

En Badalona, a 3 de junio de 2026

## **BASES SUBASTA INTERNATIONAL AUCTION GROUP, S.L.U**

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

Fechas de la subasta:

- Inicio: 3 de Junio de 2026, a las 12:00
- Fin: 3 de Julio de 2026, a las 12:00

Los activos objeto de la subasta son los que se encuentran detallados en el correspondiente Inventario realizado por la Administración Concursal, salvo los que hayan sido enajenados por venta anticipada en virtud del art. 205 y 206 TRLC. Los mismos serán enajenados, como cuerpo cierto, libres de cargas y gravámenes (siempre que se transmita el 100% de la titularidad del bien), aceptándose por la parte compradora el estado físico y jurídico en el que se encuentran.

### **ACTIVO Nº 1**

#### **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANADA NÚMERO 1**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA FINCA Nº: 65277 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 18017000438473**

#### **DATOS DE LA FINCA**

*URBANA: CONJUNTO DE EDIFICACION EN CONSTRUCCION, en término municipal de Granada, situado en la Sector Tres del Plan Especial de Reforma Interior de Almanjajar. Consiste en la ejecución de cinco módulos de usos característicos deportivos y complementarios compatibles. Módulo Primero: En planta de semisótano se ubicarán diversas dependencias, con una extensión superficial construida de dos mil cuatrocientos un metros treinta y cuatro decímetros cuadrados. En su planta baja, en la que se ubicará la pista polideportiva central así como diversas dependencias, con una extensión superficial construida de dos mil cuatrocientos un metros treinta y cuatro decímetros cuadrados; Y en su planta baja, en la que se ubicarán diversas zonas deportivas y dependencias anejas a las mismas, con una superficie construida de mil ochenta y cuatro metros noventa y cinco decímetros cuadrados. Módulo Segundo: En su planta baja en la que se ubicarán diversas dependencias, con una superficie construida de novecientos treinta y seis metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados; Y en su planta alta se ubicarán las oficinas con una superficie construida de seiscientos veintinueve metros noventa y cuatro decímetros cuadrados. Módulo Tercero: Con una sola planta en baja en la que se ubicarán los vestuarios, con una extensión superficial de cuatrocientos tres metros diecisiete decímetros cuadrados. Módulos Cuatro y Cinco: Se compone de:*

*Planta primera de sótanos, destinada a aparcamiento de vehículos, con una extensión superficial de seis mil trescientos veintisiete metros noventa y tres decímetros cuadrados, y el resto de la superficie del solar, o sea, doscientos setenta y seis metros setenta y cinco decímetros cuadrados, destinados a cinco accesos peatonales; Planta segunda de sótanos, destinada igualmente a aparcamiento de vehículos, con una extensión superficial de seis mil trescientos veintisiete metros noventa y tres decímetros cuadrados, y el resto de la superficie del solar, o sea, doscientos setenta y seis metros, setenta y cinco decímetros cuadrados, destinados a cinco accesos peatonales. A ambas plantas se accede mediante dos rampas que parten de la calle Tete Monteliu, y calle Joaquina Eguaras; Planta Baja, destinada a locales comerciales con una extensión superficial de cinco mil trescientos cincuenta metros catorce decímetros cuadrados, y el resto de mil doscientos cincuenta y cuatro metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, se destinan a pasaje de acceso a núcleos a acceso peatonales y acceso de vehículos. Y en la planta de cubierta, se ubicará una pista deportiva, con una superficie construida de seis mil seiscientos cuatro metros sesenta y ocho decímetros cuadrados. Mide el solar treinta y dos mil seiscientos treinta y cinco metros setenta y cinco decímetros cuadrados, ocupando la edificación once mil doscientos cincuenta y tres metros veinte decímetros cuadrados, y el resto de la superficie no edificada se destinará a campos de fútbol. Linda: Frente, Avenida de Pulianas, Derecha entrando, calle Tete Monteliu; Izquierda, calle San Rómulo; y espalda, calle Joaquina Eguaras.  
Obra nueva en construcción*

**Referencia catastral: 6371004VG4167A0314GI**

Cargas: Gravada hipoteca por importe 6.269.172,50 €.

Situación ocupacional: Ocupado en parte, a tenor de lo dispuesto en la sentencia de 20 de julio de 2012 dictada por el Juzgado lo Mercantil Núm. 1 de Almería y sentencia de la Audiencia Provincial de Almería de 30 de mayo de 2014. **EL Adjudicatario del bien, de forma independiente al precio de compra, deberá abonar además como contraprestación a CIUDAD DEPORTIVA GRANADA 92 SA la cantidad de 2.000.000€ para su desalojo.** Sobre dicha cantidad consta orden de retención dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de Granada, autos de ejecución provisional 394/2024.

