

PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE CONCURSO.

1. NORMAS REGULADORAS DE LA ENAJENACIÓN
2. OBJETO
3. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN
4. TIPO DE LICITACIÓN
5. CAPACIDAD PARA CONCURRIR
6. GARANTÍA
7. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN EXIGIDA
8. MESA DE CONTRATACIÓN
9. PROCEDIMIENTO
10. ADJUDICACIÓN
11. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO
12. PAGO DEL PRECIO Y ENTREGA DEL BIEN
13. CONDICIONES EN GARANTÍA DEL DESTINO DE LOS BIENES
14. JURISDICCIÓN
15. INFORMACIÓN SOBRE TRATAMIENTO Y PROTECCIÓN DE DATOS

ANEXOS:

Anexo nº 1: RELACIÓN DE BIENES A ENAJENAR INCLUIDOS EN LA CONVOCATORIA.

Anexo nº 2: INDICACIÓN DE PARCELAS A LAS QUE LICITA.

Anexo nº 3: DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Anexo nº 4: PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

Anexo nº 4 bis: CUADRO RESUMEN OFERTA ECONÓMICA.

Anexo nº 5: MINUTAS DE CONTRATO.

Minuta de contrato privado de compraventa de suelos para uso residencial protegido y elementos vinculados, en proceso de gestión.

Anexo nº 6: MINUTAS DE ESCRITURA PÚBLICA.

Minuta de escritura pública de compraventa de suelos para uso residencial para uso residencial protegido y elementos vinculados



1. NORMAS REGULADORAS DE LA ENAJENACIÓN

El contrato objeto del presente Pliego tiene carácter privado y se registrá:

En cuanto a su preparación, competencia y adjudicación por lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante, AVRA), aprobados por Decreto 174/2016, de 15 de noviembre (en adelante, Estatuto), el Reglamento de Régimen Interior (en adelante, RRI), aprobados por Acuerdo del Consejo Rector de 28 de septiembre de 2017, la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma (en adelante, LPCAA) y el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la LPCAA (en adelante, RPCAA) y las disposiciones básicas y de aplicación supletoria contenidas en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP); en su defecto, por la Ley 9/2017, 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) y por las demás normas del Derecho Administrativo.

En cuanto a sus efectos y extinción por las normas de derecho privado que le sean de aplicación.

El presente Pliego de Condiciones Particulares (en adelante Pliego de Condiciones) y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. El contrato se ajustará al contenido del presente Pliego de Condiciones, que se considerará parte integrante del mismo.

En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el Pliego de Condiciones en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato.

La intervención en el procedimiento, significa que el licitador conoce y acepta, en todos y cada uno de sus términos, las condiciones contenidas en el presente Pliego y sus anexos. El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo, o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole aprobadas por la Administración, que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

La convocatoria del presente procedimiento de enajenación se publicará en el Boletín Oficial Del Estado, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en el perfil de contratante de AVRA, ubicado en la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía y en la Web de la Agencia.



2. OBJETO

Serán objeto de este contrato la enajenación de los inmuebles relacionados en el Anexo nº 1 al presente Pliego, sitios en el ámbito geográfico de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los bienes se enajenan como cuerpo cierto para los bienes urbanizados y en su actual estado físico, jurídico y/o constructivo; y “a tanto por unidad” para los bienes que se encuentren en proceso de gestión, es decir, en fase de urbanización asumiendo AVRA la finalización de la misma.

Las ofertas, salvo que en la convocatoria se exprese otra cosa, podrán presentarse sobre los bienes objeto de licitación tanto de forma individual como vinculada (varias parcelas), en una única oferta.

En el supuesto de que se presenten diferentes ofertas (individuales y/o vinculadas) por un mismo licitador, éste determinará el orden de prioridad para su adjudicación, de acuerdo con el modelo recogido en el Anexo Nº 2.

En cualquier caso, la oferta vinculada podrá especificar el importe que oferta para cada bien (según Anexo Nº 4) y, en su defecto, se imputará el exceso, en su caso, de forma prorrateada.

La intervención en el procedimiento, significa que el licitador conoce y acepta la situación actual existente, física, jurídica y/o constructiva de las fincas, así como su situación urbanística y las limitaciones de uso y aprovechamiento que pudiera establecer la normativa urbanística vigente. En consecuencia, el licitador renuncia a cualquier reclamación que, en caso de resultar adjudicatario, pudiera formular derivada de aquellos conceptos.

Los inmuebles podrán ser visitados durante el plazo de presentación de proposiciones, previa solicitud por escrito a la Dirección Provincial de AVRA en que radique el inmueble, que queda facultada para autorizar y determinar los límites de la visita y las características de ésta.

Se adjuntan como Anexo nº 1 a este Pliego la relación de los bienes a enajenar con sus determinaciones, precio mínimo de licitación y condiciones específicas, en su caso.

3. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

La enajenación de los inmuebles para la construcción de viviendas protegidas se realizará mediante Concurso, considerándose cada uno de los inmuebles relacionados como bienes independientes.

Para cada bien, en el caso de que la adjudicación resulte fallida por no poder formalizarse el contrato, por causa imputable al adjudicatario, la enajenación podrá realizarse a favor del licitador que hubiese presentado la siguiente oferta más ventajosa, con su consentimiento si hubiese



transcurrido el plazo de vigencia de las ofertas señalado en la siguiente cláusula.

4. TIPO DE LICITACIÓN

El tipo de licitación mínimo de salida, al alza, de cada bien, no incluye los impuestos que gravan la puesta a disposición del inmueble, y será el que consta en el Anexo nº 1 de este Pliego, según los valores aprobados en el PAEB vigente.

Solo se admitirán ofertas de compraventa.

El plazo de vigencia de las ofertas será de dos meses a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones económicas.

No serán admisibles ofertas de compraventa con precios o regímenes distintos a los indicados para cada uno de los bienes relacionados en el Anexo nº 1, que se rechazarán automáticamente por la Mesa.

No se admitirán en ningún caso a un mismo licitador ofertas distintas sobre el mismo bien. Se entenderá por mismo licitador cuando haya identidad de persona física o, tratándose de persona jurídica cuando forme parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y en las cooperativas cuando sean gestionadas por la misma persona física o jurídica. Las personas licitadoras deberán presentar declaración, según modelo del Anexo nº 3 del presente Pliego.

5. CAPACIDAD PARA CONCURRIR.

Podrán contratar con AVRA las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad de obrar de acuerdo con la legislación vigente y que no estén incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar, conforme a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por sí o por medio de representantes debidamente autorizados.

No se admitirán ofertas presentadas por personas interpuestas o vinculadas. Se entiende que exista vinculación en los términos previstos en el artículo 18.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

6. GARANTÍA

De conformidad con lo previsto en la disposición adicional décima de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para tomar parte en el procedimiento es indispensable acreditar que el licitador ha depositado previamente a favor del órgano de contratación el equivalente al 5% del tipo mínimo de licitación del bien al que oferte, en garantía del



cumplimiento de la obligación de abonar el precio y otorgar la escritura pública de compraventa, en caso de resultar adjudicatario, constituyendo tantas garantías independientes como bienes a los que oferte. En caso de presentar ofertas individuales y ofertas vinculadas con un orden de prioridad y con diferentes precios, el importe de la fianza será el 5% de la oferta (individual o vinculada) de mayor valoración, de acuerdo con los precios mínimos del Anexo I.

De conformidad con lo anterior, la garantía del adjudicatario surtirá efectos hasta el momento de la formalización del contrato, por lo que, si transcurrido el plazo establecido al efecto no se llevase a término la compraventa por cualquier causa imputable al mismo, la Agencia recuperará automáticamente plenas facultades dispositivas sobre el inmueble y hará suyo el importe de la garantía depositada por aquel, respecto a dicho bien.

La garantía podrá constituirse de las siguientes formas previstas en el artículo 106.3 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, en la siguiente forma:

- a) En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones competentes en materia de Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.
- b) Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

Para ambos supuestos, deberá aportarse el documento original, debiendo estar debidamente bastantado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía el poder de quien otorga la garantía a nombre de la Entidad correspondiente o ante Fedatario Público.

7. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN EXIGIDA

1. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN.

Las proposiciones se presentarán, dentro del plazo señalado en el anuncio, en dos sobres firmados y cerrados, de forma que se garantice el secreto de su contenido, identificados con los números 1 y 2 con la documentación que luego se especificará, indicando en cada uno ellos externamente el nombre de la persona licitadora y, en su caso, de la persona representante, domicilio social, teléfono y correo electrónico a efectos de notificaciones de forma legible.

Las ofertas podrán presentarse en los Servicios Centrales de AVRA en Sevilla, sita en C/ Pablo Picasso nº 6, o en las Direcciones Provinciales de AVRA cuyas direcciones son:



ALMERÍA: C/ Maestro Serrano, 3, 2ª planta (04004-ALMERÍA).

CÁDIZ: C/ Dr. Herrera Quevedo, 5, 1ª planta (entrada por paseo marítimo) (11010-CÁDIZ).

CÓRDOBA: Avda. Al-Nasir, nº 5 (14006 - CÓRDOBA).

GRANADA: C/ San Antón, 72, 2ª Pl. ED. REAL CENTER (18005-GRANADA).

