# PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES QUE REGIRÁ EL PROCESO DE ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA DE UN INMUEBLE O DERECHO PROPIEDAD DEL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) (2024/6019)

## PRIMERA.- OBJETO DE LA ENAJENACIÓN

La enajenación mediante subasta pública del inmueble cuya descripción se recoge en la ficha adjunta, sin perjuicio de la solicitud y comprobación por la licitadora de toda la información urbanística que facilite la Administración Municipal.

## SEGUNDA.- PRECIO MÍNIMO DE LICITACIÓN

La enajenación del inmueble descrito queda sujeta al precio mínimo de venta, que se indica en el siguiente cuadro, por lo que no se considerarán las ofertas recibidas de cuantía inferior a este precio mínimo de venta.

| EXPEDIENTE | T. MUNICIPAL | DESCRIPCIÓN | PRECIO MINIMO | FIANZA |
|---|---|---|---|---|
| 2024/6019-1 | Valencia (Valencia/València) | Proindiviso del 9,2706% de finca residencial resultante nº 10.1 B en Sector suelo urbanizable residencial-sur Fuente San Luis en Valencia, con una superficie total de 776,04m² (de los cuales 285,95m² son edificables (4.289,26m²t) y 490,09m² corresponden a espacio libre privado) | 307.000,00 € | 15.350,00 € |

## TERCERA.- FIANZA

Para poder formular propuesta de adquisición, los interesados deberán constituir una fianza por el importe que se indica en el cuadro anterior.

La fianza se constituirá mediante cheque bancario nominativo a favor del ADIF (CIF Q-2801660-H) o bien mediante aval bancario que deberá ajustarse al modelo que se adjunta a este Pliego de Condiciones (Modelo 1) y que se acompañará a las correspondientes ofertas.

## CUARTA.- CAPACIDAD PARA CONCURRIR AL PROCEDIMIENTO Y PROHIBICIONES

Podrán tomar parte en la licitación todas aquellas personas físicas y/o jurídicas que tengan capacidad para contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil, sobre capacidad general para toda clase de contratos y, en particular, para el de compraventa.

No podrán tomar parte en la misma las personas físicas y/o jurídicas incursas en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE Y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Con especial énfasis, se pone de relieve que no podrán tomar parte en la licitación las personas físicas y/o jurídicas que incurran en la prohibición de contratar contenida en el apartado 2.a del Artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público: " Haber retirado indebidamente su proposición o candidatura en un procedimiento de adjudicación, o haber imposibilitado la adjudicación del contrato a su favor por no cumplimentar lo establecido en el apartado 2 del artículo 150 dentro del plazo señalado mediante dolo, culpa o negligencia. Asimismo, deberán cumplirse los contenidos aplicables y especificados en los artículos 72 y 73 de la citada Ley.

No podrán tomar parte en la misma, en cuanto resulte de aplicación, las personas físicas incursas en las prohibiciones de adquirir establecidas en el art. 1459 de Código Civil. Asimismo, no podrán participar en la licitación las personas físicas o jurídicas que hayan intervenido en el procedimiento de enajenación (en la tasación del bien o en otros supuestos), aplicándose a estos efectos por analogía las causas de abstención y recusación previstas para los peritos en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del Reglamento de la Ley de Contratos del Sector Público. La capacidad de obrar de las restantes empresas extranjeras se acreditará mediante Informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación de la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a la que se extiende el objeto del contrato.

