



LOS BERROCALES
Junta de Compensación
UZP 2.04

1

PLIEGO DE CONDICIONES Y CLÁUSULAS QUE HAN DE REGIR LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE SUBASTA ELECTRÓNICA AL ALZA DE LA PARCELA RC 4.11.1 DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA PROTECCIÓN OFICIAL (RCVPO), POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZPp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES"

DETERMINACIONES DE LA SUBASTA

PRIMERA.- OBJETO DE LA SUBASTA.

El presente Pliego tiene por finalidad regular la enajenación mediante subasta electrónica de la siguiente parcela, propiedad de la Junta de Compensación del Sector UZPp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES":

- Parcela: RC.4.11.1
- Etapa 3
- Superficie (m²s): 6.304,0654
- Uso Cualificado Principal: Residencial Vivienda Colectiva Protección Oficial (RCVPO).
- Uso Cualificado Secundario: Terciario de Proximidad TPb
- Edificabilidad (m²e) RCVPO: 14.880
- Edificabilidad (m²e) TPb: 234,66
- Total Edificabilidad (m²e): 15.114,66
- Unidades de Aprovechamiento RCVPO: 11.160
- Unidades de Aprovechamiento TPb: 164,2620
- Total Unidades de Aprovechamiento: 11.324,2620

Las características físicas y jurídicas de la parcela RC 4.11.1, son las que se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Solar en término municipal de Madrid, en el Sector UZPp. 02.04 'DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES', de forma irregular, con una superficie de seis mil trescientos cuatro metros con seiscientos cincuenta y cuatro centímetros cuadrados, que linda: al norte en línea quebrada, con parcela V.IN-50 destinada a vía pública, al este en línea quebrada, con parcela V.IN-50 destinada a vía pública, al sur en línea recta, con parcela V.R-25 destinada a vía pública, al oeste en línea quebrada, con parcela V.R-25 destinada a vía pública.



TÍTULO: Junta de Compensación (Por Reservas), titular del pleno dominio de la totalidad (100%) de esta finca, por título de reparcelación.

INSCRIPCIÓN:

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 39, tomo 2.002, libro 536, folio 71, finca registral número 30.688, inscripción 1ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 1088301VK5618G0000OZ

CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de cargas y gravámenes, excepto las siguientes:

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS: Esta finca se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas y/o Madrid-Cuatro Vientos, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres. Inscripción 1ª de fecha dos de abril del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN URBANÍSTICA: Esta finca queda sujeta a las previsiones del CONVENIO URBANÍSTICO para la Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado pormenorizado UZPp 2.04 “Desarrollo del Este-Los Berrocales” suscrito entre el AYUNTAMIENTO DE MADRID y la JUNTA DE COMPENSACIÓN UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE LOS BERROCALES con fecha 25 de enero de 2019, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2019 y depositado con el número 164 en el Registro de Convenios Urbanísticos del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda. Inscripción 1ª de fecha dos de abril del año dos mil veinticuatro.

SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL: La Junta de Compensación manifiesta que sobre la parcela objeto de subasta no se localiza actividad potencialmente contaminante, en los términos del artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y de conformidad al artículo 2 e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la



LOS BERROCALES
Junta de Compensación
UZP 2.04

3

relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados”.

SEGUNDA.- CONDICIONES DE TRANSMISIÓN DE LA PARCELA

La parcela se transmitirá libre de cargas y gravámenes, excepto las indicadas en la cláusula anterior, como “cuerpo cierto” y urbanizada sin que quepa reclamación alguna por diferencias de superficie o como consecuencia de las condiciones geológicas o topográficas del terreno o por cualquier otra causa que pudiera encarecer la construcción de la misma, libre de arrendatarios, y con cuanto a la misma le sea inherente y accesorio, al corriente en el pago de deberes fiscales, en el estado y situación jurídica, urbanística y medioambiental que se recoge en el presente pliego.

La adjudicataria adquiere la finca en el estado en el que se halla, por lo que se hace responsable de cualquier gasto de limpieza, desescombro, demolición u otro similar que pudiera ser necesario en relación con dicha finca, en su caso.

La parcela adjudicada no podrá ser transmitida o cedida a terceros antes de su escrituración al adjudicatario, a otras personas físicas o jurídicas, salvo autorización expresa escrita y justificada de la Junta de Compensación. En tal caso el adquirente se subrogará en los derechos y obligaciones del adjudicatario transmitente.

El adquirente no ostentará derecho político alguno, ni tendrá derecho de voto en los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación, toda vez que la parcela se transmite urbanizada.

La subasta de la parcela a que se refiere este pliego se regulará por las presentes condiciones y, en lo no establecido en el mismo, se estará a lo dispuesto en el Código Civil en relación con las obligaciones y contratos, en especial, al contrato de compraventa. Supletoriamente se aplicará la legislación de Contratos del Sector Público.

La participación en la subasta determina la plena aceptación por parte del oferente de todos los extremos del presente pliego cuyas cláusulas y condiciones se consideran parte integrante del respectivo contrato y escritura pública de compraventa.

TERCERA.- PRECIO DE LA ENAJENACIÓN.

El precio de salida será de DIEZ MILLONES CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS (10.051.249 €).



LOS BERROCALES
Junta de Compensación
UZP 2.04

4

CUARTA.- GARANTÍAS.

Para poder tomar parte en la subasta se requerirá la constitución de una garantía provisional del 3% del tipo de licitación de la parcela, IVA no incluido, por la cantidad de TRESCIENTOS UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (301.537,47 €).

