PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA SUBASTA DE LA PARCELA TO-1.2 DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UZP 2.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES"

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA, REALIZADA POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZPp 2.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES", DE LA PARCELA TO-1.2 DE USO CUALIFICADO PRINCIPAL TERCIARIO OFICINAS.

Aprobada su enajenación por Acuerdo del Consejo Rector en su sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2024, ratificada por la Asamblea General Ordinaria celebrada el mismo día, se saca a subasta el inmueble que se describe a continuación, con sujeción a las siguientes,

CONDICIONES DE LA SUBASTA

PRIMERA. - OBJETO

El objeto de la subasta es la enajenación o venta, mediante procedimiento abierto, de la parcela denominada **TO-1.2**, **Finca registra**l **Nº: 1239** inscrita en la Sec. 4ª del Registro de la Propiedad nº 8 de Madrid, CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28095001280311 y con referencia catastral 1809303VK5710H0000PF, **localizada en la Etapa-1 del Sector** UZPp 02.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" (en adelante, el "**Sector**").

La parcela fue adjudicada a la Junta de Compensación UZP 2.03 "Desarrollo del Este-los Ahijones" (en adelante, la "**Junta de Compensación**") por título de reparcelación, según expediente administrativo seguido ante el AYUNTAMIENTO DE MADRID, en virtud de certificación administrativa de fecha 14 de diciembre de 2023 y procede en la proporción correspondiente a su superficie del conjunto de las fincas aportadas por los propietarios denominados "reservistas".

SEGUNDA. - DESCRIPCIÓN, SITUACIÓN URBANISTICA Y CARGAS DE LA PARCELA

A) Descripción de la parcela:

URBANA: Parcela de terreno en el Término Municipal de Madrid, que constituye la Parcela Resultante **TO-1.2** del Proyecto de Reparcelación del Sector UZPp. 02.03 "Desarrollo del Este - Los Ahijones" **incluida en la Etapa 1 del desarrollo**, con una superficie de **4.886,2695 metros cuadrados**. Tiene forma de polígono irregular de cinco lados. Linda: al Noreste en línea de 92,49 metros con parcela TO-1.1; al Sureste en línea de 18,50 metros con el viario RGI-14.1 y en línea de tramo asimilable a curva de arco de 53,84 metros con viario RGI-14.1; al Suroeste en línea de 61,78 metros con viario RGI-12; y al Noroeste en línea de 61,61 metros con parcela RLEL-2. **Uso cualificado principal: Terciario Oficinas**. Uso cualificado secundario: Terciario Recreativo Comercial.

B) Parámetros urbanísticos:

SUPERFICIE DE PARCELA (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2e)			APROVECHAMIENTO (ua)		
	PRINCIPAL	SECUNDARIO	TOTAL	PRINCIPAL	SECUNDARIO	TOTAL
4.886,27	20.312,81	3.503,71	23.816,52	20.312,81	3.854,08	24.166,89

Respecto al avance de las obras de urbanización de la Etapa-1 del Sector, en la que se localiza la parcela TO- 1.2, mediante la resolución dispuesta por el Director General del Espacio Público, Obras e infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid de fecha 13 de diciembre de 2024, se ha autorizado la ejecución simultánea de sus obras de urbanización y edificación.

C) Identificación catastral: 1809303VK5710H0000PF

D) Cargas y limitaciones:

1) Respecto a las que constan en la información Registral:

- No constan cargas de afección urbanística.

- Se encuentra afecta a las previsiones del CONVENIO URBANISTICO suscrito entre el AYUNTAMIENTO DE MADRID y la JUNTA DE COMPENSACION UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE LOS AHIJONES con fecha 28 de abril de 2015, depositado con el número 156 en el Registro de Convenios Urbanísticos del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.8.1e) de la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente el 1 de agosto de 2.013, se hace constar que la totalidad de las parcelas resultantes del ámbito UZPp 2.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones” se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas. En particular, el ámbito se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación 36R y 36L y la Superficie de Aproximación Intermedia correspondiente a la maniobra VOR RWY 18R.

- Como consecuencia de la división de la manzana edificable prevista en la ordenación pormenorizada en varias parcelas resultantes, y con la finalidad de optimizar la adjudicación del aprovechamiento y su correspondiente edificabilidad entre los distintos juntacompensantes en el proyecto de reparcelación, se establece para cada una de las parcelas resultantes de una manzana TO dividida, el adosamiento obligatorio con las parcelas colindantes dentro de la misma manzana, siempre y cuando la línea de división entre las parcelas afecte a las áreas de movimiento de la manzana. Este adosamiento se infiere de las propias ordenanzas del UZPp, que establecen el área de movimiento y alineaciones de la

manzana, así como de la propia voluntad de los miembros de la Junta de Compensación manifestada en la Asamblea que aprobó la tramitación del documento del proyecto de reparcelación, de fecha 27 de julio de 2021. A la hora de solicitar la pertinente licencia municipal de edificación no será necesario acreditar acuerdo notarial expreso de adosamiento, ya que con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y la aplicación de las ordenanzas reguladoras de la ordenación pormenorizada queda perfectamente acreditado el adosamiento entre las parcelas. Se establece acuerdo de adosamiento, en el tramo del área de movimiento del lindero medianero, entre las parcelas TO-1.1 y TO-1.2. En dichos muros medianeros no podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación y deberán tratarse, en aquellas zonas en que queden al descubierto, con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

2) Respecto a la situación extrarregistral del Inmueble:

la Junta de Compensación asevera i) no tener constancia de que sobre esta parcela pese ninguna carga, gravamen limitación, ni traba, así como ninguna prohibición de disponer de origen legal, administrativo o convencional, (ii) no haber constituido a favor de terceros derecho personal o real o concedido expectativas exigibles jurídicamente, que restrinjan las facultades que integran su derecho, que le limiten su plena legitimación para transmitirlo o que hagan que se requiera para ello de consentimiento o aprobación ajenos; (iii) no tener pendientes procedimientos de ejecución por deudas que se encuentren en curso de afectar al Inmueble de acuerdo con el principio legal según el cual todo deudor responde de sus obligaciones con todos sus bienes; (iv) que la finca no tiene carga de urbanización alguna; (v) La Parte Propietaria asevera no tener pendiente de pago ningún tributo (impuesto, contribución o tasa), de ámbito estatal, autonómico o local, que tenga la titularidad del Inmueble o su previa adquisición como hecho imponible.

TERCERA. - CONDICIONES DE LA TRANSMISIÓN DE LA PARCELA

Tal y como se ha expuesto, la parcela objeto de la subasta se trasmite libre de afección a gastos de urbanización del Sector.

Se vende como “cuerpo cierto” y la participación en la subasta significa que el licitador conoce y acepta la situación actual existente del inmueble, física, jurídica, urbanística y medioambiental y renuncia por ello a cualquier reclamación que, en caso de resultar adjudicatario pudiera formular como propietario, derivada de aquellos conceptos y sin que quepa reclamación alguna por diferencia de superficie o como consecuencia de condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer su construcción.

En este sentido, los licitadores manifiestan tener pleno conocimiento y aceptar la situación urbanística de la parcela.