Según art. 201.2 TRLC deducidos los derechos, los gravámenes o las cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor, así como las garantías reales y las trabas o embargos que garanticen o aseguren créditos no incluidos en la masa pasiva, el avalúo de la finca a efectos de subasta asciende a la cantidad de **13.795.913 €**

**VALOR DE MERCADO ACTIVO 1: 13.795.913.- €**

**ACTIVO Nº 2**

**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:**

REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

FECHA: 19-sep-07 INSCRIPCIÓN: 1665 TOMO: 6 HOJA: 281

DESCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA: 6.891,48 U.U.A. transferidas por compensación económica sustitutiva a este Ayuntamiento para convalidar el exceso de aprovechamiento urbanístico proyectado sobre el aprovechamiento medio que le asigna el PGOU de 1985, provenientes del aprovechamiento municipal, para acumularlas a una parcela.

APROBACIÓN: 11-sep-07 U.U.A. TRANSFERIDAS: 6.891,48  
 EXPEDIENTE T.A.U.: 13.276/2007 TOTAL U.U.A. TRANSFERIDAS EN EL EXPTE: 6.891,48

MODALIDAD  ENTRE PROPIETARIOS 1 Nº PARCELAS EMISORAS  
 ENTRE AYUNTAMIENTO Y PROPIETARIO 1 Nº PARCELAS RECEPTORAS  
 TRANSFERENCIAS COACTIVAS

SOLICITANTE: Francisco Miguel Pelegrina Jiménez, en representación de Exclusivsport S.L. N.I.F.: 45.590.302-R

**FINCA EMISORA** FICHA Nº: 255 REF. CATASTRAL: 63-71-0-01

ÁREA REPARTO: ST APROVECHAMIENTO TIPO: 3.666,880  
 SITUACIÓN: AV DE PULIANAS, 71, Y CL PERIODISTA LUIS DE VICENTE, TETE Superficie: 32.635,75 m²  
 MONTOLIU, SAN FERNANDO Y SAN RÓMULO (GRANADA 92)  
 PROPIEDAD: Ayuntamiento de Granada ( exceso aprovechamiento ) N.I.F.: P-18.089.00C

DATOS REGISTRALES  
 Registro: 1 Tomo: 2083 Libro: 1418 Folio: 95 Finca: 65277 Inscripción: 18

**FINCA RECEPTORA** FICHA Nº: 255 REF. CATASTRAL: 63-71-0-01

ÁREA REPARTO: ST APROVECHAMIENTO TIPO: 3.666,880  
 SITUACIÓN: AV DE PULIANAS, 71, Y CL PERIODISTA LUIS DE VICENTE, TETE Superficie: 32.635,75 m²  
 MONTOLIU, SAN FERNANDO Y SAN RÓMULO (GRANADA 92)  
 PROPIEDAD: Exclusivsport S.L. N.I.F.: B-04.590.618

DATOS REGISTRALES  
 Registro: 1 Tomo: 2083 Libro: 1418 Folio: 95 Finca: 65277 Inscripción: 18

VALOR DE MERCADO ACTIVO 2: 1.678.669,47.- €

CONDICIONES DE LA PUJA

VALOR CONJUNTO LOTE (activo 1 + activo 2) = 15.474.582,47€

PUJA MINIMA LOTE = 25%

**Al tratarse de un lote único formado por dos activos, el importe de la adjudicación se distribuirá a prorrata entre los dos bienes, aplicando a cada uno de ellos el porcentaje que corresponda sobre el total de la adjudicación.**

**Los costes del sistema extrajudicial propuesto serán a cargo del adjudicatario final.**  
En caso de cesión del remate será a cargo del cesionario.

Finalizada la subasta y comunicado el resultado por parte de la entidad especializada al mejor postor, se procederá a la formalización de la compraventa dentro del mes siguiente, salvo que las partes de manera consensuada acuerden la prórroga de este plazo.

En caso de adjudicación de un bien o bienes que finalmente no sean adquiridos por el adjudicatario, no se podrá adjudicar los bienes al siguiente oferente, debiendo aperturarse un nuevo proceso de subasta de libre concurrencia por plazo de 15 días (pudiendo superarse, en este caso, el plazo de cuatro meses fijado para esta fase) para lo cual se notificará este hecho a los oferentes no adjudicatarios

Al adjudicatario que incumpla con el otorgamiento de la compraventa no se le devolverá la caución antes identificada en el apartado (iii), siendo que igualmente la entidad especializada no devolverá el depósito realizado por el resto de los postores en tanto se resuelva la final adjudicación del activo.