La garantía sólo podrá constituirse en efectivo, por consiguiente, los licitadores, para poder tomar parte en la subasta, deberán ingresar en la cuenta bancaria de la Junta de Compensación (Bankinter: **IBAN ES97 0128 0045 3801 0005 1136**), antes de las 14 horas del día 27 de junio de 2024, el 3% del valor del tipo de licitación de la parcela, debiendo remitir al Secretario del Consejo Rector de la Junta de Compensación a la dirección de correo electrónico crisobal.gamiz@losberrocales.es el justificante del ingreso junto con el certificado de titularidad bancaria para proceder a la devolución de la garantía provisional del 3% depositada en caso de que no resulte adjudicatario a la dirección de correo electrónico indicada en el párrafo precedente.

En la misma comunicación, el licitador remitirá el anejo I debidamente firmado junto con el justificante de ingreso de la garantía provisional del 3%.

El anejo I deberá contener la siguiente información:

- Nombre y apellidos o razón social de la empresa.
- CIF o NIF.
- Dirección Postal.
- Nº de Teléfono, Fax, Correo electrónico.
- Persona de contacto.

El licitador deberá declarar expresamente y por escrito, conforme al anejo I referido, si desea que su depósito quede reservado para el caso de que el mejor postor de la subasta no cumpliera la obligación de constituir la garantía definitiva o no compareciera a la firma del contrato privado en el plazo concedido en este pliego.

A los licitadores que no resulten adjudicatarios y que no deseen mantener la garantía constituida, se les devolverá en el plazo máximo de siete días hábiles desde la adjudicación provisional al mejor postor.

El adjudicatario deberá ampliar la garantía constituida en el plazo de 10 días naturales desde la fecha de recepción de la notificación de la adjudicación, por la diferencia entre la garantía provisional (3%) y la garantía definitiva del 15% del importe total de adjudicación, IVA no incluido.



LOS BERROCALES
Junta de Compensación
UZP 2.04

5

Deberá, asimismo, remitir justificante del ingreso al Secretario del Consejo Rector de la Junta de Compensación al mismo correo electrónico indicado anteriormente (crisobal.gamiz@losberrocales.es). Una vez cumplido este requisito, procederá la firma del contrato privado de compraventa con las condiciones establecidas en la cláusula decimosegunda.

En caso de no constituir la garantía definitiva dentro del plazo señalado a tal efecto, perderá la garantía provisional (3%) en concepto de penalidad.

La garantía definitiva del 15% se aplicará al pago del precio de venta y, en su caso, responderá por el incumplimiento del adjudicatario de formalizar el contrato privado y/o la escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula decimoquinta.

QUINTA.- FORMA DE PAGO DEL PRECIO

El pago del precio de la parcela se efectuará de la siguiente manera:

- 15% del precio de adjudicación a la firma del contrato privado de compraventa. Este importe será independiente de la garantía definitiva constituida.
- 85% restante del precio de adjudicación con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. De este importe se descontará el 15% de la garantía definitiva previamente constituida.

El pago del precio es aplazado y no se podrá modificar en ningún caso.

SEXTA.- REQUISITOS PARA LICITAR.

Podrán concurrir a la licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan personalidad jurídica y plena capacidad de obrar en el momento de la celebración de la subasta.

Los licitadores deberán quedar identificados de manera indubitada, debiendo registrarse en la plataforma a través de la cual se realizará la subasta electrónica de conformidad con los requisitos establecidos en la cláusula décima del presente pliego.

Los licitadores declaran conocer y aceptar la situación física, jurídica y urbanística de la parcela objeto de enajenación, a la que es de aplicación las determinaciones contenidas en la Revisión Parcial del PGOU de Madrid de 1985 y Modificación del PGOU de Madrid de 1997, que establece la ordenación pormenorizada del Ámbito, el Proyecto de



LOS BERROCALES
Junta de Compensación
UZP 2.04

6

Urbanización y el Proyecto de Reparcelación del Sector UZPp 02.04 “Desarrollo del Este Los Berrocales”, aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid.

Si el licitador fuera miembro de la Junta de Compensación y quisiera concurrir a la subasta deberá, además, encontrarse al corriente del pago de sus obligaciones económicas con la Junta de Compensación al tiempo de celebrarse la subasta.

SÉPTIMA.- INTERPRETACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA SUBASTA.

La interpretación del presente pliego corresponderá al Consejo Rector de la Junta de Compensación.

OCTAVA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

La enajenación de la parcela se realizará mediante el procedimiento de subasta electrónica. La puja mínima será por importe de 10.000 €.

Las personas físicas o los representantes legales de personas jurídicas que vayan a intervenir en la subasta electrónica deberán presentar en la Secretaría de la Junta de Compensación copia autorizada de la escritura de poder antes de las 14 horas del día 27 de junio de 2024, que será bastantada para comprobar que tiene las facultades legales necesarias para presentar la oferta.

En caso de que el procedimiento quede desierto se iniciará una nueva subasta electrónica, sin que puedan adjudicarse la parcela de forma directa.

Las propuestas económicas se realizarán de forma simple, llana y no condicionada, no admitiéndose ninguna propuesta sujeta a condiciones suspensivas o resolutorias o de ninguna otra clase o naturaleza.

NOVENA.- DESARROLLO DE LA SUBASTA.

La subasta tendrá lugar en la plataforma habilitada el día 09 de julio de 2024 desde las 10:00 horas hasta las 10:30 horas.

Existiendo concurrencia, se invitará simultáneamente a todos los licitadores a participar en la subasta electrónica a través del correo electrónico especificado a estos efectos en el anejo I del pliego donde se remitirán las alertas de las invitaciones a participar.