La Junta de Compensación se compromete a vender y transmitir al Comprador, y este a comprar, el pleno dominio de la parcela descrita en la condición SEGUNDA anterior, todo

ello sujeto a los términos que se establezcan en la posterior escritura pública de compraventa.

Como consecuencia de que la parcela que se trasmite está exenta de contribuir a los gastos de urbanización del Sector, se enajenará sin los derechos de voto y del resto de derechos políticos debido a su inexistente cuota de participación en la Junta de Compensación.

La parcela adjudicada no podrá ser transmitida o cedida a terceros antes de su escrituración al adjudicatario, 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 la parcela, 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 la parcela a que se refiere este pliego se regulará por las presentes cláusulas y, 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.

CUARTA. - 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.ahijones.es y se le está dando la máxima difusión posible en plataformas digitales.

En el anterior enlace también se encuentra otra documentación de interés como es la nota simple registral, la certificación catastral, la ficha del Proyecto de Reparcelación y un borrador del contrato de compraventa que se firmará una vez adjudicado el inmueble, todo ello incluido en el presente pliego como **Anexo I**.

QUINTA. - PARTICIPACIÓN EN LA SUBASTA

Podrán tomar parte en la subasta todas aquellas personas, físicas o jurídicas, que tengan capacidad para contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil y, en particular, para el contrato de compraventa y estén en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y deberán quedar identificados de manera indubitada.

No podrán ser adquirentes las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme al texto refundido de la Ley Concursal aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo y las que incurrieran en los supuestos previstos en la normativa sobre incompatibilidades.

Los participantes deberán constituir una garantía conforme a lo previsto en la condición SEPTIMA.

La participación en la subasta y la constitución de la garantía implican la aceptación del presente pliego de condiciones en todos sus términos y el sometimiento expreso a las decisiones que adopte la Mesa de licitación, cuya composición y funcionamiento se contienen en la condición DÉCIMA.

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.

SEXTA. - PRECIO DE SALIDA, GASTOS FISCALES Y DE OTRA NATURALEZA

El precio de salida será de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA CENTIMOS DE EURO (16.790.646,60 €)** más el IVA correspondiente que será repercutido al adjudicatario de la subasta, según el tipo que proceda legalmente.

El pago del precio de la parcela objeto de la presente subasta se realizará al contado en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y serán de cuenta del adjudicatario el pago del IVA al tipo correspondiente.

Igualmente, 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, el IBI devengado de la parcela 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, así como todos los gastos de otorgamiento de la escritura e inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad.

Del mismo modo, el adjudicatario deberá abonar los gastos que se generen durante el procedimiento de celebración de la subasta, entre otros, los ocasionados por la publicación de anuncios en las distintas plataformas digitales y por la intervención notarial.

SÉPTIMA. - CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA

Para poder tomar parte en el procedimiento de adjudicación se requerirá la constitución de una garantía de **CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 €)**.

La garantía deberá estar constituida, como fecha límite el día 24 de febrero de 2.025 a las 12:00 del mediodía y únicamente podrá constituirse en efectivo.

Por consiguiente, los licitadores, para poder tomar parte en la subasta, deberán ingresar la precitada cantidad en la cuenta bancaria de la Junta de Compensación, Banco Santander **IBAN: ES6600495627852910005063**, debiendo remitir justificante del ingreso por email a la dirección de correo electrónico subastas@ahijones.es junto con el certificado de titularidad bancaria para proceder a la devolución de la garantía a la misma cuenta, en caso de que no resulten adjudicatarios.

Junto con la documentación anteriormente expuesta, el licitador deberá cumplimentar el documento **Anexo II** adjunto a este pliego, indicando expresamente si desea que su depósito quede reservado para el caso de que el mejor postor de la subasta no cumpliera la obligación de ingresar el resto de la garantía o no compareciera a la firma de la escritura pública de compraventa en el plazo concedido, debiendo remitirlo junto con el justificante de ingreso de la garantía de los 150.000 € indicados.

Se declarará mejor rematante al licitador que haya hecho la postura más elevada por encima del precio de salida, al que se le retendrá la fianza.

A los licitadores que no resulten adjudicatarios y que no deseen mantener la garantía conforme a la manifestación realizada en el **Anexo II**, se les retornará la garantía al mismo número de cuenta desde el que se haya realizado la entrega de la garantía en el plazo máximo de quince (15) días hábiles desde la adjudicación al mejor postor.

En cuanto a los participantes de la subasta que hayan optado por la reserva de postura, su depósito no será devuelto hasta que el adjudicatario no firme la escritura pública de compraventa.

La garantía constituida por quien resulte adjudicatario se ampliará, en el plazo de diez (10) días naturales desde la fecha de notificación de la adjudicación, hasta la cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €), debiendo ingresar en la cuenta antes indicada el importe restante hasta llegar a esos 500.000 € más el IVA correspondiente a esta cantidad y remitir el justificante de ingreso por email, junto con el **Anexo VII** de este pliego debidamente cumplimentado, a la dirección de correo electrónico subastas@ahijones.es

OCTAVA. - DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Por tanto, para participar en la subasta 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 de 150.000 €, así como el **Anexo II** debidamente cumplimentado y firmado, conforme a lo dispuesto en la condición anterior.

ii. La declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones contenidas en la condición QUINTA, según modelo del **Anexo III**.

iii. Tratándose de personas físicas, fotocopia del DNI, pasaporte del ofertante o, en su caso, tarjeta comunitaria de la persona física concurrente a la subasta y ficha KYC de persona física cumplimentada, según modelo del **Anexo IV.**

Si se diese el caso de que participe en nombre de otra persona se acompañará original o copia auténtica de la escritura de poder notarial bastante, otorgada por el titular a favor de quien concurra a la subasta.

iv. Tratándose de personas jurídicas, fotocopia del CIF y Ficha KYC de persona jurídica cumplimentada, según modelo del **Anexo V**.

En el caso de que el concurrente actúe en nombre de una persona jurídica, habrá de aportar original o copia auténtica de la escritura de constitución de la sociedad, con aquellos particulares de los estatutos o acuerdos sociales de los que se deduzca dicha representación. Si ésta no resultase acreditada únicamente de los mismos, se presentará, además, poder notarial bastante para justificarla. La escritura de constitución de sociedades mercantiles, los poderes generales otorgados por ésta y los documentos que acrediten las facultades de sus órganos, deberán estar inscritos en el Registro Mercantil competente.

Las personas físicas o jurídicas no españolas presentarán los documentos a que se refieren los apartados anteriores y los acreditativos de su representación y capacidad, traducidos de forma oficial al castellano, así como un despacho o informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, en el que se verifique que, conforme a su legislación, tienen capacidad para contratar y obligarse.

Además, se adjuntará el Documento original, copia auténtica o legitimada, o fotocopia compulsada del Acta de titularidad real.

Toda la documentación contenida en la presente condición OCTAVA deberá presentarse de manera presencial y en formato papel, en la **Notaría de Don Antonio Domínguez Mena, sita en la calle Alcalá, 87, 2º 28001 de Madrid** como **fecha límite hasta el día 24 de febrero de 2025 a las 12:00 del mediodía**, en sobre cerrado aparte al de la oferta económica.

