INSTRUCCIONS PER PARTICIPAR EN EL PROCEDIMENT D'ALIENACIÓ D'IMMOBLES PROPIETAT DE GESTIÓ URBANÍSTICA DE BALEARS, S.A. (GESTUR BALEAR, S.A.).

1.- Objecte i béns inclosos.

El present procediment té per objecte l'alienació, mitjançant concurrència competitiva i adjudicació per oferta econòmica més alta, dels immobles descrits en **l'Annex I**: solars industrials i de serveis situats a Felanitx; una parcel·la d'equipament situada a Manacor; i un magatzem-traster i dues places d'aparcament situats al carrer Arxiduc Lluís Salvador, número 7, de Palma.

Cada immoble constitueix un lot independent, excepte les finques registrals **64.261 i 64.262**, que integren un únic lot i hauran de ser objecte d'una sola oferta conjunta i indivisible.

2.- Naturalesa i règim del procediment.

El procediment té caràcter **privat** i es regirà per aquestes Instruccions, pels acords societaris que autoritzin l'alienació i pel dret privat.

La denominació de «subhasta» s'empra exclusivament per a identificar el sistema competitiu de selecció de la millor oferta. La recepció i obertura d'ofertes davant notari no converteix el procediment en una subhasta notarial regulada pels articles 72 i següents de la Llei del Notariat.

GESTUR BALEAR, S. A. podrà deixar sense efecte el procediment respecte d'un o diversos lots abans de l'adjudicació, sense que això generi dret a indemnització per als licitadors. L'adjudicació serà eficaç des de la seva notificació a l'adjudicatari i quedarà subjecta al compliment de les obligacions previstes en aquestes Instruccions.

3.- Informació i situació dels immobles.

La informació disponible sobre els immobles podrà consultar-se en la pàgina web de GESTUR BALEAR, S.A. i sol·licitar-se en els termes de la clàusula 4.

Els immobles es transmetran en la situació física, jurídica, registral, cadastral, urbanística, arrendatícia i possessòria que resulti de la documentació posada a disposició dels interessats i de les comprovacions que aquests realitzin. L'adjudicatari haurà de complir la normativa urbanística i sectorial aplicable en el municipi corresponent.

Sense perjudici de la informació registral actualitzada que s'incorporarà a cada escriptura de compravenda, GESTUR BALEAR, S.A. manifesta que els immobles consten inscrits al seu nom i lliures de càrregues, **excepte les afeccions, limitacions i particularitats expressament indicades en aquestes Instruccions i en la documentació del lot.**

Respecte dels solars del polígon de Felanitx, es fa constar que estan subjectes a la liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació. GESTUR BALEAR, S.A. assumirà, davant la Administració actuant, les quotes d'ajust d'aquesta liquidació que corresponguin a fets o períodes anteriors a l'atorgament de l'escriptura de compravenda, siguin positives o negatives.

Respecte de la parcel·la de Manacor, consta certificació municipal de data 18 de març de 2026 segons la qual la parcel·la es classifica en part com a sòl urbà i en part com a sòl rústic;

la porció urbana es qualifica parcialment com EQ-PR-L-SU i parcialment com a vial de la xarxa viària, i la porció rústica està qualificada d'AT-H i afectada per l'APT de carreteres. La certificació adverteix una discrepància entre la documentació escrita i la gràfica respecte de la qualificació EQ-PR-L-EL SU, prevalent la documentació escrita, i assenyala com a ús permès el d'equipament privat. GESTUR BALEAR, S. A. està a l'espera d'una nova cèdula urbanística que aclareixi la delimitació de les parts urbana i rústica.

Així mateix, s'adverteix que, en relació amb la parcel·la de Manacor i amb el solar 11 de Felanitx, s'han tramitat o es troben en tramitació procediments de georeferenciació promoguts per propietaris confrontants.

El magatzem-traster situat a Palma té una altura lliure aproximada de 2,10 metres. Conforme a la informació urbanística i tècnica disponible, aquesta altura no permet legalitzar un ús distint de traster, magatzem o equivalent. Els interessats hauran de verificar per si mateixos la viabilitat de l'ús que pretenguin implantar.