## QUINTA.- PROPOSICIONES

Las personas físicas ó jurídicas que deseen formular ofertas de adquisición, presentarán sus proposiciones en mano, en sobre cerrado dirigido al Gerente de Área de Patrimonio y Urbanismo del ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS Este, c/ Játiva, 24, (46007) Valencia, en horario de 10 a 14 horas de lunes a viernes, hasta las 12:00 horas del 14 de noviembre de 2024. En el sobre se indicará: "**Proposición para tomar parte en la Subasta para la enajenación de Proindiviso del 9,2706% de finca residencial resultante nº 10.1 B en Sector suelo urbanizable residencial-sur Fuente San Luis en Valencia, con una superficie total de 776,04m² (de los cuales 285,95m² son edificables y 490,09m² corresponden a espacio libre privado), con Referencia 2024/6019-1**", acompañando los siguientes documentos:

**Sobre nº 1.- <u>Documentación Jurídica y Administrativa</u>**

En este sobre se incluirán los siguientes documentos:

1º.- Fotocopia del Documento Nacional de Identidad en vigor del licitador cuando comparezca en nombre propio. Cuando el firmante de la licitación comparezca en nombre de otra persona física o en representación de persona jurídica, deberá acreditarse la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna.

En el caso de personas jurídicas, se aportará primera copia o copia legalizada de la escritura de constitución de la sociedad debidamente inscrita en el Registro Mercantil correspondiente y de la tarjeta del CIF y/o Poder Notarial bastante para acreditar la representación de la sociedad para presentar la licitación, cuando se trate de apoderados (se admitirá también fotocopia compulsada notarialmente de la representación de la persona jurídica). El poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil en los casos que se exija por el Reglamento del Registro Mercantil.

Cuando liciten entidades públicas o corporaciones oficiales, se exigirá también certificación del acta de la sesión en la que recayó el correspondiente acuerdo de concurrir a la licitación, atendiendo a lo que dispongan sus Estatutos o normas de creación.

2º.- Declaración para las personas físicas o certificación, para el caso de personas jurídicas, de no estar incursas en ninguna de las prohibiciones a que se refiere la Condición Cuarta de conformidad con el modelo adjunto. (Modelo de Declaración Responsable)

3º.- Cheque bancario nominativo o Aval bancario de acuerdo con lo establecido en la Condición Tercera.

Las fianzas constituidas por quienes no resulten adjudicatarios, serán devueltas a los mismos una vez adjudicado el inmueble. El correspondiente a quien resulte adjudicatario quedará afecto al cumplimiento de las obligaciones que le correspondan hasta la formalización de la transmisión en documento público y el pago de los impuestos y gastos que correspondan.

4º.- El presente pliego de condiciones generales, que tiene carácter contractual, debidamente signado en todas sus hojas y rubricado en la última, lo cual supone su aceptación incondicional.

5ª.- Declaración responsable, según el Modelo 2 adjunto, de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales y de Seguridad Social que, en el caso de resultar adjudicatario, deberá ser complementada con las correspondientes certificaciones emitidas por los órganos competentes.

6ª.- Podrán concurrir a la licitación personas físicas y/o jurídicas unidas bajo una misma oferta. En este caso esas personas deberán designar a la persona o entidad de los licitadores que hasta el definitivo otorgamiento del contrato regule las relaciones jurídicas derivadas del consenso y la adjudicación, ha de ostentar la plena representación de todos frente al ADIF. Asimismo deberá determinarse la cuota de participación sobre el inmueble que a cada uno le corresponda, caso de resultar adjudicatarios.

En la licitación cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación con otros si lo ha hecho individualmente ni figurar en más de una agrupación de licitadores. Será, asimismo, inadmitida la propuesta presentada individualmente por quien figure como Apoderado, Administrador o miembro del Consejo de Administración de una persona jurídica licitadora.

## Sobre nº 2.- Oferta Económica

Los licitadores deberán presentar su mejor oferta para la adquisición del inmueble objeto de la subasta, que no podrá ser inferior a la mínima determinada en la Base 2ª.

El importe de la oferta se entenderá que no incluye el I.V.A. o cualquier otro impuesto al que la enajenación pueda estar sujeta.

La oferta se deberá reflejar cumplimentando necesariamente para ello en su totalidad el modelo normalizado establecido al efecto, adjunto como Modelo 3.

