

**PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁ LA ENAJENACIÓN DE SIETE PARCELAS EN EL SECTOR SURO R 1, SALADAVIEJA, ESTEPONA, PROPIEDAD DE LA FUNDACIÓN ANTONIA GUERRERO, MEDIANTE SUBASTA NOTARIAL VOLUNTARIA CON PRESENTACIÓN DE OFERTAS POR ESCRITO EN SOBRE CERRADO**

El presente Pliego tiene por objeto establecer las Bases por las que se regirá la enajenación en subasta notarial voluntaria, con presentación de ofertas por escrito en sobre cerrado, con proposiciones por el lote único de las siete parcelas, que se describen más adelante,

Las **siete parcelas** que conforman el **lote único** objeto de este Pliego son propiedad de la FUNDACIÓN ANTONIA GUERRERO, con NIF: G-29802469, titular registral de las mismas.

El Patronato de la Fundación con fecha 24 de abril de 2025, acordó iniciar el procedimiento de subasta notarial voluntaria de las siete parcelas, como lote único, para la venta de las siete parcelas, de uso residencial, una edificabilidad de 108.799,07 m<sup>2</sup>, con un precio mínimo de salida de **66.000.000,00 €**

La celebración de la subasta del lote único, objeto del presente Pliego de condiciones, por el procedimiento de presentación de ofertas en sobre cerrado, se ha dispuesto con sujeción a las siguientes.

**CLÁUSULAS**

**Primera. – Índice de los anexos que se unen al Pliego de condiciones para**

**la enajenación de las siete parcelas, como lote único, en subasta notarial voluntaria.**

Para llevar a cabo la enajenación de las siete parcelas, se ha formado un único lote.

La plena descripción física, jurídica y urbanística de las siete parcelas, objeto de venta, que conforman el lote único, con inclusión de los datos registrales y catastrales, con expresa mención de cargas y gravámenes, así como el resto de la documentación complementaria para llevar a cabo la enajenación de las referidas parcelas.

**Segunda.- Precio mínimo de licitación y constitución de garantía, en concepto de fianza.**

El precio mínimo de licitación por el lote único es de 66.000.000,00 €, se ha establecido según tasaciones de GESVALT, TINSA Y HH Arquitectos.

El importe de la garantía o fianza será del 10 % del valor del tipo de la licitación, que asciende a **6.600.000,00 €**. Los licitadores interesados en participar en la subasta habrán de constituir la correspondiente garantía, en concepto de fianza, por el importe señalado, mediante transferencia bancaria a la cuenta titularidad de la Notario Almudena Romero López Código IBAN: ES0300753455270600714904, de la entidad Banco Santander, S.A. debiendo indicar en el concepto “Subasta Lote Único –Fundación Antonia Guerrero”. Los licitadores habrán de incorporar el correspondiente resguardo acreditativo de haber efectuado la transferencia, al Sobre nº 1 (Véase Cláusula QUINTA de este Pliego).

**Tercera. – Publicidad del Pliego y sus eventuales actualizaciones.**

La presente subasta se anunciará en diversos medios de prensa digital de los de mayor tirada a nivel nacional y portales inmobiliarios especializados. La Fundación Antonia Guerrero, en cualquier momento anterior a la celebración de la subasta, podrá desistir de la presente licitación o modificar el Pliego, de forma motivada.

Con la finalidad de garantizar la mayor difusión posible, se harán dos publicaciones, una en la segunda quincena de julio y otra en la segunda de septiembre, en los siguientes medios de comunicación: ABC / DIARIO SUR / EL DEBATE / EL ECONOMISTA / EL ESPAÑOL / EL MUNDO / EL PAÍS / EXPANSIÓN / LA RAZÓN, en papel y/digital, según los medios.

El enlace para acceder a la documentación, de forma libre, es el siguiente: [www.fundacionaguerrero.com/subasta](http://www.fundacionaguerrero.com/subasta),

#### **Cuarta. – Participación en la subasta.**

Podrán tomar parte en la subasta todas aquellas personas, físicas o jurídicas, que tengan capacidad para contratar de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil, sobre capacidad general para toda clase de contratos y en particular para el contrato de compraventa, si se tratase de extranjeros, conforme a su ley personal.

