INSTRUCCIONES PARA PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES PROPIEDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A. (GESTUR BALEAR, S.A.).

1.- Objeto y bienes incluidos.

El presente procedimiento tiene por objeto la enajenación, mediante concurrencia competitiva y adjudicación por oferta económica más alta, de los inmuebles descritos en el **Anexo I**: solares industriales y de servicios situados en Felanitx; una parcela de equipamiento situada en Manacor; y un almacén-trastero y dos plazas de aparcamiento situados en la calle Arxiduc Lluís Salvador, número 7, de Palma.

Cada inmueble constituye un lote independiente, salvo las fincas registrales **64.261 y 64.262**, que integran un único lote y deberán ser objeto de una sola oferta conjunta e indivisible.

2.- Naturaleza y régimen del procedimiento.

El procedimiento tiene carácter **privado** y se regirá por estas Instrucciones, por los acuerdos societarios que autoricen la enajenación y por el derecho privado.

La denominación de «subasta» se emplea exclusivamente para identificar el sistema competitivo de selección de la mejor oferta. La recepción y apertura de ofertas ante notario no convierte el procedimiento en una subasta notarial regulada por los artículos 72 y siguientes de la Ley del Notariado.

GESTUR BALEAR, S.A. podrá dejar sin efecto el procedimiento respecto de uno o varios lotes antes de la adjudicación, sin que ello genere derecho a indemnización para los licitadores. La adjudicación será eficaz desde su notificación al adjudicatario y quedará sujeta al cumplimiento de las obligaciones previstas en estas Instrucciones.

3.- Información y situación de los inmuebles.

La información disponible sobre los inmuebles podrá consultarse en la página web de GESTUR BALEAR, S.A. y solicitarse en los términos de la cláusula 4.

Los inmuebles se transmitirán en la situación física, jurídica, registral, catastral, urbanística, arrendaticia y posesoria que resulte de la documentación puesta a disposición de los interesados y de las comprobaciones que estos realicen. El adjudicatario deberá cumplir la normativa urbanística y sectorial aplicable en el municipio correspondiente.

Sin perjuicio de la información registral actualizada que se incorporará a cada escritura de compraventa, GESTUR BALEAR, S.A. manifiesta que los inmuebles constan inscritos a su nombre y libres de cargas, **excepto las afecciones, limitaciones y particularidades expresamente indicadas en estas Instrucciones y en la documentación del lote**.

Respecto de los solares del polígono de Felanitx, se hace constar que están sujetos a la liquidación definitiva del proyecto de reparcelación. GESTUR BALEAR, S.A. asumirá, frente a la Administración actuante, las cuotas de ajuste de dicha liquidación que correspondan a hechos o periodos anteriores al otorgamiento de la escritura de compraventa, sean positivas o negativas.

Respecto de la parcela de Manacor, consta certificación municipal de fecha 18 de marzo de 2026 según la cual la parcela se clasifica en parte como suelo urbano y en parte como suelo

rústico; la porción urbana se califica parcialmente como EQ-PR-L-SU y parcialmente como vial de la red viaria, y la porción rústica está calificada como AT-H y afectada por la APT de carreteras. La certificación advierte una discrepancia entre la documentación escrita y la gráfica respecto de la calificación EQ-PR-L-SU, prevaleciendo la documentación escrita, y señala como uso permitido el de equipamiento privado. GESTUR BALEAR, S.A. está a la espera de una nueva cédula urbanística aclaratoria sobre la delimitación de las partes urbana y rústica.

Asimismo, se advierte que, en relación con la parcela de Manacor y el solar 11 de Felanitx, se han tramitado o se encuentran en tramitación procedimientos de georreferenciación promovidos por propietarios colindantes.

El almacén-trastero situado en Palma tiene una altura libre aproximada de 2,10 metros. Conforme a la información urbanística y técnica disponible, dicha altura no permite legalizar un uso distinto de trastero, almacén o equivalente. Los interesados deberán verificar por sí mismos la viabilidad del uso que pretendan implantar.

Los adquirentes de las plazas de aparcamiento deberán respetar las limitaciones y normas contenidas en los estatutos de la comunidad de propietarios, que se pondrán a su disposición.

4.- Obtención de documentación y consultas.

Los interesados podrán solicitar información o concertar, en su caso, visita a los inmuebles contactando con GESTUR BALEAR, S.A. en el teléfono **971 177 730**, de 8:00 a 13:00 horas, o en el correo electrónico **info@gesturbalear.com**

La información facilitada tiene carácter meramente informativo y no exime al licitador de realizar sus propias comprobaciones registrales, catastrales, técnicas, urbanísticas, fiscales, medioambientales y de cualquier otra naturaleza que estime pertinentes.