## SEXTA.- PROCEDIMIENTO

1º.- **Apertura de propuestas.-** Concluido el plazo de presentación de ofertas se procederá, acto seguido a la apertura y lectura pública de las mismas en una mesa de licitación constituida al efecto y que tendrá al menos 3 miembros (Presidente, un vocal y un secretario). Dicho acto de apertura tendrá lugar el 14 de noviembre de 2024 a las 12:00 horas, en las Oficinas de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo Este del ADIF sitas en c/ Játiva, 24, (46007) Valencia.

La documentación aportada será examinada y declarada bastante, en su caso, por la mesa constituida al efecto, pudiéndose, también en su caso, otorgar un plazo de 3 días para subsanar los defectos no esenciales apreciados.

2º.- **Evaluación de ofertas.-** En el plazo máximo de un (1) mes contado desde la apertura de las ofertas, la mesa de licitación evaluará las mismas y formulará una **Propuesta de Adjudicación** que el Director de Patrimonio y Urbanismo trasladará, con la conformidad del Director General de Negocio y Operaciones Comerciales, al Presidente de ADIF para que éste la eleve al Consejo de Administración de esta entidad pública empresarial. La propuesta de adjudicación no creará derecho alguno a favor del adjudicatario propuesto.

Si existiera un empate entre las mejores ofertas, se decidirá en el acto si estuvieren los licitadores presentes, abriéndose una puja al alza y proponiéndose la adjudicación al que presentara la oferta económica más elevada. Si alguno de los licitadores empatados no estuviera presente, la adjudicación recaerá sobre el primero que hubiese presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha del registro de entrada en la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF.

El plazo de evaluación y propuesta podrá ser ampliado por ADIF cuando por motivos técnicos, económicos, causas derivadas del desarrollo urbanístico o por motivos de aclaración de ofertas se considerase necesario para una adecuada motivación de la resolución.

3º.- **Resolución.-** El resultado del examen de la propuesta servirá de base para que por el Consejo de Administración del ADIF se adopte el correspondiente acuerdo, pudiendo, no obstante, apartarse de la propuesta o declarar desierta la subasta de forma motivada.

El Consejo de Administración del ADIF resolverá el proceso de selección en un plazo no superior a dos (2) meses contados a partir de la fecha de la propuesta de adjudicación antes mencionada; el Adif podrá acordar una ampliación de ese plazo por un periodo que no exceda la mitad del mismo si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de terceros.

## SÉPTIMA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y CONDICIONES DE LA MISMA

**1º.-** El adjudicatario queda obligado a otorgar la escritura pública en el lugar y en la fecha que señale el ADIF, debiendo abonar a esta entidad pública en ese acto la totalidad del precio ofertado para la compraventa y los tributos correspondientes. La negativa del adjudicatario a otorgar la escritura pública legitimará al ADIF a revocar la adjudicación y a ejecutar la fianza constituida previa realización por esta Entidad del correspondiente requerimiento fehaciente.

La venta se hace por un precio alzado y, por consiguiente, sin derecho a aumento o disminución del precio, aunque la superficie del inmueble y/o la edificabilidad atribuida al mismo resultase mayor o menor que la consignada.

A través de la información contenida en el Pliego de la Subasta y de su comprobación ante la Administración municipal el licitador ha podido conocer la completa situación urbanística del terreno objeto de adjudicación, por lo que en la escritura pública de transmisión se hará constar que toda la información urbanística relativa al inmueble objeto de compraventa es conocida íntegramente por ambas partes, manifestándose en tal acto que se ha dado un estricto cumplimiento de los deberes de información establecidos 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.

**2º.-** El inmueble se entiende vendido como cuerpo cierto, con la superficie que comprenda dentro de sus linderos y en la situación física y posesoria en que se encuentra, conforme al pliego que rige la enajenación y con cuantos derechos, usos y cargas le sean inherentes.

**3º.-** El adquiriente queda obligado a pagar todos los impuestos, contribuciones o tasas que se devenguen, así como los honorarios de Notario o Registrador de la Propiedad que intervengan en el otorgamiento e inscripción, comprometiéndose a entregar al ADIF gratuitamente una copia autorizada de la correspondiente escritura pública.