La capacidad de obrar en las empresas no residentes, se acreditará mediante la inscripción en los Registros competentes o presentación de las certificaciones acreditativas de su vigencia, debiendo aportar la documentación acreditativa debidamente traducida y apostillada. La participación en la subasta y la constitución de la garantía, en concepto de fianza, implican la aceptación del presente pliego en todos sus términos.

**Quinta. – Presentación de ofertas.**

El Patronato de la Fundación ha aprobado el procedimiento de venta, mediante subasta notarial voluntaria con presentación de ofertas por escrito en sobre cerrado.

La documentación se presentará en **UN SOBRE cerrado en el que se indicará: Enajenación mediante subasta notarial voluntaria con presentación de ofertas por escrito en sobre cerrado de lote único de siete parcelas, Fundación Antonia Guerrero.**

Nombre del licitador: .....

Se incluirán en su interior tres sobres:

Nº 1.- Información y documentación para acreditar la identidad y capacidad del licitador.

Nº 2.- Constitución de la fianza y Oferta económica

Nº 3.- Documentación relativa a acreditar el titular último y la procedencia de los fondos.

**1.- SOBRE Nº 1.-**

**a) Información relativa al licitador.**

- Nombre del licitador y de su representante legal, en su caso.
- Dirección postal.
- Teléfono/s de contacto.
- Dirección de correo electrónico.

**b) Documentos para acreditar la identidad y capacidad del licitador.**

Los licitadores deberán presentar, debidamente sistematizada en un índice numérico, la siguiente documentación:

**Si quien formula oferta es persona física:**

De nacionalidad española, fotocopia de su DNI

De nacionalidad extranjera, fotocopia de: la tarjeta de residencia o la tarjeta de Identidad de extranjero, o en su caso, el pasaporte.

**Si quien formula la oferta es persona jurídica,** deberá incluir:

♣ Copia autorizada o testimonio notarial de la constitución y de los estatutos sociales vigentes, debidamente inscritos en el registro público correspondiente, que acredite la personalidad jurídica del licitador, cuando este requisito fuere exigible conforme a la legislación mercantil que sea de aplicación.

♣ Copia autorizada o testimonio notarial de la escritura de apoderamiento a favor del firmante de la Oferta vinculante, debidamente inscrita en el Registro público correspondiente, salvo que sus facultades emanen de alguna de las escrituras mencionadas en el párrafo anterior, o se trate de un poder especial, o en su caso, copia autorizada o testimonio notarial del nombramiento

♣ Resolución del órgano de administración de la sociedad acordando participar en la subasta, formulando Oferta vinculante, y en su caso, formalizar la escritura pública de compraventa de resultar adjudicatario y abonar el precio ofrecido por la compra de las referidas parcelas en lote único.

♣ Copia autorizada o testimonio del Acta de titularidad real, a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

♣ Fotocopia del Código de Identificación Fiscal (CIF) de la sociedad y del DNI/NIF (o documento de identificación equivalente en el caso de extranjeros) del firmante de la oferta en representación del licitador.

Si el licitador fuese una empresa extranjera, deberá presentar los documentos que acrediten su capacidad y demás requisitos establecidos en este pliego, traducidos de forma oficial a la lengua castellana y apostillados.

**SOBRE N° 2.-**

**a) Constitución de la fianza mediante transferencia del 10% del precio mínimo de licitación, ascendente a 6.600.000,00 €.**

El licitador deberá aportar documentación acreditativa de haber constituido la fianza, por el importe equivalente al 10% del precio mínimo de licitación, mediante transferencia bancaria a la cuenta titularidad de la Notario, Almudena Romero López, con Código IBAN: ES0300753455270600714904, de la entidad Banco Santander, S.A., debiendo indicar en el concepto “Subasta lote Único – Fundación”. La transferencia se deberá haber efectuado con tiempo suficiente para estar disponible en la referida cuenta de la Notario, al momento de la apertura de los sobres.

