SOLICITUD DE OFERTA
REQUEST FOR QUOTATION · RFQ

UNIDAD PRODUCTIVA
PANORÁMICA CLUB DE GOLF

Campo de golf 18 hoyos (par 72, diseño Bernhard Langer) · Casa Club y restauración · Instalaciones de riego · Naves de mantenimiento y maquinaria

Sant Jordi, Castellón — España
Sede del European Tour y Ladies European Tour

Nº RFQ	FECHA	REVISIÓN
RFQ 06072026	**16 noviembre 2026**	**Rev. 01**

Comercialización exclusiva: SURUS INVERSA, S.L.U. · Plataforma Escrapalia

ÍNDICE

01 Introducción 3
02 Acerca de Avanza Golf Panorámica 3
03 SURUS y su papel en la venta 3
04 Marco y condiciones generales de la RFQ 4
05 Calendario del proceso 4
06 Contacto 4
07 Descripción de los activos en venta 5
08 Resultados económicos (2022 – mayo 2026) 5
09 Subrogación laboral y pasivos públicos 6
10 Régimen fiscal 6
11 Acceso a la información y Data Room 6
12 Apartado Económico 7
13 Fianza y habilitación para la subasta 8
14 Visitas técnicas e inspecciones 9
15 Estructura del proceso de licitación 9
16 Confidencialidad y protección de datos 9
17 Anexos 9

01. INTRODUCCIÓN

La Administración Concursal de AVANZA GOLF PANORÁMICA, S.L., nombrada en el procedimiento de Concurso Voluntario 335/2019 por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Castellón de la Plana, y asistida legalmente por Baker Tilly, pone en proceso de venta —mediante subasta extrajudicial especializada— el siguiente lote único e indivisible:

Lote único e indivisible

- Unidad Productiva Panorámica Club de Golf: campo de golf de 18 hoyos par 72 (diseño Bernhard Langer)
- Casa Club de 1.200 m² con área de restauración
- Naves de mantenimiento de 500 m²
- 7 lagos comunicados con sistema de riego automatizado
- Parque completo de maquinaria de campo

Las instalaciones están ubicadas en el enclave residencial Panorámica Golf, Sports & Resort — Carretera Panorámica, s/n, 12320 Sant Jordi, Castellón, España.

El complejo se encuentra actualmente en pleno funcionamiento, operando con normalidad y prestando servicio a una masa social activa de aproximadamente 250 abonados.

Esta venta representa una oportunidad para operadores de golf, gestoras deportivas, promotores e inversores internacionales interesados en adquirir un complejo deportivo de competición —sede del European Tour y Ladies European Tour— en funcionamiento continuo.

La Administración Concursal, con la intermediación de SURUS INVERSA, S.L.U. (en adelante, «SURUS»), como empresa autorizada para su comercialización en exclusiva, busca garantizar un proceso de venta transparente, competitivo y ordenado, que permita a los interesados analizar los activos y presentar sus ofertas en condiciones de igualdad, confidencialidad y trazabilidad.

Este documento RFQ resume las condiciones y los requisitos técnicos, laborales y comerciales a tener en cuenta para participar en la subasta.

02 ACERCA DE AVANZA GOLF PANORÁMICA

Avanza Golf Panorámica, S.L. gestiona el complejo Panorámica Club de Golf desde su inauguración en 1995. Ubicado en Sant Jordi (Castellón), en el límite entre Cataluña y la Comunidad Valenciana, el resort cuenta con seguridad privada las 24 horas y acceso controlado en garita.

Dispone de excelentes conexiones viales mediante la autopista AP-7 (salida 42) y una posición estratégica respecto a los aeropuertos internacionales de Castellón, Reus, Valencia y Barcelona-El Prat.

A través de la plataforma Escrapalia, propiedad de SURUS, la Administración Concursal desarrolla el procedimiento de enajenación de la Unidad Productiva mediante un proceso abierto, transparente y accesible a operadores nacionales e internacionales, garantizando la continuidad de la actividad deportiva y el mantenimiento del empleo.