NOVENA- PRESENTACIÓN DE OFERTAS POR ESCRITO

El procedimiento de celebración de la subasta será de "a pliego cerrado", adjudicándose al licitador que haya hecho la postura más elevada por encima del precio de salida y en el caso de que las pujas no superen la cuantía mínima señalada por la condición SEXTA de este pliego la Mesa de licitación tendrá la potestad de dejar desierta la subasta o tomar la decisión respecto a la adjudicación del inmueble que considere más oportuna.

La presentación de las ofertas se realizará por escrito en sobre cerrado, en el que se incluirán los documentos indicados en la condición OCTAVA, y en sobre cerrado aparte, la oferta económica, con sujeción al modelo que se acompaña como **Anexo VI**. En caso de discrepancia entre los importes expresados en letra y cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la proposición se desprenda otra cosa.

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, con enmiendas o tachaduras.

Como ya se ha indicado, las ofertas escritas se presentarán, presencialmente, en la **Notaría de Don Antonio Domínguez Mena, sita en la calle Alcalá, 87, 2º 28001 de Madrid como fecha límite el día 24 de febrero de 2025 a las 12:00 del mediodía**.

No se admitirán ofertas presentadas en calidad de cesión a terceros, las que no reúnan los requisitos señalados en este pliego y que no se ajusten a los requisitos de presentación y documentación descritos.

DÉCIMA. - CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA

La Mesa de licitación estará constituida por el Consejo Rector de la Junta de Compensación, todos ellos con voz y voto.

La Mesa de licitación una vez retirada la documentación administrativa de la Notaría se reunirá para proceder a la apertura de los sobres que contienen la documentación administrativa y, previa comprobación de que se cumplen los requisitos de participación, constitución de garantías y los restantes requisitos establecidos en el presente pliego, resolverá la admisión o exclusión de cada una de las licitadoras.

En un plazo no superior a quince (15) días naturales a contar desde que se terminó el plazo concedido para la recepción de la documentación de los participantes se reunirá la Mesa de licitación en presencia del Notario Don Antonio Domínguez Mena y procederá a abrir los sobres cerrados que contienen la oferta económica de aquellos participantes que se haya comprobado que reúnen los requisitos de participación, adjudicándose la parcela objeto de la presente subasta al licitador que haya presentado la proposición económicamente más ventajosa por encima del precio de salida.

Si alguna de las ofertas realizadas resulta coincidente en el precio, el empate se decidirá reuniendo en el plazo máximo de cuarenta y ocho horas (48h) a los participantes implicados para que, a mano alzada, puedan mejorar sus ofertas. En el supuesto de que ninguno de ellos mejore su oferta el empate se decidirá atendiendo a un criterio de orden temporal a favor de quien haya presentado la oferta en primer lugar, teniendo preferencia la presentada a la hora más temprana.

Del resultado de la subasta se levantará Acta que deberá ser firmada por los componentes de la Mesa de licitación y se les notificará a todos los licitadores, tanto admitidos como excluidos, sean o no favorecidos por la adjudicación.

En cuanto al licitador que haya presentado la oferta más ventajosa por encima del precio de salida debe ratificar por escrito mediante el **Anexo VII** de este pliego su intención de suscribir la escritura pública de compraventa y de ampliar la garantía inicialmente constituida y remitirlo, en el plazo máximo de diez (10) días naturales a contar desde que se le notificó el remate de la subasta, por email a la dirección de correo electrónico subastas@ahijones.es

En ese sentido, dentro del mismo plazo de diez (10) días naturales, debe ampliar la garantía constituida hasta QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €), más el correspondiente IVA, debiendo ingresar en la cuenta, ya indicada, de la Junta de Compensación dicha cantidad y remitir el justificante de ingreso al correo de la Junta de Compensación indicado.

Si ninguna de las ofertas realizadas supera la cuantía mínima señalada por la condición SEXTA de este pliego, la Mesa de licitación tendrá la potestad de dejar desierta la subasta o tomar la decisión respecto a la adjudicación del inmueble que considere más oportuna.

UNDÉCIMA. - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El adjudicatario deberá comparecer notarialmente para otorgar la escritura pública de transmisión cuando sea requerido formalmente para ello y ante el Notario designado por la Mesa de licitación dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha de la celebración de la subasta.

En ese acto de la firma de la escritura pública de compraventa se completará, al contado, el pago del precio del inmueble y, en su caso, los gastos generados durante el procedimiento de celebración de la subasta.

DECIMOPRIMERA. - PENALIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO

Cuando por causas imputables al adjudicatario éste no hubiese ampliado en plazo la garantía hasta los 500.000 €, se le incautará la garantía inicial constituida de 150.000 € en concepto de penalidad.

En este caso, la Mesa de licitación, directamente, se pondrá en contacto con el siguiente licitador que haya hecho la postura más elevada por encima del precio de salida que haya realizado reserva de postura en el plazo de cinco (5) días hábiles para adjudicar la parcela.

Este nuevo adjudicatario deberá, en el plazo de diez (10) días naturales desde la comunicación de la adjudicación, ampliar la garantía hasta los 500.000 € según lo contenido en las condiciones SEPTIMA y DÉCIMA.

En todo caso, si no procediera a ampliar esta garantía se incautará así mismo a favor de la Junta de Compensación la garantía inicial constituida de 150.000 €, en concepto de penalidad.

Ampliada la garantía por el adjudicatario, si por causas imputables a éste no se formalizara la escritura pública en la fecha designada, esta incautará, con carácter automático y en concepto de pena convencional, tanto las garantías constituidas, 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 las cantidades incautadas. 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.

DECIMOSEGUNDA. - 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 la parcela descrita. 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 la parcela descrita. 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: administracion@ahijones.es 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, se 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: administracion@ahijones.es

DECIMOTERCERA. - 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.

En Madrid a fecha de firma



Doña Marta María Gento Peña.
Presidente de la Junta de Compensación.

ANEXO I

Copia de la nota simple registral.

Copia de la certificación catastral.

Copia de la ficha de la parcela contenida en el Proyecto de Reparcelación.

Borrador del contrato de compraventa.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID Nº 8
C/ Alcala nª 540
Madrid 28027
Tf.911774808

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley hipotecaria

---

Fecha de Emisión: Madrid, 16 de mayo de 2024
Solicitante: ART. 19 BIS DE LA L.H.
FINCA DE MADRID Sec. 4ª Nº: 1239
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28095001280311
REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Parcela de terreno en el Término Municipal de Madrid, que constituye la Parcela Resultante TO-1.2 del Proyecto de Reparcelación del Sector UZPp. 02.03 "Desarrollo del Este - Los Ahijones" incluida en la Etapa 1 del desarrollo, con una superficie de **4.886,2695 metros cuadrados**. Tiene forma de polígono irregular de cinco lados. Linda: al Noreste en línea de 92,49 metros con parcela TO-1.1; al Sureste en línea de 18,50 metros con el viario RGI-14.1 y en línea de tramo asimilable a curva de arco de 53,84 metros con viario RGI-14.1; al Suroeste en línea de 61,78 metros con viario RGI-12; y al Noroeste en línea de 61,61 metros con parcela RLEL-2. Uso cualificado principal: Terciario Oficinas. Uso cualificado secundario: Terciario Recreativo Comercial. Parámetros urbanísticos de la parcela TO-1.2: Edificabilidad uso principal: 20312,81 metros cuadrados; Edificabilidad uso secundario: 3503,71 metros cuadrados; Edificabilidad total: 23816,52 metros cuadrados; Aprovechamiento uso principal: 20312,81 UA; Aprovechamiento uso secundario: 3854,08 UA; Aprovechamiento total: 24166,89 UA.

