

# SUELO. CAMPAÑA "PLAN CONSTRUYE FÁCIL"

## PRIMERA.- Organizador de la Campaña

La organización de la campaña (en adelante, la “**Campaña**”) corre a cargo de la sociedad ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. (en adelante, “**Aliseda**”), con domicilio social en Paseo de la Castellana 280, planta 2ª, 28046 Madrid, con NIF número B-86.875.689.

## SEGUNDA.- Objeto y contenido de la Campaña

### 2.1 Objeto de la Campaña

El objeto de la Campaña es facilitar la compra de suelos con consideración de “obras paradas” (esto es, suelos que, habiendo obtenido licencia para el inicio de obras de construcción de una determinada edificación, no han obtenido aún licencia de primera ocupación) (en adelante, “**Inmuebles**” y cualquiera de ellos, un “**Inmueble**”), por parte de personas jurídicas con capacidad suficiente para contratar (en adelante, conjuntamente, los “**Clientes**” y cualquiera de ellos, un o el “**Cliente**”), siempre y cuando se cumplan las Condiciones de Participación (tal y como este término se define más adelante).

Los Inmuebles que aparecen publicados en la página web de Aliseda (la “**Web**”) tienen la consideración suelos con consideración de “obras paradas” (i) de múltiples grados de ejecución; y (ii) construidas en suelos con distintas calificaciones de uso y en cualquier estado de desarrollo, que también presentan tipologías diversas. El objeto de la licencia de obras obtenida para una determinada “obra parada”, dependiendo del Inmueble, se referirá a la construcción de inmuebles para uso residencial, en cualquiera de sus sub-categorías e intensidades. Estos Inmuebles presentan diferentes estados de desarrollo. En algunos casos, se trata de meros solares que en algún momento obtuvieron licencia para la construcción de una edificación; en otros, dicha edificación se inició, con base en la licencia existente y se produjo algún avance, sin que se haya verificado su finalización; y en otros casos, los trabajos de construcción se encuentran avanzados o incluso finalizados, sin que se haya producido la obtención de la licencia de primera ocupación correspondiente.

La información relativa a los Inmuebles contenida en la Web de Aliseda (i) es selectiva y está sujeta a posibles actualizaciones, ampliaciones, revisiones y modificaciones; y (ii) no pretende incluir toda la información que los Clientes puedan precisar a los efectos de tomar una decisión sobre la compra de uno o más Inmuebles. En consecuencia, Aliseda (y la sociedad titular del Inmueble que corresponda -la “**Propiedad**”-) no garantizan a los potenciales Clientes ningún acceso a información adicional, o a corregir o actualizar la contenida en la Web en caso de que la misma sea incorrecta o inexacta, no asumiendo Aliseda (o la Propiedad) ninguna responsabilidad a dicho respecto frente a los potenciales Clientes. En particular, se indica que los precios (impuestos no incluidos) relativos a cada uno de los Inmuebles incluidos en la Web son orientativos y están sujetos a variación.

En caso de que los potenciales Clientes estén interesados en comprar uno o más Inmuebles, deberán (i) contactar con Aliseda; y (ii) llevar a cabo su propia investigación y análisis sobre los Inmuebles y sobre la información contenida en la Web. Aliseda también recomienda que los potenciales Clientes contraten su propio asesoramiento en materia legal, financiera y fiscal, así como cualquier otro asesoramiento que consideren oportuno o necesario en relación con los Inmuebles en los que estén interesados. Ni Aliseda, la Propiedad, ni ninguna de sus filiales, administradores, socios, accionistas, empleados o agentes realiza declaración o manifestación ni otorga garantía alguna en relación con la exactitud, razonabilidad o integridad de la información contenida en la Web, por lo que los Clientes no reclamarán ni a Aliseda ni a la Propiedad respecto de estos conceptos, salvo si hubiera mediado dolo por parte de Aliseda o de la Propiedad.

