PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR PARA LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE SUBASTA ELECTRÓNICA AL ALZA, POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZPp 03.01 "DESARROLLO DEL ESTE-VALDECARROS", DE LAS PARCELAS A.19.c.1, A.19.c.2 y A.19.c.3 DE USO TERCIARIO OFICINAS.

Aprobado por Acuerdo del Consejo Rector en sesión celebrada el día 15 de septiembre de 2026.

DETERMINACIONES DE LA SUBASTA

PRIMERA.- OBJETO

El presente pliego tiene por finalidad convocar la presente licitación para la enajenación, mediante subasta, de las parcelas que serán propiedad de la Junta de Compensación del Sector UZPp 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros" (en adelante, la "**Junta de Compensación**"), con la calificación urbanística y demás determinaciones que se indican a continuación, sin perjuicio de las posibilidades de implantación de usos alternativos que, en su caso, pudieran resultar de la normativa urbanística vigente o que resulte aplicable en cada momento, y siempre bajo la exclusiva responsabilidad del adjudicatario en cuanto a su verificación, tramitación y efectiva obtención de las autorizaciones, licencias o títulos habilitantes que procedan:

- Superficie (m²s): 3.180,56
- Etapa 3
- Manzana: A.19
- Parcelas: A.19.c.1, A.19.c.2, A.19.c.3
- Uso General: Terciario
- Clase: Oficinas (TO-2) Grado 5
- Uso Específico: Libre
- Uso Asociado: Según Normas Urbanísticas
- Edificabilidad uso específico (m^2t): 16.717,86
- Edificabilidad uso asociado (m^2t): 0
- Edificabilidad total (m^2t): 16.717,86

SEGUNDA.- PARCELAS

A.19.C.1

Las características físicas, jurídicas, precio, uso, destino, son las que se detallan a continuación:

CARGAS Y GRAVÁMENES.

2.619.985,01 € de cargas urbanísticas, aunque se transmite libre de cargas y gravámenes.

AFECCIÓN URBANÍSTICA: Esta parcela queda sujeta a las estipulaciones del Convenio Urbanístico de Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado UZPp 03.01 "Desarrollo del Este - Valdecarros", ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 25 de mayo de 2021 y suscrito el 28 de mayo de 2021 entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación.

La Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 27 de octubre de 2022, aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación del ámbito UZPp 3.01 del "Desarrollo del Este – Valdecarros", siendo aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid en Junta de gobierno celebrada el 24 de septiembre de 2026.

AFECCIÓN REAL: Indicada anteriormente a nivel urbanístico y de cargas correspondientes

SERVIDUMBRE: Constan descritas anteriormente

DESCRIPCIÓN: Urbana. Parcela en el término municipal de Madrid, situada en el sector de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros", incluida en la Etapa 3 del desarrollo, de forma sensiblemente trapezoidal, con frente al viario 3.RL.V. Tiene una superficie de mil cuatrocientos cuarenta y seis metros con nueve decímetros cuadrados y sus linderos son: Norte, en línea recta con parcela A.19.e. Sureste, en línea recta con parcela A.19.e. Sur, en línea recta con parcela A.19.c.2. Oeste, en línea recta con viario 3.RL.V. Noroeste, en línea recta con parcela A.19.e, formando chaflán.

OBSERVACIONES: De conformidad con el artículo 1.1.19 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el ámbito se encuentra afectado por la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, así como por la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos. Concretamente, las servidumbres aeronáuticas se reflejan en los planos "OP.06. Afecciones y servidumbres aeronáutica" e "I.14 Afecciones y servidumbres aeronáuticas".

De conformidad con los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas ("Decreto 584/1972"), para la ejecución de obras, instalaciones o elementos en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, se deberá contar con el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea ("AESA") antes del inicio de las mismas, estén estas sujetas o no a licencia o autorización previa de cualquier Administración.

Así mismo, de conformidad con el artículo 30.1 en relación con el artículo 8 del Decreto 584/1972, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los cien (100) metros sobre el terreno requerirá informe previo de AESA en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

A.19.C.2

Las características físicas, jurídicas, precio, uso, destino, son las que se detallan a continuación:

CARGAS Y GRAVÁMENES.

1.940.208,13 € de cargas urbanísticas, aunque se transmite libre de cargas y gravámenes.

AFECCIÓN URBANÍSTICA: Esta parcela queda sujeta a las estipulaciones del Convenio Urbanístico de Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado UZPp 03.01 "Desarrollo del Este - Valdecarros", ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 25 de mayo de 2021 y suscrito el 28 de mayo de 2021 entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación.

La Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 27 de octubre de 2022, aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación del ámbito UZPp 3.01 del "Desarrollo del Este – Valdecarros", siendo aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid en Junta de gobierno celebrada el 24 de septiembre de 2026.

AFECCIÓN REAL: Indicada anteriormente a nivel urbanístico y de cargas correspondientes

SERVIDUMBRE: Constan descritas anteriormente

DESCRIPCIÓN: Urbana. Parcela en el término municipal de Madrid, situada en el sector de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros", incluida en la Etapa 3 del desarrollo, de forma trapezoidal, con frente al viario 3.RL.V. Tiene una superficie de mil setenta metros con ochenta y nueve decímetros cuadrados y sus linderos son: Norte, en línea recta con parcela A.19.c.1. Sureste, en línea recta con parcela A.19.e. Sur, en línea recta con parcela A.19.c.3. Oeste, en línea recta con viario 3.RL.V.

OBSERVACIONES: De conformidad con el artículo 1.1.19 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el ámbito se encuentra afectado por la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, así como por la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos. Concretamente, las servidumbres aeronáuticas se reflejan en los planos "OP.06. Afecciones y servidumbres aeronáutica" e "I.14 Afecciones y servidumbres aeronáuticas".

De conformidad con los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas ("Decreto 584/1972"), para la ejecución de obras, instalaciones o elementos en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, se deberá contar con el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea ("AESA") antes del inicio de las mismas, estén estas sujetas o no a licencia o autorización previa de cualquier Administración.

Así mismo, de conformidad con el artículo 30.1 en relación con el artículo 8 del Decreto 584/1972, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los cien (100) metros sobre el terreno requerirá informe previo de AESA en relación con su incidencia en la seguridad de las

operaciones aéreas.

A.19.C.3

Las características físicas, jurídicas, precio, uso, destino, son las que se detallan a continuación:

CARGAS Y GRAVÁMENES.

1.202.255,48 € de cargas urbanísticas, aunque se transmite libre de cargas y gravámenes.

AFECCIÓN URBANÍSTICA: Esta parcela queda sujeta a las estipulaciones del Convenio Urbanístico de Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado UZPp 03.01 "Desarrollo del Este - Valdecarros", ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 25 de mayo de 2021 y suscrito el 28 de mayo de 2021 entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación.

La Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 27 de octubre de 2022, aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación del ámbito UZPp 3.01 del "Desarrollo del Este – Valdecarros", siendo aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid en Junta de gobierno celebrada el 24 de septiembre de 2026.

AFECCIÓN REAL: Indicada anteriormente a nivel urbanístico y de cargas correspondientes

SERVIDUMBRE: Constan descritas anteriormente

DESCRIPCIÓN: Urbana. Parcela en el término municipal de Madrid, situada en el sector de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros", incluida en la Etapa 3 del desarrollo, de forma sensiblemente trapezoidal, con frente al viario 3.RL.V. Tiene una superficie de seiscientos sesenta y tres metros con cincuenta y ocho decímetros cuadrados y sus linderos son: Norte, en línea recta con parcela A.19.c.2. Sureste, en línea recta con parcela A.19.e. Sur, en línea recta con viario 3.RL.V. Suroeste, en línea recta con viario 3.RL.V, formando chaflán. Oeste, en línea recta con viario 3.RL.V.

OBSERVACIONES: De conformidad con el artículo 1.1.19 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el ámbito se encuentra afectado por la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, así como por la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos. Concretamente, las servidumbres aeronáuticas se reflejan en los planos "OP.06. Afecciones y servidumbres aeronáutica" e "I.14 Afecciones y servidumbres aeronáuticas".

De conformidad con los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas ("Decreto 584/1972"), para la ejecución de obras, instalaciones o elementos en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, se deberá contar con el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea ("AESA") antes del inicio de las mismas, estén estas sujetas o no a licencia o autorización previa de cualquier Administración.

Así mismo, de conformidad con el artículo 30.1 en relación con el artículo 8 del Decreto 584/1972, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas

de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los cien (100) metros sobre el terreno requerirá informe previo de AESA en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

TERCERA.- TRANSMISIÓN DE LAS PARCELAS

Como ha quedado dicho, las parcelas objeto de la subasta serán transmitidas libres de cargas y gravámenes, como "cuerpo cierto" sin que quepa reclamación alguna por diferencia de superficie o como consecuencia de condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer la construcción de las mismas.

La participación en la subasta comportará la declaración expresa del licitador de haber analizado, bajo su exclusiva responsabilidad, la situación urbanística, administrativa y jurídica del ámbito, incluyendo la eventual existencia de expedientes administrativos o procedimientos jurisdiccionales en tramitación relacionados con actuaciones de gestión, obtención de suelo, expropiación y valoración, asumiendo el riesgo derivado de dicha situación sin derecho a formular reclamación, ajuste de precio o revisión de las condiciones de la licitación por tales conceptos.

En particular, la participación en la subasta implica que el licitador declara conocer que cualquier referencia contenida en el presente pliego a la eventual posibilidad de implantación de usos alternativos al uso terciario oficinas tiene carácter meramente informativo, no forma parte de las condiciones esenciales de la transmisión, no determina el precio de salida ni el precio de adjudicación, y no supone compromiso alguno de la Junta de Compensación respecto de su obtención o materialización. El adjudicatario asumirá íntegramente el riesgo de que dicho uso alternativo no resulte finalmente viable, autorizable o económicamente conveniente, por razones urbanísticas, técnicas, administrativas, sectoriales, registrales, temporales o de cualquier otra naturaleza.

La Junta de Compensación se compromete a vender y transmitir al Comprador, y este a comprar, el pleno dominio de las Parcelas descrita en el expositivo I anterior, todo ello sujeto a los términos que se establezcan en el posterior contrato privado de promesa de compraventa.

En la condición de su transmisión como parcelas urbanizadas, las mismas se enajenarán sin los derechos de voto y del resto de derechos políticos inherentes a su cuota de participación en la Junta de Compensación de Valdecarros.

Las parcelas adjudicadas no podrán ser transmitidas o cedidas a terceros antes de su escrituración al adjudicatario, a otras personas físicas o jurídicas, salvo autorización expresa de la Junta de Compensación. En tal caso el adquirente se subrogará en la plenitud de relaciones, derechos y obligaciones del adjudicatario transmitente.

