Patio Almazara	Oficial 2º F/D Conduct	completa
2.160,00	18/12/2007	fijo discontinuo	Patio Almazara	Oficial 2º F/D Conduct	completa

2. PASIVO: ..... 776.638,10 €

- DEUDA SEGURIDAD SOCIAL 15.859,94 €
- Hipoteca Finca nº 56292 760.778,20 €

3. ACTIVOS:

**A. INMOVILIZADO MATERIAL**

Concepto	Avalúo
TERRENOS, BIENES NATURALES y CONSTRUCCIONES	1.600.000
INSTALACIONES ALMAZARA	1.275.000
MOBILIARIO Y EQUIPOS INFORMATICOS	
ELEMENTO DE TRANSPORTE	48.000
<b>Total Inmovilizado Material</b>	<b>2.943.000</b>

El Inmovilizado Material se encuentra en las instalaciones de la almazara situadas en la finca "Las Irijuelas", cerca del núcleo poblacional de Veracruz, perteneciente al término municipal de Úbeda y a orillas del Guadalquivir entre Ubeda y Cazorra.

La unidad productiva no dispone de finca agrícola.

## **Terrenos y Bienes Naturales y Construcciones**

<b>Concepto</b>	<b>Avalúo</b>
TERRENOS Y BIENES NATURALES CONSTRUCCIÓN	1.600.000 €

La finca es la número 56.292 del Registro de la Propiedad número 1 de Úbeda.

Se deja expresa constancia que; a continuación, como "DATOS DE LA FINCA" se transcribe los informado en el documento emitido por el registro de la propiedad respecto a los datos registrales de la finca.

**En este sentido se hace saber que los datos que figuran no son acordes al estado actual y son anteriores a la construcción de la almazara, la que se encuentra en perfecto estado de conservación.**

### DATOS DE LA FINCA

RÚSTICA: Suerte de tierra que lleva el nombre de Vega, en término de Úbeda, con superficie de una hectárea, nueve áreas, treinta y una centiáreas dentro del cual se encuentra una casería a la que están unidos dos cortijos de labor, la primera con tres pisos y las demás con dos, en avanzado estado de ruina; un molino aceitero con prensa mecánica de usillo en ruina; empiedro, dos almacenes con tinajas, patios, atrojeras, cuadras, pajares y graneros, dos andenes para bueyes y otro patio para encerrar ganado, una casilla para gañanes y otra para el porquero, ocupando todo sobre setenta metros de frente al Mediodía, por treninta o treinta y cuatro aproximadamente de latitud sin número de orden ni expresión de linderos por estar dentro del perímetro expresado y un patio encerradero construido en el terreno que ocupó una zahurda para cerdos que ha sido derribada; inmediata a una de las dos eras empedradas de emparvar de dichos cortijos con unas quince varas de frente por ocho de fondo con algunas criaderas que no se deslinda ni tampoco las referidas eras por la misma razón que las edificaciones anteriores. Linda Norte, Camino de la Torre o Úbeda; Sur y Oeste, con resto de finca matriz; Este, con terrenos de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

## CARGAS

- HIPOTECA: Inscripción 2ª.

Según la Inscripción 2ª, de fecha 26 de enero de 2010, al folio 154, del Libro 840, Tomo 1831, de Úbeda, y en virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Villanueva del Arzobispo, ante Don MARTA PALACIOS RUBIO, el día 30 de diciembre de 2009, la totalidad de esta finca, propiedad de Explotación Bañón SA, se encuentra gravada con una HIPOTECA a favor de la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, por un importe de 1.100.000,00 euros de principal, devengando unos intereses ordinarios durante 24 meses al 4% anual hasta un tipo máximo del 7,25% anual, por un total de 159.500,00 euros, intereses de demora con un tipo máximo del 11,25% anual, por un total de 123.750,00 euros, con unas costas y gastos judiciales de 165.000,00 euros, con un plazo de amortización de 180 meses con vencimiento el día 30 de diciembre de 2024, respondiendo la finca de un total de 1.548.250,00 euros, con un valor de subasta de 1.100.000,00 euros.

En la actualidad el importe pendiente de pago es de 742.927 €, con lo que el valor de mercado asignado es superior al valor del crédito privilegiado especial vinculado a ella.