Además, se deberá incluir un certificado bancario que acredite la titularidad de la cuenta desde la que se realiza la transferencia.

La decisión de si se han cumplido los requisitos para concurrir, así como cualquier otra decisión relativa a la subasta será competencia de la Notario ante quién se va a celebrar la subasta, a cuyas decisiones y criterios se somete expresa e irrevocablemente cualquier interesado que presente oferta para participar en la subasta.

**b) Oferta económica.**

La oferta económica, que deberá estar firmada por el licitador o su representante, se ajustará al modelo que figura como ANEXO. Sólo se admitirá una oferta por licitador, de modo que de presentar varias, todas ellas resultarían descartadas. La oferta económica debidamente cumplimentada,

deberá formularse por un importe superior al precio mínimo de licitación. No será válida aquella oferta que varíe el correspondiente modelo establecido, ni aquella que exprese un importe inferior al tipo de licitación de la subasta.

**c) Asociación empresarial.**

Se permitirá la participación en la subasta de asociaciones empresarial, siempre que formulen una única oferta vinculante por el lote de las siete parcelas, en el supuesto, de resultar adjudicataria, se lleve a cabo el perfeccionamiento y la consumación de un único negocio jurídico de compraventa de las siete parcelas.

**SOBRE N° 3.**

**Documentación que deben aportar todos los licitadores a los efectos del cumplimiento de la normativa en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.**

**Si quien formula oferta es persona física:** deberá aportar la documentación necesaria para identificar al licitador o licitadores. Asimismo, al objeto de acreditar la actividad profesional o empresarial que desarrolla el licitador, deberá aportar la documentación necesaria para acreditar el origen de los fondos que aportará para la compra del lote de las parcelas.

**Si quien formula la oferta es persona jurídica,** deberá incluirse: Ficha del cliente (Persona Jurídica), debidamente cumplimentada, de acuerdo con el modelo ANEXO.

Con el objeto de acreditar la actividad profesional o empresarial que desarrolla la sociedad licitadora y el origen de los fondos que aportará para la compra del lote a los que presente oferta, deberá incluir los documentos que acrediten la procedencia de dichos fondos, de acuerdo con la situación de cada

sociedad licitadora, entre ellos:

1. Impuesto de sociedades

2. Aportación de fondos:

a. Ampliación de Capital Social:

- Realizada por una persona física: DNI del socio, declaración IRPF y extracto de transferencia bancaria.

- Realizada por una persona jurídica: Impuesto de sociedades y extracto de transferencia bancaria.

b. Aportación de socios a través de la cuenta 118 del PGC:

- Realizada por una persona física: DNI del socio, declaración IRPF y extracto de transferencia bancaria.

- Realizada por una persona jurídica: Impuesto de sociedades y extracto de transferencia bancaria.

c. Préstamo de una sociedad o persona física:

- Realizada por una persona física: DNI del socio, declaración IRPF, extracto de transferencia bancaria y contrato de préstamo.

- Realizada por una persona jurídica: Impuesto de sociedades, extracto de transferencia bancaria y contrato de préstamo.

3. Venta de activos: Escrituras de venta del activo.

Si el licitador fuese una empresa extranjera, deberá aportar, asimismo: Ficha de cliente y documentación reseñadas, anteriormente para el caso de personas jurídicas.

Sin perjuicio de la documentación solicitada, de conformidad con lo dispuesto en el presente Pliego, a los efectos del cumplimiento de la normativa en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, hasta el momento en que se formalice la correspondiente escritura de compraventa, se podrá requerir al adjudicatario documentación complementaria y/o actualizada a la aportada para participar en la subasta,

quedando pendiente la resolución definitiva de la adjudicación.