Respecto a los Inmuebles, Aliseda (y la Propiedad) no efectuarán declaración ni garantizarán, incluyendo sin carácter limitativo en relación con: (i) el estado de conservación de la “obra parada”, así como la suficiencia de cualesquiera medidas de aseguramiento adoptadas en relación con la misma; (ii) la aptitud de la “obra parada” a efectos de (a) continuar hasta su finalización los trabajos de construcción conforme a la correspondiente licencia de obras, o (b) culminar cualquier proyecto edificatorio distinto del que estuviera amparado por dicha licencia de obras, en su caso; (iii) que las obras de construcción puedan ser culminadas, ya sea en los términos de la licencia existente o de cualquier otra; (iv) la credibilidad del proyecto técnico que se hubiera redactado en relación con la

“obra parada” existente o proyectada (y su adecuación a la normativa aplicable), así como de cualesquiera licencias; (v) el estado arrendaticio o de ocupación de la “obra parada”; (vi) la vigencia del planeamiento en virtud del cual se hubiera concedido la correspondiente licencia de obras para el inicio de los trabajos de la “obra parada” o para cualesquiera otros; (vii) la legalidad o vigencia de cualesquiera permisos, autorizaciones y licencias en relación con la “obra parada” existente o proyectada; (viii) la existencia de seguro decenal; y con (ix) la existencia de procedimientos administrativos, contencioso administrativos o de cualquier otra índole o de resoluciones judiciales dictadas en estos en relación con el planeamiento, gestión del suelo donde se hallare situada la “obra parada” o relativos a cualesquiera permisos, autorizaciones o licencias concedidos en relación con la misma.

Respecto del punto (i) del párrafo anterior, Aliseda —en nombre y representación de la Propiedad— manifiesta que se ha limitado a realizar tareas de aseguramiento en el momento de la toma de posesión del o de los Inmuebles, para prevenir accidentes, sin que haya actuado en ningún caso como agente de la edificación, en los términos de lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Por consiguiente, en la transmisión de cada Inmueble, se exigirá el reconocimiento de dicha circunstancia por el adquirente y que éste manifieste además su renuncia a reclamar contra Aliseda y/o la Propiedad en concepto de agente de la edificación.

## **2.2. Contenido de la Campaña**

La participación en la Campaña permitirá al Cliente adquirir el Inmueble o los Inmuebles que correspondan abonando un 20% del importe del precio (más los impuestos que resulten de aplicación), quedando el pago del restante 80% aplazado por un plazo máximo de entre 12 y 24 meses, a elección del Cliente y a determinar con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa. Las cantidades aplazadas devengarán un interés a favor de la Propiedad (según lo que se indica más adelante) y deberá garantizarse con un derecho real de hipoteca constituido a favor de la Propiedad.

Lo anterior sujeto a las Condiciones de Participación y a las Condiciones de Venta de los Inmuebles (tal y como estos términos se definen más adelante), según se indica a continuación.

### **TERCERA.- Ámbito territorial y temporal de la Campaña**

La Campaña estará en vigor desde las 9:00 horas del 09 de febrero de 2023 hasta las 23:59 horas del día 31 de diciembre de 2023, ambas fechas inclusive, (en adelante, el “**Periodo de Vigencia**”), sin limitación territorial. Sin perjuicio de lo anterior, tanto Aliseda como la Propiedad podrán ampliar de forma discrecional y automática el Periodo de Vigencia, resultando aplicable a todos los efectos de la Campaña.

### **CUARTA.- Condiciones de participación en la Campaña**

Para participar en la Campaña, los Clientes deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones (en adelante, las “**Condiciones de Participación**”):

- ser personas jurídicas con capacidad suficiente para contratar (a efectos aclaratorios, las personas físicas no podrán beneficiarse de la presente Campaña);
- presentar una oferta vinculante e irrevocable de compra (la “**Oferta**”) - sobre la base del modelo proporcionado por Aliseda a tal efecto- por cualquiera de los Inmuebles durante el periodo de vigencia de la Campaña, indicando en dicha Oferta el número de meses que desea diferir el pago del 80% del precio del Inmueble o Inmuebles respecto de los cuales presenta la Oferta; y
- completar satisfactoriamente los procedimientos internos de Aliseda y la sociedad titular del Inmueble en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo (los “**Requisitos de Formalización**”); y
- formalizar una escritura de compraventa del Inmueble (en adelante, la “**Escritura**”) con entrega de un 20% del importe del precio (más los impuestos que resulten de aplicación), quedando el pago del restante 80% aplazado por un plazo máximo de entre 12 y 24 meses (en adelante, el “**Precio Aplazado**”). El Precio Aplazado devengará a favor de la Propiedad unos
- intereses (los “**Intereses**”) que se calcularán aplicando un tipo de interés sobre el Precio Aplazado del 5% anual si el plazo de diferimiento máximo se fija en 12 meses, del 6% anual si el plazo de diferimiento máximo se

fija en 18 meses o del 7% anual si el plazo de diferimiento máximo se fija en 24 meses; y