ESTADO DE COORDINACION CON CATASTRO: NO COORDINADA

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	.N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JUNTA DE COMPENSACIÓN UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE LOS AHIJONES - RESERVA ETAPA 1- 1	V84817659	3644	31	64	

PARTICIPACION: 100,000000% en pleno dominio.
TITULO: Adquirida por REPARCELACION en virtud de Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. AYUNTAMIENTO DE MADRID en MADRID, el día 14/12/23

CARGAS

Afección según nota al margen de la inscripción 1ª de fecha 20 de marzo de 2024.

CONVENIO URBANÍSTICO: Todas las fincas de origen están sujetas a las previsiones del CONVENIO URBANISTICO suscrito entre el AYUNTAMIENTO DE MADRID y la JUNTA DE COMPENSACION UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE LOS AHIJONES con fecha 28 de abril de 2015, depositado con el número 156 en el Registro de Convenios Urbanísticos del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda. Inscripción 1 de fecha veinte de marzo del año dos mil veinticuatro.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS LEGALES: En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.8.1 e) de la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente el 1 de agosto de 2.013, se hace constar que la totalidad de las parcelas resultantes del ámbito UZPp 2.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones” se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas. En particular, el ámbito se encuentra

principalmente afectado por la Superficie de Aproximación 36R y 36L y la Superficie de Aproximación Intermedia correspondiente a la maniobra VOR RWY 18R.
Inscripción 1ª de fecha 20 de marzo de 2024

ACUERDO DE ADOSAMIENTO: Como consecuencia de la división de la manzana edificable prevista en la ordenación pormenorizada en varias parcelas resultantes, y con la finalidad de optimizar la adjudicación del aprovechamiento y su correspondiente edificabilidad entre los distintos juntacompensantes en el proyecto de reparcelación, se establece para cada una de las parcelas resultantes de una manzana TO dividida, el adosamiento obligatorio con las parcelas colindantes dentro de la misma manzana, siempre y cuando la línea de división entre las parcelas afecte a las áreas de movimiento de la manzana. Este adosamiento se infiere de las propias ordenanzas del UZPp, que establecen el área de movimiento y alineaciones de la manzana, así como de la propia voluntad de los miembros de la Junta de Compensación manifestada en la Asamblea que aprobó la tramitación del documento del proyecto de reparcelación, de fecha 27 de julio de 2021. A la hora de solicitar la pertinente licencia municipal de edificación no será necesario acreditar acuerdo notarial expreso de adosamiento, ya que con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y la aplicación de las ordenanzas reguladoras de la ordenación pormenorizada queda perfectamente acreditado el adosamiento entre las parcelas. Se establece acuerdo de adosamiento, en el tramo del área de movimiento del lindero medianero, entre las parcelas TO-1.1 y TO-1.2. En dichos muros medianeros no podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación y deberán tratarse, en aquellas zonas en que queden al descubierto, con los mismos materiales y calidad que el resto de fachadas.
Inscripción 1 de fecha veinte de marzo del año dos mil veinticuatro.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

No hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de Madrid, 16 de mayo de 2024, antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento**: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento**: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 28095001280311 Pág: 2 de 3información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos**: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos**: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1809303VK5710H0000PF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV PROV AHIJONES 9 101 Suelo TO-1.2 28052 MADRID [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:	**4.283.100,00 €**
Valor catastral suelo:	4.283.100,00 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
JTA COMP UZP 2.03 DES ESTE LOS AHIJONES	V84817659	100,00% de propiedad	CL GUZMAN EL BUENO-EDIF GERM 133 PI:09 28003 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.886 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: V84817659 JUNTA DE COMPENSACION UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES
Finalidad: ESTUDIO JURIDICO
Fecha de emisión: 08/01/2025

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **CPDA46VXSZSTBSGS** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 08/01/2025

Hoja 1/2

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1809303VK5710H0000PF

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1809301VK5710H0000GF
Localización: CL PROV AHIJONES 18 133 RLEL-2
MADRID [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE MADRID	P2807900B	CL MONTALBAN 1 28014 MADRID [MADRID]



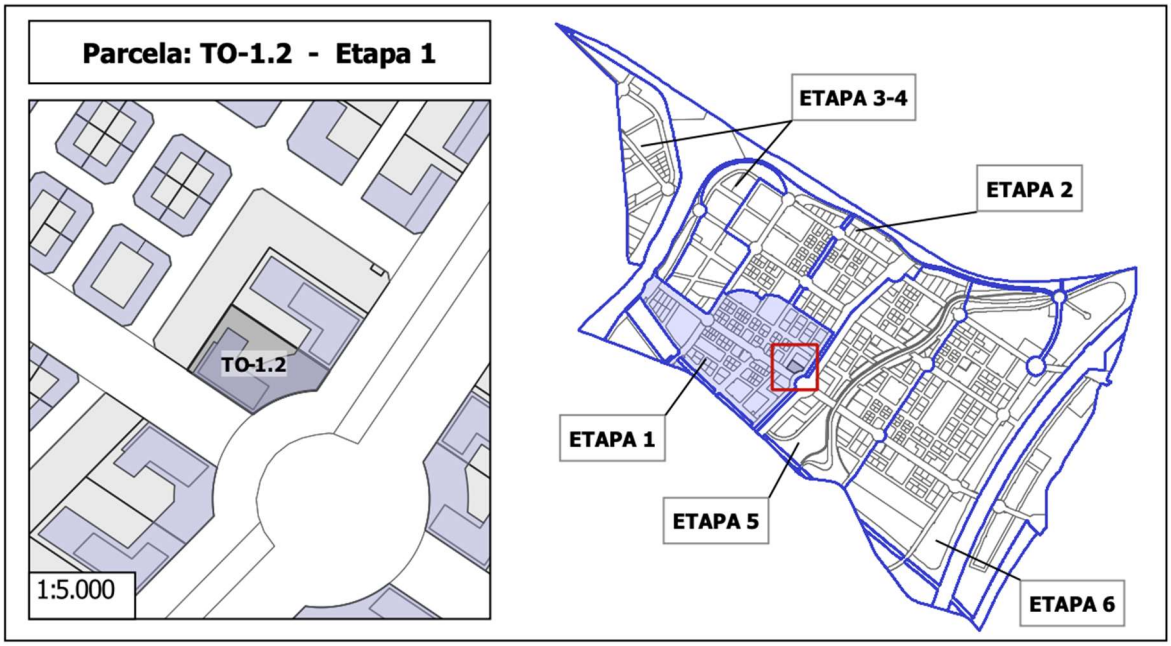
Referencia catastral: 1809302VK5710H0000QF
Localización: AV PROV AHIJONES-BERROCALES5 22 TO-1.1
MADRID [MADRID]

