Madrid a 17 de septiembre de 2025

Muy Sr./Sra. mío/a

Tal y como se informó en la Asamblea General de fecha 18 de junio de 2025, el Consejo Rector de la Junta de Compensación de fecha 21 de mayo anterior, acordó facultar al Sr. Gerente para la comercialización de la venta de las cuotas de participación que ostenta la misma en las parcelas de Terciario Oficinas, TER.02-175-B y TER.02,135-A; así como la cuota de participación en la parcela de Residencial libre, RES.01-101-102-B (las "**Parcelas**").

En relación con las citadas Parcelas, se pone en su conocimiento que todas ellas son objeto de procedimientos judiciales de disolución de proindiviso en los que la Junta de Compensación mantiene la condición de demandante y/o ejecutante. Debido a esta situación, le informamos que el adquirente de la cuota de propiedad de la Junta en estas Parcelas, deberá subrogarse en la indicada posición que ostenta la Junta de Compensación y continuar con las actuaciones procesales tendentes a la disolución de la cosa común y ejecución.

La presente comunicación se remite a los proindivisarios de las Parcelas, al resto de miembros de la Junta de Compensación así como terceros ajenos a la Junta de Compensación que han mostrado interés en su adquisición.

Las características de cada una de las Parcelas son las siguientes, y, en caso de que necesitaran información adicional sobre ellas, pueden ponerse en contacto con la Junta de Compensación.

PARCELA RES.01-101-102-B

- Nº Finca registral: 42.428. Registro de la Propiedad de Madrid 12.
- Uso: Residencial libre.
- Superficie parcela: 4.975,46 m^2
- Edificabilidad parcela: 6.430,90 m^2
- Cuota proindivisa Junta: 11,92 %
- Edificabilidad Junta: 766,87 m^2
- Número copropietarios: 40 aproximadamente.
- Tasación parcela: 12.670.034,58 € (1.970,18 €/ m^2).
- Tasación cuota proindivisa Junta: 795.444,73 € (1.037,26 €/ m^2).
  Valoración realizada por "UVE VALORACIONES" en marzo 2024.
- Situación judicial actual: Juzgado de 1ª Instancia nº 34 de Madrid. Procedimiento ordinario N.º 1255/2013. Sentencia de fecha 6 de junio de 2024 ordena disolución de la cosa común. Inicio fase ejecución sentencia, pendiente el avalúo de la finca y posterior subasta judicial.

PARCELA TER.02-135-A

- Nº Finca registral: 42.422. Registro de la Propiedad de Madrid 12.
- Uso: Terciario oficinas.
- Superficie parcela: 4.861,62 m^2
- Edificabilidad parcela: 19.393,99 m^2
- Cuota proindivisa Junta: 2,30 %
- Edificabilidad Junta: 446,22 m^2
- Número copropietarios: 40 aproximadamente.
- Tasación parcela: 16.287.700 € (839,83 €/ m^2).

- Tasación cuota proindivisa Junta: 374.751,63 €.
  Valoración según Decreto judicial de fecha 18 de julio de 2024.
- Situación judicial actual: Juzgado de 1ª Instancia nº 36 de Madrid. Procedimiento ordinario N.º 405/2017. Ejecución de títulos judiciales 251/2021. Sentencia de fecha 16 de julio de 2018 ordena disolución de la cosa común. Decreto de fecha 28 de noviembre de 2024 convoca subasta voluntaria, pendiente subasta judicial.

PARCELA TER.02-175-B

- Nº Finca registral: 42.429. Registro de la Propiedad de Madrid 12.
- Uso: Terciario oficinas
- Superficie parcela: 4.392,92 m^2
- Edificabilidad parcela: 16.857,66 m^2
- Cuota proindivisa Junta: 2,05 %
- Edificabilidad Junta: 346,77 m^2
- Número copropietarios: 159 aproximadamente.
- Tasación parcela: 6.944.139,05 € (411,93 €/ m^2).
- Tasación cuota proindivisa Junta: 70.676,96 € (203,82 €/ m^2).
  Valoración realizada por "UVE VALORACIONES" en marzo 2024.
- Situación judicial actual: Juzgado de 1ª Instancia nº 84 de Madrid. Procedimiento ordinario N.º 165/2016. Sentencia de fecha 2 de junio de 2025 ordena disolución de la cosa común. Inicio fase ejecución sentencia, pendiente el avalúo de la finca y posterior subasta judicial.