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



LOS BERROCALES
Junta de Compensación
UZP 2.04

7

a) Dispositivo electrónico para la subasta:

Los licitadores invitados podrán acceder a la plataforma de subastas electrónicas en la siguiente dirección de Internet (URL):

<https://community.vortal.biz/sts/Login?SkinName=Vortal>

b) Registro de usuario de la plataforma

Para acceder a la plataforma de subastas electrónicas, los licitadores que no están dados de alta (en todo caso antes del acto de configuración del acto de la subasta) deberán registrarse en la dirección electrónica:

<https://community.vortal.biz/sts/Login?SkinName=Vortal>

El procedimiento a seguir será el siguiente:

- 1º) Seleccionar el botón “Darse de alta” y completar el registro de usuario, definiendo el nombre de usuario y contraseña.
- 2º) Registrar su empresa (obteniendo acceso inmediato a ésta), o asociarse a una empresa ya existente en la plataforma (quedando pendiente la aprobación del nuevo usuario por parte del usuario principal de la empresa).
- 3º) Acceder a la plataforma a través del usuario y contraseña definidos en el momento de registro.

Para obtener más información sobre los trámites electrónicos relativos al registro en el portal de contratación, podrá contactar con el Servicio de Soporte a Clientes de la empresa prestadora del servicio de subastas electrónicas (Vortal), en el número 91 789 65 57, los días laborables de 8h a 18h (7h a 17h en Canarias)

c) Acceso a la subasta electrónica.

El acceso a la plataforma de la subasta electrónica es gratuito para los licitadores.

Tras acceder con usuario y contraseña, los licitadores deberán seguir las indicaciones detalladas en el manual de usuario, adjunto al propio expediente de la subasta y disponible para su descarga en el enlace de acceso a la plataforma anteriormente citado.

d) Especificaciones técnicas de conexión:



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

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

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

La Junta de Compensación UZP 2.04 Los Berrocales no será responsable de problemas técnicos derivados de una configuración incorrecta del ordenador del licitador, de problemas que el licitador pueda tener en su conexión de Internet, en su configuración de seguridad o de cualquier otro problema técnico no relacionado con la plataforma de subasta electrónica. Antes del comienzo de la misma, será responsabilidad del licitador realizar las comprobaciones técnicas necesarias para garantizar el buen funcionamiento de su navegador y su acceso a Internet. Un incorrecto funcionamiento no conllevará la paralización de la subasta.

Los requerimientos técnicos mínimos para participar en la subasta electrónica son:

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



LOS BERROCALES
Junta de Compensación
UZP 2.04

9

Si a fecha 28 de junio de 2024, sólo hubiera un licitador se declarará por el Presidente de la Junta de Compensación desierta la subasta, procediéndose a la devolución de la garantía provisional constituida por éste.

e) Condiciones de acceso a la subasta.

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

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

Si se identifica cualquier problema técnico de la plataforma que afecte a uno o más licitadores, el administrador del evento podrá interrumpirlo y reiniciarlo o prorrogarlo enviando un mensaje de aviso. Todos los mensajes serán enviados usando la plataforma de subasta electrónica y serán vistos simultáneamente por todos los licitadores. La Junta de Compensación UZP 2.04 Los Berrocales se reserva el derecho a cancelar la subasta electrónica y configurar una nueva, siempre y cuando haya sido identificada por el equipo de análisis técnico de la empresa prestadora del servicio de subastas electrónicas, cualquier incidencia técnica cuya responsabilidad sea atribuible a la plataforma de subasta electrónica. En estos casos, el responsable de la empresa prestadora del servicio de subastas electrónicas notificará a todos los participantes, a través de la herramienta de mensajes de la plataforma, y por vía telefónica, la decisión de cancelar la subasta.

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

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

Durante el evento, si se produjera cualquier problema técnico, además de los mensajes de la plataforma, se podrá utilizar el siguiente número de teléfono de contacto:

+34 917 89 65 57

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

REGLAS DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA

- a) El elemento sobre el que se podrá introducir variaciones en el transcurso de la Subasta Electrónica será el precio de venta de la parcela, tributos excluidos.
- b) El formato del evento será el de subasta “directa” (o al alza), es decir, un licitador no podrá enviar una puja menor a la puja enviada por él anteriormente. La primera posición de la subasta corresponderá al licitador cuyo importe sea mayor. No podrá haber pujas por el mismo importe.
- c) Desde el primer momento el sistema indicará el número de su posición en la subasta y el importe de la mejor oferta.

A partir de ese momento ese número se actualizará automáticamente si sufriera cambios en virtud de sus nuevas pujas o de las pujas del resto de licitadores.

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

- d) Cada nueva puja para ser considerada válida deberá representar al menos un incremento mínimo respecto del valor de la última puja efectuada por el propio licitador de 10.000 €. Si el licitador lo desea, al pujar puede optar por la estrategia de superar el importe de la puja que va en primera posición, con el fin de colocarse él el primero. En este caso debe tener en cuenta que siempre el importe de su puja deber superar al menos en 10.000 € al importe de su puja anterior.
- e) Las pujas válidas vincularán jurídicamente al licitador, a los efectos oportunos. Caso de que un licitador, tras introducir una puja en el sistema, alegara que se ha equivocado y solicite cambiarla comunicándose a través del área de mensajes de la plataforma, la Junta de Compensación UZP 2.04 Los Berrocales procederá a analizar la situación, así como los antecedentes oportunos y tomará una decisión al respecto, indicando si la puja en cuestión se tiene como puja válida o como puja inválida, así como los efectos de dicha calificación.



- f) Al introducir los importes habrá que tener en cuenta que el separador de los decimales será el signo “,” (coma). Es recomendable que los licitadores realicen pruebas introduciendo decimales durante la celebración de la subasta de pruebas prevista cuando contacten con ellos los administradores de la plataforma, para comprobar su configuración.
- g) Si por parte de la Junta de Compensación UZP 2.04 Los Berrocales se detectara/n incidencia/s en alguna de las ofertas que la/s hiciera/n absolutamente inviable/s y/o que impidiera que la subasta continuase, podrá interrumpir dicha subasta durante el tiempo imprescindible para contactar con el licitador y proceder a la resolución de la/s incidencia/s comunicándolo a través de un mensaje en la plataforma.