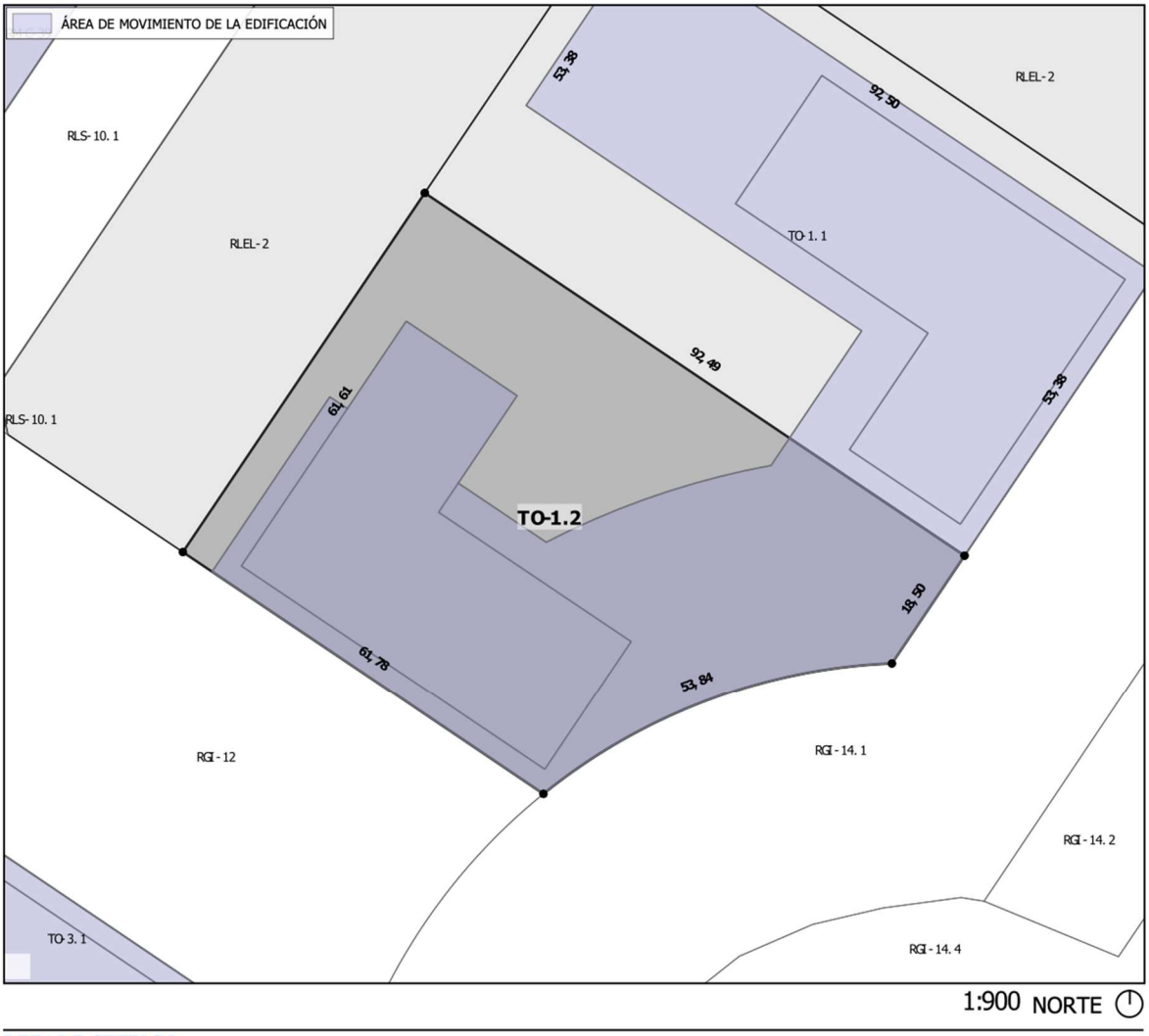
Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
JTA COMP UZP 2.03 DES ESTE LOS AHIJONES	V84817659	CL GUZMAN EL BUENO-EDIF GERM 133 PI:09 28003 MADRID [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **CFDA46VXS2STBSGS** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 08/01/2025

PARCELA TO-1.2


Parcela: TO-1.2 - Etapa 1
TO-1.2
1:5.000
ETAPA 3-4
ETAPA 2
ETAPA 1
ETAPA 5
ETAPA 6


ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
RLS-10.1
RLEL-2
RLEL-2
TO-1.1
RLS-10.1
TO-1.2
RGI-12
RGI-14.1
RGI-14.2
RGI-14.4
TO-3.1
53,38
92,50
92,49
61,61
53,38
18,50
61,78
53,84
1:900 NORTE

Parcela: TO-1.2	Uso Cualificado Principal:	Terciario Oficinas
	Uso Cualificado Secundario:	Terciario Recreativo Comercial

SUPERFICIE DE PARCELA: 4.886,2695 m²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA TO-1.2:

Superficie Parcela (m²)	Edificabilidad Uso PPAL. (m²c)	Edificabilidad Uso SEC. (m²c)	Edificabilidad Total (m²c)	Aprovechamiento Uso PPAL. (ua)	Aprovechamiento Uso SEC. (ua)	Aprovechamiento Total (ua)
4.886,2695	20.312,81	3.503,71	23.816,52	20.312,81	3.854,08	24.166,89

DESCRIPCIÓN:

URBANA, Parcela de terreno en el Término Municipal de Madrid, que constituye la Parcela Resultante TO-1.2 del Proyecto de Reparcelación del Sector UZPp. 02.03 "Desarrollo del Este - Los Ahijones" incluida en la Etapa 1 del desarrollo, con una superficie de 4.886,2695 m².

Tiene forma de polígono irregular de cinco lados. Linda: al Noreste en línea de 92,49 m con parcela TO-1.1; al Sureste en línea de 18,50 m con el viario RGI-14.1 y en línea de tramo asimilable a curva de arco de 53,84 m con viario RGI-14.1; al Suroeste en línea de 61,78 m con viario RGI-12; y al Noroeste en línea de 61,61 m con parcela RLEL-2.

ADJUDICATARIOS:	**ADJUDICACIÓN TOTAL DE LA PARCELA:**	**100,000000 %**
JUNTA DE COMPENSACIÓN UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES (RESERVA ETAPA 1)		100,000000 %

FINCAS DE PROCEDENCIA:

Procede en la proporción correspondiente a su superficie del conjunto de fincas aportadas por los propietarios denominados 'reservistas'.

Parcela: TO-1.2	Uso Cualificado Principal: Terciario Oficinas Uso Cualificado Secundario: Terciario Recreativo Comercial

ESTADO DE CARGAS:

De procedencia: Libre de cargas.

De afección urbanística:

Exenta de contribuir a los gastos totales de la Unidad de Ejecución por acuerdo adoptado en Asamblea General Ordinaria de fecha 25 de marzo de 2021.