La Junta de Compensación no responde de la evicción de las parcelas, si bien en el caso de que se realice la evicción, el adjudicatario tendrá derecho a exigir lo siguiente (i) respecto del artículo 1.478.1º del Código Civil, se restituirá el precio de la compraventa, pero no el que tuviera en el momento de la evicción, salvo que fuera menor, en cuyo caso se aplicará este último; y (ii) la

restitución del precio será la única compensación posible, sin que proceda otra indemnización por daños y perjuicios.

La subasta de las parcelas a que se refiere este pliego se regulará por las presentes cláusulas y anejos, en lo no establecido en él, se estará a lo dispuesto en el Código Civil en relación con las obligaciones y contratos, en especial a la compraventa, sirviendo como normas de interpretación supletoria la legislación referida a los Contratos Públicos. La participación en la subasta determina la plena aceptación por parte del oferente de todos los extremos del presente pliego, así como de las interpretaciones que pueda establecer sobre el mismo el Consejo Rector y que hayan sido debidamente comunicados a los oferentes.

CUARTA.- PRECIO DE SALIDA Y GASTOS FISCALES Y DE OTRA NATURALEZA.

El precio de salida será de **DOCE MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIECISEIS EUROS CON CUARENTA CENTIMOS #12.371.216,40# €**, más el IVA correspondiente.

Serán de cuenta del adjudicatario el pago del IVA al tipo correspondiente, impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados o cualquier otro que esta operación devengue. Así, corresponderá al adjudicatario satisfacer todos los tributos correspondientes, sean del Estado, de la Comunidad Autónoma, provinciales o municipales, que se devenguen como consecuencia de la transmisión, incluyendo, en su caso plusvalías municipales, así como todos los gastos de otorgamiento de la escritura e inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad.

Corresponde al adjudicatario abonar a la Junta de Compensación el IBI devengado de las parcelas adjudicada en proporción al periodo del año en que sea titular a contar desde el momento en que se otorgue la escritura pública de compraventa.

QUINTA.- FORMA DE PAGO DEL PRECIO

La forma de pago será mediante ingreso en la cuenta bancaria de la Junta de Compensación, en Banco Sabadell, **IBAN ES14 0081 4147 7600 0110 4619,** en función de los hitos siguientes a contar desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación:

- El 5% del precio de adjudicación, cuya forma de pago se desglosa entre el 3% de la constitución de la garantía y el 2% de ampliación por adjudicación, según se explica en la cláusula Sexta.
- El 55% del precio de adjudicación a la firma del contrato privado de promesa de compraventa, independientemente de las garantías depositadas.
- El 20% del precio de adjudicación a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.
- El 20% del precio de adjudicación al otorgamiento de la simultaneidad de obra.

El contrato se formalizará en escritura pública una vez se hayan cumplido la totalidad de los hitos, siendo en ese momento en el que se llevará a cabo la entrega definitiva de las Parcelas.

El contrato privado de promesa de compraventa se firmará en el plazo máximo de 30 días contados a partir del momento en que se comunique al oferente haber resultado adjudicatario

de las parcelas, conforme a lo dispuesto en la cláusula Decimotercera.

Los importes entregados en los sucesivos pagos, incluida la garantía ampliada, se aplicarán al pago del precio de venta y, en su caso, responderán por el incumplimiento del adjudicatario de formalizar el contrato privado de promesa de compraventa o, en su caso, la escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula Decimoquinta.

SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA.

Para poder tomar parte en el procedimiento de adjudicación, se requerirá la constitución de una garantía de un 3% del importe total de salida de las parcelas, IVA no incluido, por un importe de **TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS #371.136,50# €**

La garantía deberá constituirse hasta el DOCE de NOVIEMBRE de 2026 inclusive.

La garantía solo podrá constituirse en efectivo. Por consiguiente, los licitadores, para poder tomar parte en la subasta, deberán ingresar en la cuenta bancaria de la Junta de Compensación, en Banco Sabadell, **IBAN ES14 0081 4147 7600 0110 4619**, hasta el 12 de noviembre de 2026 inclusive, el 3% del valor del precio de salida de las parcelas, debiendo remitir justificante del ingreso al Responsable de administración por email a la dirección de correo electrónico **administracion@valdecarrosmadrid.com** junto con el certificado de titularidad bancaria para proceder a la devolución de la garantía del 3% depositada, a la misma cuenta en caso de que no resulten adjudicatarios.

El licitador deberá indicar en el anejo I la siguiente información:

- Nombre y apellidos o razón social de la empresa.

- CIF o NIF.

- Dirección Postal.

- Nº de Teléfono móvil y Correo electrónico de la persona de contacto

- Persona de contacto.

A los licitadores que no resulten adjudicatarios se les retornará la garantía en el plazo máximo de 15 días hábiles desde que el mejor postor adquiera la condición de adjudicatario, al mismo número de cuenta desde el que se haya realizado la entrega de la garantía

La garantía constituida por quien resulte adjudicatario se ampliará, en el plazo de 10 días naturales desde la fecha de comunicación de la adjudicación, hasta el 5% del importe total de adjudicación, incluyendo en este caso el IVA correspondiente, debiendo ingresar en la cuenta antes indicada el importe restante hasta llegar al 5% citado. Deberá remitirse justificante del ingreso a la Junta de Compensación por email a la dirección de correo electrónico **administracion@valdecarrosmadrid.com** dentro del citado plazo. Una vez cumplido este requisito, se procederá a firmar el contrato privado de promesa de compraventa de conformidad con la cláusula Quinta.

La garantía inicial del 3% constituida por quien resulte adjudicatario responderá además de lo

indicado anteriormente, por el incumplimiento de éste de ampliarla en el plazo indicado de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula Decimoquinta.

La garantía ampliada del 5% se aplicará al pago del precio de venta y, en su caso, responderá por el incumplimiento del adjudicatario de formalizar el contrato privado de promesa de compraventa en los términos señalados en el borrador que se adjunta o la escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula Decimoquinta.

SÉPTIMA.- CAPACIDAD DE CONTRATAR.

Podrán concurrir a la licitación las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que cumplan los requisitos de idoneidad de cliente, según el criterio del consejo rector y estén en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar.

No podrán tomar parte en la licitación del presente contrato las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso de acreedores, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme al Real

Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

Los licitadores deberán quedar identificados de manera indubitada. Aquellos que se presenten al procedimiento aceptan de forma incondicionada la situación física y jurídica de las parcelas objeto de enajenación, estando en todo caso a lo que resulta de la Revisión Parcial del PGOU de Madrid de 1985 y la Modificación del PGOU de Madrid de 1997, del Proyecto de Urbanización del Sector UZPp 03.01 "Desarrollo del Este Valdecarros" y del Proyecto de Reparcelación del Sector UZPp 03.01 "Desarrollo del Este Valdecarros".

En caso de que el licitante fuera ya miembro de la Junta de Compensación, deberá encontrarse al corriente en el pago de todo tipo de cantidades frente a la propia Junta.

Por tanto, para participar en la subasta electrónica los licitadores deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos a tal efecto en el presente pliego, mediante la presentación de los documentos siguientes:

i. El justificante del ingreso de la garantía por el 3% del valor del precio de salida de las parcelas, así como el anejo I debidamente cumplimentado y firmado, conforme a lo dispuesto en la cláusula Sexta.
ii. La declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones contenidas en esta cláusula, según modelo del anejo II.
iii. Tratándose de personas físicas, fotocopia del DNI o pasaporte del ofertante y ficha KYC de persona física cumplimentada, según modelo del anejo IV
iv. Tratándose de personas jurídicas:

- Ficha KYC de persona jurídica cumplimentada, según modelo del anejo V
- Fotocopia del CIF.
- Documento original, copia auténtica o legitimada, o fotocopia compulsada de la escritura pública de constitución, o modificación en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, si es exigible dicho

requisito conforme a la legislación mercantil; o el documento de constitución, estatutos, o acta fundacional.

- Documento original, copia auténtica o legitimada, o fotocopia compulsada del Acta de titularidad real.
- Fotocopia del DNI o Pasaporte del firmante de la oferta económica.
- Documento original, copia auténtica o legitimada, o fotocopia compulsada de la escritura de apoderamiento del firmante debidamente inscrito en el Registro Mercantil, si este requisito fuera exigible y, en caso de ser necesaria, documentación acreditativa de que se ha adoptado el acuerdo previsto en el 160.f) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

La documentación anterior deberá presentarse a la Junta de Compensación hasta el DOCE de NOVIEMBRE de 2026 inclusive, por email a la dirección de correo electrónico **subastas@valdecarrosmadrid.com**.

OCTAVA.- INTERPRETACIÓN DE LAS CONDICIONES DE CONTRATACIÓN.

Cualquier duda o interpretación de este pliego deberá remitirse a la dirección de correo electrónico **subastas@valdecarrosmadrid.com**. La respuesta de la Junta de Compensación se comunicará a todos los licitadores quedando vinculados por dicha interpretación o aclaración que se entenderá como una adición al pliego.

NOVENA.- ORGANO COMPETENTE EN LA LICITACIÓN.

El órgano competente para aprobar la presente licitación o decidir sobre su suspensión o cancelación será el Consejo Rector de la Junta de Compensación.

DÉCIMA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

El procedimiento de enajenación es la subasta electrónica, siendo el precio de salida de **DOCE MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIECISEIS EUROS CON CUARENTA CENTIMOS #12.371.216,40# €**, más el IVA correspondiente. A partir de dicho precio de salida, cada puja adicional se tendrá que incrementar en un mínimo de **CINCUENTA MIL EUROS #50.000#€**

En caso de que el procedimiento quede desierto, el Consejo Rector decidirá si procede el inicio de un nuevo procedimiento de venta con un precio de salida inferior o si por el contrario procede trasladar la venta a otro momento posterior, sin que puedan adjudicarse las parcelas de forma directa.

Las propuestas económicas se realizarán de forma simple, llana y no condicionada, no admitiéndose las propuestas que se presenten al procedimiento con condiciones suspensivas o resolutorias.

UNDÉCIMA.- CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA.

Se invitará a participar en la subasta electrónica simultáneamente a todos los licitadores que hayan cumplido de manera satisfactoria con los requisitos establecidos en las cláusulas anteriores, a través del correo electrónico especificado a estos efectos en el anejo I del pliego.

Para participar en la subasta los licitadores deben incluir una dirección de correo electrónico donde se remitirá las alertas de la invitación a participar, así como los datos de una persona de contacto (nombre completo y teléfono directo).