HUELVA: Avda. de Alemania nº 5 (21002-HUELVA).

JAÉN: C/ Isaac Albéniz, nº 2 Entrepanta (23009-JAÉN).

MÁLAGA: C/ Cerrojo nº 38 (29007-MÁLAGA).

SEVILLA: C/ Juan de Mata Carriazo nº 12. Esquina con C/ Virgen de la Sierra (oficinas) (41018-SEVILLA).

Cuando las proposiciones se envíen por correo, la persona licitadora deberá justificar la fecha y la hora de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta en el mismo día mediante telegrama, fax o correo electrónico indicados en el anuncio. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo de presentación de plicas señalado en el anuncio.

Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

Una vez entregada o remitida la documentación, no puede ser retirada. Terminado el plazo de recepción, se expedirá informe o certificación sobre la relación de las ofertas presentadas y remitirán la documentación presentada a la Secretaría de la Mesa de Contratación.

Si se hubiese anunciado la remisión de la oferta presenta en la oficina de Correos, con los requisitos antes establecidos, tan pronto como sea recibida y, en todo caso, transcurrido el plazo de diez días indicados en el mismo, las Direcciones Provinciales o el Área de Administración General - en los casos de presentación en los Servicios Centrales de AVRA- expedirán informe o certificación actualizados sobre la relación de las ofertas presentadas para remitirse a la Secretaría de la Mesa de Contratación.

No se admitirán ofertas presentadas fuera de los lugares o por medios distintos de los indicados.

Toda la documentación de las proposiciones presentadas deberá venir en castellano. La documentación redactada en otra lengua deberá acompañarse de la correspondiente traducción oficial al castellano.

2. DOCUMENTACIÓN



En ninguno de los 2 sobres, se expresará en el exterior los bienes a los que licita.

SOBRE NÚMERO 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Los licitadores deberán presentar un sobre núm. 1 con la siguiente documentación:

1. Anexo nº 2 con indicación al bien o bienes a los que licita (ofertas individuales y/o vinculadas en su caso).

Para cada proposición independiente deberá conformarse este Anexo nº 2.

En el caso de presentación de diferentes ofertas (individuales y/o vinculadas) por un mismo licitador, éste deberá establecer el orden de prioridad de las mismas cuando pretenda que se le adjudique una sola de las ofertas indicadas en la propuesta.

2. Documentos que acrediten la personalidad y capacidad de obrar de los licitadores:

Los documentos que se relacionan a continuación podrán aportarse en original o mediante copias que tengan carácter de autenticadas conforme a la legislación vigente.

a) Documentación acreditativa de la personalidad.

Si fuere persona jurídica deberá presentar copia autorizada o testimonio notarial de la escritura de constitución o de modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

Y además, documento acreditativo del código de identificación fiscal (NIF/CIF), y Documento Nacional de Identidad en vigor o documento que legalmente lo sustituya de la persona que presenta la proposición, así como poder bastante debidamente inscrito en el Registro y poder de representación bastantado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía o de la Asesoría Jurídica de AVRA. Si se trata de un poder para ese acto en concreto, no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

Si se trata de persona jurídica extranjera, deberá aportar, traducida de forma oficial al español, para la de los Estados miembros de la Unión Europea y de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, acreditación de su inscripción en el correspondiente Registro Público que, de acuerdo con la legislación aplicable en cada Estado, sea preceptiva o, mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos establecidos en el



Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (aplicable en lo que no se oponga a 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), de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación, y respecto a los restantes empresarios extranjeros acreditación de su capacidad de obrar mediante un Informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito radique el domicilio de la empresa, en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa en cuestión, que figura inscrita en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúa con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a que se extiende el objeto del concurso.

En ambos casos deberán aportar, además, declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponde al licitador.

Si fuere persona física presentará fotocopia autenticada administrativamente o testimonio notarial del Documento Nacional de Identidad, del Número de Identificación Fiscal o del que, en su caso, lo sustituya reglamentariamente, así como Documento Nacional de Identidad en vigor o documento que legalmente lo sustituya del firmante de la proposición, y poder bastante a su favor emitido por los letrados de la Junta de Andalucía o por la Asesoría Jurídica de AVRA, si ésta no es presentada por el propio licitador.

b) Documentos acreditativos de la representación.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder de representación, bastanteadado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía o por la Asesoría Jurídica de AVRA.

En el supuesto de personas jurídicas deberá presentarse copia autorizada o testimonio notarial de la escritura de apoderamiento inscrita, si fuese un poder general, en el Registro Mercantil, cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable, debiendo este poder estar bastanteadado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía o por la Asesoría Jurídica de AVRA. Si no lo fuere, inscrita, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

El testimonio notarial, en su caso, habrá de estar expedido a petición de la representación legal de la empresa o autorizado por el mismo notario que otorgó la escritura de poder.



Así mismo, la persona con poder bastante a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia autenticada administrativamente o testimonio notarial de su Documento Nacional de Identidad en vigor o documento que legalmente lo sustituya.

c) Documentos acreditativos de la capacidad.

C.1.- Declaración responsable firmada en la que se haga constar que el ofertante no está incurso en causa de incompatibilidad y cuenta con capacidad para obrar según las previsiones del Código Civil, según el Anexo nº 3 que se acompaña al presente Pliego, señalando una dirección de e-mail a efecto de notificaciones, al que se dirigirá, en su caso, la solicitud de subsanación a la que se refiere la cláusula novena del Pliego, y el resto de notificaciones.

C.2.- Acreditación de no incompatibilidad en licitaciones públicas. En el caso de las personas jurídicas deberán acreditar, mediante la oportuna certificación expedida por su órgano de dirección o representación competente, según Anexo nº 3 que se acompaña al presente Pliego, que no forma parte de sus órganos de gobierno o administración persona alguna a los que se refiere la Ley 3/2005, de 8 abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes, Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, desarrollada por el Decreto 176/2005 de 26 de julio y Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas.

Cuando se trate de personal sujeto a la citada Ley 53/1984, de 26 de diciembre, deberá acreditarse, previamente a la adjudicación la concesión de la correspondiente compatibilidad, así como su sometimiento a la normativa de incompatibilidades vigente en el momento de la contratación.

3.- Garantía provisional.

Resguardo original acreditativo de la garantía constituida por el equivalente al 5% del tipo mínimo de licitación de los bienes a los que oferte, con arreglo a lo establecido en la cláusula sexta del presente Pliego, indicando en dicho resguardo los bienes a que oferta.

Como se ha indicado en la cláusula sexta, en el referido resguardo, el poder de quien otorga la garantía a nombre de la Entidad correspondiente debe estar debidamente bastantado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía o ante Fedatario Público.

4.- Obligaciones Tributarias y Seguridad Social

Declaración responsable que comprenderá, según Anexo nº 3, expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y a la Comunidad Autónoma de Andalucía y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones



vigentes; sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito se exigirá a los que vayan a resultar adjudicatarios del contrato.

5.- Compromiso expreso del licitador de mantener la oferta durante el plazo mínimo de dos meses a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones.

SOBRE NÚMERO 2: OFERTA ECONÓMICA

Los licitadores deberán presentar un sobre núm. 2 incorporando tantos Anexos nº 4 contemplados en el presente pliego como ofertas (individuales o vinculadas) a las que licite, debidamente fechados, firmados, y si se trata de una persona jurídica, también sellados, en la que se relacionarán de forma independiente el importe ofertado para cada bien al que se opte, sin incluir los impuestos que gravan la transmisión, expresándolo en cifra y letra; en caso de discordancia entre la cantidad expresada en cifra y letra, prevalecerá esta última, con las consecuencias que de ello pudieran derivar.

No obstante, para el caso de presentar una única oferta vinculada deberá presentar el sobre nº 2 con una sola proposición económica que incluya la totalidad de bienes objetos de la oferta.

La propuesta debe ser original, no siendo admisibles aquellas que no se presenten en el sobre nº 2 sellado, las que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer a la Administración los aspectos fundamentales de la misma, y las que no estén debidamente firmadas, o no alcancen el precio base de licitación.

El plazo de vigencia de la oferta será de dos meses a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones económicas.

8. MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de contratación será designada por el órgano de contratación al aprobar la convocatoria y su composición será publicada en el perfil de contratante.

9. PROCEDIMIENTO

1. RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, la persona responsable del Registro expedirá informe o certificación con relación de las proposiciones recibidas, las presentadas por correo con los requisitos exigidos pero aún no recibidas o, en su caso, sobre la ausencia de licitadores, que, junto con los sobres, remitirá a la Secretaría de la Mesa de contratación.

2. CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS



Recibida la anterior documentación, se constituirá, la Mesa de contratación designada por el órgano de contratación, con el fin de calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma.

A tal efecto, el Presidente ordenará la apertura del sobre núm. 1. A continuación, la Mesa calificará la documentación recibida.

Si por la Mesa se observaran defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, podrá concederse, si se estima conveniente, un plazo no superior a cinco días hábiles para que el licitador subsane los mismos. A tal fin, lo comunicará verbalmente o por medios electrónicos, o informáticos o telemáticos a las personas interesadas y lo hará público a través del perfil de contratante del órgano de contratación, para que las personas licitadoras los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de contratación, bajo apercibimiento de exclusión definitiva del licitador que, en el plazo concedido, no proceda a la subsanación de dicha documentación.