Para considerar una puja inviable y/o que impidiera la continuación de la subasta, la Junta de Compensación UZP 2.04 Los Berrocales tendrá en cuenta lo siguiente: (i) importe de las pujas introducidas por todos licitadores, con especial atención al importe de las últimas pujas introducidas por el licitador que alegue haber incurrido en un error; (ii) importe mínimo estimado para la licitación; (iii) si la puja introducida supone un aumento de más del 50% respecto de la última puja anteriormente introducida en el sistema por ese mismo licitador; (iv) si caso de que se adjudicara la licitación al licitador que alega haber incurrido en un error -y se adjudicara por el importe indicado en dicha puja- si dicha oferta sería viable o inviable, en términos de mercado.

DURACIÓN DE LA SUBASTA

La subasta electrónica se compondrá de dos fases:

- **FASE I.- Prueba:** Duración de 20 minutos más una sola extensión de 4 minutos. La Subasta electrónica de Prueba replicará las reglas y la configuración de la subasta electrónica real, pero con un precio de salida de 1.000 €, con la excepción de que las pujas que envíen los licitadores no serán consideradas pujas reales.

Extensiones: Si dentro de los últimos 02 minutos antes del cierre se produjera una puja válida, el sistema prorrogará la subasta electrónica 04 minutos para permitir la reacción del resto de licitadores.

El número de extensiones será de una (1) en la fase de prueba (04 minutos). Por lo tanto, la duración total de la subasta electrónica en fase de prueba no será superior a los 24 minutos.



LOS BERROCALES
Junta de Compensación
UZP 2.04

12

Los licitadores son responsables de mantenerse conectados a la plataforma durante toda la duración del evento de prueba. La Junta de Compensación UZP 2.04 Los Berrocales no será responsable si un licitador decide desconectarse temporalmente durante la subasta electrónica y no puede enviar una puja o si la subasta electrónica termina cuando un licitador está desconectado.

- FASE II.- Real: Duración de 30 minutos durante los cuales se realiza el proceso de pujas por parte de los licitadores de acuerdo con la operativa explicada.

Extensiones: Si dentro de los últimos 02 minutos antes del cierre se produjera una puja válida (es decir, que cumpla con todas las reglas de estas instrucciones), el sistema prorrogará la subasta electrónica y pasará a añadir 04 minutos más al tiempo restante de la subasta, para permitir la reacción del resto de licitadores.

El número de extensiones es ilimitado, respetando en todo caso el principio de unidad de acto de la sesión del órgano correspondiente; por lo tanto, el evento tendrá una fecha de finalización máxima correspondiente a las 14:00 del día de inicio. Si se alcanzase esta hora sin haberse podido finalizar la subasta se adjudicará a la oferta más alta que haya a esa hora.

Por todo lo anterior la duración total de la subasta electrónica probablemente excederá el tiempo inicial estimado. Los licitadores son responsables de mantenerse conectados a la plataforma durante toda la duración del evento.

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

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

CIERRE DE LA SUBASTA Y OFERTA MÁS VENTAJOSA

El cierre de la subasta se producirá por el transcurso del tiempo de la FASE II sin haberse producido las extensiones previstas en dicha fase, o, si se hubieran iniciado las extensiones, por el transcurso de los últimos 4 minutos sin el envío de nuevas pujas que cumplan los requisitos establecidos anteriormente.



El licitador que presente la proposición económicamente más ventajosa deberá ratificar por escrito su última puja. Esta ratificación se suscribirá por el licitador o su representante legal conforme al modelo reflejado en el anejo II de este pliego y se presentará en el plazo de dos días hábiles a contar desde el requerimiento realizado a tal efecto por la Junta de Compensación UZP 2.04 Los Berrocales.

FORMACIÓN PARA LA SUBASTA ELECTRÓNICA

Para su capacitación en la plataforma y para asegurar que todos los licitadores entienden estas reglas, antes de la subasta electrónica los encargados de la plataforma contactarán con todos los licitadores a fin de instruirles sobre cómo participar en la subasta y comprobar que pueden participar de forma adecuada y/o subsanar posibles problemas, en su caso.

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

UNDÉCIMA.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

El único criterio de adjudicación de la subasta es el precio, en consecuencia, será adjudicatario aquel postor que presente la oferta económica más elevada por la parcela.

DECIMOSEGUNDA.- FIRMA DEL CONTRATO PRIVADO Y OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

El contrato privado de compraventa se firmará en las oficinas de la Junta de Compensación en el plazo máximo de tres meses contados desde la recepción de la notificación efectuada por el Secretario de la Junta de Compensación al adjudicatario de la parcela.

La escritura pública se otorgará en el plazo de un mes desde que la Junta de Compensación notifique al adjudicatario la Resolución del Director General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid por la que autorice la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación correspondientes a la Etapa 3. En todo caso, el otorgamiento de la escritura deberá producirse antes del 01 de julio de 2025 se haya o no autorizado la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación de la Etapa 3.



LOS BERROCALES
Junta de Compensación
UZP 2.04

14

Dentro del plazo del mes a que se refiere el párrafo anterior, el adjudicatario deberá comunicar a la Junta de Compensación la fecha y el notario ante el que se otorgue la escritura pública de compraventa.

La entrega de la posesión de la parcela tendrá lugar de forma simultánea con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, en consecuencia, no se podrán iniciar obras de edificación en la parcela con anterioridad a ese momento.