Si sólo existiera un licitador el día DOCE de NOVIEMBRE de 2026, el Consejo Rector decidirá si este licitador puede ser considerado ganador (comunicando dicha situación al licitador) o si considera oportuno iniciar un nuevo procedimiento de venta con las condiciones que considere el citado órgano con el fin de facilitar la concurrencia.

La subasta tendrá lugar en la plataforma habilitada el día 18 de NOVIEMBRE de 2026 desde las 10 horas hasta las 10,30 horas.

El desarrollo de la subasta electrónica se ajustará a las siguientes instrucciones:

a) Dispositivo electrónico para la subasta:

Los licitadores invitados podrán acceder a la plataforma de subastas electrónicas en la siguiente dirección de Internet (URL): https://community.vortal.biz/sts/Login?SkinName=Vortal

b) Registro de usuario de la plataforma:

Para acceder a la plataforma de subastas electrónicas, los licitadores que no están dados de alta (en todo caso antes del acto de configuración del acto de la subasta) deberán registrarse en la dirección electrónica: https://community.vortal.biz/sts/Login?SkinName=Vortal

El procedimiento a seguir será el siguiente:

• Seleccionar el botón "Darse de alta" y completar el registro de usuario, definiendo el nombre de usuario y contraseña.

• Registrar su empresa (obteniendo acceso inmediato a ésta), o asociarse a una empresa ya existente en la plataforma (quedando pendiente la aprobación del nuevo usuario por parte del usuario principal de la empresa).

Por último, podrá acceder a la plataforma a través del usuario y contraseña definidos en el momento de registro.

Para obtener más información sobre los trámites electrónicos relativos al registro en el portal de contratación, podrá contactar con el Servicio de Soporte a Clientes de la empresa prestadora del servicio de subastas electrónicas VORTAL, en el número +34 917 896 557, los días laborables de 8,00h a 18,00h, hora de Madrid, España.

c) Acceso a la subasta electrónica.

• En cuanto al acceso a la plataforma de la subasta electrónica, éste es gratuito para los licitadores.

• Tras acceder con usuario y contraseña, los licitadores deberán seguir las indicaciones detalladas en el manual de usuario, adjunto al propio expediente de la subasta y disponible para

su descarga en el enlace de acceso a la plataforma anteriormente citado.

d) Especificaciones técnicas de conexión:

Para un desarrollo adecuado y comprensible del proceso, los licitadores deberán contar con el auxilio técnico y los medios materiales y técnicos precisos. Para participar en ella será necesario que dispongan de un ordenador con acceso a Internet.

Antes del comienzo de la subasta electrónica, será responsabilidad del licitador realizar las comprobaciones técnicas necesarias para garantizar el buen funcionamiento de su navegador y su acceso a Internet.

Se recomienda disponer de un segundo ordenador y un acceso alternativo a Internet.

La Junta de Compensación no será responsable de problemas técnicos derivados de una configuración incorrecta del ordenador del licitador, de problemas que el licitador pueda tener en su conexión de Internet, en su configuración de seguridad o de cualquier otro problema técnico no relacionado con la plataforma de subasta electrónica. Antes del comienzo de la misma, será responsabilidad del licitador realizar las comprobaciones técnicas necesarias para garantizar el buen funcionamiento de su navegador y su acceso a Internet. Un incorrecto funcionamiento no conllevará la paralización de la subasta. Los requerimientos técnicos mínimos para participar en la subasta electrónica son:

- Sistema operativo	Windows (todos a partir del XP)
	MacOSX 10.5.x o superior
- Navegador de Internet	Microsoft Internet Explorer 10 o superior con cookies y JavaScript habilitados
	Mozilla Firefox 31 o superior con cookies y JavaScript habilitados.
	Chrome 36 o superior con cookies y JavaScript habilitados.
	El bloqueador de ventanas emergentes debe estar deshabilitado. Tenga en cuenta que puede tener más de un bloqueador de ventanas emergentes.
- Java	Java Versión 6 o superior
- CPU	2000 Mhz o superior
- RAM	2000 Mb o superior

e) Condiciones de acceso a la subasta.

Téngase en cuenta que solamente UN (1) usuario por licitador puede acceder y operar en la subasta electrónica.

La Junta de Compensación enviará las invitaciones a participar en la subasta electrónica a través de la plataforma y los licitadores recibirán una alerta en sus correos electrónicos indicando que han recibido dicha invitación y que la misma está disponible en la plataforma para su consulta.

Si se identifica cualquier incidencia que impidiera o limitara la libre concurrencia de los licitadores a la subasta o cualquier problema técnico de la plataforma que afecte a uno o más licitadores, el administrador del evento o el responsable de la Junta de compensación, podrá en cualquier momento, durante la subasta o tras su finalización, interrumpirlo y reiniciarlo más adelante, prorrogarlo o incluso cancelarlo y configurar uno nuevo enviando un mensaje de aviso.

Todos los mensajes serán enviados usando la plataforma de subasta electrónica y serán vistos simultáneamente por todos los licitadores. Durante la subasta o posteriormente a la misma, la Junta de Compensación se reserva el derecho a cancelar la subasta electrónica si se comprobaran dichas limitaciones o incidencias, pudiendo configurar una nueva. En estos casos, el responsable de la empresa prestadora del servicio de subastas electrónicas notificará a todos los participantes, a través de la herramienta de mensajes de la plataforma, y por vía telefónica, la decisión de cancelar la subasta.

No se suspenderá ni interrumpirá el acto de subasta electrónica, por incidencias, dudas o aclaraciones de carácter administrativo que deberán formularse por los licitadores antes del inicio o con posterioridad al cierre de la subasta. Una vez finalizada la subasta se resolverán las dudas, observaciones o reservas que se hayan presentado sobre el acto por escrito por los licitadores, con comunicación a todos los participantes.

Los licitadores deberán estar disponibles durante la duración del evento en el número de teléfono comunicado anteriormente, para que puedan ser contactados para validar o verificar el normal desarrollo de la subasta electrónica. Es importante que dichos números de teléfono de contacto sean directos a la persona (p.e. móvil) para poder contactar con ella a la menor brevedad posible.

Durante el evento, si se produjera cualquier incidencia, además de los mensajes de la plataforma, se podrá utilizar el siguiente número de teléfono de contacto: +34 917 89 65 57

El registro y el contenido de las llamadas quedarán grabadas en la centralita de la empresa prestadora del servicio de subastas electrónicas (Vortal). No se atenderán llamadas telefónicas durante la ejecución de la subasta electrónica real a números de teléfono distintos al del Servicio de Atención al Cliente especificado anteriormente.

FORMACIÓN PARA LA SUBASTA ELECTRÓNICA

Para su capacitación en la plataforma y para asegurar que todos los licitadores entienden estas reglas, antes de la subasta electrónica los encargados de la plataforma contactarán con todos los licitadores a fin de instruirles sobre cómo participar en la subasta y comprobar que pueden

participar de forma adecuada y/o subsanar posibles problemas, en su caso.

Además, con carácter general y anteriormente a la celebración de la subasta real, se celebrará una subasta de pruebas, en las condiciones que se detallan en el apartado "Duración de la subasta" del presente documento.

REGLAS DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA

a) El elemento sobre el que se podrán introducir variaciones en el transcurso de la Subasta Electrónica será el precio de venta de las parcelas, tributos excluidos.

b) El formato del evento será el de subasta "directa" (o al alza), es decir, un licitador no podrá enviar una puja menor ni igual a otra puja enviada anteriormente por cualquier otro licitador ni por él mismo. La primera posición de la subasta corresponderá al licitador cuyo importe sea mayor, no permitiéndose pujas económicamente idénticas a las ya realizadas, dado que no existe la posibilidad de empate.

c) Desde el primer momento el sistema indicará el número de su posición en la subasta y el importe de la mejor oferta. A partir de ese momento ese número se actualizará automáticamente si sufriera cambios en virtud de sus nuevas pujas o de las pujas del resto de licitadores.

En todo momento durante la subasta electrónica las empresas licitadoras podrán ver, el importe de su última puja, su posición en la subasta y el importe de la mejor oferta.

d) Cada nueva puja para ser considerada válida deberá representar al menos un incremento mínimo de **CINCUENTA MIL EUROS #50.000# €** respecto del valor de la puja más alta realizada hasta ese momento por cualquier licitador o por él mismo.

e) Las pujas válidas vincularán jurídicamente al licitador, a los efectos oportunos. En el caso de que un licitador, tras introducir una puja en el sistema, alegara que se ha equivocado y solicite cambiarla comunicándose a través del área de mensajes de la plataforma, la Junta de Compensación procederá a analizar la situación, así como los antecedentes oportunos y tomará una decisión al respecto, indicando si la puja en cuestión se tiene como puja válida o como puja inválida, o si se permite su cambio, así como los efectos de dicha calificación.

f) Al introducir los importes habrá que tener en cuenta que el separador de los decimales será el signo "," (coma). Es recomendable que los licitadores realicen pruebas introduciendo decimales durante la celebración de la subasta de pruebas prevista cuando contacten con ellos los administradores de la plataforma, para comprobar su configuración.

g) Si por parte de la Junta de Compensación se detectara/n incidencia/s en alguna de las ofertas que la/s hiciera/n absolutamente inviable/s y/o que impidiera que la subasta continuase, se podrá interrumpir dicha subasta durante el tiempo imprescindible para contactar con el licitador y proceder a la resolución de la/s incidencia/s comunicándolo a través de un mensaje en la plataforma o incluso decidir sobre su cancelación.

Para considerar una puja inviable y/o que impidiera la continuación de la subasta, la Junta de Compensación tendrá en cuenta lo siguiente: (i) importe de las pujas introducidas por todos licitadores, con especial atención al importe de las últimas pujas introducidas por el licitador que

alegue haber incurrido en un error; (ii) importe mínimo estimado para la licitación; (iii) si la puja introducida supone un aumento de más del 50% respecto de la última puja anteriormente introducida en el sistema por ese mismo licitador; (iv) si en caso de que se adjudicara la licitación al licitador que alega haber incurrido en un error -y se adjudicara por el importe indicado en dicha puja- si dicha oferta sería viable o inviable, en términos de mercado.

DURACIÓN DE LA SUBASTA

La subasta electrónica se compondrá de dos fases:

- FASE I.- Prueba: Duración de 20 minutos. La Subasta electrónica de Prueba replicará las reglas y la configuración de la subasta electrónica real, pero con la excepción de que las pujas que envíen los licitadores no serán consideradas pujas reales.
Extensiones: Si dentro de los dos últimos minutos antes del cierre se produjera una puja válida, el sistema prorrogará ilimitadas veces la subasta electrónica 3 minutos para permitir la reacción del resto de licitadores.
Los licitadores son responsables de mantenerse conectados a la plataforma durante toda la duración del evento de prueba. La Junta de Compensación no es responsable si un licitador decide desconectarse temporalmente durante la subasta electrónica y no puede enviar una puja o si la subasta electrónica termina cuando un licitador está desconectado.
- FASE II.- Real: Duración de 30 minutos durante los cuales se realiza el proceso de pujas por parte de los licitadores de acuerdo con la operativa explicada.
Extensiones: Si dentro de los dos últimos minutos antes del cierre se produjera una puja válida (es decir, que cumpla con todas las reglas de estas instrucciones), el sistema prorrogará la subasta electrónica y pasará a añadir 3 minutos más al tiempo restante de la subasta, para permitir la reacción del resto de licitadores.