3. APERTURA DE PROPOSICIONES ADMITIDAS.

Con carácter previo al acto público de apertura de proposiciones económicas, la Mesa de contratación adoptará el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de licitadores a la vista de las subsanaciones efectuadas.

El acto público se celebrará en el lugar, día y hora señalados en el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

El Presidente notificará la admisión y/o exclusión de los licitadores, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y la causa o causas de inadmisión de éstas últimas.

Las ofertas económicas que correspondan a proposiciones rechazadas, quedarán excluidas del procedimiento de adjudicación del contrato, y los sobres que las contengan no podrán ser abiertos.

Antes de la apertura de las proposiciones económicas, se invitará a los licitadores interesados a que manifiesten las dudas que se les ofrezcan o pidan las explicaciones que estimen necesarias, procediéndose por la Mesa a las aclaraciones y contestaciones pertinentes, pero sin que pueda hacerse cargo de documentos que no hubieren sido aportados durante el plazo de admisión de ofertas o de subsanación.

A continuación, se procederá a la apertura del sobre núm. 2 de las ofertas que hayan resultado admitidas; si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, no alcanzase el tipo de licitación mínimo, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la haga inviable, será desechada por la Mesa, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo,



con tal que lo uno o la otra no alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

10. ADJUDICACIÓN

De conformidad con el artículo 191 del RPCAA, la Mesa acordará la adjudicación provisional para cada bien a favor del oferente que obtenga mayor puntuación de acuerdo a los criterios de baremación que se expresan a continuación, y elevará el expediente al órgano de contratación para que adopte el acuerdo de adjudicación definitiva, que será impugnable ante la jurisdicción contencioso-administrativa, previo agotamiento de los recursos procedentes en vía administrativa.

Criterios de baremación:

- En parcelas de suelo con destino a promociones de viviendas protegidas **en compraventa** se puntuará la reducción porcentual (con un límite del 20%) sobre el precio máximo legal que corresponda, según el régimen indicado para cada suelo residencial en el Pliego de Condiciones a las viviendas y sus anejos vinculados en el momento de formalizar la venta por el adjudicatario de vivienda.

El porcentaje de reducción ofertado deberá ser único tanto para las viviendas como para sus anejos vinculados. El incumplimiento de este requisito será causa de no admisión de la oferta.

En este apartado podrá obtener un máximo de 100 puntos la mejor oferta, siendo la mejor oferta la que ofrezca la mayor reducción porcentual. Las restantes serán puntuadas proporcionalmente con relación a la mejor oferta.

La puntuación se calculará según la fórmula siguiente:

Puntos de la Oferta = 100 Puntos x (1 - % de oferta máxima) / (1 - % de oferta que se puntúa).

- En parcelas de suelo con destino a promociones de viviendas protegidas en alquiler se puntuará la reducción porcentual (con un límite del 50%) sobre la renta máxima legal anual durante los dos primeros años del arrendamiento efectivo de la actuación.

El porcentaje de reducción ofertado deberá ser único tanto para las viviendas como para sus anejos vinculados. El incumplimiento de este requisito será causa de no admisión de la oferta.

En este apartado podrá obtener un máximo de 100 puntos la mejor oferta, siendo la mejor oferta la que ofrezca la mayor reducción porcentual. Las restantes serán puntuadas proporcionalmente con relación a la mejor oferta.



La puntuación se calculará según la fórmula siguiente:

Puntos de la Oferta = 100 Puntos x (1 - % de oferta máxima) / (1 - % de oferta que se puntúa).

• En parcelas de suelo con destino a promociones de viviendas protegidas **en alquiler con opción a compra** se puntuará:

- La reducción porcentual sobre el precio máximo legal que tenga las viviendas y sus anejos vinculados en el momento de formalizar la venta por el adjudicatario de la vivienda (con un límite del 20%).
- La reducción porcentual sobre la renta máxima legal anual durante los dos primeros años del arrendamiento efectivo de la actuación (con un límite del 50%).

El porcentaje de reducción ofertado deberá ser único tanto para las viviendas como para sus anejos vinculados. El incumplimiento de este requisito será causa de no admisión de la oferta.

En este apartado podrá obtenerse un máximo de 100 puntos. Para cada uno de los dos subapartados 50 puntos. Obtendrá la máxima puntuación en cada uno de los subapartados la mejor oferta, siendo la mejor oferta la que ofrezca la mayor reducción porcentual. Las restantes ofertas se puntuarán proporcionalmente con relación a la primera.

La puntuación se calculará según la fórmula siguiente:

Puntos de la Oferta = 50 x (1 - % de oferta máxima) / (1 - % de oferta que se puntúa).

La Mesa no admitirá una reducción porcentual superior a los límites antes expresados (20% y 50% respectivamente), siendo causa de no admisión por inviabilidad económica de la promoción la oferta presentada con una reducción superior a las indicadas.

Cuando cuando sobre un mismo bien concurren ofertas individuales y vinculadas con otros bienes, se dará prioridad a las ofertas vinculadas sobre las individuales .

Cuando haya empate entre ofertas vinculadas, se dará prioridad a la oferta que suponga la construcción del mayor número de viviendas. De persistir el empate, se dirimirá mediante sorteo ante Notario.

Asimismo en caso de empate entre ofertas individuales, se dirimirá mediante sorteo ante Notario.

El órgano de contratación dictará la resolución de adjudicación en el plazo máximo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente al de la apertura de las proposiciones, y será notificada



directamente al/los adjudicatario/s y al resto de los licitadores, aún cuando hubiesen sido rechazados en cualquier fase del procedimiento.

Para cada bien, si el adjudicatario renunciase a la adquisición, o no atendiese a las obligaciones que le corresponden, y que se señalan a continuación, perderá la garantía provisional constituida, sin perjuicio de la indemnización por las eventuales pérdidas que se hubiesen originado. En ambos supuestos, podrá procederse a la adjudicación al segundo mejor postor, con su consentimiento si hubiese transcurrido el plazo de vigencia de las ofertas.

Tras la adjudicación se procederá a la devolución de la garantía provisional a los no adjudicatarios.

11. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Notificada la adjudicación, se concederá un plazo máximo de siete días hábiles al adjudicatario del contrato para que acredite las siguientes circunstancias, mediante la aportación de los correspondientes certificados:

1. Certificación positiva expedida por la administración competente acreditativa de que el adjudicatario propuesto se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y a la Comunidad Autónoma de Andalucía, referidas en el artículo 13 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

No resultará preciso aportar la mencionada Certificación positiva si el adjudicatario propuesto aporta una declaración responsable de no estar obligado a presentar las declaraciones o documentos a que se refiere el mencionado artículo.

2. Certificación positiva expedida por la administración competente acreditativa de que el adjudicatario propuesto se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social mencionadas en el artículo 14 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

No resultará preciso aportar la mencionada Certificación positiva si el adjudicatario propuesto aporta una declaración responsable de no estar obligado a presentar las declaraciones o documentos a que se refiere el mencionado artículo.

3. Justificante de estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas que, de conformidad con lo previsto en el artículo 15.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, deberá acreditar mediante la presentación del alta, referida al ejercicio corriente, o del último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas, completado con una declaración responsable de no



haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto.

No resultará preciso aportar ningún justificante de estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas si el adjudicatario propuesto aporta una declaración responsable de que ejerce una actividad que no se encuentra sujeta al referido impuesto.

4. Además deberá justificar, con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, el pago de los anuncios del procedimiento tanto en Boletines Oficiales como en prensa si los hubiera, mediante la entrega del resguardo de transferencia bancaria a favor de AVRA.

A este respecto, el importe que deberá ingresar cada adjudicatario por cada uno de los anuncios será distribuido entre los bienes de la convocatoria, multiplicado por el número de bienes que le hayan sido adjudicados.

La Agencia y el adjudicatario contraen la obligación de otorgar la escritura pública de compraventa, dentro del plazo máximo de 2 meses contados desde el día siguiente al de la notificación de la adjudicación.

Si el bien adjudicado se encuentra en proceso de gestión, en el citado plazo máximo de 2 meses a contar desde la adjudicación se formalizará contrato, con carácter previo al otorgamiento de la escritura, la cual deberá formalizarse en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente al de la emisión del certificado final de obra.

El contrato y/o la escritura, se ajustará a las minutas que se adjuntan como Anexos nº 5 y nº 6 a este Pliego. La escritura será otorgada ante el notario designado por el adjudicatario.

Serán a cargo del adjudicatario los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, sus copias así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad y todos los impuestos que gravan la transmisión, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas, debiendo establecerse una provisión de fondos para atender los mismos, ante terceros y las administraciones tributarias.

12. PAGO DEL PRECIO Y ENTREGA DEL BIEN

12.1. A.- COMPRAVENTA

El precio de la compraventa será el importe de la adjudicación y será satisfecho en la forma de pago siguiente:

- El 30% del precio incrementado con el IVA correspondiente se deberá haber abonado antes de la firma de la escritura pública de compraventa, mediante cheque bancario o conformado, o transferencia bancaria a la cta/cte que se hará constar en la notificación del acuerdo de



adjudicación.