El depósito realizado para poder participar realizado por quien resulte adjudicatario quedara retenido en la cuenta habilitada para tal fin hasta que se produzca en su caso la transmisión de los bienes.

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 (siempre que sea posible), que podrán ponerse en contacto con la entidad especializada en cualquier momento previamente y durante la subasta.

**II.-** Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados (tanto los licitadores como los acreedores cuyos créditos hubieran resultado reconocidos en la lista definitiva de acreedores) deberán estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y debiendo aceptar expresamente las condiciones de la misma.

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

**III.-** Se realizará la efectiva comunicación con la antelación suficiente a los acreedores privilegiados, si los hubiera, con opción de presentar mejor postor y participar en la misma.

**IV.-** La subasta se realizará partiendo de un importe mínimo de **3.868.645'62 €** (25 % del valor del lote) y se adjudicará a la mayor oferta recibida, siempre que el Administrador Concursal considere que la puja es de interés para el concurso, respetando las facultades que concede al acreedor con privilegio especial, si lo hubiere, el art. 430 del Real Decreto Legislativo 1/2020 de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley concursal.

**V.-** El valor a efectos de subasta será el establecido en el Plan de liquidación, las reglas especiales de liquidación, o el valor otorgado en el inventario por la Administración Concursal.

**VI.-** Los honorarios de gestión de la entidad especializada, atendiendo a la práctica habitual del mercado se fijan **en el caso de los bienes inmuebles en el 2% + IVA (dos por ciento más IVA), con un límite máximo de 120.000 € + IVA (ciento veinte mil euros más IVA)** siendo éstos a cargo exclusivamente del adquirente o adjudicatario. Dicho adquirente, deberá hacer efectivos los honorarios de la entidad especializada posteriormente a la confirmación de adjudicación del lote correspondiente por parte de la Administración Concursal, pero previamente a la formalización de la escritura de compraventa. Este requisito será imprescindible para la formalización de la escritura.

**VII.-** Serán a cargo del adquirente o adjudicatario todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa, tales como; Registro, Notarías, Impuestos o Tributos y tasas locales / Autonómicas (IBI, IIVTNU, ...) que directamente afecten al inmueble, así como gastos y derramas correspondientes a la Comunidad de Propietarios, y todos ellos dentro de los plazos legales de la afección correspondiente.

Así bien, todos los gastos que se deriven de la transmisión del bien y de la cancelación de cargas y anotaciones registrales, serán de cuenta y cargo del adquirente.

**VIII.-** Se requerirán los siguientes depósitos para participar en la subasta :

- **El 5 % del valor asignado a los dos activos que conforman el lote único y equivalente a 773.729´12 euros (15.474.582´47 € x 5 %).**

**Se establece un tramo entre pujas de 20.000.**

Cualquier interesado en realizar puja, (en concepto de consignación o fianza, y en acreditación de la firmeza y certeza de la oferta y en garantía de los perjuicios que pudieran generarse en caso de incumplimiento o retraso en el pago caso de resultar la oferta vencedora), remitirá al correo electrónico designado por la empresa especializada copia de justificante del depósito realizado mediante transferencia bancaria. A excepción del acreedor con privilegio especial, el cual estará exento de realizar dicha consignación conforme a lo que establezca la normativa vigente. Si adjudicado el bien el adquirente no abonara el precio total de la compraventa en los términos y condiciones que prevean el plan de liquidación, las normas especiales, lo establecido en la LEC, las instrucciones dadas por la Administración Concursal o los usos y costumbres de la Empresa Especializada, acarreará automáticamente la pérdida del depósito constituido que se pondrá a disposición de la Administración Concursal que retendrá a favor del Concurso el 98 % de la suma y el restante 2 % quedará a beneficio de IAG AUCTION para compensar los costes y gastos derivados de la realización de la subasta electrónica.

**IX.-** Una vez finalizada la subasta, se notificará a la Administración Concursal y los acreedores privilegiados en su caso, informando el resultado de la misma.

**X.-** El acreedor privilegiado, si lo hubiera, en caso de ser el mayor postor podrá ceder el remate de la subasta a favor de un tercero o una de sus sociedades vinculadas, sin perjuicio de las obligaciones fiscales que correspondan a las partes.

**XI.-** Adjudicado el bien, se solicitará por parte de la Administración Concursal la emisión de mandamiento para la cancelación de todas las anotaciones de embargo que afecten a los bienes objeto de realización, así como las cargas anteriores a la declaración concursal y las posteriores

**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 antes de poder realizar sus pujas.

**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.