A este respecto, el número de extensiones es ilimitado, respetando en todo caso el principio de unidad de acto de la sesión del órgano correspondiente; por lo tanto, el evento finalizará al término de la última extensión que se haya producido.

Por todo lo anterior, si la duración total de la subasta electrónica excede del tiempo inicial estimado, los licitadores serán responsables de mantenerse conectados a la plataforma durante toda la duración del evento.

Hay que tener en cuenta que si se deja el envío de una puja para el último momento y esta puja no fuera válida, el sistema les rechazará su puja y podrían quedarse sin tiempo de reacción para introducir una nueva puja válida antes de que se cierre el evento.

Al tratarse de un sistema electrónico, los licitadores deben tener en cuenta el tiempo necesario para que la transacción sea ejecutada (entre el envío de una acción por parte de un licitador y la ejecución de la misma por parte del sistema), por ello se recomienda a los participantes no dejar la ejecución de cualquier acción para los últimos segundos de la subasta, ya que la misma podría no ejecutarse dentro del tiempo útil, y por lo tanto, no ser tenida en cuenta dentro de la subasta electrónica. La Junta de Compensación no se responsabiliza de que acontezcan este tipo de circunstancias.

CIERRE DE LA SUBASTA Y OFERTA MÁS VENTAJOSA

El cierre de la subasta se producirá por el transcurso del tiempo de la FASE II sin haberse producido las extensiones previstas en dicha fase, o, al término de la última extensión que se haya producido.

El licitador que presente la proposición económicamente más ventajosa deberá ratificar por escrito su última puja. Esta ratificación se suscribirá por el licitador o su representante conforme al modelo reflejado en el anejo III de este pliego y se presentará en el plazo de dos días hábiles a contar desde el remate de la subasta, y remitida a la dirección de correo electrónico **subastas@valdecarrosmadrid.com**, adquiriendo en ese momento la condición de adjudicatario.

Ahora bien, si no se ratifica la puja en el plazo establecido, se entenderá que el licitador ha incumplido el pliego por lo que, en ese caso, la Junta de Compensación le incautará la garantía inicial constituida del 3% en concepto de penalidad. Así mismo la Junta de Compensación, en el plazo de 5 días hábiles, podrá ponerse en contacto con el siguiente licitador que tuviera mejor posición en la subasta, para adjudicar las parcelas

DECIMOSEGUNDA.- ADJUDICACIÓN.

El Consejo Rector está debidamente facultado conforme a la delegación de la Asamblea General aprobada en su reunión de fecha 30 de abril de 2021 para la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y para autorizar su formalización.

DECIMOTERCERA.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato de compraventa reflejado en el anejo VII, adquirirá eficacia con la formalización y otorgamiento de escritura pública en los términos recogidos en este pliego. El adjudicatario deberá comparecer notarialmente para otorgar la escritura pública de transmisión cuando sea requerido formalmente para ello en la fecha que determine la Junta de Compensación y ante el Notario que ella designe.

Una vez otorgada la misma, el adjudicatario deberá inscribirla en el Registro de la Propiedad y proceder al cambio de titular ante el Catastro.

DECIMOCUARTA.- PUBLICACIÓN DEL PRESENTE PLIEGO DE CONDICIONES

El Presente pliego de condiciones y sus anejos se encuentran disponibles en la página web de la Junta de Compensación: www.valdecarros.com

En el anterior enlace también se encuentra otra documentación de interés como es la ficha de las **Parcelas A.19.c.1, A.19.c.2 y A.19.c.3** del Proyecto de Reparcelación, incluidas en el presente pliego como Anejo VI.

La subasta se publicará al menos en un periódico de interés nacional y se dará la máxima difusión posible.

DECIMOQUINTA.- PENALIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO

Cuando por causas imputables al adjudicatario, éste no hubiese ratificado la puja en el plazo

establecido en la cláusula Undécima o ampliado la garantía en el plazo indicado en la cláusula Sexta, la Junta de Compensación le incautará la garantía inicial constituida del 3%, en concepto de penalidad.

En estos casos, la Junta de Compensación directamente, se pondrá en contacto con el siguiente licitador que tuviera mejor posición en la subasta, en el plazo de 5 días hábiles para adjudicar las parcelas.

El nuevo adjudicatario deberá, en el plazo de 10 días naturales desde la comunicación de la adjudicación, ratificar su puja y ampliar la garantía hasta llegar al 5%, IVA incluido, a que hace referencia la cláusula Sexta.

En todo caso, si no procediera a ratificar su puja o ampliar esta garantía se incautará así mismo a favor de la Junta de Compensación la garantía inicial constituida del 3%, en concepto de penalidad.

En este caso, el contrato se adjudicará al siguiente licitador por el orden establecido conforme las reglas determinadas en este pliego, en los mismos términos señalados anteriormente.

Ampliada la garantía por el adjudicatario, si por causas imputables a éste se impidiera la formalización del contrato privado de promesa de compraventa en el plazo máximo de tres meses, o no se suscribiese en los términos señalados en el anejo VII, o no se realizaran los pagos previstos en la cláusula Quinta, o no se formalizara la escritura pública en la fecha designada por la Junta de Compensación, ésta incautará, con carácter automático y en concepto de pena convencional, tanto la garantía constituida del 5% como la totalidad de los importes entregados hasta el momento del incumplimiento, quedando la transacción resuelta, sin perjuicio de la subsistencia de responsabilidad del adjudicatario por los daños y perjuicios causados en lo que se refiere al importe que exceda de la garantía e importes incautados.

En todos los casos anteriores, el adjudicatario incumplidor quedará por tanto decaído de todo derecho y sin acción para el reintegro de la fianza incautada. Las citadas consecuencias, como cláusula penal por el incumplimiento se previenen con efecto automático y de pleno derecho y atribuyen a la Junta de Compensación la inmediata titularidad y disponibilidad sobre dichos fondos sin perjuicio de la reserva de cualquier derecho a resarcimiento que de forma añadida pueda corresponderle.

DECIMOSEXTA.- PROTECCIÓN DE DATOS

Todos los datos que faciliten los interesados serán tratados por la Junta de Compensación con la finalidad de dar trámite y gestionar su participación en la enajenación en la subasta pública de las descritas. La base legitimadora del tratamiento es la ejecución de la relación contractual mantenida con los participantes en la presente subasta, siendo obligatorio que se faciliten los datos si se desea participar en la misma ya que, de lo contrario, resultaría imposible dicha participación. Los datos facilitados se conservarán hasta que prescriban las responsabilidades legales que se pudieran derivar de su participación en la presente subasta y la adquisición de las parcelas descritas. Los datos no serán cedidos a terceros sin el consentimiento del interesado, exceptuando las comunicaciones de datos que resulten necesarias para el cumplimiento de este

pliego, de conformidad con lo indicado en el mismo, o a las autoridades competentes (administraciones públicas), en los casos en los que exista una obligación legal. En cualquier caso, los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, portabilidad y limitación al tratamiento enviando su solicitud acompañada de la copia de su DNI o de otro documento que permita acreditar su identidad a la dirección de correo electrónico: protecciondedatos@valdecarrosmadrid.com. También podrán presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es) cuando consideren que el tratamiento realizado con sus datos no ha cumplido con la normativa aplicable. Adicionalmente, la empresa licitadora pone a disposición de los interesados un canal directo para contactar en caso de que entiendan que el tratamiento de sus datos no es el adecuado o para atender cualquier consulta relacionada con dicho tratamiento, enviando un correo electrónico a: **protecciondedatos@valdecarrosmadrid.com**

DECIMOSÉPTIMA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Con expresa renuncia a cualquier otro fuero propio que pudieran ser de aplicación, los licitadores, por el hecho de presentar sus respectivas ofertas, se entenderán sometidos a los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital para cuantos litigios pudieran suscitarse con referencia a la interpretación y aplicación del presente pliego o del contrato que traiga causa del mismo.

Madrid a 22 de octubre de 2026

D. Luis Roca de Togores y Barandica

Presidente de la Junta de Compensación de Valdecarros

ANEJO - I

D. _____ con N.I.F/C.I.F. nº _____ y domicilio en _____en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio o en representación de _____ _____según se acredita debidamente con copia del poder, que asegura vigente, hace constar:

1. Que enterado del pliego de Condiciones aprobado por el Consejo Rector de la Junta de Compensación del Sector UZPp 3.01 Valdecarros del PGOU de Madrid que rige la subasta electrónica para la enajenación de las **parcelas A.19.c.1, A.19.c.2 y A.19.c.3**, lo acepta íntegramente, incluida las consecuencias por incumplimientos previstos en el pliego solicitando ser admitido a la citada subasta.
2. Que se compromete a cumplir de manera expresa las prestaciones objeto del mencionado pliego que rige esta subasta.
3. Que acepta expresamente que, para el caso de incumplir por su parte, en la representación que ostenta, con las condiciones del pliego, quedaría en favor de la Junta de Compensación la garantía constituida del 3% o 5% (y el resto de importes entregados), según el momento procedimental en que nos encontremos, teniéndose por rescindida la adjudicación y pudiendo dicha Entidad optar libremente por adjudicar la venta de las parcelas al oferente siguiente en precio, dentro de la subasta.
4. Debe indicar los siguientes datos de contacto:

   - Nombre y apellidos o razón social de la empresa.
   - CIF o NIF.
   - Dirección Postal.
   - Teléfono fijo.
   - Fax, Correo electrónico.
   - Persona de contacto.
   - Tlf móvil.

5. Que para el caso de no ser adjudicatario, autoriza a la Junta de Compensación a retener su depósito quedando reservado para el caso de que el mejor postor de la subasta no cumpliera la obligación de ingresar el resto del precio de adjudicación en el plazo concedido y le cupiera al firmante la posibilidad de sustituir al primer adjudicatario.