DECIMOTERCERA.- GASTOS FISCALES Y DE OTRA NATURALEZA

Será de cuenta del adjudicatario el pago del IVA al tipo correspondiente y el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y, en general, cualquier otro tributo estatal, autonómico o municipal, entre ellos, el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o gasto que se devengue por la transmisión de la parcela, así como, todos los gastos de otorgamiento de la escritura e inscripción en el registro de la propiedad.

Para el pago del impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana el licitador que adquiera la parcela entregará a la Junta de Compensación, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, cheque bancario en concepto de provisión de fondos por un importe aproximado del coste de dicho impuesto, viniendo obligada la Junta de Compensación a justificar el pago del mismo.

El IBI será íntegramente satisfecho por quien sea titular de la parcela a 01 de enero del año en que se otorgue la escritura pública de compraventa.

DECIMOCUARTA.- PUBLICACIÓN DEL PRESENTE PLIEGO DE CONDICIONES

El pliego de condiciones, sus anejos, la nota simple registral de la finca, ficha de la parcela resultante del Proyecto de Reparcelación y la información catastral que se disponga de la parcela se encuentran disponibles en la página web de la Junta de Compensación: <https://www.losberrocales.es>

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

DECIMOQUINTA.- PENALIZACIONES POR INCUMPLIMIENTO

Cuando por causas imputables al adjudicatario, éste no hubiese ampliado la garantía provisional en el plazo indicado cláusula cuarta, perderá dicha garantía provisional, en



LOS BERROCALES
Junta de Compensación
UZP 2.04

15

concepto de penalidad. En este caso, el Secretario de la Junta de Compensación remitirá en el plazo de 5 días hábiles notificación al licitador que haya realizado la siguiente oferta más elevada requiriéndole para que constituya la garantía definitiva conforme a la cláusula cuarta.

Constituida la garantía definitiva, si por causas imputables al adjudicatario no se firmara el contrato privado o no se otorgará la escritura pública de compraventa en los plazos previstos a estos efectos en el presente pliego, perderá la garantía definitiva constituida, en concepto de penalidad. En este caso, se requerirá al siguiente licitador que haya realizado la siguiente oferta más elevada para que constituya la garantía definitiva y firme el contrato privado de compraventa o en su caso otorgue la escritura pública de compraventa.

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

DECIMOSEXTA.- PROTECCIÓN DE DATOS

Todos los datos que faciliten los interesados serán tratados por la Junta de Compensación Los Berrocales, NIF: V-82934282, Dirección: Km 11-250, carretera A3 Valencia, 28051 de Madrid, Teléfono: 91.305.28.68 e e-mail: juntadecompensacion@losberrocales.es, con la finalidad de dar trámite y gestionar su participación en la enajenación en la subasta pública de las parcelas descritas. La base legitimadora del tratamiento es la ejecución de la relación contractual mantenida con los participantes en la presente subasta, siendo obligatorio que se faciliten los datos si se desea participar en la misma ya que, de lo contrario, resultaría imposible dicha participación. Los datos facilitados se conservarán hasta que prescriban las responsabilidades legales que se pudieran derivar de su participación en la presente subasta y la adquisición de las parcelas descritas. Los datos no serán cedidos a terceros sin el consentimiento del interesado, exceptuando las comunicaciones de datos que resulten necesarias para el cumplimiento de este pliego, de conformidad con lo indicado en el mismo, o a las autoridades competentes (administraciones públicas), en los casos en los que exista una obligación legal. En cualquier caso, los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, portabilidad y limitación al tratamiento enviando su solicitud acompañada de la copia de su DNI o de otro documento que permita acreditar su identidad a la dirección de correo electrónico: juntadecompensacion@losberrocales.es. También podrán presentar una reclamación



LOS BERROCALES
Junta de Compensación
UZP 2.04

16

ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es) cuando consideren que el tratamiento realizado con sus datos no ha cumplido con la normativa aplicable. Adicionalmente, la empresa licitadora pone a disposición de los interesados un canal directo para contactar en caso de que entiendan que el tratamiento de sus datos no es el adecuado o para atender cualquier consulta relacionada con dicho tratamiento, enviando un correo electrónico a: juntadecompensacion@losberrocales.es.

DECIMONOVENA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

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

Madrid, 29 de mayo de 2024

D. Pablo A. Santos Tejedor
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN



ANEJO - I

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

- 1) Que conoce el Pliego de Condiciones y Cláusulas aprobado por el Consejo Rector de la Junta de Compensación del Sector UZPp 02.04 “Desarrollo del Este-Los Berrocales” del PGOU de Madrid que rige la subasta pública por procedimiento abierto para la enajenación de la parcela RC 4.11.1, y lo acepta íntegramente, incluida las consecuencias por incumplimientos previstos en el pliego solicitando ser admitido a la citada subasta.
- 2) Que se compromete a cumplir de manera expresa las prestaciones objeto del mencionado Pliego que rige esta subasta.
- 3) Que acepta expresamente que, para el caso de incumplir por su parte, en la representación que ostenta, con las condiciones del Pliego, quedaría en favor de la Junta de Compensación la garantía provisional o definitiva constituida del 3% o 15%, teniéndose por rescindida la adjudicación y pudiendo dicha Entidad optar libremente por adjudicar la venta de la parcela 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) (OPCIONAL PARA EL OFERENTE) Que para el caso de no resultar adjudicatario, autoriza a la Junta de Compensación a retener su depósito quedando reservado para el caso de que el mejor postor de la subasta no cumpliera la obligación de ingresar el resto del precio de adjudicación en el plazo concedido y tuviera el firmante la posibilidad de sustituir al primer adjudicatario.