- NOVACION: Inscripción 7ª.

Según la Inscripción 7ª, de fecha 21 de febrero de 2022, al folio 80, del Libro 1003, Tomo 2102, de Úbeda, y en virtud de la escritura de Novación otorgada en Úbeda, ante Doña MARÍA ELENA LÓPEZ VIEIRA, el 23 de diciembre de 2021. Modificada la hipoteca de la inscripción segunda modificada por la tercera y cuarta y quinta y sexta, de BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A., hoy BANCO SANTANDER S.A. ampliándose la fecha final de vencimiento que pasa a ser el día 28 de febrero de 2.035. Y un interés de demora al tipo nominal resultante de añadir diez puntos al tipo de interés nominal anual.

Entre las edificaciones destaca un **cortijo construido en piedra a principios del siglo XIX**, con un importante valor arquitectónico y con gran aplicación para

futuras funcionalidades, ya sea como hospedería como en actividades relacionadas con el Oleoturismo.

### **Instalaciones técnicas**

El detalle de elementos que integran la partida **Instalaciones técnicas** en la fábrica o almazara es el siguiente:

	Instalaciones Almazara	VALOR ADQUISICIÓN	AMORTZ ACUM.	VNC	Valor estimado de Realización
2	MOLINOS	46.000	27.485	18.515	20.000
2	BOMBAS PISTÓN MOLINO	20.000	11.950	8.050	10.000
2	LÍNEAS DE LIMPIEZA Y TOLVAS	630.000	376.426	253.574	400.000
1	DESHUESADORA	60.000	35.850	24.150	20.000
1	BÁSCULA PUENTE	50.000	29.875	20.125	30.000
2	BATIDORAS	15.000	8.963	6.037	50.000
2	BOMBAS DECANTER	21.000	12.548	8.452	10.000
2	DECANTER	612.000	365.671	246.329	300.000
2	TAMICES	8.000	4.780	3.220	5.000
3	CENTRIFUGADORAS VERTICALES	54.000	32.265	21.735	30.000
2	BOMBAS ALPEORUJO	30.000	17.925	12.075	20.000
2	CUADROS ELÉCTRICOS	60.000	35.850	24.150	40.000
1	ANALIZADOR DE ORUJO	60.000	35.850	24.150	20.000
1	CALDERA	20.000	11.950	8.050	10.000
15	DEPÓSITOS ACERO INOXIDABLE 52 TN	180.000	107.550	72.450	150.000
7	DEPÓSITOS ACERO INOXIDABLE	50.000	29.875	20.125	20.000
	TUBERIAS DEPÓSITOS	30.000	17.925	12.075	20.000
1	BRAZO CARGA ACEITE GRANEL	15.000	8.963	6.037	10.000
1	LIMPIADOR DEPÓSITOS	30.000	17.925	12.075	10.000
2	FILTROS DE ENVASADO	40.000	23.900	16.100	30.000
1	ENVASADORA SEMI-AUTOMÁTICA	90.000	53.775	36.225	60.000
1	ENVASADORA MANUAL	30.000	17.925	12.075	10.000
	<b>TOTAL INSTALACIONES ALMAZARA</b>	<b>2.151.000</b>	<b>1.285.226</b>	<b>865.774</b>	<b>1.275.000</b>

La totalidad de Instalaciones son sin cargas

En cuanto al suministro de energía, la empresa tiene una instalación especialmente eficiente, consistente en:

- a. Caldera de hueso para almazara y vivienda.
- b. Instalación fotovoltaica, mediante un contrato de arrendamiento del techado de la almazara para instalación de placas solares sin coste de instalación ni de mantenimiento para la almazara a cambio de cesión del sobrante de energía solar producida. Excelentes condiciones de coste Kwh de la energía solar consumida. La almazara puede extinguir el contrato en cualquier momento sin compromiso de permanencia.