En Madrid, a de noviembre de 2026

Fdo.: _____

DNI. _____

ANEJO – II

DECLARACION RESPONSABLE DEL LICITADOR

D. _____ con N.I.F/C.I.F. nº _____ y domicilio en _____en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio o en representación de _____ _____según se acredita debidamente con copia del poder, que asegura vigente

DECLARO RESPONSABLEMENTE que no estoy incurso, o que la citada empresa no está incursa, en ninguna de las situaciones que indica la cláusula Séptima del pliego de Condiciones aprobado por el Consejo Rector de la Junta de Compensación del Sector UZPp 3.01 Valdecarros del PGOU de Madrid que rige la subasta electrónica para la enajenación de las **parcelas A.19.c.1, A.19.c.2 y A.19.c.3**

_____

EN CASO DE SER MIEMBRO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN) Que, como miembro de la Junta de Compensación acredito que me encuentro al corriente en el pago de todo tipo de cantidades frente a la propia Junta.

En Madrid, a de noviembre de 2026

Fdo.: _____

DNI. _____

ANEJO – III

PROPOSICIÓN PRECIO ÚLTIMA PUJA REALIZADA

D. _____ con N.I.F/C.I.F. nº _____ y domicilio en _____en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio o en representación de _____ _____según se acredita debidamente con copia del poder, que asegura vigente, hace constar:

1. Que enterado del pliego de Condiciones aprobado por el Consejo Rector de la Junta de Compensación del Sector UZPp 3.01 Valdecarros del PGOU de Madrid que rige la subasta electrónica para la enajenación de las **parcelas A.19.c.1, A.19.c.2 y A.19.c.3** lo acepta íntegramente, incluida las consecuencias por incumplimientos previstos en la cláusula Decimoquinta del pliego, y presenta oferta ajustada a las condiciones señaladas en el mismo, solicitando ser admitido a la citada subasta.
2. Que la última puja realizada en la subasta de las parcelas indicadas es de [●] euros, IVA excluido.
3. La forma de pago que establece es la recogida en el pliego de la subasta.
4. Que se compromete a cumplir de manera expresa las prestaciones objeto del mencionado pliego que rige esta subasta.
5. Que acepta expresamente que, para el caso de incumplir por su parte, en la representación que ostenta, con las condiciones del pliego, quedaría en favor de la Junta de Compensación la garantía constituida del 3% o 5% (y el resto de importes entregados), según el momento procedimental en que nos encontremos, teniéndose por rescindida la adjudicación y pudiendo dicha Entidad optar libremente por adjudicar la venta de las parcelas al oferente siguiente en precio, dentro de la subasta.

En Madrid, a de _____ de 2026

Fdo.: _____

DNI. _____

ANEJO IV – Modelo KYC persona física

CUESTIONARIO DE IDENTIFICACIÓN Y CONOCIMIENTO DE LOS CLIENTES PERSONAS FÍSICAS (KYC)

Recogida de datos según la Ley 10/2010, de 28 de abril, sobre prevención y lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

Fecha: _____ **Relación inicial:** ☐ **Actualización/revisión:** ☐

1. DATOS BÁSICOS DEL INTERVINIENTE 1*

NOMBRE Y APELLIDOS:

PASAPORTE: FECHA DE NACIMIENTO:

NACIONALIDAD: PAÍS DE RESIDENCIA:

DOMICILIO:

CIUDAD: PROVINCIA Y CP:

TELÉFONO: MAIL:

2. DATOS BÁSICOS DEL INTERVINIENTE 2*

NOMBRE Y APELLIDOS:

PASAPORTE: FECHA DE NACIMIENTO:

NACIONALIDAD: PAÍS DE RESIDENCIA:

DOMICILIO:

CIUDAD Y CP: PARROQUIA:

TELÉFONO DE CONTACTO: CORREO E. DE CONTACTO:

3. DECLARACIÓN DE PERSONA POLÍTICAMENTE EXPUESTA*

¿Los intervinientes, o alguno de sus familiares más próximos o personas reconocidas como afines, ostentan o han ostentado durante los últimos 12 meses la condición de cargo público representativo o alto cargo de las administraciones públicas en Andorra, Estados miembros de la Unión Europea o terceros países?

☐ **NO** ☐ **SÍ** Nombre y apellidos y cargo ejercido: _____

(*) Apartado obligatorio

4. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN*

Naturaleza de la operación:

☐ Compraventa u otros actos de disposición de bienes inmuebles o entidades.

☐ Otros: _____

Detalle brevemente la operación (inmueble adquirido, importe, etc.):

_____

_____

_____

5. DECLARACIÓN DEL ORIGEN DE LOS FONDOS*

A continuación, indique la procedencia de los fondos objeto de la operación:

☐ De su actividad ☐ De la venta de un inmueble ☐ De una herencia:
☐ Otros:

_____

¿Los fondos que se invertirán en la operación son propiedad de los intervinientes indicados anteriormente o pertenecen a terceras personas físicas o jurídicas?

☐ Propiedad de los intervinientes ☐ Propiedad de terceros. Motivo _____

¿Los fondos propios utilizados para llevar a cabo la operación proceden de territorio andorrano?

☐ SÍ ☐NO País de procedencia: _____

6. DECLARACIÓN DE ACTIVIDAD DEL INTERVINIENTE 1*

Actividad profesional o empresarial del interviniente 1:

☐ Trabaja por cuenta ajena ☐ Trabaja por cuenta propia

Nombre de la empresa: _____

Objeto social de la empresa: _____

_____

Profesión/cargo que ejerce: _____

Antigüedad laboral: _____

☐ Sin actividad profesional o empresarial:

☐ Jubilado ☐Pensionista (invalidez, etc.) ☐Parado ☐Trabajos del hogar ☐Estudiante ☐Rentista

(*) Apartado obligatorio

7. DECLARACIÓN DE ACTIVIDAD DEL INTERVINIENTE 2*

Actividad profesional o empresarial del interviniente 2:

☐ Trabaja por cuenta ajena ☐ Trabaja por cuenta propia

Nombre de la empresa: _____

Objeto social de la empresa: _____

Profesión/cargo que ejerce: _____

Antigüedad laboral: _____

☐ Sin actividad profesional o empresarial

☐ Jubilado ☐Pensionista (invalidez, etc.) ☐Parado ☐Trabajos del hogar ☐Estudiante

☐ Rentista Declaro:

Que toda la información suministrada en este formulario es veraz y cierta, y autorizo a la Junta de compensación de Valdecarros o a la empresa que ella designe a verificar y, si procede, a ampliar estos datos.
Que no soy ni he sido parte en ningún procedimiento de comprobación o inspección tributaria; en caso de serlo o haberlo sido, aporto toda la documentación relativa al mismo.
Que los fondos que pueda utilizar para consumar cualquier transacción, así como el origen de los fondos de mi patrimonio, son totalmente lícitos.

Firma del/de los interviniente/s:

En _____ a ___ de _____ de 202

_____ *incorporará al fichero de datos existente sus datos personales, donde se conservarán con carácter confidencial sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento, de acuerdo con la normativa vigente (RGPD).*
La Junta de compensación de Valdecarros, como sujeto obligado de la Ley 10/2010, de 28 de abril sobre prevención y lucha contra el blanqueo de capitales o valores y la financiación del terrorismo, tiene, entre otras, las obligaciones que se detallan a continuación:

1. *Identificar y verificar la identidad de sus clientes.*
2. *Identificar a los beneficiarios efectivos y validar su identidad.*
3. *Evaluar, comprender y obtener la información sobre el propósito y la índole de la relación de negocios.*

ANEJO V – Modelo KYC persona jurídica

CUESTIONARIO DE IDENTIFICACIÓN Y CONOCIMIENTO DEL CLIENTE PERSONA JURÍDICA (KYC)

Recogida de datos según la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención y lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

Fecha: _____ **Relación inicial:** ☐ **Actualización/revisión:** ☐

1. DATOS BÁSICOS DEL CLIENTE PERSONA JURÍDICA*

DENOMINACIÓN SOCIAL:

OBJETO SOCIAL: C.I.F.:

NACIONALIDAD:

DOMICILIO SOCIAL:

CIUDAD: PROVINCIA Y CP:

FECHA DE CONSTITUCIÓN: FECHA DE REGISTRO:

MAIL: TELÉFONO:

2. DATOS DEL REPRESENTANTE/APODERADO QUE TRAMITA LA OPERACIÓN *

NOMBRE Y APELLIDOS:

PASAPORTE O DNI: FECHA DE NACIMIENTO:

NACIONALIDAD: PAÍS DE RESIDENCIA:

CARGO: ☐ADMINISTRADOR ☐APODERADO ☐OTROS: _____

3. DECLARACIÓN DE BENEFICIARIO EFECTIVO O TITULAR REAL *

Se entiende por *titular real* la persona o personas físicas que, en último término, posean o controlen, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 % del capital de la sociedad o de los derechos de voto o, por otros medios, ejerzan el control directo o indirecto de la gestión de la persona jurídica. Si no hay titular real, hay que identificar al/a los administrador/es de la sociedad (en los casos de administrador persona jurídica, hay que identificar al representante persona física).

Razón social / Nombre y apellidos	N.º doc. de identificación	% participación / Control	País de residencia

4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD O CONTROL *

Relación de socios / accionistas principales por orden decreciente de participación.

Razón social / Nombre y apellidos	N.º doc. de identificación	% participación / Control	País de residencia

5. DECLARACIÓN PERSONAS POLÍTICAMENTE EXPUESTAS *

¿La entidad tiene entre sus titulares reales o administradores, o sus familiares más próximos y personas reconocidas como afines, alguna persona que ostente o haya ostentado durante los 12 meses anteriores la condición de cargo público representativo o alto cargo de las administraciones públicas en Andorra, Estados miembros de la Unión Europea o terceros países?

☐ **NO** ☐**SÍ** Nombre y apellidos y cargo ejercido: _____

6. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN *

Naturaleza de la operación:

☐ Compraventa u otros actos de disposición de bienes inmuebles o entidades.

☐ Otros: _____

Detalle brevemente la operación (inmueble adquirido, importe, etc.):

_____

_____

_____

_____

7. DECLARACIÓN DEL ORIGEN DE LOS FONDOS *

A continuación, indique la procedencia de los fondos objeto de la operación:

☐ De su actividad ☐De los socios ☐De la venta de un inmueble ☐Otros: _____

¿Los fondos propios que se invertirán en la operación son propiedad de la sociedad o pertenecen a terceras personas físicas o jurídicas?

☐ Propiedad de los intervinientes ☐ Propiedad de terceros. Motivo

_____

¿Los fondos propios utilizados para llevar a cabo la operación proceden de territorio andorrano?