En Madrid, ade 2024
Fdo.:
DNI. _____



ANEJO – II
PROPOSICIÓN PRECIO ÚLTIMA PUJA REALIZADA

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

- 1) Que conoce el Pliego de Condiciones y Cláusulas aprobado por el Consejo Rector de la Junta de Compensación del Sector UZPp 02.04 “Desarrollo del Este-Los Berrocales” del PGOU de Madrid que rige la subasta pública por procedimiento abierto para la enajenación de la **parcela RC 4.11.1**, y lo acepta íntegramente, incluida las consecuencias por incumplimientos previstos en la cláusula Decimoquinta del pliego, presentando oferta ajustada a las condiciones señaladas en el mismo, solicitando ser admitido a la citada subasta.
- 2) Que la última puja realizada en la subasta de la parcela RC 4.11.1 es de..... euros, IVA excluido
- 3) La forma de pago que se establece es la recogida en el pliego de la subasta.
- 4) Que se compromete a cumplir de manera expresa las prestaciones objeto del mencionado Pliego que rige esta subasta.
- 5) Que acepta expresamente que, para el caso de incumplir por su parte, en la representación que ostenta, con las condiciones del Pliego, quedaría en favor de la Junta de Compensación la garantía provisional o definitiva constituida del 3% o 15%, teniéndose por rescindida la adjudicación y pudiendo dicha Entidad optar libremente por adjudicar la venta de la parcela al oferente siguiente en precio, dentro de la subasta.

En Madrid, ade 2024

Fdo.:
DNI. _____



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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, ya 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.

La presente información registral se expide de los datos que constan en el archivo de este Registro. La existencia de limitaciones o medidas de apoyo a la capacidad de los titulares registrales, viene publicada en el Registro Público concursal y/o en el Registro civil competente.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID N° 39

C/ Alcalá 540, Ed. A Planta 1ª. Madrid 28027

Tel: 911774839 / Fax: 917416718

Fecha: 09/04/2024

FINCA 30688 DE SEC. 12ª MADRID-VALLECAS

C.R.U.: 28145001151613

DATOS DE LA FINCA

URBANA: PARCELA: RC.4.11.1. Solar en término municipal de Madrid, en el Sector UZPp. 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES", de forma irregular, con una superficie de seis mil trescientos cuatro metros con seiscientos cincuenta y cuatro centímetros cuadrados, que linda: al norte en línea quebrada, con parcela V.IN-50 destinada a vía pública, al este en línea quebrada, con parcela V.IN-50 destinada a vía pública, al sur en línea recta, con parcela V.R-25 destinada a vía pública, al oeste en línea quebrada, con parcela V.R-25 destinada a vía pública. **CONDICIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS: SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS: 6.304,0654. MANZANA: RC.4.11. USO CUALIFICADO PRINCIPAL: Residencial Vivienda Colectiva Protección Oficial (RCVPO): Metros cuadrados edificables: 14.880,0000; Unidades de Aprovechamiento: 11.160,000. USO CUALIFICADO SECUNDARIO: Terciario de Proximidad TPb (TPb): Metros cuadrados edificables: 234,6600; Unidades de Aprovechamiento: 164,2620. TOTAL: Metros cuadrados edificables: 15.114,6600; Unidades de Aprovechamiento: 11.324,2620. Forma parte de la ETAPA:III.**

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES

JUNTA DE COMPENSACIÓN -POR RESERVAS- con C.I.F. V82934282, titular del pleno dominio de la totalidad (100%) de esta finca, por título de reparcelación, al tomo 2.002, libro 536, folio 71, inscripción 1ª.

CARGAS DE LA FINCA

Queda AFECTA durante el plazo de 5 años contados desde el día dos de abril del año dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el IMPUESTO, según nota al margen de la inscripción 1ª.

SERVIDUMBRE AERONAUTICA: Esta finca se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas y/o Madrid-Cuatro Vientos, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres. Inscripción 1ª de fecha dos de abril del año dos mil veinticuatro.

AFECCION URBANISTICA sujeta a las previsiones del CONVENIO URBANISTICO para la Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado pomenorizado UZPp 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales" suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación UZP 2.04 Desarrollo del Este Los Berrocales con fecha 25 de enero de 2019, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión celebrada el 27 de marzo de 2019 y depositado con el número 164 en el Registro de Convenio Urbanísticos del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible. Inscripción 1ª de fecha dos de abril del año dos mil veinticuatro.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro 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 en su caso la práctica de notificaciones asociadas y 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 información 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.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

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.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----





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: 1088301VK5618G0000OZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL PROV LOS BERROCALES 71 69 BI:S Es:UE PI:LO PARCELA RC.4.11.1 28031 MADRID [MADRID]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2024]: 2.712.060,00 €