5.- Precio base y tributación.

El precio base de licitación de cada lote es el indicado en el Anexo I, **sin incluir los impuestos indirectos que, en su caso, graven la transmisión**.

No se admitirán ofertas por importe inferior al precio base del lote correspondiente. La oferta deberá expresarse en euros, con dos decimales, en cifra y letra; en caso de discordancia prevalecerá la cantidad expresada en letra.

La determinación del impuesto indirecto aplicable a cada transmisión se efectuará en la escritura de compraventa conforme a la normativa vigente y a la condición tributaria de las partes.

6.- Requisitos de los licitadores.

Podrán participar las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, con plena capacidad jurídica y de obrar y con facultades suficientes para adquirir el lote ofertado.

No podrán participar quienes se encuentren en situación legal que les impida contratar o adquirir el inmueble. Cada licitador presentará la declaración responsable incluida como Anexo III.

La participación conjunta de dos o más personas o entidades será admisible si todas ellas presentan la documentación exigida. Los integrantes de la oferta conjunta responderán solidariamente frente a GESTUR BALEAR, S.A., deberán identificar la cuota de adquisición de cada uno y designar un representante común a efectos de comunicaciones.

7.- Presentación de ofertas.

Las ofertas deberán presentarse antes de **las 12:00 horas del día 15 de diciembre de 2026** en la **Notaría de Don Antonio Roca Arañó, sita en calle Josep Anselm Clave, nº 9, bajos, 07002 Palma de Mallorca (Illes Balears)**, personalmente o por correo certificado dirigido a dicha notaría, siempre que el sobre se reciba antes de la finalización del plazo. No se admitirá la presentación de ofertas por correo electrónico.

Cada licitador presentará un sobre exterior cerrado, firmado o rubricado en sus solapas, con la siguiente indicación: **«Procedimiento de enajenación de inmuebles de GESTUR BALEAR, S.A. — Lote [●] — No abrir hasta el acto público»**. En el sobre exterior deberán constar el nombre o denominación del licitador, domicilio, teléfono y correo electrónico.

El sobre exterior contendrá dos sobres interiores cerrados:

- **Sobre A: Documentación administrativa**, con la documentación indicada en la cláusula 8.1.
- **Sobre B: Oferta económica**, con la proposición ajustada al Anexo II.

Cada licitador podrá formular oferta para uno o varios lotes, presentando un sobre exterior independiente para cada lote. La presentación de la oferta implica la aceptación íntegra e incondicional de estas Instrucciones y de la situación del lote ofertado.

GESTUR BALEAR, S.A. podrá ampliar el plazo de presentación antes de su vencimiento. La ampliación se publicará en la página web de la sociedad y se comunicará, cuando resulte posible, a quienes hubieren solicitado información.

Las ofertas serán irrevocables durante seis meses desde la finalización del plazo de presentación, salvo adjudicación, desistimiento de GESTUR BALEAR, S.A. o devolución de la oferta conforme a estas Instrucciones.

8.- Documentación.

8.1. Documentación administrativa.

En el Sobre A se incluirán los documentos siguientes:

a) Si el licitador es persona física: copia de su DNI, NIE o pasaporte vigente.

b) Si es persona jurídica española: copia de la escritura de constitución y, en su caso, de las modificaciones estatutarias relevantes; acreditación de su inscripción registral cuando sea exigible; NIF; y documento acreditativo de las facultades de representación de quien firme la oferta.

c) Si es persona jurídica extranjera: documentación equivalente que acredite su válida constitución, existencia y representación conforme a su ley personal, con traducción oficial al castellano cuando proceda.

d) Si se actúa mediante representante: copia de la escritura de poder o del documento que acredite la representación. Cuando resulte exigible, deberá acreditarse su inscripción en el Registro Mercantil.

e) Informe original de una entidad financiera, emitido en papel membretado o con firma electrónica verificable, que acredite la solvencia económica y financiera del licitador para atender el precio base del lote ofertado. El informe deberá identificar este procedimiento y el lote al que se refiere.

f) Declaración responsable conforme al Anexo III.

8.2. Oferta económica.

En el Sobre B se incluirá exclusivamente la proposición económica ajustada al modelo del Anexo II, debidamente firmada. Cuando la oferta sea conjunta, deberá estar firmada por todos los licitadores o por su representante con facultades suficientes.

No se admitirán ofertas alternativas, condicionadas, sometidas a reserva, ni que modifiquen las presentes Instrucciones.

8.3. Subsanación.

GESTUR BALEAR, S.A. podrá requerir la subsanación de defectos u omisiones de la documentación administrativa que no afecten a la identidad del licitador, a su capacidad, a la acreditación de la representación o al contenido esencial de la oferta económica. El plazo de subsanación será de cinco días hábiles desde la recepción del requerimiento.

