INSTRUCCIONES PARA LA VENTA MEDIANTE SUBASTA ON-LINE

"D. OSCAR PARRONDO CERRUDO"

Concurso Ordinario nº 1/2025
Sección Mercantil del Tribunal de Instancia de Madrid - Plaza nº 18
Administración Concursal: D. GERARDO JUSTICIA GARCÍA
(BDO ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS S.L.P.)

Í N D I C E

DATOS GENERALES.

1.- Finalidad.

2.- Ámbito aplicación.

3.- Definiciones.

4.- Respecto a los bienes objeto de subasta.

5.- Modalidad de venta.

6.- Características generales de la subasta.

7.- Desarrollo de la subasta.

8.- Fechas y horarios para la celebración de la subasta.

9.- Caución a prestar por los postores.

10.- Fase de adjudicación.

11.- Formalización de la adquisición del bien y pago del precio.

12.- Reserva de dominio

13.- Publicidad.

14.-Blanqueo de capitales

15.- Protección de datos personales

16.- Domicilio a efectos de notificaciones

17.-Fuero.

LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL ESTABLECE LAS SIGUIENTES INSTRUCCIONES PARA LA REALIZACIÓN DE BIENES DE LA CONCURSADA A TRAVÉS DE LA EMPRESA ESPECIALIZADA "INTERNATIONAL BUSINESS AUCTIONS, S.L.":

1.- Finalidad.

Las presentes instrucciones se establecen para la regulación de la venta de activos del concursado que deberá ser llevada a cabo por la entidad especializada "INTERNATIONAL BUSINESS AUCTIONS, S.L.", (en adelante INBUSA), a través del sistema de subasta on-line

2.- Ámbito aplicación.

Las presentes instrucciones se aplicarán para la realización de la presente subasta de activos del concursado, de modo que los licitadores se someten a las mismas, aceptándolas expresamente.

Se incorpora como Anexo de las presentes instrucciones la relación detallada de los activos objeto de venta, que conformarán diversos lotes.

3.- Definiciones.

- **Precio de Salida**: precio fijado por la Administración Concursal como valor a efectos de liquidación para los bienes objeto de venta.
- **Importe de la oferta**: es el precio que el licitador libremente ofrece por el bien o los bienes que desea adquirir.
- **Valor de Adjudicación**: es el precio por el que se realiza la adjudicación, y corresponde a la mejor oferta.
- **Comisión de Venta**: será del cargo del comprador, y consiste en un porcentaje del **CINCO POR CIENTO (5%)** del valor de adjudicación. Dicha cantidad no está incluida en el importe de la oferta.
- **Impuestos aplicables**: Los impuestos correspondientes que se deriven de la transmisión del bien objeto de subasta serán satisfechos por el comprador a la Administración Tributaria cuya recaudación corresponda. Y respecto a INBUSA S.A., el impuesto correspondiente al importe de la comisión de venta.

4.- Respecto a los bienes objeto de subasta.

4.1. Los activos objeto de la presente venta se corresponden con el 50% del derecho de propiedad de bienes inmuebles.

4.2. Los bienes objeto de venta se trasmiten como cuerpo cierto y en el estado en que se encuentran, sin garantía alguna ("As is, where is").

4.3. Cualquier clase de comprobación o verificación sobre los bienes objeto de esta Subasta correrá plenamente a cargo del licitador.

4.4 Se pone en conocimiento de los licitadores que sobre determinados bienes objeto de esta subasta pueden existir cargas y gravámenes. Por lo tanto, los ofertantes que participen en la presente subasta aceptan de forma expresa, el estado y situación de arrendamientos, cargas y/o gravámenes que afecten a los bienes.

5.- Modalidad de venta.

La venta se llevará a cabo en la modalidad de SUBASTA "ON-LINE", a través de Internet, en concreto por medio de la página Web de INBUSA (www.inbusa.es); y siempre conforme al procedimiento que en adelante se detallará.

6.- Características generales de la subasta.

6.1. La subasta se realizará de forma individualizada.

6.2. Todo el proceso de la subasta será transparente y verificable.

6.3. Hasta la terminación completa del procedimiento de venta, INBUSA desarrollará su tarea en régimen de exclusividad.

6.4. La Administración Concursal se reserva el derecho a la exclusión posterior de los bienes del anexo incorporado a las instrucciones por imperativo de las circunstancias que acaezcan en el curso del procedimiento de venta mediante subasta.

7.- Desarrollo de la subasta.