☐ SÍ ☐NO País de procedencia:

8. OTRA INFORMACIÓN SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

Ámbito de actividad: ☐ Internacional ☐ Nacional ☐ Local

Naturaleza de la persona jurídica:

☐ Sociedad con actividad comercial o empresarial — Cotizada: ☐SÍ ☐NO Mercado regulado: ☐SÍ ☐NO

☐ Sociedad patrimonial o instrumental

☐ ONG ☐ Sindicato ☐ Asociación religiosa ☐ Asoc. Política

Otros: _____

☐ Actividad y/u objeto social:

☐ Entidades de derecho público, asociaciones culturales, profesionales, fundaciones, etc. Indique cuáles:

☐ Otros. Indique cuáles:

Antigüedad de la actividad: ☐ Inferior al año ☐ De 1 a 10 años ☐ Más de 10 años

Declaro:

- Que toda la información suministrada en este formulario es veraz y cierta, y autorizo a la junta de compensación de Valdecarros a verificar y, si procede, a ampliar estos datos.
- Que los fondos que pueda utilizar para consumar cualquier transacción así como el origen de los fondos de mi patrimonio son totalmente lícitos.

En _____ a ___ de _____ de 202

Firma del representante:

AVISO LEGAL:

_____ *incorpora al fichero de datos existente, sus datos personales, así como los datos de la sociedad por él representada, donde se conservarán con carácter confidencial sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento, de acuerdo con la normativa vigente (RGPD).*

La junta de compensación de Valdecarros, como sujeto obligado de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención y lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, tiene, entre otras, las obligaciones que se detallan a continuación:

1. *Identificar y verificar la identidad de sus clientes.*
2. *Identificar a los beneficiarios efectivos y validar su identidad.*
3. *Evaluar, comprender y obtener la información sobre el propósito y la índole de la relación de negocios.*

ANEXO VI

Valdecarros Madrid

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
UZPp.03.01 "DESARROLLO DEL ESTE - VALDECARROS"

PARCELAS RESULTANTES

PARCELA
A.19.c.1
ETAPA 3

I. DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela en el término municipal de Madrid, situada en el sector de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros", incluida en la Etapa 3 del desarrollo, de forma sensiblemente trapezoidal, con frente al viario 3.RL.V. Tiene una superficie de mil cuatrocientos cuarenta y seis metros con nueve decímetros cuadrados y sus linderos son: Norte, en línea recta con parcela A.19.e. Sureste, en línea recta con parcela A.19.e. Sur, en línea recta con parcela A.19.c.2. Oeste, en línea recta con viario 3.RL.V. Noroeste, en línea recta con parcela A.19.e, formando chaflán.

II. CONDICIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE (m²): 1.446,09

MANZANA: A.19.c

		Edif m²	UAS
USO CUALIFICADO PRINCIPAL:	Terciario Oficinas (TO-2) - Grado 5	7.601,0295	7.601,0295
	TOTAL:	**7.601,0295**	**7.601,0295**

III. TITULARIDAD

Titular	% Titularidad
Junta de Compensación (por reservas)	100
TOTAL:	**100,00000000**

IV. CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN PATRIMONIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Titular	% patrimonio común J.C.
Junta de Compensación (por reservas)	0

V. CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGA

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 0,1235279 %

VI. AFECCIÓN ECONÓMICA

AFECCIÓN ECONÓMICA: 2.619.985,01 €

VII. FINCA DE PROCEDENCIA

Junta de Compensación (por reservas)

VIII. CARGAS

Libre de Cargas

IX. AFECCIÓN URBANÍSTICA

Esta parcela queda sujeta a las estipulaciones del Convenio Urbanístico de Gestión del Sector de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 “Desarrollo del Este - Valdecarros" suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación, aprobado el 30 de abril de 2021 y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 25 de mayo de 2021.

X. SERVIDUMBRES Y OTRAS AFECCIONES

Consecuentemente con la información obtenida en el proceso de urbanización del Sector UZPp 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros", la Junta de Compensación a la que pertenece el (los) adjudicatario(os) de la presente parcela, declara que sobre la misma no se localiza actividad potencialmente contaminante, en los términos del artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y de conformidad al artículo 2 e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

De conformidad con el artículo 3.4.3 de la Memoria de ordenación y 1.1.19 de las normas urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del sector UZPp 03.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros”, esta parcela resultante se encuentra incluida en la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, así como por la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos.

XI. OBSERVACIONES

XII. ETAPA

ETAPA: 3

PLANO DETALLE



PLANO GUÍA



Finca aportada	Superficie
A.19.c.1	1.446,09

Leyenda

Límite Sector — Parcelas resultantes

Límite Etapas — Parcela detalle

Fecha	Sistema Coordenadas
Mayo 2026	ETRS 1989 UTM Zona 30N

Junta de Compensación: Valdecarros Madrid

Equipo redactor: VALENTÍN MERINO arquitectos, S.L.P. — ignite

I. DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela en el término municipal de Madrid, situada en el sector de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros", incluida en la Etapa 3 del desarrollo, de forma trapezoidal, con frente al viario 3.RL.V. Tiene una superficie de mil setenta metros con ochenta y nueve decímetros cuadrados y sus linderos son: Norte, en línea recta con parcela A.19.c.1. Sureste, en línea recta con parcela A.19.e. Sur, en línea recta con parcela A.19.c.3. Oeste, en línea recta con viario 3.RL.V.

II. CONDICIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE (m²): 1.070,89

MANZANA: A.19.c

		Edif m²	UAS
USO CUALIFICADO PRINCIPAL:	Terciario Oficinas (TO-2) - Grado 5	5.628,8795	5.628,8795
	TOTAL:	**5.628,8795**	**5.628,8795**

III. TITULARIDAD

Titular	% Titularidad
Junta de Compensación (por reservas)	100
TOTAL:	**100,00000000**

IV. CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN PATRIMONIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Titular	% patrimonio común J.C.
Junta de Compensación (por reservas)	0

V. CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGA

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 0,09147756 %

VI. AFECCIÓN ECONÓMICA

AFECCIÓN ECONÓMICA: 1.940.208,13 €

VII. FINCA DE PROCEDENCIA

Junta de Compensación (por reservas)

VIII. CARGAS

Libre de Cargas

IX. AFECCIÓN URBANÍSTICA

Esta parcela queda sujeta a las estipulaciones del Convenio Urbanístico de Gestión del Sector de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 “Desarrollo del Este - Valdecarros" suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación, aprobado el 30 de abril de 2021 y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 25 de mayo de 2021.

X. SERVIDUMBRES Y OTRAS AFECCIONES

Consecuentemente con la información obtenida en el proceso de urbanización del Sector UZPp 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros", la Junta de Compensación a la que pertenece el (los) adjudicatario(os) de la presente

parcela, declara que sobre la misma no se localiza actividad potencialmente contaminante, en los términos del artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y de conformidad al artículo 2 e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

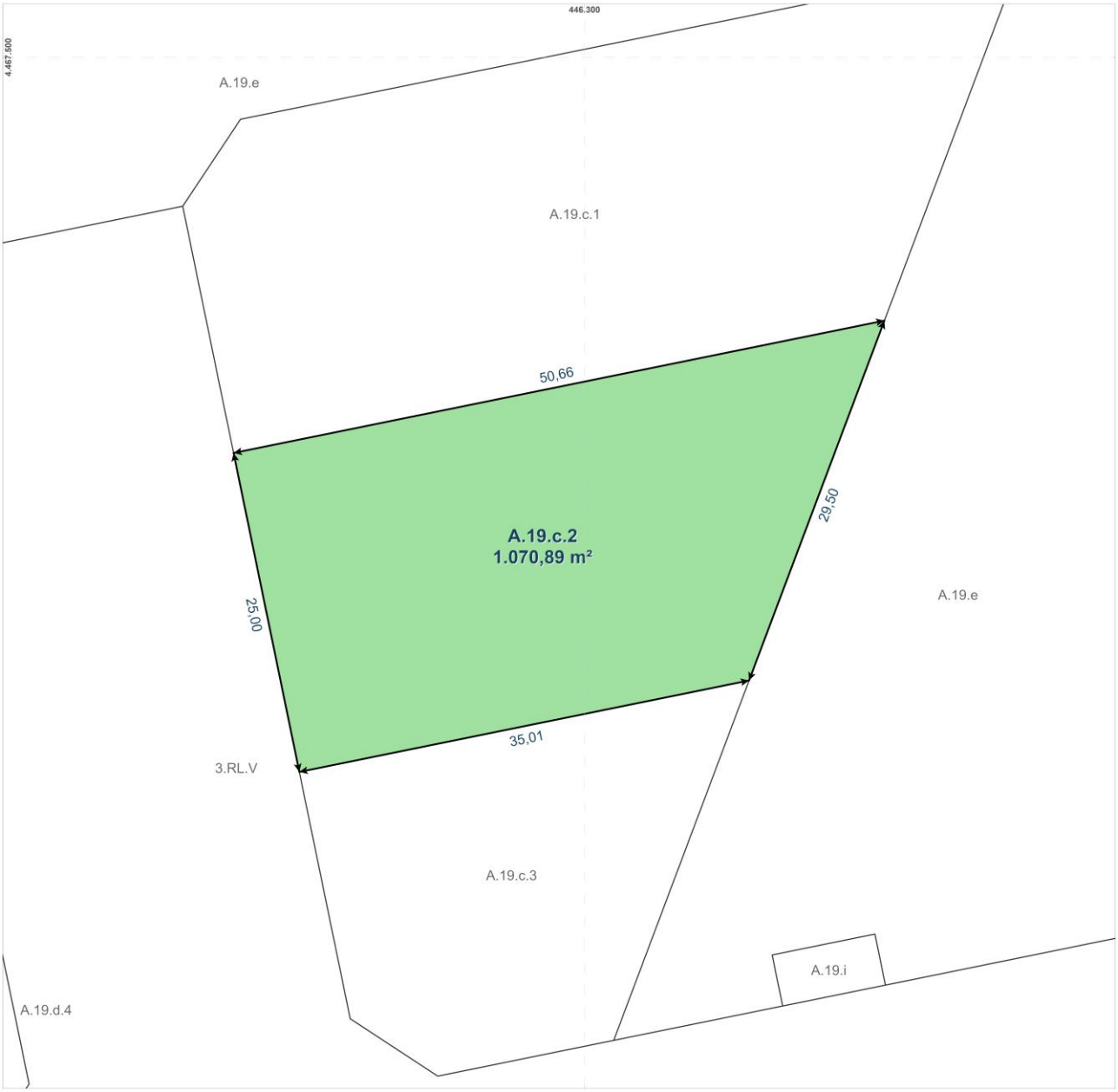
De conformidad con el artículo 3.4.3 de la Memoria de ordenación y 1.1.19 de las normas urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del sector UZPp 03.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros”, esta parcela resultante se encuentra incluida en la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, así como por la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos.