- formalizar una escritura de constitución de hipoteca (en adelante, la “**Hipoteca**”) a favor de la Propiedad, para garantizar, entre otras obligaciones, el pago del Precio Aplazado y de los Intereses, en cumplimiento de los Requisitos de Formalización respecto de este segundo y último pago; y
- otorgar a favor de la Propiedad un poder irrevocable (el “**Poder Irrevocable**”), en virtud del cual se apodere a la Propiedad para subsanar, rectificar, aclarar, etc. la Escritura y/o la Hipoteca, al objeto de conseguir su adecuada inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **QUINTA.-Condiciones de venta de los Inmuebles**

La venta de los Inmuebles incluidos en la Campaña se hará de acuerdo con las siguientes condiciones (en adelante, las “**Condiciones de Venta de los Inmuebles**”):

1. como cuerpo cierto y como un todo, con cuantos derechos y pertenencias les son inherentes y/o accesorios (incluyendo el suelo y cualquier construcción y estructura existente sobre los Inmuebles pero excluyendo cualquier bien mueble, maquinaria, material de construcción o similar que se encontrase ubicado en ellos, así como el proyecto constructivo o la licencia de obras asociada eventualmente al mismo);
2. en el estado en que se encuentren, lo que incluye, sin limitación, el estado físico, jurídico, de construcción, de conservación y limpieza, geotécnico, medioambiental, administrativo, de contaminación, arqueológico, de urbanismo y licencias, registral, catastral, de ocupación y arrendaticio en el que se encuentren;
3. al corriente de pago de gastos, impuestos, tributos y arbitrios y, por tanto, de cuantos gastos e impuestos que pesen sobre los Inmuebles (en particular, pero sin limitación, al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles), siempre y cuando la Propiedad haya sido el sujeto pasivo de tales impuestos o la obligada al pago de dichos gastos, atendiendo a criterios de devengo. Respecto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año en curso, éste se prorrateará entre las partes en función del número de días que cada una haya sido o vaya a ser propietario del/de los Inmueble/s durante dicho año;
4. en el estado de cargas y gravámenes, inscritas o legales, en que se encuentren, salvo por lo que respecta a cargas hipotecarias inscritas a nombre de Banco Popular Español, S.A. o Banco Pastor, S.A. (hoy Banco Santander, S.A.), que serán canceladas de forma previa al otorgamiento de la Escritura (y, por ello, con renuncia irrevocable a la facultad de rescisión a que se refiere el artículo 1.483 del Código Civil), y a las afecciones fiscales que se hubieran generado durante el tiempo en el que la Propiedad hubiera sido sujeto pasivo de los tributos de los que dichas afecciones trajesen causa;
5. con ausencia de garantías a favor del Cliente, salvo aquellas que expresamente se identifiquen como tales en el modelo de Escritura preparado por Aliseda. A efectos aclaratorios y en relación con cualquiera

de los Inmuebles publicados en la Web, ni Aliseda ni la Propiedad (a) responderán de vicios o defectos ocultos, ni de cargas urbanísticas (ya fueran anteriores, simultáneas o posteriores a la adquisición del suelo por parte del adquirente); (b) ni asumirán (en su caso) compromisos respecto del inicio, finalización o inscripción registral de las obras de la correspondiente “obra parada”, ni de su posible regularización registral o catastral; (c) ni asumirán responsabilidad alguna en la obtención de cualesquiera permisos, autorizaciones y licencias sean necesarios para iniciar o continuar obras de construcción o para destinar la “obra parada” a un determinado uso; (d) ni asumirán obligaciones relativas a sanciones o medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que pudieran haber sido o sean en el futuro ordenadas por la Administración actuante correspondiente; (e) ni asumirán obligaciones en relación con la demolición de la “obra parada”, ni en relación con cualesquiera trabajos de limpieza, desescombro o análogos a realizar en el Inmueble o los Inmuebles; (f) ni asumirán ningún tipo de obligaciones o responsabilidades urbanísticas o medioambientales; (g) ni en general asumirán costes, gastos, honorarios, aranceles o tributos que se deriven de cualquiera de los anteriores; y

6. abonando los Clientes los gastos, costes e impuestos derivados de la operación, con la excepción del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (cuota gradual) que se devengue como consecuencia del otorgamiento de la Hipoteca a favor de la Propiedad, el cual será asumido íntegramente por la Propiedad, y, en su caso, del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.