Els adquirents de les places d'aparcament hauran de respectar les limitacions i normes contingudes en els estatuts de la comunitat de propietaris, que es posaran a la seva disposició.

4.- Obtenció de documentació i consultes.

Els interessats podran sol·licitar informació o concertar, si escau, visita als immobles contactant amb GESTUR BALEAR, S.A. al telèfon **971 177 730**, de 8:00 a 13:00 hores, o en el correu electrònic info@gesturbalear.com.

La informació facilitada té caràcter merament informatiu i no eximeix el licitador de realitzar les seves pròpies comprovacions registrals, cadastrals, tècniques, urbanístiques, fiscals, mediambientals i de qualsevol altra naturalesa que estimi pertinents.

5.- Preu base i tributació.

El preu base de licitació de cada lot és l'indicat en l'Annex I, sense incloure els impostos indirectes que, si és el cas, gravin la transmissió.

No s'admetran ofertes per import inferior al preu base del lot corresponent. L'oferta haurà d'expressar-se en euros, amb dos decimals, en xifra i lletra; en cas de discordança prevaldrà la quantitat expressada en lletra.

La determinació de l'impost indirecte aplicable a cada transmissió s'efectuarà en l'escriptura de compravenda d'acord amb la normativa vigent i amb la condició tributària de les parts.

6.- Requisits dels licitadors.

Podran participar les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, amb plena capacitat jurídica i d'obrar i amb facultats suficients per a adquirir el lot ofert.

No podran participar els qui es trobin en situació legal que els impedeixi contractar o adquirir l'immoble. Cada licitador presentarà la declaració responsable inclosa com a Annex III.

La participació conjunta de dues o més persones o entitats serà admissible si totes elles presenten la documentació exigida. Els integrants de l'oferta conjunta respondran solidàriament davant de GESTUR BALEAR, S. A., hauran d'identificar la quota d'adquisició de cadascun i designar un representant comú a l'efecte de comunicacions.

7.- Presentació d'ofertes.

Les ofertes hauran de presentar-se abans de **les 12:00 hores del dia 15 de desembre de 2026** a la **Notaria de Don Antonio Roca Arañó, situada al carrer Josep Anselm Clau, núm. 9, baixos, 07002 Palma (Illes Balears),** personalment o per correu certificat dirigit a aquesta notaria, sempre que el sobre es rebi abans de la finalització del termini. No s'admetrà la presentació d'ofertes per correu electrònic.

Cada licitador presentarà un sobre exterior tancat, signat o rubricat en les seves solapes, amb la indicació següent: **«Procediment d'alienació d'immobles de GESTUR BALEAR, S. A. — Lot [●] — No obrir fins a l'acte públic».** En el sobre exterior hauran de constar el nom o denominació del licitador, domicili, telèfon i correu electrònic.

El sobre exterior contindrà dos sobres interiors tancats:

• **Sobre A: Documentació administrativa,** amb la documentació indicada en la clàusula 8.1.
• **Sobre B: Oferta econòmica**, amb la proposició ajustada a l'Annex II.

Cada licitador podrà formular oferta per a un o diversos lots, presentant un sobre exterior independent per a cada lot. La presentació de l'oferta implica l'acceptació íntegra i incondicional d'aquestes Instruccions i de la situació del lot ofert.

GESTUR BALEAR, S.A. podrà ampliar el termini de presentació abans del seu venciment. L'ampliació es publicarà en la pàgina web de la societat i es comunicarà, quan resulti possible, a qui hagués sol·licitat informació.

Les ofertes seran irrevocables durant sis mesos des de la finalització del termini de presentació, excepte adjudicació, desistiment de GESTUR BALEAR, S.A. o devolució de l'oferta d'acord amb aquestes Instruccions.

8.- Documentació.