- El restante 70% podrá ser abonado mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente que se hará constar en la notificación del acuerdo de adjudicación o mediante pago aplazado, según se detalla a continuación:

a) PAGO AL CONTADO: En el momento de la firma de la escritura pública de compraventa se entregará el 70% del precio incrementado con el IVA correspondiente mediante cheque bancario o conformado por Banco o Caja de Ahorros.

b) PAGO APLAZADO: En el momento de la firma de la escritura pública de compraventa se abonará el 70% del precio en un plazo máximo de 60 meses, y se abonará la totalidad del IVA correspondiente mediante cheque bancario o conformado por Banco o Caja de Ahorros, conforme a la proposición económica presentada por el adjudicatario, según Anexo nº4.

La cantidad aplazada devengará el interés legal del dinero y deberá garantizarse por un medio válido en derecho y de naturaleza financiera, como aval o seguro de caución (conforme a los modelos establecidos en el artículo 87 del Decreto 197/2021, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía y de la gestión recaudatoria). En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago, la persona titular de la Dirección General de la Agencia podrá declarar vencida el resto de las cantidades aplazadas.

12.1.B.- BIENES EN PROCESO DE GESTIÓN

Con anterioridad o simultáneamente a la firma del contrato se deberá abonar el 30% del precio de adjudicación, incrementado con el IVA correspondiente.

AVRA se reserva el derecho a efectuar en la urbanización las modificaciones motivadas por exigencias técnicas durante su ejecución. En su caso, se procederá a la reducción o aumento proporcional del precio de la parcela si se modifica su número o medida respecto a la prevista en el Pliego.

12.2.- ENTREGA DEL BIEN

El otorgamiento de la escritura equivale a la entrega del bien y posesión del inmueble objeto del contrato.

El adjudicatario contrae la obligación de presentar la escritura en las oficinas liquidadoras de los impuestos que graven la transmisión siendo de su cuenta, en su caso, el abono de dichos impuestos y demás gastos que puedan originarse, según lo establecido en la cláusula anterior.



La falta de cumplimiento de cuanto antecede, dará lugar a que el adjudicatario decaiga en su derecho con pérdida de la garantía constituida, sin perjuicio del resarcimiento a AVRA de los posibles quebrantos que le produjese la ineffectividad de la adjudicación.

13. CONDICIONES EN GARANTÍA DEL DESTINO DE LOS BIENES

A) RESPECTO A LOS SUELOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y ELEMENTOS VINCULADOS, el adjudicatario se obliga a construir las viviendas protegidas sobre la parcela objeto de venta de acuerdo con la propuesta formulada en la oferta que motivó su adjudicación conforme a los plazos previstos por la normativa, el planeamiento urbanístico y /o las Ordenanzas Municipales.

Asimismo, las plazas de garajes y demás construcciones complementarias, salvo locales comerciales, quedarán vinculados a las viviendas por el precio ofrecido por el adjudicatario para estos elementos en su oferta económica, que nunca podrá ser superior al establecido por la vigente legislación de Viviendas de Protección Oficial.

El adjudicatario no podrá transmitir a un tercero el inmueble adjudicado, antes de la terminación de la edificación u obtención de calificación definitiva, sin previa y expresa autorización de AVRA. En la solicitud de autorización de venta, el adquirente se obliga a notificar fehacientemente a AVRA la decisión de vender, el precio que no podrá ser superior al legal, las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.

Por otra parte, se constituirá a favor de AVRA un derecho de tanteo y retracto configurado con carácter real sobre la citada parcela y obra ejecutada. Para este supuesto, el adquirente se obliga a notificar fehacientemente a AVRA la decisión de vender, con los requisitos antes expresados.

Cuando no se hubiera solicitado la autorización previa de venta o cuando se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare diferente el precio efectivo de la transmisión o se realizare a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo, el derecho de retracto será ejercitable en el plazo de dos (2) meses desde la remisión a AVRA de la escritura o documento en que fuera formalizada la transmisión.

Las obligaciones antes expuestas serán garantizadas con condición resolutoria expresa establecida en beneficio de AVRA conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria. Debiéndose prever en la escritura la forma de su cancelación mediante documento expedido por el funcionario u organismo competente que se hará constar en acta notarial (Solicitud de Licencia de Obra, Calificación Provisional y Definitiva y licencia de primera ocupación).

El incumplimiento de estas obligaciones, en caso de ejercicio de la condición resolutoria, conllevará para el adjudicatario la obligación de indemnizar a la Agencia por los daños y perjuicios ocasionados



que, como mínimo, se fijan a estos efectos en el 20% del precio de los inmuebles adjudicados, el cual puede verse incrementado una vez evaluados los daños y perjuicios. Esta cantidad devengará el interés mensual de demora en operaciones comerciales de la Ley 3/04, que fija el Banco de España en su página oficial cada mes, a contar desde la entrega del inmueble al adjudicatario y hasta la recuperación por AVRA del mismo.

B) SOBRE LAS HIPOTECAS, el promotor podrá hipotecar los terrenos adquiridos de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Que la hipoteca se constituya en garantía de los préstamos que obtenga para llevar a cabo la construcción a la que venga obligado por la adquisición.
- Que la cuantía de dichos préstamos en las promociones de viviendas de protección oficial no exceda de la que le corresponda de acuerdo con las calificaciones provisionales de las viviendas que se promuevan en los terrenos enajenados.
- En los suelos para promover vivienda libre, la cuantía de la hipoteca no podrá exceder del valor de la edificación proyectada y las dos terceras partes del precio de venta de las parcelas enajenadas.

La persona titular de la Dirección General podrá, por sí o por persona debidamente autorizada, prestar consentimiento para posponer las condiciones resolutorias y los derechos de tanteo y retracto establecidos en las escrituras de venta, para facilitar al comprador que les sean concedidos los préstamos para la construcción de las edificaciones proyectadas y/o urbanización de los terrenos, siempre que se garanticen el destino de los mismos, conforme a lo establecido en el artículo 241.1 del Reglamento Hipotecario.

En el plazo de treinta días a partir del otorgamiento de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, el comprador remitirá una copia simple de la escritura a la Dirección General de la Agencia.

Serán de rango preferente a las condiciones resolutorias establecidas en las presentes bases las hipotecas constituidas para garantizar créditos permitidos, cuando las disposiciones de los mismos lo sean contra certificaciones de obras ejecutadas. A los efectos del artículo 241 del Reglamento Hipotecario, se establece el plazo de 6 meses, a contar desde el otorgamiento para la inscripción de las hipotecas citadas, y de treinta y cinco (35) años de duración máxima de la hipoteca constituida. La responsabilidad total máxima por principal, intereses, costas y gastos no excederá del (100%) valor de la Edificación Proyectada y las dos terceras partes del precio de venta de las parcelas, que se determinará por el adquirente con la declaración de obra nueva en construcción o el valor que determine la administración tributaria si es superior al anterior, según el siguiente desglose:

- El principal que libremente determinen el prestamista y prestatario en el momento de constituir



la hipoteca.

- Por intereses ordinarios hasta un máximo del 8% del principal.
- Por intereses de demora hasta un máximo del 17% del principal.
- Por costas hasta un 15% del principal.
- Por gastos hasta 10 % del principal.

En todo caso la distribución de la responsabilidad hipotecaria anteriormente reseñada deberá respetar una vez sumada la responsabilidad hipotecaria máxima preestablecida, cuyas cuantías son perfectamente determinables (se pueden determinar) cuando llegue su momento del mismo modo que la efectiva posposición de rango se hará efectiva en el momento del otorgamiento de la escritura de hipoteca futura donde se sabrá con precisión las cantidades de que deba responder la finca hipotecada y que antepondrá su rango al de las condiciones resolutorias expresas.

Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los gravámenes permitidos, bastará con que la parte compradora en el acto constitutivo de los mismos declare que lo son para la finalidad mencionada.

14. JURISDICCIÓN

Todos los conflictos que surjan entre las partes en relación con la interpretación, cumplimiento, efectos y resolución del contrato privado que en su caso se suscriba deberán resolverse ante el orden jurisdiccional civil, conforme a lo previsto en el artículo 198 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre.

Conforme al art. 27.1 b) de la LCSP, serán competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos regulados en el presente Pliego.

Para cualquier cuestión litigiosa que se suscite en relación con los contratos privados y/o escrituras públicas que se formalicen con el adjudicatario, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales que tengan su sede en la capital de la provincia donde radican los inmuebles objeto del mismo, renunciando la parte compradora a cualquier otro fuero.

15. INFORMACIÓN SOBRE TRATAMIENTO Y PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y 13 del Reglamento (UE) 2016/679, General de Protección de Datos, los datos que se proporcionen a través de los formularios anexo al presente Pliego serán tratados por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para la finalidad de gestionar las ofertas en el proceso de licitación en curso.



El Responsable del tratamiento de sus datos personales es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) con domicilio en calle Picasso, 6, 41018 Sevilla.

La persona interesada podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.avra@juntadeandalucia.es.

Los datos personales que la persona licitadora nos proporciona son necesarios para la gestión de su oferta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.1.b) y e) del Reglamento (UE) 2016/679, General de Protección de datos.