La distribución de la almazara es la siguiente:

Cuenta con un PATIO DE RECEPCIÓN DE ACEITUNA compuesto por:

- c. Dos líneas de recepción y limpieza de aceituna (una de ellas con tolva de recepción de acero inoxidable). Tolvas de Agrinaco, cintas de Tamesur, limpiadoras y lavadoras de Agrinaco, pesadoras en continuo de Agrinaco con sistema de IMS pesaje.
- d. Tres tolvas de almacenamiento de aceituna con capacidad para 150.000 kg de aceituna (dos de ellas de acero inoxidable) de Agrinaco.
- e. Deshuesadora de González y Paris.
- f. Tolva para almacenamiento de orujo de Agrinaco.
- g. Tolva para almacenamiento de hueso de Tamesur.
- h. Báscula puente.

En cuanto al apartado de FÁBRICA, la sociedad cuenta con el siguiente detalle:

- i. Dos molinos de molturación de Hiller centrifugación alemana.
- j. Dos cuerpos de batidoras Hiller.
- k. Dos decanter Hiller (150.000 kg y 100.000 kg).
- l. Tres centrifugas verticales Alfa Laval.

La BODEGA, cuenta con las siguientes características:

- m. Siete depósitos acero inoxidable para trasiego de aceite de 5 Tn cada uno de Agrinaco.
- n. Quince depósitos acero inoxidable para almacenamiento de aceite de 52 Tn cada uno (diez de Calderería Bujalance y cinco de Agrinaco).
- o. Filtro para aceite de tierras diatomeas.
- p. Filtro para aceite de placas celulosa.

La almazara cuenta con ENVASADORA, en funcionamiento y compuesta con el siguiente detalle:

- q. Envasadora semiautomática de Auxere.

- r. Envasadora manual de Autelec.
- s. Nitrógeno en depósitos de aceite para envasado. T

Existen OTRAS INSTALACIONES que disponen de:

- Almacenes para materias primas de envasado y para producto envasado terminado.
- Oficinas con recepción, tres habitaciones, sala de reuniones y aseo.
- Aseo, cuarto de duchas y vestuario para personal de la almazara.
- Cortijo vivienda principal y Vivienda para personal.
- Otras dependencias.
- Espacio para posibilidad de ampliar construcción.

### **Mobiliario y Equipos Informáticos:**

El detalle de elementos que integran la partida **Mobiliario y Equipos Informáticos** es el siguiente:

		VALOR ADQUISICIÓN	AMORTZ ACUM.	VNC	Valor estimado de Realización
2	MOBILIARIO DE OFICINA	30.000	17.925	12.075	15.000
	EQUIPOS PROCESOS INFORMACION	8.000	4.780	3.220	5.000
	Mobiliario y Equipos Informáticos	<b>38.000</b>	<b>22.705</b>	<b>15.295</b>	<b>20.000</b>

Sin cargas.

### **Elemento de Transporte**

El detalle de elementos que integran la partida es el siguiente:

		VALOR ADQUISICIÓN	AMORTZ ACUM.	VNC	Valor estimado de Realización
4	CAMION IVECO 2884 DTJ	33.880	20.243	13.637	20.000
5	CONTENEDORES DE 20.000 KG	25.000	14.938	10.062	15.000
1	TRACTOR SAME J37 183VE	30.000	17.925	12.075	10.000
1	TRANSPALETA	9.000	5.378	3.622	1.000
2	HIDROLIMPIADORAS KARTCHER	6.000	3.585	2.415	2.000
	Elementos de Transporte y otros	<b>103.880</b>	<b>62.068</b>	<b>41.812</b>	<b>48.000</b>

Para el transporte la sociedad cuenta con ELEMENTOS DE TRANSPORTE, todas ellas sin cargas, consistente en:

- Camión IVECO seminuevo para servicio de transporte de aceituna carrozado multilink por Himeca.
- Se apoya con cuatro contenedores de 20.000kg de Himeca.

IAG Auction se compromete a realizar las campañas publicitarias específicas a través de otros métodos (además de su página web) en función de los activos a enajenar.

Además, se establecerán unos días de visita para los interesados, que podrán ponerse en contacto con la entidad especializada en cualquier momento durante de la subasta.

II.- Para poder participar en la subasta electrónica los interesados deberán estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y debiendo aceptar expresamente las condiciones de esta.

A efectos de comunicaciones y notificaciones, la dirección de correo electrónico que designen los usuarios ofertantes en la página web de la entidad especializada, será plenamente válida y eficaz hasta la conclusión del concurso.