— **Landing del proyecto:** — https://golf.escrapalia.com/

— **Lote en la plataforma Escrapalia** — https://www.escrapalia.com/es/evento/unidad-productiva-avanza-golf-panoramica-s-l-sant-jordi-castellon-202608070939114833

03 SURUS Y SU PAPEL EN LA VENTA

SURUS INVERSA, S.L.U. es una empresa líder en gestión de activos y logística especializada en la venta, reutilización y desinversión eficiente de equipamiento industrial e inmuebles singulares. Con amplia experiencia en procesos concursales y recuperación de valor, proporciona soluciones estratégicas para maximizar el aprovechamiento de los activos.

Responsabilidades como entidad designada

- Coordinar las consultas, la firma del acuerdo de confidencialidad (NDA) y las visitas técnicas in situ.
- Recibir, verificar y estructurar la documentación del Data Room.
- Facilitar las interacciones con los compradores y postores habilitados.
- Asegurar una trazabilidad completa de las comunicaciones y pujas durante el proceso de subasta.

Durante la fase de adjudicación y traspaso operativo, SURUS colaborará con la Administración Concursal en la revisión documental, la formalización del contrato y la coordinación del relevo de la explotación.

04 MARCO Y CONDICIONES GENERALES DE LA RFQ

Esta Solicitud de Oferta (RFQ) y sus Anexos establecen las condiciones y requisitos que los potenciales compradores deberán cumplir para ser considerados en la subasta de la Unidad Productiva de AVANZA GOLF PANORÁMICA, S.L., y definen los términos y condiciones que regirán el proceso.

Constituye el paso previo del proceso de subasta, permitiendo evaluar a los compradores potenciales en función de su solvencia, su compromiso de subrogación laboral y su capacidad de gestión de instalaciones deportivas.

El documento ofrece un marco estructurado y transparente para la evaluación y habilitación de postores. La participación implica la aceptación expresa de las condiciones generales, así como el compromiso de cumplir con las obligaciones legales, logísticas, laborales y de confidencialidad establecidas. La Administración Concursal no asume ninguna obligación contractual por el mero hecho de la participación en este proceso de consulta previa.

Los interesados reconocen que toda la información proporcionada es propiedad confidencial. Queda prohibida su reproducción, divulgación o cesión a terceros sin autorización expresa.

Modalidad de transmisión

- La Unidad Productiva se transmitirá bajo la modalidad «as-is / where-is»: en el estado técnico, jurídico, urbanístico y de conservación en que se encuentra.

05 CALENDARIO DEL PROCESO

Hito	Fecha
Inicio del proceso	Agosto de 2026
Cierre de pujas	15/12/2026

06 CONTACTO

Para cualquier consulta técnica, financiera o de procedimiento, se recomienda dirigirse a los contactos designados. Todas las comunicaciones deben realizarse por correo electrónico, para garantizar la transparencia y la trazabilidad documental del proceso de consulta.

Francisco Azores
fazores@surusin.com
(+34) 610 514 171

Ana Jiménez
ajimenez@surusin.com
+34 636 908 356

SURUS INVERSA, S.L.U.

07 DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS EN VENTA

Resumen de los activos disponibles

Los activos permanecen instalados y plenamente operativos. La venta abarca la totalidad de los elementos necesarios para mantener la continuidad de la actividad de golf y restauración sin solución de continuidad. Los componentes objeto de esta RFQ integran el siguiente lote único:

Componente	Alcance
1 — Infraestructura deportiva	Campo de golf de 18 hoyos par 72 (Bernhard Langer), Pitch & Putt y áreas de prácticas.
2 — Edificaciones y restauración	Casa Club de 1.200 m² (recepción, vestuarios, pro-shop, oficinas) y Restaurante El Olivo (salón, barra, cocina, asador y terraza).
3 — Riego e instalaciones de servicio	Naves de 500 m², sistema de bombeo de 7 lagos comunicados y red automatizada de riego alimentada por concesión de aguas (FACSA).
4 — Maquinaria de campo (as-is)	Cortacéspedes de campo operativos en trabajo diario y vehículo Toro Workman.

Detalle técnico del campo de golf, Casa Club e instalaciones

El campo opera sobre 900.818 m² reales (865.025 m² catastrales de suelo urbano). Cuenta con certificación de diseño de Bernhard Langer y homologación para torneos del European Tour.

La Casa Club, de 1.200 m² y arquitectura mediterránea con techo de tejas de arcilla, dispone de un exterior singular y acceso mediante portonería de hierro forjado a un patio interior porticado con fuente ornamental de tres niveles. La entrada principal cuenta con aparcamiento reservado para personas con movilidad reducida (PMR) y marquesina de madera con consigna para bolsas de golf.