Valor catastral suelo: 2.712.060,00 €

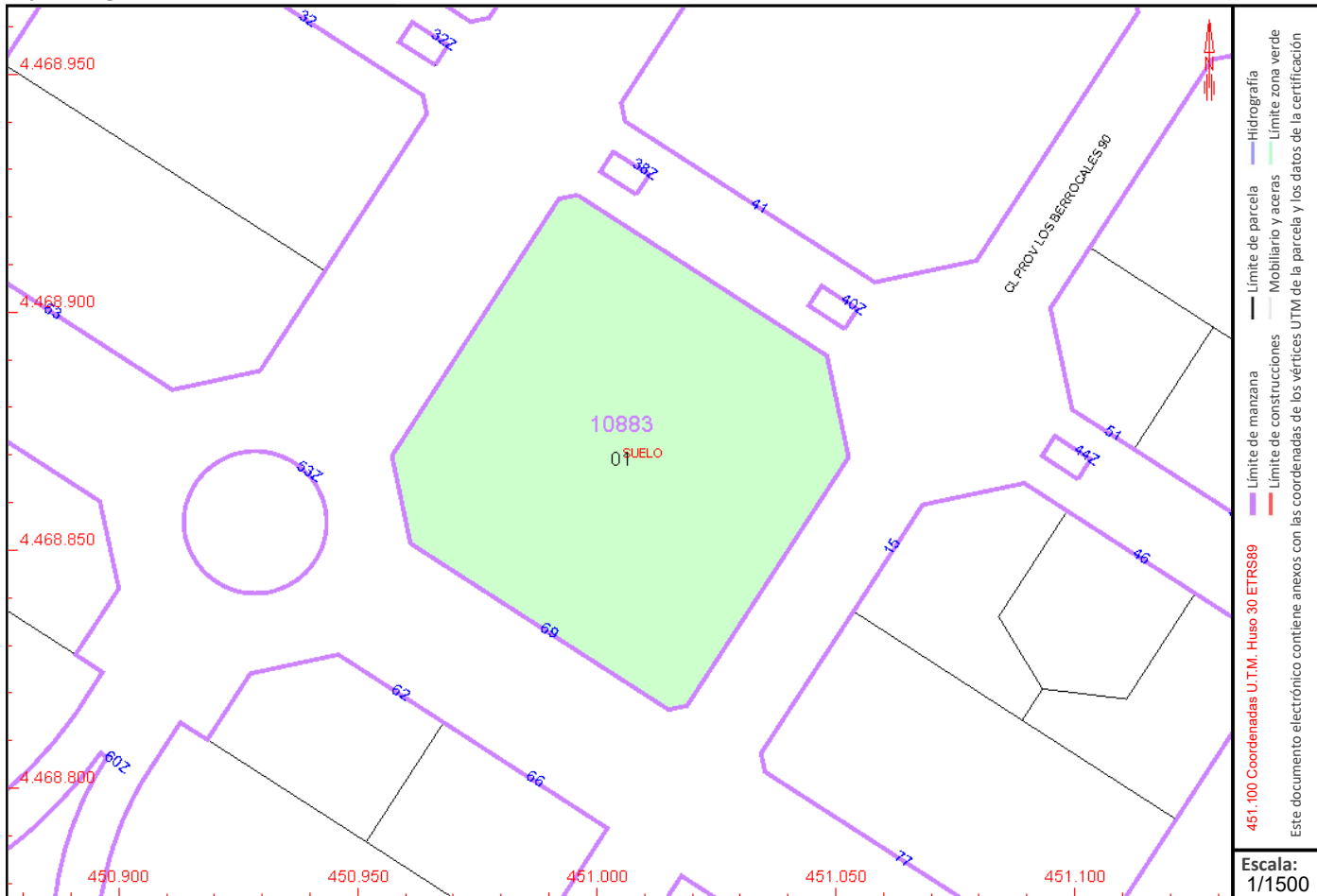
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
JUNTA DE COMPENSACION UZP 2.04 LOS BERROCALES	V82934282	100,00% de propiedad	AU A-III VALENCIA-MADRID KM-28051 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.304 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: V82934282 JUNTA COMPENSACION UZP 2.04 BERROCALES

Finalidad: certificación

Fecha de emisión: 29/05/2024





I. DESCRIPCIÓN

Solar en término municipal de Madrid, en el Sector UZPp. 02.04 'DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES', de forma irregular, con una superficie de seis mil trescientos cuatro metros con seiscientos cincuenta y cuatro centímetros cuadrados, que linda: al norte en línea quebrada, con parcela V.IN-50 destinada a vía pública, al este en línea quebrada, con parcela V.IN-50 destinada a vía pública, al sur en línea recta, con parcela V.R-25 destinada a vía pública, al oeste en línea quebrada, con parcela V.R-25 destinada a vía pública.

II. CONDICIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE (m²): 6.304,0654

MANZANA: RC.4.11

		Edif m ²	UAS
USO CUALIFICADO PRINCIPAL:	Residencial Vivienda Colectiva Protección Oficial (RCVPO)	14.880,0000	11.160,0000
USO CUALIFICADO SECUNDARIO:	Terciario de Proximidad TPb (TPb)	234,6600	164,2620
	TOTAL:	15.114,6600	11.324,2620

III. TITULARIDAD

Titular	Porcentaje
Junta de Compensación (por reservas)	100

IV. CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGA

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: -

V. AFECCIÓN ECONÓMICA

AFECCIÓN ECONÓMICA: Libre de la Afección Económica

VI. FINCA DE PROCEDENCIA

Junta de Compensación (por reservas) por aportación de los propietarios para Reservas.

Reserva en uso Residencial Colectivo en Régimen de Protección determinada por acuerdo del Consejo Rector de la Junta de Compensación en sesión de 19 de junio de 2019, ratificado por la Asamblea General en su sesión del día 18 de diciembre.

VII. CARGAS Y AFECCIONES

VIII. AFECCIÓN URBANÍSTICA

Esta parcela queda sujeta a las previsiones del CONVENIO URBANÍSTICO para la Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado pormenorizado UZPp 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales" suscrito entre el AYUNTAMIENTO DE MADRID y la JUNTA DE COMPENSACIÓN UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE LOS BERROCALES con fecha 25 de enero de 2019, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2019 y depositado con el número 164 en el Registro de Convenios Urbanísticos del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

IX. OBSERVACIONES

Esta parcela se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas y/o Madrid-Cuatro Vientos, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación



bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.