Observaciones:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.8.1 e) de la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente el 1 de agosto de 2.013, se hace constar que la totalidad de las parcelas resultantes del ámbito UZPp 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas. En particular, el ámbito se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación 36R y 36L y la Superficie de Aproximación Intermedia correspondiente a la maniobra VOR RWY 18R.

Sobre los terrenos sobre los que se ubica esta parcela resultante no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante descrita en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, modificado por la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por el que se modifica el Anexo I del RD 9/2005, en aplicación de las determinaciones de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Como consecuencia de la división de la manzana edificable prevista en la ordenación pormenorizada en varias parcelas resultantes, y con la finalidad de optimizar la adjudicación del aprovechamiento y su correspondiente edificabilidad entre los distintos juntacompensantes en el proyecto de reparcelación, se establece para cada una de las parcelas resultantes de una manzana TO dividida, el adosamiento obligatorio con las parcelas colindantes dentro de la misma manzana, siempre y cuando la línea de división entre las parcelas afecte a las áreas de movimiento de la manzana.
Este adosamiento se infiere de las propias ordenanzas del UZPp, que establecen el área de movimiento y alineaciones de la manzana, así como de la propia voluntad de los miembros de la Junta de Compensación manifestada en la Asamblea que aprobó la tramitación del documento del proyecto de reparcelación, de fecha 27 de julio de 2021.
A la hora de solicitar la pertinente licencia municipal de edificación no será necesario acreditar acuerdo notarial expreso de adosamiento, ya que con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y la aplicación de las ordenanzas reguladoras de la ordenación pormenorizada queda perfectamente acreditado el adosamiento entre las parcelas.

Se establece acuerdo de adosamiento, en el tramo del área de movimiento del lindero medianero, entre las parcelas TO-1.1 y TO-1.2. En dichos muros medianeros no podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación y deberán tratarse, en aquellas zonas en que queden al descubierto, con los mismos materiales y calidad que el resto de fachadas.

BORRADOR DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA TO-1.2 DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UZP 2.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES"

En Madrid, a xxxx de 2025

COMPARECEN

DE UNA PARTE:

Parte Vendedora

Y DE OTRA:

Parte Compradora

INTERVIENEN

A) Don..... en nombre y representación de la JUNTA DE COMPENSACIÓN UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES (en adelante, la "Parte Vendedora")

B) Don..... en nombre y representación de..... (en adelante, la "Parte Compradora")

Les identifico a través de sus documentos de identificación reseñados y les juzgo con capacidad legal suficiente para otorgar esta **ESCRITURA DE COMPRAVENTA** y al efecto,

EXPONEN

I– Que la Parte Vendedora es dueña, en pleno dominio, por el título que se dirá, de la siguiente Finca (en adelante, la **"Finca"**), cuya descripción es la siguiente:

URBANA: Parcela de terreno en el Término Municipal de Madrid, que constituye la Parcela Resultante **TO-1.2** del Proyecto de Reparcelación del Sector UZPp. 02.03 "Desarrollo del Este - Los Ahijones" **incluida en la Etapa 1 del desarrollo**, con una superficie de **4.886,2695 metros cuadrados**. Tiene forma de polígono irregular de cinco lados. Linda: al Noreste en línea de 92,49 metros con parcela TO-1.1; al Sureste en línea de 18,50 metros con el viario RGI-14.1 y en línea de tramo asimilable a curva de arco de 53,84 metros con viario RGI-14.1; al Suroeste en línea de 61,78 metros con viario RGI-12; y al Noroeste en línea de 61,61 metros con parcela RLEL-2. **Uso cualificado principal: Terciario Oficinas**. Uso cualificado secundario: Terciario Recreativo Comercial. **Parámetros urbanísticos** de la parcela TO-1.2: Edificabilidad uso principal: 20312,81 metros cuadrados; Edificabilidad uso secundario: 3503,71 metros cuadrados; Edificabilidad total: 23816,52 metros

cuadrados; Aprovechamiento uso principal: 20312,81 UA; Aprovechamiento uso secundario: 3854,08 UA; Aprovechamiento total: 24166,89 UA.

INSCRIPCIÓN. -Finca registral Nº: 1239 inscrita en la Sec. 4ª del Registro de la Propiedad nº 8 de Madrid, CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28095001280311.

TÍTULO. - Pertenece el Inmueble a la Parte vendedora por reparcelación en virtud de la Certificación administrativa autorizada por el Ayuntamiento de Madrid con fecha 14 de diciembre de 2023.

CARGAS. – La Finca se encuentra libre de cualesquiera cargas y gravámenes, con excepción de las siguientes, que se indican en la información registral emitida por el Registro de la Propiedad número 8 de Madrid con fecha de firma :

- Afecciones fiscales.
- Se encuentra afecta a las previsiones del CONVENIO URBANISTICO suscrito entre el AYUNTAMIENTO DE MADRID y la JUNTA DE COMPENSACION UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE LOS AHIJONES con fecha 28 de abril de 2015, depositado con el número 156 en el Registro de Convenios Urbanísticos del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.8.1e) de la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente el 1 de agosto de 2.013, se hace constar que la totalidad de las parcelas resultantes del ámbito UZPp 2.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones” se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas. En particular, el ámbito se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación 36R y 36L y la Superficie de Aproximación Intermedia correspondiente a la maniobra VOR RWY 18R.
- Como consecuencia de la división de la manzana edificable prevista en la ordenación pormenorizada en varias parcelas resultantes, y con la finalidad de optimizar la adjudicación del aprovechamiento y su correspondiente edificabilidad entre los distintos juntacompensantes en el proyecto de reparcelación, se establece para cada una de las parcelas resultantes de una manzana TO dividida, el adosamiento obligatorio con las parcelas colindantes dentro de la misma manzana, siempre y cuando la línea de división entre las parcelas afecte a las áreas de movimiento de la manzana. Este adosamiento se infiere de las propias ordenanzas del UZPp, que establecen el área de movimiento y alineaciones de la manzana, así como de la propia voluntad de los miembros de la Junta de

Compensación manifestada en la Asamblea que aprobó la tramitación del documento del proyecto de reparcelación, de fecha 27 de julio de 2021. A la hora de solicitar la pertinente licencia municipal de edificación no será necesario acreditar acuerdo notarial expreso de adosamiento, ya que con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y la aplicación de las ordenanzas reguladoras de la ordenación pormenorizada queda perfectamente acreditado el adosamiento entre las parcelas. Se establece acuerdo de adosamiento, en el tramo del área de movimiento del lindero medianero, entre las parcelas TO-1.1 y TO-1.2. En dichos muros medianeros no podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación y deberán tratarse, en aquellas zonas en que queden al descubierto, con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

La Parte Vendedora asevera que no tiene constancia de que sobre esta Finca pese ninguna carga, gravamen, limitación, ni traba, así como ninguna prohibición de disponer de origen legal, administrativo o convencional y asegura que no tiene carga de urbanización alguna.

Del mismo modo, declara no haber constituido a favor de terceros derecho personal o real o concedido expectativas exigibles jurídicamente, que restrinjan las facultades que integran su derecho, que le limiten su plena legitimación para transmitirlo o que hagan que se requiera para ello de consentimiento o aprobación ajenos.