Los datos se conservarán durante el tiempo necesario e indispensable para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos. No serán cedidos a terceros salvo su comunicación a administraciones públicas por obligación legal y, en su caso, se cederán a la Notaría que corresponda para el otorgamiento de escritura pública.

Se podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación, supresión y portabilidad de sus datos y la limitación u oposición mediante escrito presentado a la siguiente dirección: dpd.avra@juntadeandalucia.es, preferentemente a través del formulario para el ejercicio de estos derechos disponible en www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos. Además se puede solicitar el ejercicio de esos derechos solicitándolo por cualquiera de los medios para presentación de solicitudes y en cualquiera de los registros conformes con la Ley 39/2015.

ANEXOS PLIEGO DE CONDICIONES ENAJENACIÓN CONCURSO

Anexo nº 1: RELACIÓN DE BIENES A ENAJENAR INCLUIDOS EN LA CONVOCATORIA.

Anexo nº 2: INDICACIÓN DE PARCELAS A LAS QUE LICITA.

Anexo nº 3: DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Anexo nº 4: PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

Anexo nº 4 bis: CUADRO RESUMEN OFERTA ECONÓMICA.

Anexo nº 5: MINUTAS DE CONTRATO.

Minuta de contrato privado de compraventa de suelos para uso residencial protegido y elementos vinculados, en proceso de gestión.

Anexo nº 6: MINUTAS DE ESCRITURA PÚBLICA.

Minuta de escritura pública de compraventa de suelos para uso residencial para uso residencial protegido y elementos vinculados



ANEXO N° 1: RELACIÓN DE BIENES A ENAJENAR INCLUIDOS EN LA CONVOCATORIA

Nota: Incluir listado de bienes a enajenar con sus determinaciones extraídos de la aplicación de ventas con las observaciones/condiciones específicas de cada bien.



SOBRE N° 1

ANEXO N° 2: LISTADO DE BIENES A LOS QUE SE LICITA

Nota a los licitadores: La oferta que incluya datos que puedan desvelar la proposición económica será excluida de la licitación.

- Indicación de la oferta:

EL/ Los inmueble(s) n°.....

Del polígono o actuación.....

Sitas en el (municipio)..... (Provincia).....

(Identificar el bien conforme a la Unidad de venta del Anexo n° 1)

- En caso de ofertar a varios bienes, se presenta de forma: (Márquese lo que proceda)

- Individualizada

- Vinculada

- En el caso de presentación de diferentes ofertas (individuales y/o vinculadas), establecer orden de prioridad para la adjudicación de una sola oferta de las indicadas a continuación:

1º.-.....

2º.-.....

3º.-.....

Sevilla, a.....de..... de 202_

FDO.:
(Sello de la Empresa, en su caso)



SOBRE N ° 1

ANEXO N°3: DECLARACIÓN RESPONSABLE

D....., con DNI n°....., actuando en (nombre propio o representación de)....., con domicilio en calle.....de....., provincia..... y CIF n°.....

DECLARA:

1º.- Que teniendo capacidad de obrar con arreglo a las normas civiles, deseo tomar parte en el procedimiento convocado para la enajenación de determinados inmuebles propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

2º.- Que, de conformidad con lo establecido en la cláusula 7.1 del presente Pliego, señalo como medio preferente para realizar las notificaciones la siguiente dirección de correo electrónico

3º.- Que habiendo decidido ofertar en el citado procedimiento, se somete voluntariamente y acepta íntegramente el Pliego de condiciones y sus Anexos, así como cuantas obligaciones se deriven como licitador y adjudicatario, si lo fuera.

4º.- Que reúne los requisitos y condiciones previsto en el Pliego de Condiciones que rige la convocatoria, posee plena capacidad de obrar y no forma parte de sus órganos de gobierno o administración persona alguna a los que se refiere la Ley 3/2005, de 8 abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes, Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, desarrollada por el Decreto 176/2005 de 26 de julio y Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas¹

5º.- Que no se encuentra en los supuestos recogidos en el artículo 71 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, artículo 42 del C. Comercio y del 18.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

¹ En el supuesto de personas jurídicas, la formulación de esta declaración responsable deberá ser firmada en todo caso por el órgano de dirección o representación competente de la empresa, persona administradora única, administradoras solidarias, administradoras mancomunadas, consejera delegada (cuando así los estatutos de la sociedad lo establezcan) o firma del Secretario o Secretaria con el visto bueno de la Presidencia, en el caso de Consejo de Administración.



6º.- Que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía y de la Seguridad Social impuesta por las disposiciones vigentes.

7º.- Que adquiere el compromiso de mantener la oferta durante el plazo mínimo de dos meses a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones económicas.

8º.- Que adquiere el compromiso, en caso de resultar adjudicatario, de someterme a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que de modo directo e indirecto pudiesen derivar del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderme.

Sevilla, a.....de.....de 202_

FDO.:
(Sello de la Empresa, en su caso)



SOBRE N° 2

ANEXO N° 4:

MODELO DE OFERTA DE COMPRAVENTA

D..... con domicilio encalle NIF y DNI n°....., actuando en nombre propio o en representación de..... como acredita con la escritura de poder aportada en el sobre n° 1,

MANIFIESTA

1°.- Que conoce y acepta las Condiciones para la presentación de ofertas de compraventa de bienes titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, contenidos en la Relación de Bienes a Enajenar como Anexo n°1.

2°.- Que presenta oferta de compraventa por la(s) parcela(s) o bien(es)..... del polígono/ de la actuación....., sita(s) en provincia de

En caso de optar por la adjudicación de una sola oferta, el orden de prioridad será el establecido en el sobre N° 1 Anexo n° 2.

(Identificar el bien conforme a la Unidad de venta del Anexo n° 1)

3°.- Que oferta para los bienes expresados en el apartado 2°, las reducciones % que se recogen en el Cuadro resumen de oferta económica según modelo Anexo n° 3 bis.

4°.- Forma de pago (expresar pago al contado o aplazado y en este último % de aplazamiento -máximo 70%- y plazo para el pago -máximo 60 meses-):

(1) AL CONTADO

(2) APLAZADO:

(3) %

(4) meses

(5) Garantías de pago del precio aplazado: aval o seguro de caución (conforme a los modelos establecidos en el artículo 87 del Decreto 197/2021, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía y de la gestión recaudatoria).

5°.- Que conoce y acepta el Pliego de Condiciones y sus Anexos en los que se expresan las condiciones por las que se regirá la compraventa, así como el plazo y condiciones para el otorgamiento de la escritura de compraventa y el pago de cuantos gastos, tributos e impuestos origine la misma.



Sevilla, a de..... de 202_

FDO:
(sello de la Empresa, en su caso)



ANEXO 4 BIS

CUADRO RESUMEN OFERTA ECONÓMICA

UNIDAD DE VENTA	ACTUACIÓN	PARCELA	Reducción % Precio Máx. Legal de venta de las Viviendas y Anejos Vinculados (1)	Reducción % Renta Máx. Legal anual en los 2 primeros años de alquiler (2)

Sevilla, a de de 202...

FDO.:
(sello de la Empresa, en su caso)

El porcentaje de reducción deberá ser único tanto para las viviendas como para los anejos vinculados. El incumplimiento de este requisito será causa de no admisión de la oferta.

(1) En caso de que las viviendas y anejos a construir sean en régimen de compraventa.

(2) En caso de que las viviendas y anejos a construir sean en régimen de alquiler.

(1) y (2) En caso de que las viviendas y anejos a construir sean en régimen de alquiler con opción a compra.



ANEXO Nº 5:

MINUTA DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE SUELOS PARA USO RESIDENCIAL PROTEGIDO Y ELEMENTOS VINCULADOS, EN PROCESO DE GESTIÓN.

En a de de 202...

REUNIDOS

De una parte, D., exceptuado de reseñar sus circunstancias personales en razón de su cargo.

Y de otra, D., mayor de edad,, vecino de, domiciliado a efecto de notificaciones en calle, nº, provisto de DNI y NIF nº

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación de la “AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA” (AVRA), constituida con arreglo al Decreto 262/85, de 18 de diciembre, domiciliada en Sevilla, C/ Pablo Picasso, s/n, con CIF Q-9155006-A.

Su representación y facultades para este acto resultan de.....

El segundo, en su propio nombre y derecho (o en nombre y representación de

Los comparecientes se reconocen según intervienen la capacidad legal necesaria para formalizar el presente contrato de **COMPRAVENTA**, a cuyo efecto,

EXPONEN

I.- Que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía es dueña en pleno dominio de la siguiente finca:

DESCRIPCIÓN: URBANA, Parcela de terreno en la actuación de....., de la ciudad de, (SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD, USO)

TÍTULO: Esta parcela fue adjudicada a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en virtud de la escritura de otorgada en, ante D., Notario del Ilustre Colegio de, el día .. de de , bajo el número de su protocolo.



INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº .. de, al Tomo, Libro, Folio, Finca Registral nº, Inscripción ..ª.

CARGAS: Libre de ellas, salvo las urbanísticas, según asegura la parte vendedora.

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Manifiestan los interesados que la finca descrita no está arrendada.