La fianza constituida de acuerdo con la Condición 3ª, servirá para garantizar igualmente las obligaciones contenidas en este punto 3º y no será devuelta al adjudicatario hasta que se acredite el pago de la liquidación definitiva del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

## OCTAVA.- RÉGIMEN JURÍDICO DE IMPUGNACIÓN

La resolución del Consejo de Administración sobre la presente subasta pone fin a la vía administrativa, y ello sin perjuicio de que, con carácter potestativo, se pueda interponer contra la misma recurso de reposición.

Para cuantas cuestiones puedan derivarse en relación con los efectos y extinción del correspondiente contrato, las partes se someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Civil que resulten competentes conforme al fuero establecido en el artículo 15 de la Ley 52/1997 de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas. En lo que hace referencia a la preparación y adjudicación de la enajenación, las partes se someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Contencioso Administrativo que resulten competentes.

Todos los plazos señalados por días se entenderán como naturales.

## NOVENA.- MODELOS DE PROPUESTA

Las propuestas deberán ajustarse, en cada caso, a los modelos siguientes:

## Sobre nº 1

**Modelo nº 1**

# MODELO DE FIANZA

En _____ a __ de _____ de 20__

**ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS**
**MADRID**

Muy Sres. nuestros:

El _____ (Banco) y en su nombre D. _____ , con representación bastante para obligarse en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha _____ ante el Notario de _____ D. _____ , nº de protocolo _____, garantizamos al ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS la cantidad de _____ EUROS (EN NÚMERO €), por cuenta de _____ , cuya cantidad es representativa de la fianza que se le exige por esa entidad pública a _____, con domicilio en _____ y CIF _____, para responder del cumplimiento y mantenimiento de su oferta relativa a la **"Subasta para la enajenación de Proindiviso del 9,2706% de finca residencial resultante nº 10.1 B en Sector suelo urbanizable residencial-sur Fuente San Luis en Valencia, con una superficie total de 776,04m² (de los cuales 285,95m² son edificables y 490,09m² corresponden a espacio libre privado), con Referencia 2024/6019-1"**, convocado por el ADIF y hasta el buen fin de la operación.

Declara este banco que renuncia a toda discusión y se obliga, para el supuesto de incumplimiento de la oferta expresada, a pagar la suma garantizada de _____Euros (en número de Euros.) en su lugar y derecho al primer requerimiento del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y sin que ésta deba justificar su incumplimiento, insolvencia o negativa del pago, puesto que ADIF puede recurrir, para cubrirse de la suma de que se trata, bien contra el deudor principal, bien contra la entidad que garantiza, ya que una y otra quedan solidariamente obligadas.

En todo caso, el firmante se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Madrid.

Les saludamos atentamente,

ADVERTENCIAS.-
1º.- Sólo se admitirán avales bancarios y de Cajas de Ahorros.
2º.- Se redactarán en papel con membrete del Banco o Caja de Ahorros.
3º.- No se admitirán si su redacción difiere del texto del modelo.
4º.- Debe figurar el número de aval y del registro.
5º.- El aval llevará sello y firma legible.
6º.- Será intervenido por fedatario público.

## Sobre nº 1

**Modelo nº 2**

# MODELO DE DECLARACION RESPONSABLE

D. _____, con D.N.I. nº _____ domicilio en _____ calle _____, actuando en su propio nombre y derecho (en nombre y representación de _____, en calidad de apoderado de la referida entidad)

**DECLARA** bajo su responsabilidad:

Que en relación con la **"Subasta para la enajenación de Proindiviso del 9,2706% de finca residencial resultante nº 10.1 B en Sector suelo urbanizable residencial-sur Fuente San Luis en Valencia, con una superficie total de 776,04m² (de los cuales 285,95m² son edificables y 490,09m² corresponden a espacio libre privado), con Referencia 2024/6019-1"**, no se halla incurso (la entidad a la que representa no se halla incursa) en ninguna de las prohibiciones o incompatibilidades que se recogen en los artículo 71,72,73 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Y para que así conste en la referida concurrencia expido la presente en _____ a __ de _____ de 20__.