Asimismo, las fichas de las parcelas resultantes TER.02-175-B, TER.02-135-A y RES.01-101-102-B del Proyecto de Reparcelación Económica aprobado por el Ayuntamiento de Madrid en fecha 11 de octubre de 2018, junto con sus correspondientes notas simples informativas, quedan disponibles para su consulta en la página web de la Junta: https://valdebebas.es

Las anteriores Parcelas se encuentran afectas al pago de los gastos de urbanización; si bien, se transmitirán libre de cargas, reteniendo la Junta de Compensación los derechos y obligaciones hasta la liquidación de la misma.

Las valoraciones señaladas para cada una de las Parcelas tienen efectos informativos y orientativos, no siendo vinculantes y, por tanto, no suponen en ningún caso la realización de una oferta de venta por parte de la Junta de Compensación por un precio ajustado a las citadas valoraciones ni tampoco la determinación de un precio al que deban ajustarse las ofertas correspondientes.

Los interesados en adquirir las cuotas de propiedad que ostenta la Junta en las Parcelas podrán enviar su oferta a la Junta por correo postal, entrega en mano o por correo electrónico que deberá remitirse al correo notificaciones@valdebebas.es. La fecha límite para enviar las ofertas será el día **28 de octubre de 2025 a las 09:00 horas**. La oferta podrá presentarse con respecto a las cuotas en proindiviso de la Junta de Compensación en todas o en alguna/s de las Parcelas.

Le informamos que únicamente serán consideradas válidas aquellas ofertas que vengan acompañadas de un certificado de solvencia emitido por una entidad financiera, así como del correspondiente justificante bancario acreditativo de haber consignado el diez por ciento (10%) del precio ofertado por parcela, indicando en el concepto la parcela por la que se realiza la oferta. La cantidad consignada será descontada del precio final de adjudicación, y, en todo caso, el ingreso de dicha cantidad deberá figurar abonado en la siguiente cuenta bancaria titularidad de la Junta de Compensación con anterioridad al día 28 de octubre:

ES07 0128 0038 1401 0008 9881 (Bankinter)

En caso de incumplimiento de estas condiciones, la oferta no será considerada por la Junta. Dicho depósito tendrá carácter provisional y será reintegrado íntegramente a aquellos interesados a quienes no se adjudique la venta en el siguiente día hábil a la formalización de la misma a favor del adquirente definitivo.

Asimismo, le informamos que, una vez finalizado el plazo para la presentación de ofertas, el Consejo Rector procederá a su análisis y valoración, seleccionando aquellas que resulten más beneficiosas para la Junta pudiendo incluso priorizar las ofertas que engloben las tres Parcelas de una manera conjunta o incluso desistir del proceso de enajenación si no se cumplen unas mínimas expectativas favorables para la Junta de Compensación. En ese sentido, la presentación de sus respectivas ofertas supondrá la renuncia implícita por parte de los ofertantes a la posibilidad de reclamar a la Junta de Compensación por cualquier concepto en el caso de que tome la libre decisión de desistir de la venta de sus cuotas de participación en las Parcelas.

En un plazo no superior a 5 días tras la adopción del correspondiente acuerdo por el órgano estatutariamente competente, se notificará al/los adjudicatarios/s la aceptación de su/s oferta/s, determinándose, asimismo, fecha y Notaría para la formalización de la/s escritura/s pública/s de compraventa, la/s cual/es se ajustará/n al modelo de contrato de compraventa disponible para su consulta en la página web de la Junta: https://valdebebas.es. Con respecto al resto de ofertantes, se les notificará la desestimación de sus respectivas ofertas.

En este sentido se informa que, conforme a lo dispuesto en los artículos 18º I), 25º.5 y 29º.2 R) de los Estatutos de la Junta de Compensación, en el supuesto de que el importe de alguna de las ofertas presentadas por parcela supere la cantidad de un millón de euros (1.000.000,00 €), será preceptiva la convocatoria de una Asamblea General que, con mayoría cualificada, deba aprobar expresamente la aceptación de dicha oferta.

En el supuesto de validarse una oferta presentada, resultar adjudicada por el Órgano competente de la Junta de Compensación y posteriormente el ofertante desistir de la misma, el importe consignado con motivo de la presentación de la oferta no será devuelto en compensación por los daños y perjuicios ocasionados.

La forma de pago será del 100% del precio ofertado mediante transferencia a través del Banco de España o cheque bancario nominativo (incrementado con el IVA o aplicándose en caso de ser pertinente la Inversión del Sujeto Pasivo) en el momento del otorgamiento de la escritura pública.

Atentamente,

46865033A FRANCISCO ECHAVARRI (R: V84368372)

Firmado digitalmente por 46865033A FRANCISCO ECHAVARRI (R: V84368372)
Fecha: 2025.09.17 13:14:42 +02'00'

Junta de Compensación Parque de Valdebebas