REFERENCIA CATASTRAL: No se acredita, si bien presentan solicitud de la misma al Centro Territorial del Catastro, cuya fotocopia se acompaña al presente documento.

O número de referencia catastral si existiere.

II.- Esta actuación cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado, cuyas obras dieron comienzo el día ... de de

III.- Que está interesada en la adquisición de la parcela nº, una vez se encuentre totalmente urbanizada, lo que llevan a efecto por medio de este contrato y con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, representada como se ha dicho, VENDE a D. que COMPRA la parcela descrita en el expositivo I de este documento, libre de cargas y gravámenes, salvo las urbanísticas, y sin que sobre ellas pese ningún tipo de prohibición o limitación, excepto las que se articulen en la normativa de aplicación.

SEGUNDA: La escritura pública de compraventa se otorgará dentro del mes siguiente a contar desde la conclusión de las obras de urbanización, que se entenderá referida a la fecha que conste en el certificado final de obra, ante el Notario que al efecto se designará por la compradora dentro del municipio.

Transcurrido el plazo pactado sin que por la compradora se haya procedido a la firma de la escritura pública de venta, AVRA le requerirá para suscribir el mentado documento, señalando al efecto día y hora dentro de un plazo que no excederá de 15 días. Para el supuesto de que no se atendiese el requerimiento o compareciendo no satisfaga el resto del precio, AVRA podrá optar entre exigir el cumplimiento íntegro de las obligaciones asumidas por el adjudicatario en virtud del Pliego de Condiciones, o bien tenerle por desistido en su oferta. En este último caso, quedará sin efecto el contrato privado suscrito, perdiendo en todo caso la parte compradora en concepto de indemnización por daños y perjuicios el **20%** del precio de los inmuebles adjudicados, y resuelta cualquier relación contractual entre las partes.



TERCERA: El precio de venta es a tanto por unidad y se determinará multiplicando la superficie edificable por EUROS/ unidad , y asciende a EUROS (.....€), , excluido el IVA.

El pago se hará de la siguiente forma:

1.- Por la suma de..... EUROS (.....€), que representa el 30% del precio, que la vendedora ha recibido con anterioridad a este acto mediante transferencia bancaria (cuyo certificado se adjunta), por lo que confiere carta de pago.

2.- Y la suma de EUROS (.....€), que representa el 70% del precio que la parte compradora abonará a la vendedora en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa (AL CONTADO) mediante cheque debidamente conformado por entidad bancaria o (DE FORMA APLAZADA) según la oferta presentada en su día.

El pago aplazado se efectuará en la forma ofertada, y deberá garantizarse por un medio válido en derecho y de naturaleza financiera, como aval o seguro de caución (conforme a los modelos establecidos en el artículo 87 del Decreto 197/2021, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía y de la gestión recaudatoria).

Tales pagos estarán incrementados con el IVA legal correspondiente en la forma prevista en la Estipulación Sexta de este contrato.

CUARTA: La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía se reserva el derecho a efectuar en la urbanización las modificaciones motivadas por exigencias técnicas durante su ejecución. Si como resultado de las mismas se modificase la edificabilidad o la superficie de la parcela, la compradora podrá instar la resolución del contrato si la disminución fuere superior a la décima parte, o si el aumento fuere mayor a la vigésima. Si no optare por la resolución, se determinará el precio conforme a la estipulación anterior.

QUINTA: Serán a cargo del adjudicatario los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, sus copias, así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad y todos los impuestos que gravan la transmisión, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas estableciéndose una provisión de fondos para atender los mismos, ante terceros y las administraciones tributarias.

Para el caso que no haya sido reconocida la exención del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por parte del Ayuntamiento, la Compradora entregará en la escritura pública de venta a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía resguardo acreditativo de haber presentado garantía ante la Caja General de Depósitos por importe de..... € (conforme al artículo 87 del Decreto 197/2021, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía y de la gestión recaudatoria), para garantizar que la Compradora liquidará y abonará el



importe del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en caso de que el Ayuntamiento desestime la solicitud de exención del impuesto, que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía se compromete a presentar ante el organismo competente, fundamentado en su carácter de Agencia Pública Empresarial.

El representante legal de la Agencia se compromete al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. La parte Vendedora, en su condición de sujeto pasivo, solicitará la exención del referido impuesto y si se concede devolverá el Aval a la parte Compradora.

b. Si por parte del Ayuntamiento..... se desestima la referida solicitud de la exención, AVRA se obliga a comunicar a la parte Compradora en el plazo máximo de siete días hábiles, la notificación del Ayuntamientoen la que indica tal hecho, asimismo, la parte Compradora dispondrá de un plazo de 10 días hábiles, desde que AVRA notifique la liquidación girada por la Administración municipal, para proceder al pago del mismo y si transcurrido dicho plazo esto no se ha producido, AVRA quedará facultada para la ejecución de la citada garantía y abono del impuesto (artículo 89 del Reglamento de organización y funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía y de la gestión recaudatoria).

El pago del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se realizará con carácter previo a la interposición de cualquier tipo de recurso que pudiera considerarse por la Agencia. La notificación se realizará mediante burofax en el domicilio expresamente designado por la Compradora a estos efectos en.....

En base a lo anterior, AVRA solicita de forma expresa a la administración tributaria local (Ayuntamientoy Servicio de liquidación y recaudación de la Diputación de ...), que la declare exenta con carácter subjetivo por la presente transmisión en el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), ya que al ser una entidad de derecho público vinculada o dependiente de la Administración autonómica andaluza, y que integra el sector público institucional andaluz, goza de la exención subjetiva absoluta regulada en el artículo 105.2.a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, hecho reconocido y declarado por la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en Sentencia número 1539/2021, de 20 de abril de 2021, firme desde el 21 de junio de 2021.

SEXTA: La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía repercutirá al comprador el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la entrega de la parcela objeto de este contrato. La repercusión se realizará sobre la base de la contraprestación total.



Dicha repercusión se efectuará a medida que se produzca el devengo del impuesto, es decir, para los pagos anticipados anteriores a la entrega de la parcela en el momento de cobro de cada uno de ellos y por los importes efectivamente percibidos. La parte del impuesto correspondiente al resto de la base imponible, una vez regularizado el precio si ello procediere, se devengará y repercutirá en el momento de la liquidación, en el cual el comprador efectuará el oportuno pago.

Los tipos impositivos serán los vigentes en las sucesivas fechas de devengos parciales, conforme a las normas reguladoras del impuesto.

SÉPTIMA: Con la firma de la escritura pública la compradora tomará la posesión del bien adquirido.

OCTAVA: La parte compradora contrae las siguientes obligaciones:

a) Construir las viviendas protegidas sobre la(s) parcela(s) objeto de venta de acuerdo con la propuesta formulada en la oferta que motivó su adjudicación. Además no se podrá alterar o incumplir el régimen de vivienda ofertado, salvo en el caso de que así lo prevea la normativa sobre vivienda protegida y sea autorizado expresamente por AVRA.

Asimismo, las plazas de garajes y demás construcciones complementarias, salvo locales comerciales, quedarán vinculados a las viviendas por el precio ofrecido para estos elementos en su oferta económica, que nunca podrá ser superior al establecido por la vigente legislación de Viviendas de Protección Oficial.

b) Realizar el procedimiento de convocatoria y selección de adquirentes o arrendatarios de viviendas en la forma determinada en la legislación sobre Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y especialmente según lo previsto en el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero.

c) Atender puntual y fehacientemente los requerimientos de información que efectúe la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía acerca del grado de cumplimiento de las obligaciones contraídas y que han servido de base para la adjudicación. Todos los costes en los que pueda incurrir la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía como consecuencia del cumplimiento de estas obligaciones del adjudicatario, serán por cuenta de éste.

d) No transmitir a un tercero la(s) finca(s) o el edificio objeto de esta oferta antes de la terminación de la edificación, sin previa y expresa autorización de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

e) Realizar a su cargo la urbanización interior de la(s) parcela(s).



f) Ejecutar a su cargo las obras de reparación de los desperfectos que cause en la urbanización del Polígono, como consecuencia de las obras de edificación y urbanización interior de la(s) parcela(s).

g) Para las parcelas que incluyan dotaciones de equipamiento o centros de transformación, estarán obligados a llevar a efecto, a su cargo, las respectivas cesiones y, en su caso, la ejecución de las obras previstas. Dichas cesiones y cargas se reflejarán en la escritura pública en que se formalice la compraventa de las parcelas.

h) Los precios máximos de renta, arrendamientos con opción de compra, o en su caso, adquisición o adjudicación relativos a las viviendas, garajes y otros anexos inseparables, serán respectivamente los contenidos en la oferta adjudicataria, sin perjuicio de respetar además, en todo caso, los máximos señalados por la normativa vigente.

Queda absolutamente prohibido percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la legal y reglamentariamente establecida en el régimen que corresponda, así como en el desarrollo posterior de los citados preceptos.

i) No podrán ser objeto de descalificación las viviendas construidas sobre parcelas enajenadas por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía a petición del interesado antes de transcurrir el plazo legal de protección. Dicha prohibición se hará constar expresamente en la escritura pública.