7.1. Información disponible

- Las presentes Instrucciones estarán disponibles en todo momento en la página Web de INBUSA, la que podrán acceder libremente todos los licitadores (www.inbusa.es)

- Podrán acceder también a la información sobre los bienes objeto de venta, que contendrá su identificación, precio inicial y plazo de presentación de pujas.

7.2. Registro de los licitadores y forma de presentación de ofertas.

7.2.1. Todas las ofertas habrán de realizarse a través de la página web. Para ello, los licitadores deberán constar registrados. En todo caso, para poder participar en la presente subasta deberán serles asignados por INBUSA a los licitadores, los correspondientes permisos.

Una vez concedido el permiso, los licitadores por el mero hecho de participar en la puja dan su conformidad y aceptación a las presentes instrucciones para la venta mediante subasta on-line.

7.2.2. El registro se constituye como trámite obligatorio para todos los licitadores, incluidos los acreedores que ostenten privilegio especial sobre cualquier bien objeto de subasta (hipotecarios…); y deberá ser realizado, como mínimo, dos días hábiles antes de la fecha prevista para el cierre de la subasta. De no cumplirse dicho requisito, no se permitirá a ningún licitador acceder a la formulación de ofertas.

7.2.3. Si el licitador se registrase por primera vez en la página web, tendrá la obligación de remitir un correo electrónico a INBUSA (info@inbusa.es) expresando y cumpliendo los siguientes extremos: (i) justificar que se ha realizado el registro correspondiente de conformidad a lo indicado en el apartado anterior; (ii) si se interviene como representante, se deberá aportar escritura de apoderamiento que acredite la representación que se ostenta respecto a la entidad o persona física o jurídica representada; (iii) se deberá remitir justificante de la realización del pago de la caución de conformidad a lo previsto en la instrucción 9.

Si el licitador se hallase ya inscrito, sólo deberá remitir a los mismos correos electrónicos la documentación justificativa de los datos que hayan sufrido alguna modificación respecto a los que ya constasen en el primer registro. Y en todo caso, deberá remitir justificante de la realización del pago de la caución de conformidad a lo previsto en la instrucción 9.

La anterior documentación deberá remitirse cumpliendo los mismos plazos previstos en el apartado anterior.

7.2.4. El licitador que se registre se hace expresamente responsable en cuanto a su capacidad y a la suficiencia del poder con el que actúa.

7.2.5. Las ofertas se formularán en euros, con ofrecimiento de pago íntegro y al contado del precio total.

7.2.6. Las ofertas son vinculantes para el licitador desde que lleguen al conocimiento de INBUSA. No podrán estar sometidas a ninguna condición o restricción y son irrevocables.

La presentación de la oferta o puja supondrá que el oferente:

i. Dispone de información suficiente sobre los inmuebles que integran los lotes, aceptando su estado físico, jurídico, administrativo, judicial y urbanístico, renunciando al saneamiento previsto en los arts. 1474 a 1490 del Código Civil, exonerando a la entidad especializada y a la Administración Concursal de cualquier responsabilidad a todos estos efectos

ii. Conoce y acepta que los inmuebles pueden estar ocupados ilegalmente exonerando a la entidad transmitente y a la Administración Concursal de cualquier responsabilidad por ello y asumiendo el oferente la responsabilidad de encargarse por las vías que legamente correspondan del desalojo de dichos ocupantes soportando los gastos que conlleve.

7.2.7. En caso de alteración de una oferta durante el transcurso de la Subasta, INBUSA tiene el derecho a suspender o anular dicha proposición de compra.

7.2.8. Cuando un mismo licitador formule varias ofertas sólo se tomará en consideración la más alta de todas ellas, teniéndose las demás como no puestas.

7.2.9. Ningún postor podrá hacer posturas reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero, a excepción del acreedor con privilegio especial sobre el bien en el que recaiga dicho privilegio.

7.2.10. No se admitirá la reserva de pujas a fin de impedir cualquier manipulación del resultado de la subasta en perjuicio de acreedores.

8.- Fechas y horarios para la celebración de la subasta.

8.1. Los bienes susceptibles de enajenación serán subastados a través de la página web de INBUSA (www.inbusa.es), propiedad de la entidad especializada, por un periodo **desde 14 de septiembre de 2026 al 5 de noviembre de 2026**; durante el cual se podrán realizar ofertas sobre el bien objeto de subasta, de conformidad a lo dispuesto en el siguiente apartado respeto a la hora de cierre.