**Se hace constar expresamente que se considerará desistimiento por el adjudicatario, la falta de acreditación de la procedencia de los fondos y el titular último de la inversión, en el plazo concedido para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, con pérdida de la fianza depositada para participar en la subasta.**

**Sexta. – Presentación del sobre: Lugar y plazo.**

**6.1. Lugar de presentación.** El sobre que contenga los sobres nº 1, nº 2 y nº 3, identificados todos ellos según lo indicado anteriormente, deberá presentarse en el domicilio de la Notaría de Doña Almudena Romero López: Urbanización El Pilar, s/n, Carretera Nacional 340, Km. 167,50, 29688, Estepona, Málaga.

Aquellos licitadores que presentaren su documentación mediante envío por correo postal, deberán remitir en la misma fecha de su presentación en la correspondiente oficina de Correos, documento en el que conste el sello acreditativo de su imposición dentro del plazo establecido en el apartado 6.2 de esta cláusula, a la siguiente dirección: [almudenaromero@notariado.org](mailto:almudenaromero@notariado.org).

**6.2. Horario y fecha límite de presentación.** Los indicados sobres deberán presentarse antes de las 14:00 horas del día **16 de octubre de 2025**. La presentación de dichos sobres podrá efectuarse de lunes a viernes, de 9:00 a 14:00 horas, en día hábil en Estepona, quedando excluidos expresamente los sábados, domingos y festivos locales y nacionales.

### **Séptima - Forma en que se desarrollará la licitación.**

#### **Apertura y examen de los sobres nº 1, nº 2 y nº 3.**

Se procederá a la apertura de los Sobres nº 1, nº 2 y nº 3, que tendrá lugar, ante la Notario designada, Doña Almudena Romero López, el día **17 de octubre de 2025, a las 09:30 horas**. El acto de apertura será público.

Se procederá a la apertura de los sobre nº 1, nº 2 y nº 3, verificando:

- La identidad de los licitadores que han presentado oferta. Para garantizar la protección de los datos personales de los licitadores, al momento de presentación de los sobres en la Notaría, se asignará a cada licitador el número que corresponda al registro de su documentación (Ej. 22030, 22036, ...), con el que se identificará al licitador a lo largo del procedimiento.
- Que cada licitador ha constituido la fianza, mediante transferencia a la cuenta de la Notaria autorizante, por el importe correspondiente, y a su vez, con el tiempo suficiente para que el importe ya esté disponible en la referida cuenta bancaria, el día señalado para la apertura de los sobres.
- Que las ofertas se han formulado en el modelo que se acompaña como ANEXO.
- Que los licitadores han presentado la documentación correspondiente para acreditar la identidad del titular último y de la procedencia de los fondos.

En el caso de no haberse recibido ofertas, la subasta se declarará desierta.

En el caso de que varios licitadores hayan presentado ofertas económicas que arrojen un resultado de empate, entendiéndose por empate que la diferencia de las ofertas presentadas no supere el 5% entre ellas, en este caso, la Notario solicitará una nueva oferta económica al alza. La Notario de la subasta

facilitará a los licitadores cuyas ofertas han incurrido en empate un documento en el que podrán formular su mejor oferta y les concederá un plazo de tres días para presentarla.

En el Acta Notarial se consignarán los datos de identificación de cada licitador que presente oferta, con expresión del importe de esta última, ordenándose de mayor a menor, a fin de determinar qué licitador resulta adjudicatario, al haber formulado la oferta más elevada.

Al término del acto de apertura de las ofertas económicas recibidas (Sobre nº 2), el lote será adjudicado provisionalmente, al licitador que haya formulado la oferta más elevada (mejor postor), según la representación que ostente, en su caso. Se expedirá a su favor el correspondiente Certificado de designación de Adjudicatario Provisional, y se retendrán la fianza y demás documentación presentada por el mismo. Respecto del resto de los licitadores que, habiendo concurrido a la subasta, la Notario interviniente procederá a la devolución de la toda la documentación entregada con motivo de su participación en la subasta, incluida la fianza.