XI. OBSERVACIONES

XII. ETAPA

ETAPA: 3

PLANO DETALLE



PLANO GUÍA



Finca aportada	Superficie
A.19.c.2	1.070,89

Leyenda

Límite Sector — Parcelas resultantes

Límite Etapas — Parcela detalle

Fecha	Sistema Coordenadas
Mayo 2026	ETRS 1989 UTM Zona 30N

Junta de Compensación: Valdecarros Madrid

Equipo redactor: VALENTÍN MERINO arquitectos, S.L.P. — ignite

I. DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela en el término municipal de Madrid, situada en el sector de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros", incluida en la Etapa 3 del desarrollo, de forma sensiblemente trapezoidal, con frente al viario 3.RL.V. Tiene una superficie de seiscientos sesenta y tres metros con cincuenta y ocho decímetros cuadrados y sus linderos son: Norte, en línea recta con parcela A.19.c.2. Sureste, en línea recta con parcela A.19.e. Sur, en línea recta con viario 3.RL.V. Suroeste, en línea recta con viario 3.RL.V, formando chaflán. Oeste, en línea recta con viario 3.RL.V.

II. CONDICIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE (m²): 663,58

MANZANA: A.19.c

		Edif m²	UAS
USO CUALIFICADO PRINCIPAL:	Terciario Oficinas (TO-2) - Grado 5	3.487,9510	3.487,9510
	TOTAL:	**3.487,9510**	**3.487,9510**

III. TITULARIDAD

Titular	% Titularidad
Junta de Compensación (por reservas)	100
TOTAL:	**100,00000000**

IV. CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN PATRIMONIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Titular	% patrimonio común J.C.
Junta de Compensación (por reservas)	0

V. CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGA

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 0,05668433 %

VI. AFECCIÓN ECONÓMICA

AFECCIÓN ECONÓMICA: 1.202.255,48 €

VII. FINCA DE PROCEDENCIA

Junta de Compensación (por reservas)

VIII. CARGAS

Libre de Cargas

IX. AFECCIÓN URBANÍSTICA

Esta parcela queda sujeta a las estipulaciones del Convenio Urbanístico de Gestión del Sector de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 “Desarrollo del Este - Valdecarros" suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación, aprobado el 30 de abril de 2021 y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 25 de mayo de 2021.

X. SERVIDUMBRES Y OTRAS AFECCIONES

Consecuentemente con la información obtenida en el proceso de urbanización del Sector UZPp 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros", la Junta de Compensación a la que pertenece el (los) adjudicatario(os) de la presente parcela, declara que sobre la misma no se localiza actividad potencialmente contaminante, en los términos del artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y de conformidad al artículo 2 e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

De conformidad con el artículo 3.4.3 de la Memoria de ordenación y 1.1.19 de las normas urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del sector UZPp 03.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros”, esta parcela resultante se encuentra incluida en la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, así como por la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos.

XI. OBSERVACIONES

XII. ETAPA

ETAPA: 3

PLANO DETALLE



PLANO GUÍA



Finca aportada	Superficie
A.19.c.3	663,58

Leyenda

- Límite Sector
- Límite Etapas
- Parcelas resultantes
- Parcela detalle

Fecha	Sistema Coordenadas
Mayo 2026	ETRS 1989 UTM Zona 30N

Junta de Compensación: Valdecarros Madrid

Equipo redactor: VALENTÍN MERINO arquitectos, S.L.P. — ignite

ANEJO VII – Modelo contrato promesa de compraventa de cosa futura

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LAS PARCELAS DE USO TERCIARIO OFICINAS

En Madrid, a [*] de [*] de 2026

REUNIDOS

DE UNA PARTE,

D. _____, mayor de edad, de nacionalidad española, titular de D.N.I. número _____, y domicilio a estos efectos en calle_____nº ___, __ planta, 280__, Madrid. (en adelante, la **"Vendedora"**).

Y, DE OTRA PARTE,

D. _____, mayor de edad, de nacionalidad española, titular de D.N.I. _____, con domicilio a estos efectos en _____ (en adelante, el "**Comprador**").

INTERVIENEN

D. _____, que actúa en nombre y representación de la _____, (en adelante, la "**Vendedora**", indistintamente), con C.I.F. V-_____, en su condición de _____ de la Junta de Compensación, constituida por tiempo determinado mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. _____, el día __ de _____ de _____, con el número ___, de orden de su protocolo e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid con fecha ___ de _____ de 20__, al Libro __, Folio __, inscripción _____. Se encuentra expresamente facultado al efecto mediante Acuerdo del Consejo Rector celebrado el ___ de _____ de 2026.

D. _____, en nombre y representación de _____, con CIF _____ y domicilio social en Madrid, _____ constituida con duración indefinida en escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, el ___ de _____, bajo el número _____ de orden de su protocolo. Actúa en su calidad de apoderado en virtud de escritura otorgada el día _____, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. _____, bajo el número _____ orden de su protocolo.

El término las "**Partes**" comprenderá conjuntamente a la Vendedora y al Comprador, mientras que el término "**Parte**" se referirá indistintamente a la Vendedora o al Comprador, según corresponda.

Las Partes, libres y espontáneamente, manifiestan tener y se reconocen, mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato de compraventa (en adelante, el "**Contrato**"), y a tal efecto

EXPONEN

I. Que la Vendedora, una vez se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación del ámbito UZPp 03.01 del "Desarrollo del Este – Valdecarros" por parte del Ayuntamiento de Madrid (en adelante, el "**Proyecto de Reparcelación**"), será adjudicataria de la parcela _____, ubicada en la etapa 3 de ejecución (en adelante, la "**Parcela**"), cuya descripción es la siguiente:

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

En concreto, la Parcela presenta las siguientes características:

1) CARGAS Y GRAVÁMENES: se transmite libre de cargas y gravámenes.

2) AFECCIÓN URBANÍSTICA: Esta parcela queda sujeta a las estipulaciones del Convenio Urbanístico de Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado UZPp 03.01 "Desarrollo del Este - Valdecarros", ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 25 de mayo de 2021 y suscrito el 28 de mayo de 2021 entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación.

   La Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 27 de octubre de 2022, aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación del ámbito UZPp 03.01 del "Desarrollo del Este – Valdecarros", siendo aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid en Junta de gobierno celebrada el 24 de septiembre de 2026.

3) AFECCIÓN ECONÓMICA URBANISTICA: _____ € aunque se transmite libre de cargas y gravámenes según se ha indicado anteriormente.

4) CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGA: _____ % aunque se transmite libre de cargas y gravámenes según se ha indicado.

5) CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN EL PATRIMONIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN: 0 %.

6) OBSERVACIONES/SERVIDUMBRE: De conformidad con el artículo 1.1.19 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el ámbito se encuentra afectado por la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, así como por la zona de servidumbre aérea del aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos. Concretamente, las servidumbres
   aeronáuticas se reflejan en los planos "OP.06. Afecciones y servidumbres aeronáutica" e "I.14 Afecciones y servidumbres aeronáuticas".
   De conformidad con los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas (**"Decreto 584/1972"**), para la ejecución de obras, instalaciones o elementos en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, se deberá contar con el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (**"AESA"**) antes del inicio de las mismas, estén sujetas o no a licencia o autorización previa de cualquier
   Administración.
   Así mismo, de conformidad con el artículo 30.1 en relación con el artículo 8 del Decreto 584/1972, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-

etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los cien (100) metros sobre el terreno requerirá informe previo de AESA en relación con su
incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

II. Que, siendo intención de la Vendedora la enajenación de la Parcela, mediante Acuerdo del Consejo Rector de la Junta de Compensación, en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2026, se aprobó el "*Pliego de condiciones que han de regir para la enajenación, mediante subasta electrónica al alza, por la Junta de Compensación del Sector UZPp 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros", de la Parcela _____ de uso Terciario Oficinas*" (en adelante, el "**Pliego**", que se acompaña como **Anexo I**).
En este sentido, el Comprador declara haber tenido pleno conocimiento y aceptar la situación urbanística de la Parcela, aceptando todos los extremos del Pliego con su participación en la subasta.

III. Que, una vez celebrada la subasta electrónica el pasado ____ de _____ de 2026 de conformidad con las prescripciones recogidas en el Pliego, se comunicó al Comprador su condición de adjudicatario al haber presentado la oferta económicamente más ventajosa por un importe de _____ €.

IV. Mediante Acuerdo del Consejo Rector de la Junta de Compensación, en sesión celebrada el ___ de _____ de 20__, se acordó adjudicar la Parcela al Comprador.

V. Así mismo, el Comprador amplió la garantía inicialmente constituida por importe de _____ EUROS (_____ €) y que se corresponde con el 3% del precio de salida a subasta de la Parcela (_____ €), a la cantidad de _____ EUROS (_____€), lo que supone el 5% del importe de adjudicación más el 21% del IVA correspondiente por importe de _____ EUROS (_____ €).

VI. Que, dentro del plazo de tres meses desde la comunicación al Comprador de su condición de adjudicatario de la Parcela, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Quinta del Pliego, las Partes acuerdan formalizar el presente Contrato de compraventa de la Parcela, de acuerdo con las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO Y EFICACIA DEL CONTRATO

La Partes acuerdan que mediante el presente Contrato la Junta de Compensación se compromete a vender y transmitir al Comprador, y este a comprar, el pleno dominio de la Parcela descrita en el expositivo I anterior, todo ello sujeto a los términos establecidos en el presente contrato.

El momento de la transmisión de la Parcela tendrá lugar con la formalización y otorgamiento de escritura pública, debiendo comparecer el Comprador notarialmente para otorgar la escritura pública correspondiente cuando sea requerido formalmente para ello por la Junta de Compensación, en los términos recogidos en la Cláusula Decimotercera del Pliego (en adelante, la "**Transmisión**"):

Dicho requerimiento será trasladado por el Vendedor al Comprador inmediatamente después de que se hayan cumplido la totalidad de los hitos, indicando el día, hora y notaría elegida para la formalización de la Transmisión, con una antelación mínima de 5 días hábiles, siendo en ese momento en el que se

llevará a cabo la entrega de la parcela, según constaba en el pliego de la subasta.

En el momento de la Transmisión, la Parcela se venderá en la forma que a continuación se describe:

(i) como cuerpo cierto, a precio alzado, sin que quepa reclamación alguna por la diferencia de superficie o como consecuencia de condiciones geológicas, geotécnicas, topográficas, medioambientales o por cualquier otra causa que puedan encarecer la construcción de la misma; en concreto, las afecciones medioambientes dependerán de la declaración que en el seno del proceso reparcelatorio realicen los titulares de las fincas aportadas sobre actividades potencialmente contaminantes del suelo, en virtud de la exigencia contenida en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. No obstante, en caso de que fuera necesario, la Junta de Compensación dejará indemne al Comprador de los gastos que se deriven de labores de descontaminación, salvo que ésta tenga su origen en actividades realizadas tras la entrega de la Parcela al Comprador.