8.2. El cierre de la recepción de pujas para el primer lote se cerrará a las 12:00:00 horas del día **5 de noviembre de 2026 (último día)**; y de forma consecutiva, se irán cerrando la recepción de ofertas para el resto de los lotes con treinta segundos de diferencia entre cada uno de ellos: el lote 2 cerrará a las 12:00:30 horas, el lote 3 cerrará a las 12:01:00 horas… y así sucesivamente.

En el supuesto que se produzca, por parte de un cliente, una puja dentro de los tres últimos minutos previos a que llegue la hora de su cierre, la web amplia automáticamente por otros tres minutos la puja. Si recibe una nueva oferta, vuelve a conceder otra prórroga de otros tres minutos. Y así sucesivamente mientras haya ofertas nuevas.

Por tanto, la subasta se cerrará cuando no se reciban ofertas de compra durante el periodo inmediatamente anterior a la hora de cierre (inicial o ampliada). La recepción de ofertas, mientras se continúe recibiendo pujas conforme a la previsión temporal descrita en el párrafo anterior, se ampliará como máximo veinticuatro horas más tarde de la inicialmente prevista para el cierre.

Se tomará como hora de recepción de ofertas la hora establecida en los sistemas de INBUSA en el momento de recibirse la misma. Esta hora se sincroniza de manera periódica con servidores de tiempo homologados.

Para poder realizar pujas será obligatorio haber consignado la caución descrita en la instrucción 9.

9.- Caución a prestar por los postores.

9.1. Cuantía: Un CINCO POR CIENTO (5%) del precio de salida.

9.2. La aplicación informática está configurada de tal forma que la falta de abono de la caución en la forma establecida impedirá al licitador acceder al sistema de puja.

9.3. Forma de abono: La caución será abonada mediante transferencia o ingreso del licitador en la siguiente cuenta bancaria de INBUSA (INTERNATIONAL BUSINESS AUCTIONS, S.L.

Banco/Nº de Cuenta: **BANCO BBVA / ES66-0182-0927-8702-0164-6108**

Una vez realizada, deberá remitir, para mayor celeridad y seguridad en la tramitación de la autorización correspondiente, por correo electrónico a la dirección info@inbusa.es, copia de la transferencia realizada o depósito realizado.

No se admitirán en la puja a aquellos postores que no hayan justificado la realización del abono de la caución. El importe correspondiente a la caución deberá constar ingresado en la cuenta anteriormente indicada como mínimo dos días hábiles antes de la fecha prevista para el cierre de la subasta. En todo caso, se entenderán como no efectuadas, y serán inadmitidas las pujas si se incumple dicho requisito de plazo.

9.4. Devolución: La caución prestada podrá ser devuelta a los depositantes no adjudicatarios a partir del séptimo día laboral siguiente a la fecha en que se haya establecido el cierre de la subasta corriendo los gastos de devolución por cuenta del ofertante; excepción hecha del adjudicatario, al que el importe de la misma le será detraído de la cantidad a abonar.

9.5. Exención: Estará exento del abono de caución para la participación en la subasta el acreedor con privilegio especial respecto al bien sobre el que tenga reconocido su crédito.

10.- <u>Fase de adjudicación</u>.

10.1. En la fecha establecida para el fin de plazo de presentación de ofertas, el sistema informático cerrará el acceso a los licitadores para la realización de nuevas ofertas, comunicando tanto a la Administración Concursal como al licitador que la haya realizado, la mayor oferta recibida, a los efectos de su puesta en conocimiento y de posibilitar el acuerdo de la Administración Concursal sobre la adjudicación, de conformidad a las reglas descritas en los siguientes apartados.

10.2. INBUSA procederá a realizar la anterior comunicación, tanto al licitador como a la Administración Concursal, en el plazo de siete días hábiles siguientes al cierre de la subasta. Dicha comunicación será plenamente válida si se realiza a través de la dirección electrónica del ofertante.

10.3. No obstante, el resto de los ofertantes podrán mantener vigente su oferta durante el plazo de tres meses, prorrogables a instancias de la AC por otros tres meses más, con igual cómputo establecido en la instrucción 11.2, para el supuesto de que la operación con el adjudicatario no llegase a buen fin.

10.4. INBUSA redactará un informe sobre el resultado total de la subasta, que incluirá el detalle de las ofertas realizadas. Dicho Informe será transmitido a la Administración Concursal.

INBUSA no podrá hacer entrega o difusión de dicho Informe.

10.5. <u>Aprobación de la adjudicación</u>.

La venta se realizará sin sujeción a precio mínimo, si bien reservándose la Administración Concursal la facultad de rechazar la oferta si la considerare insuficiente. En este caso (si fuese rechazada la oferta por insuficiente), deberá repetir el proceso concurrencial por una sola vez.