Las zonas comunes interiores comprenden áreas de oficina y gestión totalmente equipadas, vestuarios, tienda Pro-Shop y el Restaurante El Olivo, integrado en los arcos del patio, con salón comedor independiente, amplia barra de cafetería, cocina industrial equipada, área de asador y terraza exterior orientada al campo.

Nota sobre maquinaria y vehículos

- Los cortacéspedes principales están operativos y realizan tareas diarias de corte.
- Los carritos de golf (buggies) comerciales son de alquiler externo y no pertenecen al activo en venta.
- En el taller existen unidades sueltas para repuestos.

08 RESULTADOS ECONÓMICOS (2022 – MAYO 2026)

A continuación, se detallan las cifras contables oficiales de la sociedad concursada, reflejando el Resultado de Explotación estricto.

Concepto (€)	2026 (a mayo)	2025	2024	2023	2022
Importe neto cifra de negocios	376.090,79 €	849.698,77 €	736.911,17 €	786.853,67 €	668.849,68 €
Otros ingresos de explotación	4.225,50 €	14.478,76 €	10.366,79 €	35.282,23 €	118.606,67 €

09 SUBROGACIÓN LABORAL Y PASIVOS PÚBLICOS

El comprador adjudicatario asume de forma expresa los siguientes condicionantes legales:

1. Subrogación laboral (art. 44 ET)

Subrogación patronal obligatoria en los contratos de los 15 empleados activos de la plantilla, asumiendo los atrasos de salarios y Seguridad Social.

2. Pasivo público exigible identificado

Asunción del pasivo público consolidado exigible a julio de 2026, desglosado a continuación:

Origen de la deuda	Concepto exigible
Diputación de Castellón	IBI Naturaleza Urbana y Tasa de Residuos (actualizado a julio 2026)
Tesorería General Seg. Social	Importe exigible total consolidado (principal, recargos, intereses y costas)
Agencia Tributaria (AEAT)	IRPF, retenciones Modelo 111 (incl. 1T 2026)

10 RÉGIMEN FISCAL

Los impuestos aplicables se determinarán en función de la naturaleza de la operación, conforme a la legislación tributaria española vigente. El comprador será responsable de la gestión y el pago de los tributos correspondientes a la transmisión.

El bien se encuentra nacionalizado en España y libre de cargas registrales adicionales, salvo las afecciones fiscales e hipotecarias a cancelar en el marco del procedimiento concursal.

11 ACCESO A LA INFORMACIÓN Y DATA ROOM

Se han definido niveles estructurados de acceso a la información para los compradores interesados.

Nivel 1 — Información general (pre-NDA)

Antes de firmar el acuerdo de confidencialidad, los compradores potenciales tendrán acceso a la documentación general disponible públicamente en la ficha del lote de Escrapalia (descripción, imágenes generales, tour virtual y procedimiento de subasta).

Nivel 2 — Acuerdo de Confidencialidad (NDA)

A las empresas interesadas en avanzar, SURUS les proporcionará un acuerdo de confidencialidad para su firma obligatoria.

Nivel 3 — Data Room digital (post-NDA)

Al firmar el NDA, los interesados recibirán acceso al Data Room digital, estructurado formalmente en las siguientes carpetas y documentos:

Carpeta / documento	Contenido
Trabajadores	Contratos individuales de trabajo, nóminas y antigüedad de la plantilla laboral.
TGSS	Informes de vida laboral de empresa, certificados de estar al corriente y deuda consolidada.
Socios campo	Listado oficial de abonados, cuotas activas y derechos de uso del club.
Seguros sociales y costes trabajadores	Desglose de costes de empresa, modelos TC1/TC2 y atrasos salariales/SS.
Seguros	Pólizas de multirriesgo, responsabilidad civil e incendios vigentes del complejo.
Proyectos y licencias	Licencias de actividad del campo de golf y restauración, proyectos técnicos e instalaciones.
Nota simple y planos	Notas simples informativas del Registro de la Propiedad y cartografía/planos catastrales de la finca.
Maquinaria	Inventario del parque de maquinaria de campo, vehículo Toro Workman y repuestos del taller.
Deuda Diputación de Castellón	Certificaciones de deuda e IBI de naturaleza urbana y Tasa de Residuos actualizadas a 2026.
Contratos proveedores	Contratos de suministros y servicios críticos vigentes (FACSA para agua, energía, etc.).
Contabilidad	Estados financieros, Cuentas Anuales y balances oficiales (ejercicios 2022 a mayo 2026).
AEAT	Liquidaciones de IVA e IRPF (Modelo 111 de retenciones) y deuda de masa actualizada a 2026.
Informes históricos	Tasación del campo de golf (2015) y cuaderno de venta previo de la Unidad Productiva.