8.1. Documentació administrativa.

Al Sobre A s'hi inclouran els documents següents:

a) Si el licitador és persona física: còpia del seu DNI, NIE o passaport vigent.

b) Si és persona jurídica espanyola: còpia de l'escriptura de constitució i, si és el cas, de les modificacions estatutàries rellevants; acreditació de la seva inscripció registral quan sigui exigible; NIF; i document acreditatiu de les facultats de representació de qui signa l'oferta.

c) Si és persona jurídica estrangera: documentació equivalent que acrediti la seva vàlida constitució, existència i representació d'acord amb la seva llei personal, amb traducció oficial al castellà quan escaigui.

d) Si s'actua mitjançant representant: còpia de l'escriptura de poder o del document que acrediti la representació. Quan resulti exigible, haurà d'acreditar-se la seva inscripció en el Registre Mercantil.

e) Informe original d'una entitat financera, emès en paper en capçalera o amb signatura electrònica verificable, que acrediti la solvència econòmica i financera del licitador per a atendre el preu base del lot ofert. L'informe haurà d'identificar aquest procediment i el lot al qual es refereix.

f) Declaració responsable conforme a l'Annex III.

8.2. Oferta econòmica.

En el Sobre B s'inclourà exclusivament la proposició econòmica ajustada al model de l'Annex II, degudament signada. Quan l'oferta sigui conjunta, haurà d'estar signada per tots els licitadors o pel seu representant amb facultats suficients.

No s'admetran ofertes alternatives, condicionades, sotmeses a reserva, ni que modifiquin les presents Instruccions.

8.3. Esmena.

GESTUR BALEAR, S. A. podrà requerir l'esmena de defectes o omissions de la documentació administrativa que no afectin la identitat del licitador, la seva capacitat, l'acreditació de la representació o el contingut essencial de l'oferta econòmica. El termini d'esmena serà de cinc dies hàbils des de la recepció del requeriment.

La falta d'esmena dins del termini concedit determinarà l'exclusió de l'oferta. No seran esmanables les modificacions de l'oferta econòmica ni la presentació extemporània de documents exigits com a requisit essencial de participació.

9.- Obertura, valoració i adjudicació.

L'obertura dels sobres es realitzarà en acte públic **el dia 15 de desembre de 2026, a les 12:00 hores**, en la Notaria de Don Antonio Roca Arañó.

En primer lloc s'obriran els Sobres A i es verificarà la documentació administrativa. Les ofertes admeses passaran a l'obertura dels Sobres B. L'obertura es realitzarà en presència del notari i del gerent de GESTUR BALEAR, S.A., facultat per a intervenir en aquest procediment per acord del Consell d'Administració de 19 d'octubre de 2026.

L'únic criteri d'adjudicació serà el **major preu ofert** per a cada lot. Resultarà adjudicatari provisional qui presenti l'oferta econòmica vàlida d'import més elevat.

En cas d'empat, GESTUR BALEAR, S.A. requerirà simultàniament als licitadors empatats perquè, en un termini de cinc dies hàbils, presentin una nova i única millora d'oferta en sobre tancat. Si persistís l'empat, es repetirà el requeriment una sola vegada. Si l'empat continués, l'adjudicació es decidirà per sorteig celebrat davant notari entre les ofertes empatades.

L'adjudicació es notificarà al licitador seleccionat a l'adreça electrònica designada en la seva oferta. GESTUR BALEAR, S.A. podrà rebutjar les ofertes que incompleixin aquestes Instruccions, declarar desert qualsevol lot quan no existeixi oferta admissible o no formalitzar la compravenda en els supòsits previstos en aquestes Instruccions.

10.- Pagament a compte, formalització i pagament del preu.

L'adjudicatari haurà d'ingressar a favor de GESTUR BALEAR, S. A., mitjançant transferència al compte que aquesta li designi, un import equivalent al **10% del preu d'adjudicació**, dins dels trenta dies naturals següents a la recepció de la notificació d'adjudicació. El pagament tindrà la consideració de quantitat lliurada a compte del preu i de clàusula penal per al cas d'incompliment imputable a l'adjudicatari, en els termes de la clàusula 11.

L'import pendent, equivalent al 90% restant del preu d'adjudicació, així com els impostos indirectes que corresponguin, hauran de satisfer-se mitjançant els mitjans de pagament que es facin constar en l'escriptura de compravenda, simultàniament al seu atorgament.