Recibidas las ofertas, y si la Administración Concursal las considerase adecuadas, realizará la adjudicación a favor del postor que realice la oferta de mayor importe o la que, en global, resulte más beneficiosa para el concurso, y ello sin necesidad de autorización judicial, ni intervención del LAJ.

En todos los casos, la adjudicación al licitador que formule la oferta más alta no será automática, ni obligatoria para la Administración Concursal, no asumiendo ésta, ni INBUSA, responsabilidad o compromiso alguno en caso de no producirse la adjudicación

10.6. Una vez adoptada la decisión de adjudicación por la Administración Concursal, y respecto a aquellos inmuebles en los que exista un derecho de tanteo o retracto, se advierte a los adjudicatarios, a los efectos legales oportunos, de la posibilidad de su ejercicio por parte de los interesados en el tiempo y formas previstos por la normativa de aplicación.

11.- <u>Formalización de la adquisición del bien y pago del precio</u>.

11.1. La venta del bien adjudicado se entenderá perfeccionada una vez se haya constatado el total y completo pago de la compra efectuada, que comprende el valor de adquisición más los impuestos correspondientes en el momento de la escrituración y la comisión de INBUSA.

El impuesto correspondiente a la operación de compra del bien será satisfecho por el comprador de conformidad a la normativa tributaria de aplicación a la Administración Tributaria cuya recaudación corresponda en el caso de los inmuebles; y a INBUSA S.A., el IVA correspondiente al importe de la comisión de venta.

11.2. La formalización de la venta se producirá mediante escritura pública notarial de compraventa. La Administración Concursal tendrá derecho a la elección de Notario. La fecha para dicha escrituración será fijada de común acuerdo entre la Administración Concursal y el adjudicatario.

Se establece un plazo máximo de tres meses a contar desde que sea realizada la notificación al postor que resultase adjudicatario, para llevar a cabo la firma de la escritura pública, plazo que podrá ser prorrogado a instancias de la AC por otros tres meses más.

En caso de incumplimiento, el adjudicatario perderá la caución, siendo facultad de la AC continuar, si fuera conveniente y beneficioso para los intereses del concurso, ofreciendo a los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

Así mismo la AC podrá exigir a dicho adjudicatario las responsabilidades que procedan por dicho incumplimiento; e igualmente el adjudicatario incumplidor, deberá satisfacer íntegramente los honorarios de gestión devengados por la entidad especializada, INBUSA.

11.3. En el momento del otorgamiento de esta escritura, se procederá a la transmisión de la propiedad, siempre y cuando se cumpla el completo pago del precio del bien, mediante las siguientes formas de pago:

(i) Cheque bancario nominativo para ingreso en cuenta a favor del concurso de D. OSCAR PARRONDO CERRUDO, por las cantidades que a esta correspondan.

(ii) Cheque bancario nominativo a favor de INTERNATIONAL BUSINESS AUCTIONS S.L., por las cantidades que a esta corresponda (en pago de su comisión por la intermediación en la venta)

El plazo de firma de escritura podrá ser modificado por INBUSA o la Administración Concursal, si concurriesen circunstancias justificadas que así lo determinasen o aconsejasen.

11.4. Los bienes serán adjudicados libres de cargas en cuanto al 50% propiedad del concursado, a tal efecto, para la cancelación de las anotaciones de embargo y cualesquiera otras cargas que afecten a los bienes y derechos objeto de realización, a excepción de cargas urbanísticas y derechos que puedan afectar al dominio (servidumbres, arrendamientos…), serán solicitadas por la Administración Concursal al Juzgado que entiende de este concurso con posterioridad a la firma de la escritura pública. Una vez obtenidos dichos mandamientos, serán entregados al comprador para su cancelación, asumiendo este último todos los gastos hasta su inscripción registral.

11.5. Todos los gastos e impuestos de la compraventa serán a cargo del adjudicatario. Esta obligación de pago al margen de lo dispuesto en las diversas normas respecto a la determinación del obligado tributario tiene la consideración de acuerdo privado entre partes, y es una obligación aceptada de forma expresa y voluntaria por el adjudicatario al mismo tiempo que la aceptación de las presentes instrucciones.