La falta de subsanación dentro del plazo concedido determinará la exclusión de la oferta. No serán subsanables las modificaciones de la oferta económica ni la presentación extemporánea de documentos exigidos como requisito esencial de participación.

9.- Apertura, valoración y adjudicación.

La apertura de los sobres se realizará en acto público **el día 15 de diciembre de 2026**, **a las 12:00 horas**, en la Notaría de Don Antonio Roca Arañó.

En primer lugar se abrirán los Sobres A y se verificará la documentación administrativa. Las ofertas admitidas pasarán a la apertura de los Sobres B. La apertura se realizará en presencia del notario y del gerente de GESTUR BALEAR, S.A., facultado para intervenir en este procedimiento por acuerdo del Consejo de Administración de 19 de octubre de 2026.

El único criterio de adjudicación será el **mayor precio ofertado** para cada lote. Resultará adjudicatario provisional quien presente la oferta económica válida de importe más elevado.

En caso de empate, GESTUR BALEAR, S.A. requerirá simultáneamente a los licitadores empatados para que, en un plazo de cinco días hábiles, presenten una nueva y única mejora de oferta en sobre cerrado. Si persistiera el empate, se repetirá el requerimiento una sola vez. Si el empate continuase, la adjudicación se decidirá por sorteo celebrado ante notario entre las ofertas empatadas.

La adjudicación se notificará al licitador seleccionado en la dirección electrónica designada en su oferta. GESTUR BALEAR, S.A. podrá rechazar las ofertas que incumplan estas Instrucciones, declarar desierto cualquier lote cuando no exista oferta admisible o no formalizar la compraventa en los supuestos previstos en estas Instrucciones.

10.- Pago a cuenta, formalización y pago del precio.

El adjudicatario deberá ingresar a favor de GESTUR BALEAR, S.A., mediante transferencia a la cuenta que esta le designe, un importe equivalente al **10 % del precio de adjudicación**, dentro de los treinta días naturales siguientes a la recepción de la notificación de adjudicación. El pago tendrá la consideración de cantidad entregada a cuenta del precio y de cláusula penal para el caso de incumplimiento imputable al adjudicatario, en los términos de la cláusula 11.

El importe pendiente, equivalente al 90 % restante del precio de adjudicación, así como los impuestos indirectos que correspondan, deberán satisfacerse mediante los medios de pago que se hagan constar en la escritura de compraventa, simultáneamente a su otorgamiento.

La compraventa se formalizará en escritura pública ante el notario Don Antonio Roca Arañó, salvo designación de otro por las partes, dentro de los sesenta días naturales siguientes a la fecha del ingreso del 10 % del precio, salvo prórroga acordada por escrito entre las partes.

11.- Incumplimiento del adjudicatario.

Si el adjudicatario no ingresa el 10 % del precio dentro del plazo establecido, no comparece al otorgamiento de la escritura pese a haber sido debidamente citado, o no satisface el resto del precio y los impuestos a su cargo en el acto del otorgamiento, GESTUR BALEAR, S.A. podrá resolver la adjudicación mediante notificación escrita.

En tal caso, GESTUR BALEAR, S.A. podrá retener el importe efectivamente entregado a cuenta, hasta el límite del 10 % del precio de adjudicación, como **pena convencional**, sin perjuicio de reclamar los daños y perjuicios que excedan de dicha cuantía si se hubieran pactado o acreditado conforme a derecho. Si no se hubiera entregado cantidad alguna, la resolución no impedirá a GESTUR BALEAR, S.A. reclamar los daños y perjuicios efectivamente causados.

Resuelta la adjudicación, GESTUR BALEAR, S.A. podrá adjudicar el lote al siguiente licitador clasificado, siempre que su oferta continúe vigente y este acepte expresamente la adjudicación, o convocar un nuevo procedimiento.

12.- Estado de los bienes y comprobaciones previas.

La transmisión se realizará como cuerpo cierto y en el estado físico, registral, catastral, urbanístico, medioambiental, arrendaticio, posesorio y jurídico en que los inmuebles se encuentren en la fecha de la escritura.

El licitador declara conocer y aceptar las afecciones, limitaciones y particularidades expresamente informadas en estas Instrucciones y en la documentación del lote. Asimismo, asume la obligación de efectuar, antes de formular oferta, las comprobaciones que considere necesarias, incluidos los extremos registrales, urbanísticos, técnicos, geotécnicos y medioambientales.

La visita o inspección de los inmuebles requerirá autorización previa y expresa de GESTUR BALEAR, S.A.

La información facilitada por GESTUR BALEAR, S.A. no sustituye la información que resulte de los registros públicos o de las administraciones competentes. La situación que resulte de estos últimos prevalecerá en caso de discrepancia.