La compravenda es formalitzarà en escriptura pública davant el notari Don Antonio Roca Arañó, excepte designació d'un altre per les parts, dins dels seixanta dies naturals següents a la data de l'ingrés del 10% del preu, excepte pròrroga acordada per escrit entre les parts.

11.- Incompliment de l'adjudicatari.

Si l'adjudicatari no ingressa el 10% del preu dins del termini establert, no compareix a l'atorgament de l'escriptura malgrat haver estat degudament citat, o no satisfà la resta del preu i els impostos al seu càrrec en l'acte de l'atorgament, GESTUR BALEAR, S.A. podrà resoldre l'adjudicació mitjançant notificació escrita.

En aquest cas, GESTUR BALEAR, S.A. podrà retenir l'import efectivament lliurat a compte, fins al límit del 10% del preu d'adjudicació, com a **pena convencional**, sense perjudici de reclamar els danys i perjudicis que excedeixin d'aquesta quantia si s'haguessin pactat o acreditat d'acord amb el dret aplicable. Si no s'hagués lliurat cap quantitat, la resolució no impedirà a GESTUR BALEAR, S. a. reclamar els danys i perjudicis efectivament causats.

Resolta l'adjudicació, GESTUR BALEAR, S. A. podrà adjudicar el lot al següent licitador classificat, sempre que la seva oferta continuï vigent i aquest accepti expressament l'adjudicació, o convocar un nou procediment.

12.- Estat dels béns i comprovacions prèvies.

La transmissió es realitzarà com a cos cert i en l'estat físic, registral, cadastral, urbanístic, mediambiental, relatiu als arrendaments, possessori i jurídic en què els immobles es trobin en la data de l'escriptura.

El licitador declara conèixer i acceptar les afeccions, limitacions i particularitats expressament informades en aquestes Instruccions i en la documentació del lot. Així mateix, assumeix l'obligació d'efectuar, abans de formular oferta, les comprovacions que consideri necessàries, inclosos els extrems registrals, urbanístics, tècnics, geotècnics i mediambientals.

La visita o inspecció dels immobles requerirà autorització prèvia i expressa de GESTUR BALEAR, S. A.

La informació facilitada per GESTUR BALEAR, S.A. no substitueix la informació que resulti dels registres públics o de les administracions competents. La situació que resulti d'aquests últims prevaldrà en cas de discrepància.

13.- Transmissió, despeses i impostos.

La propietat i la possessió de cada immoble es transmetran amb l'atorgament de l'escriptura pública i el pagament íntegre del preu, tret que en la mateixa escriptura es pacti expressament una altra cosa.

La venda es realitzarà per preu alçat, sense dret a augment o disminució del preu encara que la superfície real difereixi de l'expressada en l'Annex I, dins dels límits legalment aplicables.

Seran de compte del comprador totes les despeses i impostos derivats de la compravenda, de la seva formalització en escriptura pública i de la seva inscripció registral, incloses les despeses d'obtenció de còpies autoritzades sol·licitades per GESTUR BALEAR, S.A. Serà de compte de GESTUR BALEAR, S.A. l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, quan es meriti, llevat que la llei disposi una altra cosa.

14.- Protecció de dades i comunicacions.

Les dades personals dels licitadors es tractaran per GESTUR BALEAR, S.A. per a la gestió del procediment d'alienació, la comprovació de requisits, l'adjudicació i la formalització de la compravenda, així com per al compliment de les obligacions legals aplicables.

Les comunicacions es realitzaran vàlidament en l'adreça postal o electrònica indicada pel licitador. Correspon a aquest mantenir actualitzades aquestes dades durant tot el procediment.

15.- Jurisdicció competent.

Les controvèrsies relatives a la interpretació, validesa, adjudicació, compliment o extinció d'aquestes Instruccions i de les compravendes que resultin del procediment se sotmetran als òrgans jurisdiccionals de l'ordre civil competents conforme a les normes imperatives de competència territorial. Quan sigui vàlida la submissió expressa, les parts se sotmeten als tribunals de la localitat on radiqui l'immoble objecte de la transmissió.