Así pues, serán de cargo del adjudicatario todos los gastos e impuestos, incluidos los que se deriven de la formalización de la escritura de compraventa, y de la liquidación del Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) resultante de la transmisión de los bienes. También serán de cuenta del comprador las deudas derivadas de la comunidad de propietarios, así como todos los gastos que recaigan o hayan recaído sobre el activo de naturaleza inmobiliaria (IBI Incluido) y que estén pendientes a la fecha de adjudicación, incluidos todos los impuestos, arbitrios, y cargas urbanísticas o cualquier otro que se derive del bien transmitido. Asimismo, indicar que también serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos e impuestos que se deriven, en su caso, de la cancelación de cargas y anotaciones registrales tanto de embargo como dimanantes del concurso. El adjudicatario exonerará a la Administrador Concursal de la obtención y/o aportación, en su caso, de los certificados energéticos que fueran exigibles.

11.6. En tanto no se hayan hecho efectivas íntegramente la totalidad de las cantidades pendientes, y confirmado el buen fin de los medios de pago entregados, El Comprador no perfeccionará la compraventa.

12.- Reserva de dominio

El bien vendido está sujeto a reserva de dominio a favor de la Administración Concursal hasta tanto haya sido totalmente pagado por el comprador, tanto el precio ofertado como la correspondiente comisión de venta; debiendo el comprador manifestar tal circunstancia ante terceros interesados en dicho bien.

La Administración Concursal e INBUSA no quedan obligadas frente a terceros en el caso de que el comprador transmita el bien adquirido antes de haber pagado tanto el precio ofertado como la comisión venta; no reconociéndolo, por lo tanto, como legítimo propietario hasta verse cumplidas ambas condiciones.

13.- Publicidad.

La subasta será publicada, junto con todas sus condiciones en la página web de INBUSA.

14.- Blanqueo de capitales

Se hace constar que la concursada tiene la condición de sujeto obligado conforme a la Ley 10/2010, de 28 de abril, y el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo. En cumplimiento de dicha normativa, el adjudicatario deberá facilitar la documentación e información necesaria para su identificación, identificación del titular real, verificación de la actividad y acreditación de la procedencia lícita de los fondos, así como cualquier otra que pueda resultar exigible por la concursada o por la administración concursal.

La falta de aportación completa y veraz de la documentación requerirá podrá impedir la perfección de la adjudicación, sin derecho a indemnización.

Documentación mínima a aportar:

- DNI/NIE o documento identificativo equivalente de los firmantes.
- Escritura de constitución y estatutos vigentes (personas jurídicas).
- Poderes del representante y documento acreditativo de su identidad.
- Acta o documento de titularidad real.
- NIF de la entidad (si procede).
- Certificación de alta en el censo de entidades de la Agencia Tributaria.
- Últimas declaraciones tributarias presentadas (IVA, IRPF/retenciones, Impuesto sobre Sociedades u otras que resulten aplicables).
- Últimas Cuentas Anuales formuladas (personas jurídicas).
- Cuestionarios de identificación (persona física o jurídica).
- En su caso, documentación reforzada aplicable a personas con responsabilidad pública (PRP/PEP) o a adquirentes vinculados con países o territorios de riesgo.

15.- Protección de datos personales

Los datos personales recabados con ocasión de la participación en la presente subasta serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, General de Protección de Datos (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

El responsable del tratamiento será la entidad especializada designada, quien tratará los datos con la finalidad de gestionar la subasta, tramitar ofertas, verificar la identidad y dar cumplimiento a las obligaciones legales aplicables, incluido el deber de colaboración con la administración concursal y autoridades competentes.

Los participantes podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad enviando solicitud a la dirección de correo electrónico info@inbusa.es o a través de los formularios habilitados en la página web de la entidad especializada.

Los datos serán conservados durante el tiempo necesario para la tramitación de la subasta y, posteriormente, durante los plazos exigidos por la normativa aplicable.

16.- Domicilio a efectos de notificaciones

Todas las notificaciones a INBUSA se deberán realizar a sus oficinas sitas en Madrid, calle Poeta Joan Maragall nº51 – 4-3, C.P. 28020. (España).

Las notificaciones a la ADMINISTRACION CONCURSAL DE “D. OSCAR PARRONDO CERRUDO” en Paseo de Recoletos 37-41, 28004 Madrid.

17.- Fuero.

Para la resolución de cualquier controversia en relación con la subasta las partes se someten a la jurisdicción de la Sección Mercantil del Tribunal de Instancia de Madrid, Plaza nº 18.

En Madrid a diez de septiembre de dos mil veintiséis.

Por la Administración Concursal

GERARDO JUSTICIA GARCIA

Firmado digitalmente por GERARDO JUSTICIA GARCIA
Fecha: 2026.09.10 16:08:39 +02'00'

Fdo. Gerardo Justicia García