NOVENA.- Las obligaciones expresadas en los apartados a), b), c) y d) de la estipulación anterior estarán garantizadas con condición resolutoria expresa de la compraventa conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria. El incumplimiento de estas obligaciones, en caso de ejercicio de la condición resolutoria, conllevará para el adjudicatario la obligación de indemnizar a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía por los daños y perjuicios ocasionados que, como mínimo, se fijan a estos efectos en el 20% del precio de venta, el cual podrá verse incrementado una vez evaluados los daños y perjuicios. Esta cantidad devengará el interés mensual de demora en operaciones comerciales de la Ley 3/04, que fija el Banco de España en su página oficial cada mes, a contar desde la entrega del inmueble a la compradora y hasta la recuperación por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía del mismo.

En todo caso, el pleno dominio de esta(s) parcela(s) con sus accesiones se recuperará(n) automáticamente para la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, quien podrá inscribirla(s) a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el incumplimiento de las condiciones resolutorias por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

También se hará constar en la misma escritura de venta la forma de cancelación de las condiciones resolutorias mediante documento expedido por el funcionario u organismo competente en acta notarial (Solicitud de Licencia de Obra, Calificación Provisional y Definitiva así como licencia de



primera ocupación, Acta de Replanteo debidamente firmada respecto a la fecha de inicio de las obras).

DÉCIMA: El comprador únicamente podrá gravar la(s) parcela(s) objeto de esta oferta para garantizar deudas contraídas para construcción del edificio proyectado sobre el mismo.

La cuantía de la Hipoteca no podrá exceder de la que corresponda de acuerdo con las calificaciones provisionales de las viviendas que se promuevan en el terreno enajenado.

Para edificaciones complementarias, la cuantía de la hipoteca no podrá exceder de las dos terceras partes del precio de venta de las parcelas y del total valor real (100%) de la edificación proyectada.

En el plazo de treinta días a partir del otorgamiento de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, la parte adquirente remitirá una copia simple de la escritura a la dirección de AVRA.-

Las hipotecas citadas serán de rango preferente a todas y cada una de las condiciones resolutorias pactadas en la estipulación OCTAVA, puntos a), b), c) y d) las cuales se posponen desde ahora y para su momento, siempre y cuando las disposiciones de los préstamos o créditos concedidos lo sean contra certificaciones de obras ejecutadas.

A los efectos previstos en el art. 241 del Reglamento Hipotecario, se establece el plazo de de 6 meses, a contar desde el otorgamiento para la inscripción de las hipotecas citadas, y de treinta y cinco (35) años de duración máxima de la hipoteca constituida. La responsabilidad total máxima por principal, intereses, costas y gastos no excederá del (100%) valor de la Edificación Proyectada y las dos terceras partes del precio de venta de las parcelas, que se determinará por el adquirente con la declaración de obra nueva en construcción o el valor que determine la administración tributaria si es superior al anterior, según el siguiente desglose:

- El principal que libremente determinen el prestamista y prestatario en el momento de constituir la hipoteca.
- Por intereses ordinarios hasta un máximo del 8% del principal.
- Por intereses de demora hasta un máximo del 17% del principal.
- Por costas hasta un 15% del principal.
- Por gastos hasta 10 % del principal.

En todo caso la distribución de la responsabilidad hipotecaria anteriormente reseñada deberá respetar una vez sumada la responsabilidad hipotecaria máxima preestablecida, cuyas cuantías son perfectamente determinables (se pueden determinar) cuando llegue su momento del mismo modo que la efectiva posposición de rango se hará efectiva en el momento del otorgamiento de la escritura de hipoteca futura donde se sabrá con precisión las cantidades de que deba responder la finca hipotecada y que antepondrá su rango al de las condiciones resolutorias expresas.



Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los gravámenes permitidos, bastará con que la compradora en el acto constitutivo de los mismos declare que lo son para la finalidad mencionada

UNDÉCIMA: Se establece un derecho de tanteo y retracto a favor de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía por diez años para el supuesto de segundas o ulteriores transmisiones de las viviendas que se construyeran en régimen de protección oficial sobre la(s) parcela(s) objeto de la oferta. Dicho plazo se contará desde la fecha en que se produzca la transmisión de la vivienda.

Para el supuesto de venta de la(s) parcela(s) objeto de este documento y obra ejecutada sobre la(s) misma(s) efectuada por la compradora antes de la terminación de la edificación sin previa y expresa autorización de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, las partes pactan expresamente a favor de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía un derecho de tanteo y retracto configurado con carácter real sobre la(s) citada(s) parcela(s). Para este supuesto el adquirente se obliga a notificar fehacientemente a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía a la decisión de vender, al precio ofrecido que no podrá ser superior al legal, las condiciones esenciales de la transmisión, el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.

Cuando no se hubiere hecho la notificación anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare diferente el precio efectivo de la transmisión o se realizare a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo, se establece a favor de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía un derecho de retracto, ejercitable en el plazo de dos meses desde la remisión a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la escritura o documento en que fuera formalizada la transmisión.

DECIMOSEGUNDA: Para levantamiento de las condiciones resolutorias establecidas en la Estipulación NOVENA bastará Acta Notarial en la que la compradora acredite la obtención de licencia de primera ocupación

O Acta Notarial en la que la compradora acredite certificación administrativa emitida por el funcionario competente de haberse seguido el trámite de selección de los adjudicatarios de las viviendas de conformidad con la legalidad vigente.

DECIMOTERCERA: La vendedora se compromete frente a la compradora para el saneamiento en caso de evicción.

DECIMOCUARTA: Aun concurriendo una o varias de las causas de resolución previstas en el contrato, en ningún caso procederá su rescisión a instancias de la parte incumplidora de sus obligaciones sin el consentimiento fehaciente de la otra parte.



DECIMOQUINTA: Las partes intervinientes, para cualquier cuestión litigiosa que la interpretación o cumplimiento del contenido del contrato suscite, se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales que tengan su sede en la capital de la provincia donde radican los inmuebles objeto del mismo, renunciando la parte compradora a cualquier otro fuero.

Y en prueba de conformidad de los otorgantes, firman por duplicado el presente contrato en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.



ANEXO N° 6:

**MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE SUELOS PARA USO RESIDENCIAL
PROTEGIDO Y ELEMENTOS VINCULADOS.**

En a de de 202...

COMPARECEN

De una parte, D., exceptuado de reseñar sus circunstancias personales en razón de su cargo.

Y de otra, D., mayor de edad,, vecino de, domiciliado a efecto de notificaciones en calle, nº, provisto de DNI y NIF nº

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación de la “AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA” (AVRA), constituida con arreglo al Decreto 262/85, de 18 de diciembre, domiciliada en Sevilla, C/ Pablo Picasso, s/n, con CIF Q-9155006-A.

Su representación y facultades para este acto resultan de.....

El segundo, en su propio nombre y derecho (o en nombre y representación de

Conozco a los comparecientes, que tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de COMPRAVENTA, a cuyo efecto:

EXPONEN

I.- Que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía es dueña en pleno dominio de la siguiente finca:

DESCRIPCIÓN: URBANA, Parcela de terreno en la actuación de....., de la ciudad de, (SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD, USO)

TÍTULO: Esta parcela fue adjudicada a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en virtud de la escritura de otorgada en, ante D., Notario del Ilustre Colegio de, el día ... de de....., bajo el número.....de su protocolo.



INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº de los de, al Tomo, Libro, Folio, Finca Registral nº, Inscripción

CARGAS: Libre de ellas, salvo las urbanísticas, según asegura la parte vendedora.

SITUACIÓN ARRENDATICA: Manifiestan los interesados que la finca descrita no está arrendada.

REFERENCIA CATASTRAL: No se acredita, si bien presentan solicitud de la misma al Centro Territorial del Catastro. Fotocopia se acompaña a la primera copia que se expida de la presente.

O número de referencia catastral si existiere.

II.- Que, resultó adjudicataria de la parcela descrita en el Expositivo I en el Concurso para la enajenación de suelo, Periodo de

III.- Que consiguientemente está interesada en la adquisición de la parcela antes descrita, lo que lleva a efecto por medio de la presente escritura y de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, representada como se ha dicho, VENDE Y TRANSMITE a, que COMPRA Y ADQUIERE la parcela DESCRITA en el Expositivo I de esta escritura, con todos sus derechos, libre de cargas y gravámenes, salvo las urbanísticas, tomando en este acto la compradora posesión de la misma.

SEGUNDA: El precio de la presente compraventa es cierto y a tanto alzado de EUROS..... (.....€), excluido el IVA.

El pago se hará de la siguiente forma:

OPCIÓN PAGO AL CONTADO

a) Por la suma de EUROS (.....€), que representa el 30% del precio, que la vendedora ha recibido con anterioridad a este acto mediante transferencia bancaria (cuyo certificado se adjunta), por lo que confiere carta de pago.

b) Por la suma de EUROS (.....€), que la vendedora recibe en este acto de la compradora mediante Cheque Bancario nº..... o conformado por el Banco o Caja de Ahorros.....