En particular, serán a cargo de los Clientes los siguientes costes, gastos e impuestos: (a) aranceles notariales asociados al otorgamiento de la Escritura, de la Hipoteca y del Poder Irrevocable; (b) aranceles registrales asociados a la inscripción de la Escritura y de la Hipoteca; (c) impuestos asociados a la compraventa y al otorgamiento de la Escritura; (d) honorarios de la gestoría designada por la Propiedad para liquidar los impuestos asociados a la operación e inscribir la Escritura y la Hipoteca en el Registro de la Propiedad; (e) cualquiera otros gastos asociados con la operación (por ejemplo, gastos de tasación del Inmueble, mensajería, emisión de notas simples, etc.). Los costes, gastos y, en su caso, impuestos asociados a la cancelación de la Hipoteca una vez abonado íntegramente el Precio Aplazado y el resto de cantidades adeudadas a la Propiedad correrán a cargo de los Clientes.

#### **SEXTA.- Mecánica de la Campaña**

Habida cuenta de que los Inmuebles incluidos en la Campaña están perfectamente identificados, cuando un Cliente presente una Oferta por un Inmueble incluido en la Campaña (indicando el número de meses que desea diferir el pago del Precio Aplazado), la misma sea aceptada y se cumplan los Requisitos de Formalización, la Campaña se aplicará de forma automática a la venta y posterior transmisión del Inmueble, que se sujetará a las Condiciones de Venta de los Inmuebles, y al pago del Precio Aplazado.

#### **SÉPTIMA.- Gratuidad de la Campaña**

Esta Campaña tiene carácter gratuito, de tal manera que la participación en la misma no supondrá el pago de cantidad alguna por parte del Cliente, más allá del precio de compraventa del Inmueble, los Intereses que se devenguen desde el otorgamiento de la Escritura hasta el pago del Precio Aplazado y los costes, gastos e impuestos que resulten de aplicación (con la excepción del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (cuota gradual) que se devengue como consecuencia del otorgamiento de la Hipoteca a favor de la Propiedad, el cual será asumido íntegramente por la Propiedad).

#### **OCTAVA.- Protección de datos de carácter personal**

Aliseda informa que los datos de carácter personal facilitados por los Clientes serán incorporados a una base de datos de carácter personal responsabilidad de Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.

Los datos de carácter personal serán utilizados directamente para gestionar la Campaña y con la finalidad de gestionar y dar cumplimiento a la relación contractual generada en el marco de la misma. Los datos de carácter personal facilitados se conservarán durante el periodo de duración de la relación contractual y con posterioridad durante el periodo de prescripción de cualesquiera acciones legales o contractuales que resulten de aplicación.

Los Clientes podrán ejercitar, en cualquier momento, sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, portabilidad y de limitación del tratamiento (o cualesquiera otros reconocidos por la ley) mediante correo ordinario dirigido a la dirección indicada en las presentes bases legales a la atención del Delegado de Protección de Datos, o mediante correo electrónico dirigido a [dpo@alisedainmobiliaria.com](mailto:dpo@alisedainmobiliaria.com).

Los Clientes pueden presentar, en cualquier momento, reclamación o solicitud relacionada con la protección de datos de carácter personal ante la Agencia Española de Protección de Datos.

#### **NOVENA.- Modificaciones y exoneración de responsabilidad**

En caso de que la Campaña no pudiera desarrollarse bien por fraudes detectados en la misma, bien por errores técnicos, o bien cualquier otro error que no esté bajo el control de Aliseda y que afecte a su normal desarrollo, ésta se reserva el derecho a cancelar, modificar, o suspenderla.

Aliseda no se responsabiliza de retrasos o cualquier otra circunstancia imputable a terceros que pueda afectar a la participación o desarrollo de la Campaña.

Aliseda se reserva el derecho a aplazar o ampliar el período de la Campaña, así como la facultad de interpretar las presentes bases legales.

Asimismo, Aliseda quedará exenta de toda responsabilidad si concurriera alguno de los casos señalados, así como de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios que pudiesen ocasionarse durante el desarrollo de la Campaña.

#### **DÉCIMA.- Aceptación de las presentes bases legales**

La participación en la Campaña supone la aceptación íntegra de las presentes bases legales.

#### **UNDÉCIMA.- Legislación aplicable y jurisdicción**

La presente Campaña se rige por la legislación común española.

Serán competentes para conocer de los litigios que puedan plantearse por motivo de esta Campaña los Juzgados y Tribunales de Madrid capital, renunciando expresamente los Clientes a cualquier otro fuero que pudiera corresponder.