



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 **GIRALDILLO PROMOTORA E INVERSIONES S.L.** declarado en concurso necesario de acreedores con número de autos 721/2024 ante el Juzgado Mercantil nº 2 de Sevilla.

En fecha 26 de marzo de 2025 se ha dictado Auto aprobando las reglas especiales de liquidación de la masa activa del procedimiento concursal conforme lo establecido en el artículo 415 del TRLC. De acuerdo con lo establecido en la fase de venta directa, y no habiendo recibido en el plazo conferido oferta que supere el 75% del valor de inventario de los bienes de la masa activa, debe celebrarse subasta a través de portal electrónico especializado en la liquidación de activos.

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 TREINTA DIAS, desde el **día 16 de MARZO de 2026 a las 12:00h, hasta las 11:59h del 16 de ABRIL de 2026.**

1. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO OBJETO DE VENTA

Será objeto de subasta el siguiente bien inmueble propiedad de la concursada **GIRALDILLO PROMOTORA E INVERSIONES S.L.** que se detalla a continuación y consta incluido en el inventario de bienes y derechos presentado por la Administración Concursal:

CODIGO SUBASTA 2672124

LOTE N.º 1 Finca Rustica número 11.758 del Registro de la Propiedad de LEPE.

Suerte de tierra al sitio "La Vera", "La Noria" y "El Catalán", con una superficie de 177.016 m2.

TITULARIDAD: 100% GIRALDILLO PROMOTORA E INVERSIONES SL

La referida finca nace de la agrupación de otras diversas fincas. Dicha agrupación se formaliza en 16 de abril de 1975, ante el notario D. Jose Antonio Torrente Secorun. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Lepe el 3 de agosto de 1982. Dicha finca resultante de la agrupación tenía entonces una superficie de 514.100 m2.

Con posterioridad, en 2024, se segrega de esta finca una parcela de terreno de 337.084m2, que forma la finca registral nº 33.669, quedando por tanto el resto de finca matriz, **Finca Rustica número 11.758, que es la que es objeto de subasta, con una superficie de 177.016m2.**

CARGAS:

Embargo a favor de BANCO DE SABADELL seguido en el JUZGADO DE 1ª INSTANCIA nº 20 DE SEVILLA, juicio ejecutivo 1420/2009, por el que la finca responde de 1.751.317,56.-€ de principal.

Embargo a favor de AYUNTAMIENTO DE HUEVAR, Procedimiento: expediente nº 0301000253901, por el que la finca responde de un Importe Total de 31.852,66 euros del principal.

Los embargos reseñados están constituidos a favor de créditos concursales por lo que, de conformidad con el artículo 225 del Texto Refundido de la Ley Concursal, son susceptibles de ser cancelados una vez se produzca la adjudicación definitiva a favor del mejor ofertante.

- Valor asignado en el Inventario: 582.700,00.-€
- **Precio de Salida: Sin tipo mínimo.** La Administración Concursal se reservará el derecho de no aceptar ofertas consideradas irrisorias.

A estos valores habrá que añadirles el IMPUESTO correspondiente.

2. CONDICIONES DE LA SUBASTA EXTRAJUDICIAL

La Administración Concursal se reserva la facultad de no aceptar pujas que, aunque cumplan los requisitos mínimos establecidos, sean irrisorias y puedan resultar perjudiciales para el concurso, pudiendo en este caso, acordar que se repita la subasta en una o más ocasiones.

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	Caución (5%)
	Inventario	
1	582.700,00.-€	29.135,00.-€

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 **GIRALDILLO PROMOTORA E INVERSIONES, 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.

En lo referente a su situación geográfica, no existe coordinación entre el Registro de la Propiedad de Lepe y el Catastro y no se dispone de la escritura de adquisición del inmueble por parte de GIRALDILLO PROMOTORA E INVERSIONES, S.L. Como consecuencia de lo anterior, cada adjudicatario declarará ser conocedor de la situación del inmueble y asumirá el estado en que se encuentre el activo una vez realizada la adjudicación, tanto en lo que se refiere a su configuración física, su localización geográfica, la precisa extensión y lindes del inmuebles, como a su situación jurídica, renunciando al ejercicio de cualesquiera acciones de cualquier orden contra la Administración Concursal bien por vicios ocultos o por cualquier circunstancia fáctica o jurídica relacionada con el inmueble objeto de subasta o por el proceso de venta. La Administración Concursal no garantiza el acceso a la información relativa a la finca registral objeto de subasta distinta de aquella obtenible a través de los correspondientes registros públicos y no se hará cargo ni de la gestión ni de la asunción de los gastos asociados a la obtención de cualesquiera documentos asociados a ésta, independientemente de su naturaleza. La puesta a disposición por parte de la entidad especializada o por la Administración Concursal de

la información disponible respecto del inmueble no sustituye la obligación de los oferentes de informarse de la situación jurídica y fáctica de la finca registral objeto de subasta atendiendo a las advertencias efectuadas.

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, o aquellas cargas asociadas al bien que no puedan ser purgadas en el procedimiento concursal por disposición legal.

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, con un límite de 10.000.- €.

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, incluyendo la obtención de copias de cualquier documento necesario para la completa formalización de la adquisición y de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

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.

En Madrid a 16 de marzo de 2026