Igualmente afirma no tener pendientes procedimientos de ejecución por deudas que se encuentren en curso de afectar al Inmueble de acuerdo con el principio legal según el cual todo deudor responde de sus obligaciones con todos sus bienes.

REFERENCIA CATASTRAL.- La Finca tiene la siguiente referencia catastral**:** 1809303VK5710H0000PF.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES ("IBI").- La Parte Vendedora manifiesta que se halla al corriente de pago del IBI correspondiente a la Finca trasmitida.

SITUACIÓN POSESORIA. - Asevera la Parte Vendedora que ha venido poseyendo la Finca, desde su adquisición, en concepto de dueño y de forma pública, pacífica e ininterrumpida, y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia que pudiera poner en cuestión su dominio sobre ella, en particular ninguna reivindicación que provenga de un tercero y que se encuentra a día de hoy libre de arrendatarios, precaristas y ocupantes.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. - Manifiesta la Parte Vendedora que la Finca no se encuentra dividida horizontalmente, no forma parte de ningún régimen de propiedad horizontal ni complejo inmobiliario, ni está sujetas a ningún reglamento de régimen interior, por lo que no existen gastos de comunidad.

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 83 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la Parte Vendedora manifiesta que la Finca no está sujeta a derecho de tanteo o retracto alguno en beneficio de cualquier Administración pública, ni tampoco recaen sobre ellas derechos de tanteo o retracto de origen contractual, ni de cualquier otra naturaleza.

SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL.- A efectos de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular se hace constar que no resulta de la Información Registral asiento alguno que indique que en la Finca se haya realizado alguna de las actividades consideradas normativamente como potencialmente contaminantes ni que haya ninguna resolución administrativa, ni se haya iniciado ningún procedimiento que implique la declaración del suelo objeto de trasmisión como contaminado, ni que la Finca esté inscrita en ningún registro o catálogo de terrenos contaminados o contaminantes.

Además, la Parte Vendedora declara que no se ha realizado en la Finca actividad alguna que se encuentre entre las enumeradas normativamente como potencialmente contaminantes.

SITUACIÓN URBANÍSTICA.- la Finca se encuentra incluida en la Unidad de Ejecución del UZPp 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones" siendo el planeamiento urbanístico aplicable la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno el 1 de agosto de 2013 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCAM número 182) el día 2 de agosto del mismo año ("Plan General"). El Plan General clasifica el Sector como suelo urbanizable programado/sectorizado pormenorizado.

La Finca que se trasmite se localiza en la Etapa 1 del desarrollo urbanístico, sobre la cual, actualmente se están ejecutando las obras de urbanización y mediante la resolución dispuesta por el Director General del Espacio Público, Obras e infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid de fecha 13 de diciembre de 2024, se ha autorizado la ejecución simultánea de sus obras de urbanización y edificación.

La Finca que se trasmite está exenta de contribuir a los gastos de urbanización del Sector.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Parte Vendedora manifiesta que la Finca es susceptible de uso privado y edificación, que no existen en la misma edificaciones en situación de fuera de ordenación y no está destinada, actualmente, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y no les consta la incoación de expedientes de disciplina urbanística, ni sancionadores, ni expropiatorios sobre la Finca, ni la interposición de

ninguna reclamación judicial o extrajudicial sobre la misma, derivada de su situación posesoria, urbanística, física, constructiva, catastral o registral.

En relación con el apartado 1 del artículo 7 del referido Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se hace constar que la Finca se encuentra sometida a los deberes vinculados al desarrollo urbanístico del Sector, habiéndose iniciado la actuación de trasformación urbanística prevista en el planeamiento, si bien, está exenta de contribuir a los gastos de urbanización del Sector.

II.- Que con fecha...la Parte Compradora resultó adjudicataria de la Finca en la subasta celebrada por la Parte Vendedora con el objeto de materializar su enajenación, habiendo entregado en concepto de fianza para participar en el procedimiento de licitación la cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €) más el IVA correspondiente, cantidad que debe deducirse del precio de la presente compraventa.

III.- Que la Vendedora tiene interés en vender y transmitir el Inmueble y la Compradora tiene interés en comprarlo y adquirirlo, por lo que otorgan la presente Escritura, de conformidad con las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO

La **JUNTA DE COMPENSACIÓN UZP 2.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES** vende a, xxxxxxx la finca descrita en el expositivo I, como cuerpo cierto, con cuanto le sea inherente o accesorio, libre de cargas urbanísticas, al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos y en el estado físico, jurídico, medioambiental y urbanístico en el que se encuentra, declarando la Parte Compradora, en este acto, que conoce y acepta dicha situación y renuncia por ello a cualquier reclamación derivada de estos conceptos y sin que quepa tampoco exigencia alguna por diferencia de superficie o como consecuencia de condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer su construcción.

Por lo que respecta a la Parte Vendedora se compromete a desarrollar una conducta diligente y proactiva con el fin de concluir las obras de urbanización y lograr su posterior recepción por el Ayuntamiento de Madrid a la mayor brevedad posible.

Como consecuencia de que la parcela que se trasmite está exenta de contribuir a los gastos de urbanización del Sector se enajena sin los derechos de voto y del resto de derechos políticos debido a su inexistente cuota de participación en la Junta de Compensación.

SEGUNDA. - PRECIO DE LA COMPRAVENTA Y FORMA DE PAGO

El precio de la compraventa es xxxx, incrementado en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) devengado por la operación.

Cantidad que, una vez descontada la cantidad entregada en concepto de fianza, se abona al contado en el presente acto de otorgamiento de la escritura.

TERCERA. - GASTOS E IMPUESTOS

Los gastos notariales y registrales que se originen con motivo del otorgamiento de esta escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad serán satisfechos por la Parte Compradora.

Igualmente, corresponderá a la Parte Compradora 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, el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Pactan expresamente las Partes respecto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles que será satisfecho por ambas en proporción al tiempo respectivo de titularidad, en consecuencia, subsistirá por cuenta y a cargo de la Parte Vendedora la obligación de pago del importe tributario que se entendería devengado hasta la presente fecha y será a cargo de la Parte Compradora el pago de la porción del importe del impuesto que se entiende se devengaría a partir del día de hoy.

La Parte Vendedora, como sujeto pasivo del IBI, será la obligada frente a la Hacienda Pública a efectuar el ingreso de la deuda tributaria, pactan las Partes que, efectuado que sea este pago y acreditado ello por la Parte Vendedora a la Parte Compradora por cualquier medio escrito que permita dejar constancia del envío y recepción de la comunicación al respecto, ésta vendrá obligada a satisfacer a aquélla, en el plazo de los diez (10) días naturales siguientes, el importe que le corresponda conforme a la prorrata pactada, mediante transferencia a la cuenta bancaria que haya ingresado el precio de la presente escritura de compraventa.

La Parte Compradora abona en este acto los gastos generados durante el procedimiento de celebración de la subasta que ascienden a la cantidad de....