ANNEX I. RELACIÓ DE BÉNS INCLOSOS EN EL PROCEDIMENT D'ALIENACIÓ.

FELANITX

LOT NÚM.	Referència cadastral	Finca registral	Solar	Superfície registral (m^2)	Preu base de licitació
1	2186805ED1628N0001GQ	49.844	11	1.454	302.184,82 €
2	1985306ED1618N0001FB	49.840	13	1.282	266.438,06 €
3	1985301ED1618N0001GB	49.854	18	1.224	254.383,92 €
4	2084201ED1628S0001XO	49.902	40	3.353	696.853,99 €
5	2084203ED1628S0001JO	49.906	42	1.792	372.431,36 €
6	2084204ED1628S0001EO	49.908	43	3.134	651.262,98 €
7	2283509ED1628S0001HO	49.910	44	2.076	431.455,08 €
8	2283501ED1628S0001DO	49.926	52	1.747	363.079,01 €
9	2283503ED1628S0001IO	49.930	54	1.857	385.940,31 €
10	2283504ED1628S0001JO	49.932	55	1.857	385.940,31 €
11	2283505ED1628S0001EO	49.934	56	1.857	385.940,31 €
12	2283506ED1628S0001SO	49.936	57	2.209	459.096,47 €

MANACOR

LOT NÚM.	Referència cadastral	Finca registral	Denominació	Superfície registral (m^2)	Preu base de licitació
13	6005016ED1860N0001FY	53.316	Parcel·la d'equipament	4.925	399.371,29 €

PALMA

LOT NÚM.	Referència cadastral	Finca registral	Denominació	Superfície (m^2)	Preu base de licitació
14	0211605DD7801A0114GM	64.259	Magatzem-traster	238,35	239.736,95 €
15*	0211605DD7801A0032QO	64.261	Plaça d'aparcament 32	9,56	21.578,07 €
	0211605DD7801A0033WP	64.262	Plaça d'aparcament 33	9,79	15.295,14 €

***Lot únic de places d'aparcament:** les finques registrals 64.261 i 64.262 s'oferiran i adjudicaran conjunta i indivisiblement. El preu base del lot conjunt ascendeix a **36.873,21 €**, sense impostos indirectes.

ANNEX II. MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA.

Sr./Sra. [●], amb DNI/NIE/passaport número [●], amb domicili a [●], telèfon [●] i correu electrònic [●], que actua en nom propi / en representació de [●], amb NIF [●], en virtut de [●]

EXPOSA:

Que coneix i accepta íntegrament les Instruccions per a participar en el procediment d'alienació d'immobles propietat de GESTUR BALEAR, S.A. i que ha examinat la documentació i informació disponible sobre el lot identificat a continuació.

OFEREIX:

Adquirir el **lot** [●], consistent en **[identificació completa de l'immoble o lot],** pel preu de [●] **euros** ([●] €), sense incloure els impostos indirectes que, si escau, resultin aplicables. La present oferta és única, incondicionada i irrevocable durant el termini previst en les Instruccions.

En [●], a [●] de [●] de 2026.

Signatura: _____

ANNEX III. DECLARACIÓ RESPONSABLE.

Sr./Sra. [●], amb DNI/NIE/passaport número [●], que actua en nom propi / en representació de [●], amb NIF [●],

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT

1. Que compta amb plena capacitat jurídica i d'obrar per a formular l'oferta i, si és el cas, amb facultats suficients per a representar la persona o entitat en nom de la qual actua.
2. Que no es troba incurs/a en prohibició o limitació legal que li impedeixi contractar o adquirir l'immoble o lot al qual es refereix la seva oferta.
3. Que la documentació presentada és veraç i es compromet a aportar els seus originals o còpies autèntiques quan li siguin requerits.
4. Que accepta íntegra i incondicionalment les Instruccions i coneix la situació de l'immoble o lot objecte de la seva oferta.

En [●], a [●] de [●] de 2026.

Signatura: _____