12 APARTADO ECONÓMICO

Los servicios de SURUS se remunerarán mediante dos conceptos: **Buyer's Premium y gastos de gestión**, ambos a cargo del comprador.

Al importe de la oferta presentada por el comprador mediante su puja en el lote publicado en la plataforma Escrapalia se añadirán ambos conceptos, dando como resultado el **importe total que deberá abonar el adjudicatario**.

12.1 — Buyer Premium (BP): comisión de compra

Los honorarios de éxito de SURUS serán equivalentes al 5% del precio de la puja máxima alcanzado en la subasta, en concepto de Buyer's Premium (BP), y serán abonados íntegramente por el comprador.

El acreedor privilegiado no abonará la comisión de éxito, pero sí asumirá los gastos de gestión asociados a la gestión comercial, marketing y coordinación operativa del proceso.

12.2 — Gastos de gestión comercial, marketing y coordinación operativa del proceso

El comprador igual que el acreedor privilegiado asumirán los gastos de gestión asociados a la gestión comercial, marketing y coordinación operativa del proceso, conforme a lo reflejado en la RFQ y en la propuesta operativa.

El importe total de dichos costes asciende a 18.905,33 € (sin IVA).

13 FIANZA Y HABILITACIÓN PARA LA SUBASTA

Para quedar habilitado como pujador en la subasta online en Escrapalia, el interesado deberá transferir un depósito de garantía (fianza).

Condiciones del depósito

- Importe: 65.000 € (5% del precio de salida, fijado en 1.300.000 €).
- Garantiza el interés serio del participante.
- Totalmente reembolsable para los ofertantes que no resulten adjudicatarios finales.

El importe total que deberá abonar el adjudicatario será la suma del importe de la puja máxima alcanzada en la subasta, la comisión de compra (Buyer's Premium) y los gastos de gestión correspondientes.

14 VISITAS TÉCNICAS E INSPECCIONES

SURUS coordinará todas las visitas técnicas y de inspección al campo de golf en Sant Jordi (Castellón). Será obligatorio enviar los datos de los asistentes con al menos 72 horas de antelación. Las visitas se realizarán siempre manteniendo la compatibilidad con la actividad ordinaria de los jugadores y socios del club.

15 ESTRUCTURA DEL PROCESO DE LICITACIÓN

La decisión de adjudicación final corresponderá a la Administración Concursal y requerirá la posterior ratificación del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Castellón de la Plana.

Fase	Descripción
Fase 0 — Comercialización	Los compradores potenciales revisan la información disponible en la plataforma Escrapalia y en este documento RFQ.
Fase 1 — Interés y NDA	Las empresas interesadas reciben y firman el Acuerdo de Confidencialidad.
Fase 2 — Anexos, Data Room y visita	Acceso al Data Room confidencial completo e inspección técnica presencial in situ al complejo.

Fase 3 — Fianza de participación	Los interesados transfieren el depósito del 5% (65.000 € sobre precio de salida de 1.300.000 €) para obtener la habilitación técnica.
Fase 4 — Subasta online	Celebración de la subasta en vivo en la plataforma Escrapalia entre las posturas habilitadas.
Fase 5 — Adjudicación y contrato	SURUS emite el informe final; la Administración Concursal convalida el resultado y se formaliza el contrato de enajenación con pago del 100%.
Fase 6 — Traspaso y devolución de fianzas	Traspaso operativo del negocio, liberación/devolución de la fianza a los postores no ganadores.

16 CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

Confidencialidad

Toda la información a la que se tenga acceso durante el proceso se considera estrictamente confidencial y se facilita únicamente con el fin de participar en la subasta.

Protección de datos

El tratamiento de datos de carácter personal cumplirá escrupulosamente con la normativa europea y española vigente (RGPD y LOPDGDD).

17 ANEXOS

- **Anexo I —** Modelo de Acuerdo de Confidencialidad (NDA).