Cualquier licitador, que no haya resultado adjudicatario provisional, podrá optar por mantener la fianza y la oferta, hasta producirse la adjudicación definitiva.

**Octava. - Devolución de la garantía constituida en concepto de fianza.**

Inmediatamente después de terminada la subasta, la Notario interviniente procederá a ordenar la devolución de las garantías constituidas en concepto de fianza a quienes no resulten primeros rematantes o adjudicatarios provisionales. La devolución se llevará a cabo a la misma cuenta desde la que se ordenó la transferencia, cuya titularidad habrá de quedar acreditada, de

conformidad con lo señalado en la cláusula QUINTA.

**Novena. - Adjudicación definitiva del lote de parcelas.**

La adjudicación definitiva del lote de parcelas se producirá en el momento de la aceptación por el Patronato de la Fundación de la Oferta vinculante del adjudicatario, a partir de cuyo momento, se entenderá perfeccionada la compraventa de las siete parcelas. A tal fin se dará traslado al Patronato del Acta notarial de la subasta y del expediente de enajenación, acompañado, en su caso, de la documentación complementaria a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.

**Décima. - Aceptación por el Patronato de la Fundación de la oferta vinculante del adjudicatario, otorgamiento de la escritura pública de compraventa y pago del precio.**

A partir del perfeccionamiento de la compraventa, se procederá a su consumación, mediante el abono de la totalidad del precio y del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

El perfeccionamiento de la compraventa llevará consigo, como efecto jurídico inmediato, la consideración de la fianza prestada por el adjudicatario como arras penitenciales.

**En el plazo de 10 días naturales**, contados a partir de la apertura de los sobres, que vencerá el día 27 de octubre de 2025, el Patronato de la Fundación, a través de la Notario interviniente en la subasta, notificará al adjudicatario, en su caso, si resultara procedente, la aceptación de su Oferta,

en consecuencia, se le convocará al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y al pago de la totalidad del precio, ante la Notario autorizante del acta de la subasta, cuyo contenido íntegro conoce el adjudicatario por haber formado parte de la documentación incorporada a la plataforma digital. El importe de las arras penitenciales se aplicará como parte del precio, debiendo el comprador hacer efectivo el resto del precio, hasta completar el importe de adjudicación, en el acto de otorgamiento de la escritura pública.

**Undécima. Perfeccionamiento y consumación de la compraventa mediante el otorgamiento de la escritura pública y el pago de la totalidad del precio. Gastos e Impuestos.**

Los licitadores interesados en la adquisición de las parcelas, antes de presentar su oferta, han tenido la oportunidad de conocer físicamente, las parcelas, por las que presentan oferta, siendo, en cualquier caso, responsabilidad de los licitadores constatar y verificar su situación física, jurídica, catastral y urbanística. Las comprobaciones correspondientes podrán llevarlas a cabo mediante las respectivas consultas a los distintos registros y organismos públicos (Registro de la Propiedad, Catastro, Gerencia de Urbanismo, Administración Tributaria, etc.) eximiendo, por tanto, de cualquier reclamación a la Propiedad, la Fundación Antonia Guerrero. Cualquier carga que tengan las fincas antes indicadas, figure o no en el Registro de la Propiedad, incluidas las afecciones fiscales, y las urbanísticas, serán asumidas por los licitadores y futuros adjudicatarios, que aceptan expresamente la situación jurídica y de hecho de los inmuebles.

Los datos referenciados en este Pliego son, por tanto, meramente informativos.

Las parcelas se transmitirán, como cuerpo cierto, manifestando el comprador

conocer y aceptar la situación física, jurídica, registral, catastral y urbanística de las mismas por los que se licita, con expresa renuncia del adquirente a toda acción de saneamiento por vicios o defectos ocultos, asumiendo expresamente cualesquiera cargas y gravámenes.