EL LICITADOR,

Sobre nº 2

Modelo nº 3

# OFERTA DE ADQUISICIÓN

D. _____, mayor de edad, vecino de _____, provincia de _____,.Calle _____ nº ___ con D.N.I. _____, en nombre propio (o en representación de _____, con D.N.I./N.I.F. _____) enterado del pliego de condiciones que rige la enajenación de Proindiviso del 9,2706% de finca residencial resultante nº 10.1 B en Sector suelo urbanizable residencial-sur Fuente San Luis en Valencia, con una superficie total de 776,04m² (de los cuales 285,95m² son edificables y 490,09m² corresponden a espacio libre privado), con Referencia 2024/6019-1, acepta íntegramente las obligaciones que del mismo resulten y estando interesado en su adquisición, ofrece la cantidad de
_____ Euros
_____ €, IVA no incluido.
*(el precio se consignará en letra y guarismo)*

*Lugar, fecha y firma del proponente.*

*Datos Adicionales de la Persona de Contacto*

*Nombre y Apellidos .....*

*Domicilio .....*

*Localidad ..... Código Postal ..... Provincia .....*

*Teléfono1 ..... Teléfono2 ..... Móvil ..... Fax .....*

*E-Mail .....@.....*

| FICHA DEL INMUEBLE | EXPEDIENTE – 2024/6019-1 |
|---|---|
| **Precio Mínimo de Licitación** | TRESCIENTOS SIETE MIL EUROS (307.000,00 €) (IVA no incluido) |
| **Fianza** | QUINCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (15.350,00 €) |
| **Tipo de Producto** | Parcela |
| **Descripción** | Proindiviso del 9,2706% de finca residencial resultante nº 10.1 B en Sector suelo urbanizable residencial-sur Fuente San Luis en Valencia, con una superficie total de 776,04m² (de los cuales 285,95m² son edificables y 490,09m² corresponden a espacio libre privado) |
| **Ubicación** | Sector suelo urbanizable residencial-sur Fuente San Luis |
| **Término Municipal** | Valencia |
| **Superficie** | 776,04 m² |
| **Edificabilidad Máxima** | 4.289,26 m²/t |
| **Clasificación** | Urbano |
| **Calificación** | Residencial |
| **Regulación Urbanística** | |
| **Situación Registral** | Inscrita a favor de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias -ADIF- en el Registro de la Propiedad de Valencia Nº 12, Tomo 2240, Libro 313, Sección 4ª, Folio 127, Finca de Valencia 16700, Inscripción 1ª |
| **Referencia Catastral** | 5488402YJ2658G0001BE |
| **Linderos** | Norte: Calle 2 del Proyecto que forma parte de la Finca Resultante de titularidad pública SRV-2. Sur: Finca Resultante 10.2 B del Proyecto.<br>Sur: Finca Resultante 10.2 B del Proyecto.<br>Este: Finca Resultante de titularidad pública RVP-6 del Proyecto destinada a red viaria peatonal.<br>Oeste: Finca Resultante 10.1 A del Proyecto. |
| **Cargas y Gravámenes** | |
| | |

| FICHA DEL INMUEBLE | EXPEDIENTE – 2024/6019-1 |
|---|---|
| **Observaciones** | La información urbanística contemplada en esta ficha ha de ser comprobada por el licitador ante la Administración Municipal. Por tal motivo, se entiende que los licitadores conocen las características urbanísticas del inmueble a enajenar, que expresamente admiten y que han sido tenidas en cuenta en todos estos efectos al concurrir a esta licitación.<br><br>Este inmueble se transmite como cuerpo cierto. |

| FICHA DEL INMUEBLE | EXPEDIENTE – 2024/6019-1 |
|---|---|

## PLANO DE SITUACIÓN

## PLANO DE DETALLE

| FICHA DEL INMUEBLE | EXPEDIENTE – 2024/6019-1 |
|---|---|

**FOTOGRAFIAS**