(ii) en concepto de parcela urbanizada, por lo que la Junta de Compensación se encargará de llevar a cabo, a su costa, la urbanización de la misma; si bien, en la condición de su transmisión como parcela urbanizada, la misma se enajena sin los derechos de voto y del resto de derechos políticos inherentes a su cuota de participación en la Junta de Compensación;

(iii) Libre de arrendatarios y otros ocupantes, así como libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de los señalados en la parte expositiva.

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio de la compraventa de la Parcela asciende a _____ EUROS (_____ €) (en adelante, el "**Precio**"). Dicha cantidad, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Quinta del Pliego, se abonará de la siguiente forma:

- _____ EUROS (_____€), más el 21% del IVA correspondiente por importe de _____ EUROS (_____ €), que se corresponde con el 15% del Precio, se abona en este acto mediante _____, cuya copia se incorpora como **Anexo II**.
- _____ EUROS (_____ €) más el IVA correspondiente, que se corresponde con el 40% del Precio, en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento de Madrid.
- _____ EUROS (_____€), más el IVA correspondiente, que se corresponde con el 20% del Precio, a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.
- _____ EUROS (_____€), más el IVA correspondiente, que se corresponde con el 20% restante del Precio, al otorgamiento de la simultaneidad de obra.

Los importes entregados en los sucesivos pagos aplazados, incluida la garantía ampliada, se aplicarán al pago del precio de venta, y en su caso, responderán por los eventuales incumplimientos del

Comprador, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Decimoquinta del Pliego (y en la Cláusula Cuarta del presente Contrato).

TERCERA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

La Vendedora se obliga a transmitir al Comprador la Parcela en su condición de urbanizada, libre de cargas y gravámenes. Para ello, la Vendedora se compromete a llevar a cabo la urbanización de la misma, a su costa, y haciendo frente a la afección económica urbanística que pese sobre la Parcela.

Atendiendo a la transmisión de la Parcela como parcela urbanizada, el Comprador no podrá ejercer los derechos de voto y el resto de derechos políticos inherentes a su cuota de participación en la Junta de Compensación.

Por su parte, el Comprador se compromete a cumplir diligentemente con las actuaciones necesarias para dar cumplimiento al clausulado de este Contrato, así como a las obligaciones establecidas en el Pliego.

CUARTA.- INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y EFECTOS

Las Partes acuerdan expresamente que la responsabilidad respecto del cumplimiento de sus obligaciones contractuales se regirá por lo establecido en el presente Contrato, por el Pliego de Condiciones de la subasta, y por el Código Civil en lo que no estuviera previsto.

Si por causas imputables al Comprador se impidiera la elevación a público de este Contrato o no se realizaran los pagos aplazados previstos, se incautará con carácter automático y en concepto de pena convencional, tanto la garantía constituida del 5% como la totalidad de los importes entregados hasta el momento del incumplimiento. Así mismo, la compraventa quedará resuelta, sin perjuicio de la subsistencia de responsabilidad del Comprador por los daños y perjuicios causados en lo que supere el importe de la garantía y pagos incautados.

En caso de incumplimiento por parte del Comprador, éste quedaría decaído en todo derecho y sin acción para el reintegro de la garantía incautada, así como de los importes entregados hasta la fecha de incumplimiento. Las citadas consecuencias tienen carácter de cláusula penal, con efecto automático y pleno derecho, atribuyendo a la Vendedora la inmediata titularidad y disponibilidad sobre esos fondos, sin perjuicio de la reserva de cualquier derecho a resarcimiento que de forma añadida pudiera corresponderle.

QUINTA.- EVICCIÓN Y SANEAMIENTO

La Vendedora no responde de la evicción de la Parcela, sin perjuicio de que, de tener lugar, el Comprador tendrá derecho a exigir la restitución del precio de la compraventa o el que la Parcela tuviera en el momento de la evicción, si este último fuese menor. Así mismo, el Comprador renuncia expresamente a cualquier otro tipo de compensación en caso de evicción, sin que pudiera proceder indemnización alguna de daños y perjuicios.

SEXTA.- OTROS PACTOS

6.1.- Cesión

La Parcela no podrá ser transmitida o cedida a terceros antes de la Transmisión, salvo autorización expresa y por escrito de la Vendedora. En este caso, el nuevo adquirente se subrogará en la plenitud de relaciones, derechos y obligaciones del Comprador transmitente.

6.3.- Nulidad parcial

En el supuesto de que alguno de los términos y condiciones no esenciales de este Contrato fuera declarado nulo y sin efecto, los restantes términos y condiciones permanecerán en vigor sin que queden afectados por dicha declaración de nulidad.

6.4.- Confidencialidad

Con excepción de los aspectos de este Contrato o de la operación a que se refiere que las Partes deban revelar para dar cumplimiento a lo dispuesto en las normas imperativas que les resulten de aplicación, las Partes se comprometen a no revelar la existencia, el contenido del Contrato ni los términos de la operación a que responde sin previo consentimiento por escrito de la otra Parte.

6.5.- Gastos y tributos

Las Partes manifiestan que la operación de venta de las Parcelas se encuentra sujeta y no exenta de IVA dado que en el momento en el que tenga lugar la puesta a disposición de la misma en favor del Comprador la obra de urbanización de las parcelas objeto de venta estará en curso, a efectos de lo señalado en el artículo 20.Uno 20º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora de dicho impuesto (en adelante, la "**Ley del IVA**").

No obstante lo anterior, en el supuesto de que la transmisión de las Parcelas pudiese encontrarse sujeta y exenta de IVA, el Vendedor manifiesta que (i) es sujeto pasivo de IVA, y que (ii) renuncia expresamente a la exención, si ésta fuera de aplicación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Dos de la Ley de IVA y el artículo 8º del Reglamento del IVA, aprobado por Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre. El Comprador manifiesta ser sujeto pasivo del IVA, que actúa en el ejercicio de sus actividades empresariales, con derecho a deducción total del IVA soportado por dicha adquisición, a los efectos legalmente oportunos.

Ambas Partes desean señalar que el presente contrato sirva de comunicación fehaciente a los efectos legales y reglamentarios expresados, tanto del hecho de la renuncia por el Vendedor como de la manifestación habilitante para la renuncia por parte del Comprador, comprometiéndose las Partes a reiterar ambas manifestaciones, en caso de que sea necesario, en la Transmisión.

De conformidad con la Cláusula Cuarta del Pliego, serán de cuenta del Comprador el pago del Impuesto sobre el Valor Añadido ("**IVA**") al tipo correspondiente, del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados ("**ITyAJD**"), así como de cualesquiera tributos correspondientes tanto estatales como autonómicos o municipales, incluyendo en su caso el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y de todos los gastos, honorarios, arbitrios y tributos que se deriven del otorgamiento de la escritura e inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad.

La Vendedora abonará el Impuesto sobre Bienes Inmuebles devengado de las Parcelas en proporción al periodo del año en que sea titular a contar hasta el momento de la Transmisión.

SÉPTIMA.- PROTECCIÓN DE DATOS

Las Partes y sus representantes legales y apoderados, así como cualesquiera personas que actúen como interlocutores en el marco de este Contrato, aceptan que los datos personales consignados en este documento se incorporen a un fichero responsabilidad de cada una de las partes.

Las Partes declaran cumplir con las obligaciones que dimanan del Reglamento (UE) 2016/679, del

Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos ("**RGPD**"), y de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

Cualquiera de las partes puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad y olvido, dirigiéndose a los titulares de los ficheros y sistemas de información, aportando fotocopia de documento identificativo correspondiente, indicando una dirección exacta a efectos de notificaciones y señalando concretamente los datos sobre los que se ejerce el derecho.

En este sentido, el Comprador podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, portabilidad y limitación al tratamiento enviando su solicitud acompañada de la copia de su DNI o de otro documento que permita acreditar su identidad a la dirección de correo electrónico: protecciondedatos@valdecarrosmadrid.com. También podrán presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es) cuando considere que el tratamiento realizado con sus datos no ha cumplido con la normativa aplicable. Adicionalmente, la Vendedora pone a disposición del Comprador un canal directo para contactar en caso de que entiendan que el tratamiento de sus datos no es el adecuado o para atender cualquier consulta relacionada con dicho tratamiento, enviando un correo electrónico a: protecciondedatos@valdecarrosmadrid.com.

La finalidad del tratamiento radica en la firma del contrato y el correcto desenvolvimiento de la relación contractual, presentando como finalidad principal la gestión y tramitación de la propia compraventa, lo que incluye, con carácter enunciativo y no limitativo, actividades tales como:

- Atender las consultas y solicitudes del interesado sobre las Parcelas objeto del contrato de compraventa.
- Obtener la documentación requerida y gestionar el proceso de firma del correspondiente contrato de compraventa y proceder a la entrega del bien objeto del mismo cuando proceda.
- Comunicar en su caso la compraventa a los organismos correspondiente e inscribir la compraventa y, cuando corresponda las garantías otorgadas en el Registro Público competente.

La base de legitimación para el tratamiento de los datos personales es la ejecución de este Contrato y el cumplimiento de las obligaciones legales mencionadas.

Los datos facilitados se conservarán hasta que prescriban las responsabilidades legales que se pudieran derivar de la adquisición de las Parcelas. Los datos no serán cedidos a terceros sin el consentimiento del interesado, exceptuando las comunicaciones de datos que resulten necesarias para el cumplimiento de este Contrato, de conformidad con lo indicado en el mismo, o a las autoridades competentes (administraciones públicas), en los casos en los que exista una obligación legal.

OCTAVA.- NOTIFICACIONES

Cualquier notificación o comunicación que hubiera de llevarse a cabo por razón del Contrato se realizará por las Partes del mismo por escrito y a la dirección establecida en este Contrato por la Parte destinataria de la notificación o que dicha Parte hubiera notificado previamente mediante comunicación escrita a la otra Parte, y se entregará por correo certificado con acuse de recibo, por telefax, o por cualquier otro conducto fehaciente que deje constancia de la entrega y de la recepción de la notificación o comunicación.

Las Partes designan a tal efecto los domicilios que constan en la comparecencia de este Contrato.

NOVENA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El Contrato se regirá por la legislación común del Reino de España.

Las Partes someten expresamente todas y cualesquiera discrepancias o diferencias que pudieran surgir entre ambas en relación con la interpretación o ejecución de este Contrato a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales correspondientes al partido judicial de Madrid capital con renuncia expresa a cualquier otro fuero presente o futuro que pudiera corresponderles

Y, EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, las Partes firman el Contrato con sus anexos y/o apéndices, que forman parte integrante del mismo, en dos (2) ejemplares, en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento.

LA VENDEDORA	**EL COMPRADOR**
_____	_____