III.- La subasta se realizará **sin postura mínima**.

El **precio mínimo de adjudicación** es de **2.970.000 €**

En el supuesto de recibir ofertas por debajo, se le dará traslado a la Administración Concursal a fin de que acepten al o los titulares de los créditos privilegiados, para que acepten o no la oferta. En este sentido, se hace saber que no serán vinculantes las ofertas que no cubran los créditos privilegiados asociados a los bienes que integran la unidad productiva. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 214 del TRLC diferenciando si se transmiten los bienes con o sin subsistencia de la garantía.

IV.- El contenido de la oferta deberá ser el estipulado en los términos del artículo 218 de la TRLC:" **Contenido de las ofertas**. Cualquiera que sea el sistema de enajenación, las ofertas deberán tener, al menos, el siguiente contenido:



1.º La identificación del oferente y la información sobre su solvencia económica y sobre los medios humanos y técnicos a su disposición.

2.º La determinación precisa de los bienes, derechos, contratos y licencias o autorizaciones incluidos en la oferta.

3.º El precio ofrecido, las modalidades de pago y las garantías aportadas. En caso de que se transmitiesen bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial, deberá distinguirse en la oferta entre el precio que se ofrecería con subsistencia o sin subsistencia de las garantías.

4.º La incidencia de la oferta sobre los trabajadores la incidencia de la oferta sobre los trabajadores. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 219 del TRLC en cuanto a la regla de la preferencia en caso de existir ofertas que difieran en menos de un 15%.

V.- Se requerirá un **depósito del uno por ciento, (29.700 €)** para participar en la subasta con el fin de garantizar el buen fin de la liquidación y dotarla de la mayor seguridad posible.

La entidad titular del crédito Privilegiado estará exenta de consignar esta cantidad.

No está permitida la cesión del remate, salvo en los supuestos de los bienes afectos a créditos con privilegio especial.

VI.- Los gastos de gestión de la entidad especializada, serán del **CINCO POR CIENTO (5%) MÁS IVA**, de la oferta de compra, y será asumido por la parte compradora, así como las Deudas pendientes y los impuestos derivados de la compra venta y los de la cancelación de Cargas y anotaciones registrales.

VII.- Todos los gastos, impuestos y tributos derivados de la transmisión, serán a cargo del adquirente, incluidos los de Notaría, Registro, los impuestos y tributos (IBIS, IVTM, y plusvalía municipal entre otros) y cancelación de cargas.

VIII.- Por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los licitadores aceptan como suficiente la titulación que obra en autos, así como las condiciones y estado en el que se encuentra el bien subastado, con renuncia a cualquier reclamación por saneamiento, vicios ocultos o evicción tanto al concursado como a la Administración Concursal.

IX.- Una vez finalizada la subasta, se notificará a la Administración Concursal informando del resultado de esta y las acciones realizadas.

X.- En cuanto a **la forma de pago**, comunicada al interesado la adjudicación provisional, deberá hacerse efectivo el ingreso del 50% del precio ofertado, descontando el depósito, más los impuestos correspondientes, en la cuenta bancaria intervenida por la administración concursal, en un plazo no superior a diez días desde que se notificará al ofertante la adjudicación a su favor.

En caso de no efectuarse el ingreso en dicho plazo, se tendrá por renunciada la oferta y se comunicará la adjudicación a favor de la siguiente mejor oferta. Reservándose la Administración Concursal las acciones legales que le pudiesen asistir contra los que habiendo presentado oferta no realicen el pago por los daños que puedan ocasionar al Procedimiento concursal.

XI.- Respecto a la cancelación de cargas registrales, la Administración Concursal solicitará del Juzgado el levantamiento y cancelación de todas las cargas, trabas y los embargos administrativos que pesen sobre los activos, así como la cancelación de las anotaciones preventivas que procedan para garantizar al adquirente la enajenación de estos libres de cargas y gravámenes.

XII.- En todas las subastas se publicitarán en la plataforma de la entidad especializada las condiciones generales y particulares para todos los participantes, que deberán aceptar expresamente.

XIII.- En lo no regulado en el presente escrito, se estará a lo dispuesto en los usos y costumbres de la entidad especializada encargada de la venta.