13.- Transmisión, gastos e impuestos.

La propiedad y la posesión de cada inmueble se transmitirán con el otorgamiento de la escritura pública y el pago íntegro del precio, salvo que en la propia escritura se pacte expresamente otra cosa.

La venta se realizará por precio alzado, sin derecho a aumento o disminución del precio aunque la superficie real difiera de la expresada en el Anexo I, dentro de los límites legalmente aplicables.

Serán de cuenta del comprador todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa, de su formalización en escritura pública y de su inscripción registral, incluidos los gastos de obtención de copias autorizadas solicitadas por GESTUR BALEAR, S.A. Será de cuenta de GESTUR BALEAR, S.A. el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, cuando se devengue, salvo que la ley disponga otra cosa.

14.- Protección de datos y comunicaciones.

Los datos personales de los licitadores se tratarán por GESTUR BALEAR, S.A. para la gestión del procedimiento de enajenación, la comprobación de requisitos, la adjudicación y la formalización de la compraventa, así como para el cumplimiento de las obligaciones legales aplicables.

Las comunicaciones se realizarán válidamente en la dirección postal o electrónica indicada por el licitador. Corresponde a este mantener actualizados dichos datos durante todo el procedimiento.

15.- Jurisdicción competente.

Las controversias relativas a la interpretación, validez, adjudicación, cumplimiento o extinción de estas Instrucciones y de las compraventas que resulten del procedimiento se someterán a los órganos jurisdiccionales del orden civil competentes conforme a las normas imperativas de competencia territorial. Cuando sea válida la sumisión expresa, las partes se someten a los tribunales de la localidad donde radique el inmueble objeto de la transmisión.

ANEXO I. RELACIÓN DE BIENES INCLUIDOS EN EL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN.

FELANITX

Lote Número	Referencia catastral	Finca registral	Solar	Superficie registral (m^2)	Precio base de licitación
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

Lote Número	Referencia catastral	Finca registral	Denominación	Superficie registral (m^2)	Precio base de licitación
13	6005016ED1860N0001FY	53.316	Parcela de equipamiento	4.925	399.371,29 €

PALMA

Lote Número	Referencia catastral	Finca registral	Denominación	Superficie (m^2)	Precio base de licitación
14	0211605DD7801A0114GM	64.259	Almacén-trastero	238,35	239.736,95 €
15*	0211605DD7801A0032QO	64.261	Plaza de aparcamiento 32	9,56	21.578,07 €
	0211605DD7801A0033WP	64.262	Plaza de aparcamiento 33	9,79	15.295,14 €

***Lote único de plazas de aparcamiento:** las fincas registrales 64.261 y 64.262 se ofertarán y adjudicarán conjunta e indivisiblemente. El precio base del lote conjunto asciende a **36.873,21 €**, sin impuestos indirectos.

ANEXO II. MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

D./D.ª [●], con DNI/NIE/pasaporte número **[●]**, con domicilio en **[●]**, teléfono **[●]** y correo electrónico **[●]**, actuando en nombre propio / en representación de **[●]**, con NIF **[●]**, en virtud de **[●]**,

EXPONE

Que conoce y acepta íntegramente las Instrucciones para participar en el procedimiento de enajenación de inmuebles propiedad de GESTUR BALEAR, S.A. y que ha examinado la documentación e información disponible sobre el lote identificado a continuación.

OFRECE

Adquirir el **lote [●]**, consistente en **[identificación completa del inmueble o lote]**, por el precio de **[●] euros ([●] €)**, sin incluir los impuestos indirectos que, en su caso, resulten aplicables.

La presente oferta es única, incondicionada e irrevocable durante el plazo previsto en las Instrucciones.

En **[●]**, a **[●]** de **[●]** de 2026.

Firma: _____

ANEXO III. DECLARACIÓN RESPONSABLE.

D./D.ª [●], con DNI/NIE/pasaporte número **[●]**, actuando en nombre propio / en representación de **[●]**, con NIF **[●]**,

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD

1. Que cuenta con plena capacidad jurídica y de obrar para formular la oferta y, en su caso, con facultades suficientes para representar a la persona o entidad en cuyo nombre actúa.
2. Que no se encuentra incurso en prohibición o limitación legal que le impida contratar o adquirir el inmueble o lote al que se refiere su oferta.
3. Que la documentación presentada es veraz y se compromete a aportar sus originales o copias auténticas cuando le sean requeridos.
4. Que acepta íntegra e incondicionalmente las Instrucciones y conoce la situación del inmueble o lote objeto de su oferta.

En **[●]**, a **[●]** de **[●]** de 2026.

Firma: _____