La Propiedad se hará cargo, hasta final del mes en que tenga lugar la firma de las correspondientes escrituras de compraventa, de los siguientes gastos, según corresponda:

- Las cuotas giradas por la Junta de Compensación del sector SURO R 1, Saladavieja, Estepona, que estuviesen pendientes de pago.
- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles de cada finca registral correspondiente al año 2025 será prorrateado entre el comprador (adjudicatario) y el vendedor (la Propiedad), en proporción al tiempo en que cada uno de ellos sea titular del inmueble en dicho ejercicio.

En cuanto al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será de cuenta y cargo de la parte vendedora, en el supuesto de ser exigible referido Impuesto y no existir exenciones objetivas o subjetivas del mismo.

En cuanto al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20.Uno.2º y 84.Uno.2º.e) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Fundación declara que la futura transmisión de las siete parcelas estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido y exenta del mismo por tratarse de una entrega de suelo urbanizable con ordenación detallada, sin aún haberse iniciado obras de urbanización.

Una vez perfeccionada la compraventa, y posteriormente, consumada la misma mediante el otorgamiento de la escritura pública y el abono de la totalidad del precio, y en consecuencia, mediante la entrega de las parcelas al

futuro comprador, en el acto de otorgamiento de la escritura pública, la entidad vendedora renunciará de forma expresa a la exención del IVA, por tanto, el futuro comprador deberá acreditar su condición de empresario o profesional con derecho pleno a la deducción del impuesto, para que pudiera resultar de aplicación el mecanismo de **inversión del sujeto pasivo**, conforme al artículo 84.Uno.2º.e) de la citada Ley.

La escritura pública de compraventa se formalizará ante la Notario autorizante de la subasta, el día **17 de diciembre de 2025, a las 10 horas**.

Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa del lote subastado y del otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, incluidos los de inscripción en el Registro de la Propiedad serán por cuenta del comprador, a excepción del Impuesto sobre el Incremento de los Bienes de Naturaleza Urbana, que será por cuenta de la entidad vendedora, con independencia de que pudiera existir exenciones objetivas o subjetivas del referido Impuesto.

El comprador asumirá la obligación de la inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente, y el cambio de titular catastral mediante la tramitación de la “Declaración de Alteración de Bienes de Naturaleza Urbana”, así como los perjuicios que pudieran derivarse del incumplimiento de aquellas obligaciones.

Con cargo al comprador, el Notario entregará a la Propiedad, una copia autorizada y dos copias simples de la escritura de compraventa, en el plazo máximo de diez días desde el otorgamiento de la misma.

En el acto de la firma de la escritura pública de compraventa, el comprador deberá hacer efectivo el importe de adjudicación, deduciendo la cantidad que entregó anteriormente en concepto de fianza, para tomar parte en la subasta;

el pago del resto del precio se realizará bien, mediante la entrega de cheque bancario, bien, mediante transferencia bancaria OMF, en ambos supuestos, a favor de la Fundación Antonia Guerrero.

En el caso de que la escritura pública de compraventa, no se otorgase en la fecha, lugar y hora designada por la Propiedad, por causa imputable al adjudicatario, se considerará que desiste de su interés en adquirir el lote adjudicado, con pérdida de la fianza constituida, convertida en arras penitenciales a partir del perfeccionamiento del negocio jurídico de compraventa.

En caso de que no se llegase a otorgar la correspondiente escritura de compraventa por causa imputable a la Propiedad, se devolverá al adjudicatario la fianza prestada.

#### **Décimo segunda. - Régimen jurídico y jurisdicción competente**

El presente Pliego tiene carácter contractual, y en lo no previsto en el mismo se regirá por las normas establecidas en el Código Civil.

El orden jurisdiccional civil será competente para resolver las controversias que se deriven del contrato que pueda formalizarse entre la Propiedad y el adjudicatario, así como para conocer de las que se puedan plantear en relación con la preparación y adjudicación de los mismos

Ambas partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero (salvo aquellos fueros legales de carácter irrenunciable), se someterán a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Estepona. El, para cualesquiera reclamaciones que pudieran derivarse de esta compraventa, sin perjuicio de las acciones reales inmobiliarias, para las cuales se estará al fuero legal que corresponda.