CUARTA. - LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Con expresa renuncia a cualquier otro fuero propio que pudieran ser de aplicación, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital para cuantos litigios pudieran suscitarse con referencia a la interpretación y aplicación de lo contenido en la presente escritura.

ANEXO II

D._____, con domicilio a efectos de notificaciones en_____ _____, con DNI_____, en nombre propio o en representación de_____ _____, con CIF_____ y sede social en_____ _____, según se acredita debidamente con las copias del poder, que asegura vigente, hace constar:

1. Que enterado del Pliego de Condiciones que rige la subasta pública por procedimiento abierto para la enajenación de la parcela TO-1.2 de la Junta de Compensación UZP 2.03 "Desarrollo del Este-los Ahijones", lo acepta íntegramente, incluidas 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 condiciones 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, quedarían en favor de la Junta de Compensación las garantías constituidas de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 €) o QUINIENTOS MIL EROS (500.000 €), según el momento procedimental en que nos encontremos, teniéndose por rescindida la adjudicación y pudiendo optar libremente la Mesa de licitación 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.
- Nº de Teléfono, Fax, Correo electrónico.

- Persona de contacto.

5.- Que, para el supuesto de no resultar adjudicatario, autoriza, en su caso, a la Junta de Compensación a retener su depósito de 150.000 € quedando reservado para el caso de que el mejor postor de la subasta no cumpliera las obligaciones impuestas en el presente pliego y le cupiera al firmante la posibilidad de sustituir al primer adjudicatario. (Señalar lo que proceda):

☐ SÍ ☐ NO

En Madrid, a ____de _____de 2025.

Firma del interviniente

ANEXO III

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D._____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con DNI _____, en nombre propio o en representación de _____, con CIF_____ y sede social en _____,

DICE:

Que, conocidas las condiciones que rigen la presente subasta de la parcela TO-1.2 de la Junta de Compensación UZP 2.3 "Desarrollo del Este-los Ahijones" **DECLARA** bajo su responsabilidad que, él mismo, o la citada empresa, poseen capacidad para realizar la presente oferta y que no incurren en ninguna de las prohibiciones para ser adquirente ni en ninguna situación de incompatibilidad según la normativa específica aplicable.

(En caso de ser miembro de la Junta de Compensación) Que, como miembro de la Junta de Compensación declaro que me encuentro al corriente de pago de todo tipo de cantidades frente a la propia Junta.

En Madrid, a ____de _____de 2025.

Firma del interviniente

ANEXO IV

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

NOMBRE Y APELLIDOS: _____

DNI: _____FECHA DE NACIMIENTO: _____

NACIONALIDAD : _____PAIS DE RESIDENCIA: _____

DOMICILIO:_____

CIUDAD: _____PROVINCIA Y CP:_____

TELÉFONO:_____MAIL:_____

2. DECLARACIÓN DE PERSONA POLÍTICAMENTE EXPUESTA

Es usted
(i)una persona políticamente expuesta o

(ii)un familiar cercano de una persona políticamente expuesta o

(iii)una persona reconocida como afín a una persona expuesta

según la Ley 14/2017, del 22 de junio, de prevención y lucha contra el blanqueo de dinero y la financiación del terrorismo

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

3. 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.):

_____

_____

_____

_____

_____

4. DECLARACIÓN DEL ORIGEN DE LOS FONDOS

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

☐ Salario / pensión ☐ Donación

☐Dividendos / Actividad de un negocio propio ☐ Herencia

☐Percepción de rendimientos de capital inmobiliario ☐ Venta de negocio o sociedad

☐Inversiones ☐Préstamo hipotecario

☐ Otros

☐No aplica. La operación no conlleva ningún movimiento _____

¿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: _____

5. DECLARACIÓN DE ACTIVIDAD DEL INTERVINIENTE

Actividad profesional o empresarial del interviniente:

☐ 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 UZP 2.03 "Desarrollo del Este-los Ahijones" o a la empresa que ella designe a verificar y, en su caso, a ampliar estos datos.

Que no formo ni he formado parte en ningún procedimiento de comprobación o inspección tributaria; en caso de estarlo o haberlo estado, aporto toda la documentación relativa al mismo.

Que los fondos que pueda utilizar para formalizar cualquier transacción, así como el origen de los fondos de mi patrimonio son totalmente lícitos.

En Madrid, a ____de _____de 2025.

Firma del interviniente

AVISO LEGAL: la Junta de Compensación UZP 2.03 "Desarrollo del Este-los Ahijones" *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, 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.*

ANEXO V

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 INTERVINIENTE

DENOMINACIÓN SOCIAL: _____

OBJETO SOCIAL: _____

CIF: _____NACIONALIDAD : _____

DOMICILIO SOCIAL:_____

CIUDAD: _____PROVINCIA Y CP:_____

FECHA DE CONSTITUCIÓN_____FECHA DE REGISTRO_____

TELÉFONO:_____MAIL:_____

2. DATOS DEL REPRESENTANTE/APODERADO

NOMBRE Y APELLIDOS: _____

DNI: _____FECHA DE NACIMIENTO: _____

NACIONALIDAD : _____PAIS DE RESIDENCIA: _____

TELÉFONO:_____MAIL:_____

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 UZP 2.03 “Desarrollo del Este-los Ahijones” 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 Madrid, a ____de _____de 2025.

Firma del interviniente

AVISO LEGAL: La Junta de Compensación UZP 2.03 “Desarrollo del Este-los Ahijones” 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, 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

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA
PARCELA TO-1.2 JUNTA DE COMPENSACIÓN UZP 2.03 "DESARROLLO DEL ESTE -LOS AHIONES"

D._____, con domicilio a efectos de notificaciones en_____ _____, con DNI _____, en nombre propio o en representación de_____ _____, con CIF_____ y sede social en_____ _____, enterado de las condiciones que rigen la subasta pública para la enajenación de la parcela denominada **TO-1.2**, **Finca registra**l **Nº: 1239** inscrita en la Sec. 4ª del Registro de la Propiedad nº 8 de Madrid, CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28095001280311 y con referencia catastral 1809303VK5710H0000PF, **localizada en la Etapa-1 del Sector** UZPp 02.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones", desea participar en la misma, ofertando para su adquisición la cantidad de[1]**:**

_____
_____
_____euros.

En Madrid, a ____de _____de 2025.

Firma del interviniente

[1]Expresar claramente en letra y número la cantidad en Euros por la que se compromete el proponente a la adquisición del bien.

ANEXO VII

RATIFICACIÓN DEL LICITADOR QUE HA PRESENTADO LA OFERTA MÁS VENTAJOSA

D._____, con domicilio a efectos de notificaciones en_____ _____, con DNI _____, en nombre propio o en representación_____ de_____ _____, con CIF_____ y sede social en _____, habiendo resultado el licitador que ha presentado la oferta más ventajosa por encima del precio de salida se ratifica en la misma y se compromete a suscribir la escritura pública de compraventa en el día, hora y en la Notaría que se le comunique dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de la celebración de la subasta.

A tal fin, procede a ampliar la garantía inicialmente constituida hasta la cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €), más el importe correspondiente al IVA.

En Madrid, a ____de _____de 2025.

Firma del interviniente