Consecuentemente con la información obtenida en el proceso de urbanización del Sector UZPp 02.04 "Desarrollo del este- Los Berrocales", la Junta de Compensación a la que pertenece el (los) adjudicatario (os) de la presente parcela, declara que sobre la misma no se localiza actividad potencialmente contaminante, en los términos del artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y de conformidad al artículo 2 e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

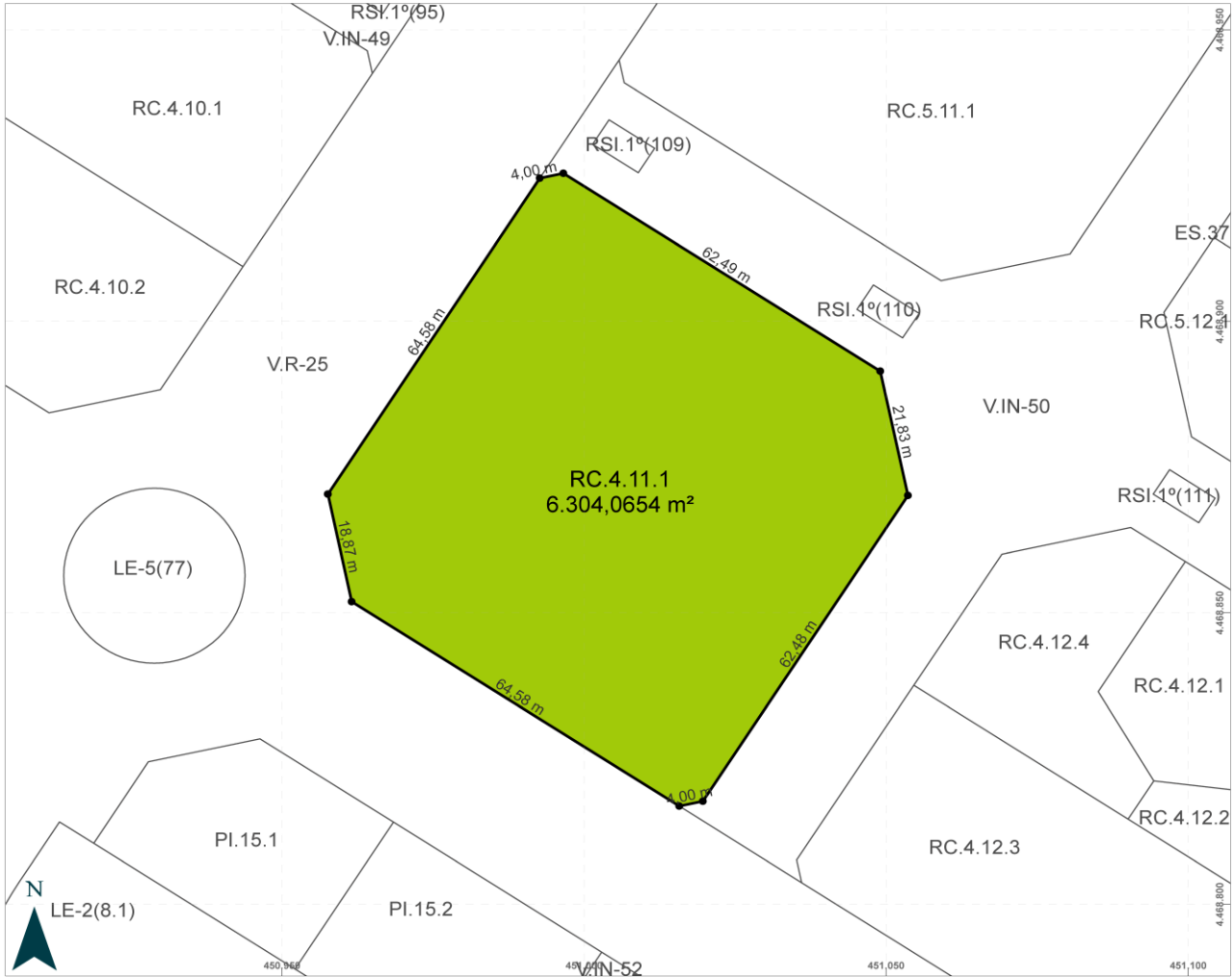
X. ETAPA

ETAPA: III

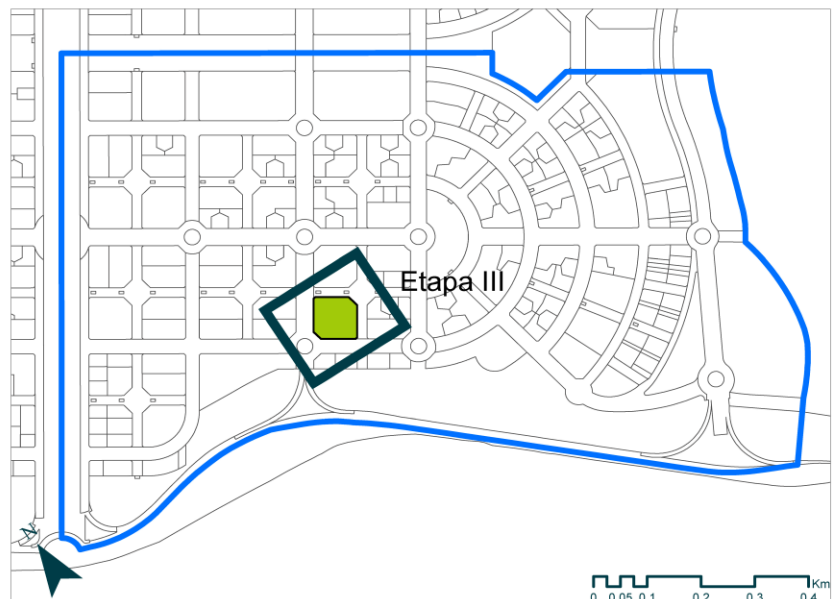


Escala 1:1.200

PLANO DETALLE



PLANO ETAPA III



LEYENDA

- Parcela resultante detalle
- Parcela resultante
- Etapa