OPCIÓN PAGO APLAZADO

a) Por la suma de EUROS (.....€), que representa el 30% del precio, que la vendedora ha recibido con anterioridad a este acto mediante transferencia bancaria (cuyo certificado se adjunta), por lo que confiere carta de pago.

b) Por la suma de EUROS (.....€), que queda aplazada para ser abonada por la parte compradora a la vendedora en plazos, cada uno de ellos del ...% del precio, a los, y sesenta (60) meses (como máximo) respectivamente desde la fecha del respectivo otorgamiento. Cada uno de los anteriores pagos aplazados deberán garantizarse con un aval o seguro de caución conforme a los modelos establecidos en el artículo 87 del Decreto 197/2021, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía y de la gestión recaudatoria)

El pago se efectuará en la cuenta corriente nº que la vendedora tiene abierta en el, Oficina Institucional, calle nº, de Sevilla y subsidiariamente en el domicilio de AVRA en Sevilla, C/Pablo Picasso, s/n. C.P: 41018.

TERCERA: Serán a cargo del adjudicatario los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, sus copias, así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad y todos los impuestos que gravan la transmisión, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas estableciéndose una provisión de fondos para atender los mismos, ante terceros y las administraciones tributarias.

Para el caso que no haya sido reconocida la exención del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por parte del Ayuntamiento, la Compradora entregará en la escritura pública de venta a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía resguardo acreditativo de haber presentado garantía ante la Caja General de Depósitos por importe de..... € (conforme al artículo 87 del Decreto 197/2021, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía y de la gestión recaudatoria), para garantizar que la Compradora liquidará y abonará el importe del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en caso de que el Ayuntamiento desestime la solicitud de exención del impuesto, que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía se compromete a presentar ante el organismo competente, fundamentado en su carácter de Agencia Pública Empresarial.

El representante legal de la Agencia se compromete al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. La parte Vendedora, en su condición de sujeto pasivo, solicitará la exención del referido impuesto y si se concede devolverá el Aval a la parte Compradora.

b. Si por parte del Ayuntamiento..... se desestima la referida solicitud de la exención, AVRA se obliga a comunicar a la parte Compradora en el plazo máximo de siete días hábiles, la notificación del Ayuntamientoen la que indica tal hecho, asimismo, la parte Compradora dispondrá de un



plazo de 10 días hábiles, desde que AVRA notifique la liquidación girada por la Administración municipal, para proceder al pago del mismo y si transcurrido dicho plazo esto no se ha producido, AVRA quedará facultada para la ejecución de la citada garantía y abono del impuesto (artículo 89 del Reglamento de organización y funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía y de la gestión recaudatoria).

El pago del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se realizará con carácter previo a la interposición de cualquier tipo de recurso que pudiera considerarse por la Agencia. La notificación se realizará mediante burofax en el domicilio expresamente designado por la Compradora a estos efectos en.....

En base a lo anterior, AVRA solicita de forma expresa a la administración tributaria local (Ayuntamientoy Servicio de liquidación y recaudación de la Diputación de ...), que la declare exenta con carácter subjetivo por la presente transmisión en el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), ya que al ser una entidad de derecho público vinculada o dependiente de la Administración autonómica andaluza, y que integra el sector público institucional andaluz, goza de la exención subjetiva absoluta regulada en el artículo 105.2.a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, hecho reconocido y declarado por la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en Sentencia número 1539/2021, de 20 de abril de 2021, firme desde el 21 de junio de 2021.

CUARTA: Hacen constar los otorgantes, que la presente operación se halla sujeta al pago del IVA, para abonar el cual, la parte vendedora ha recibido con anterioridad a este acto mediante transferencia bancaria (cuyo certificado se adjunta) de la compradora la suma de EUROS (.....€), que representa el ____% del 30% del precio de venta, y recibe en este acto el ____% del 70% restante del precio, que asciende a EUROS (.....€), mediante Cheque Bancario nº o conformado por el Banco o Caja de Ahorros.

QUINTA: La parte compradora contrae las siguientes obligaciones:

a) Construir las viviendas protegidas sobre la(s) parcela(s) objeto de venta de acuerdo con la propuesta formulada en la oferta que motivó su adjudicación. Además no se podrá alterar o incumplir el régimen de vivienda ofertado, salvo en el caso de que así lo prevea la normativa sobre vivienda protegida y sea autorizado expresamente por AVRA.

Asimismo, las plazas de garajes y demás construcciones complementarias, salvo locales comerciales, quedarán vinculados a las viviendas por el precio ofrecido para estos elementos en su



oferta económica, que nunca podrá ser superior al establecido por la vigente legislación de Viviendas de Protección Oficial.

b) Realizar el procedimiento de convocatoria y selección de adquirentes o arrendatarios de viviendas en la forma determinada en la legislación sobre Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y especialmente según lo previsto en el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero.

c) Atender puntual y fehacientemente los requerimientos de información que efectúe la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía acerca del grado de cumplimiento de las obligaciones contraídas y que han servido de base para la adjudicación. Todos los costes en los que pueda incurrir la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía como consecuencia del cumplimiento de estas obligaciones del adjudicatario, serán por cuenta de éste.

d) No transmitir a un tercero la(s) finca(s) o el edificio objeto de esta oferta antes de la terminación de la edificación, sin previa y expresa autorización de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

e) Realizar a su cargo la urbanización interior de la(s) parcela(s)

f) Ejecutar a su cargo las obras de reparación de los desperfectos que cause en la urbanización del Polígono, como consecuencia de las obras de edificación y urbanización interior de la(s) parcela(s).

g) Para las parcelas que incluyan dotaciones de equipamiento o centros de transformación, estarán obligados a llevar a efecto, a su cargo, las respectivas cesiones y, en su caso, la ejecución de las obras previstas. Dichas cesiones y cargas se reflejarán en la escritura pública en que se formalice la compraventa de las parcelas.

h) Los precios máximos de renta, arrendamientos con opción de compra, o en su caso, adquisición o adjudicación relativos a las viviendas, garajes y otros anexos inseparables, serán respectivamente los contenidos en la oferta adjudicataria, sin perjuicio de respetar además, en todo caso, los máximos señalados por la normativa vigente.

Queda absolutamente prohibido percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la legal y reglamentariamente establecida en el régimen que corresponda, así como en el desarrollo posterior de los citados preceptos.

i) No podrán ser objeto de descalificación las viviendas construidas sobre parcelas enajenadas por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía a petición del interesado antes de transcurrir el plazo legal de protección. Dicha prohibición se hará constar expresamente en la escritura pública.



SEXTA.- Las obligaciones expresadas en los apartados a), b), c) y d) de la estipulación anterior estarán garantizadas con condición resolutoria expresa de la compraventa conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria. El incumplimiento de estas obligaciones, en caso de ejercicio de la condición resolutoria, conllevará para el adjudicatario la obligación de indemnizar a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía por los daños y perjuicios ocasionados que, como mínimo, se fijan a estos efectos en el 20% del precio de venta, el cual podrá verse incrementado una vez evaluados los daños y perjuicios. Esta cantidad devengará el interés mensual de demora en operaciones comerciales de la Ley 3/04, que fija el Banco de España en su página oficial cada mes, a contar desde la entrega del inmueble a la compradora y hasta la recuperación por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía del mismo.

En todo caso, el pleno dominio de esta(s) parcela(s) con sus accesiones se recuperará(n) automáticamente para la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, quien podrá inscribirla(s) a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el incumplimiento de las condiciones resolutorias por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

También se hará constar en la misma escritura de venta la forma de cancelación de las condiciones resolutorias mediante documento expedido por el funcionario u organismo competente en acta notarial (Solicitud de Licencia de Obra, Calificación Provisional y Definitiva así como licencia de primera ocupación, Acta de Replanteo debidamente firmada respecto a la fecha de inicio de las obras).

SÉPTIMA: El comprador únicamente podrá gravar la(s) parcela(s) objeto de esta oferta para garantizar deudas contraídas para construcción del edificio proyectado sobre el mismo.

La cuantía de la Hipoteca no podrá exceder de la que corresponda de acuerdo con las calificaciones provisionales de las viviendas que se promuevan en el terreno enajenado.

Para edificaciones complementarias, la cuantía de la hipoteca no podrá exceder de las dos terceras partes del precio de venta de las parcelas y del total valor real (100%) de la edificación proyectada.-

En el plazo de treinta días a partir del otorgamiento de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, la parte adquirente remitirá una copia simple de la escritura a la dirección de AVRA.

Las hipotecas citadas serán de rango preferente a todas y cada una de las condiciones resolutorias pactadas en la estipulación QUINTA, puntos a), b), c) y d) las cuales se posponen desde ahora y para su momento, siempre y cuando las disposiciones de los préstamos o créditos concedidos lo sean contra certificaciones de obras ejecutadas.



A los efectos previstos en el art. 241 del Reglamento Hipotecario, se establece el plazo de de 6 meses, a contar desde el otorgamiento para la inscripción de las hipotecas citadas, y de treinta y cinco (35) años de duración máxima de la hipoteca constituida. La responsabilidad total máxima por principal, intereses, costas y gastos no excederá del (100%) valor de la Edificación Proyectada y las dos terceras partes del precio de venta de las parcelas, que se determinará por el adquirente con la declaración de obra nueva en construcción o el valor que determine la administración tributaria si es superior al anterior, según el siguiente desglose:

- El principal que libremente determinen el prestamista y prestatario en el momento de constituir la hipoteca.
- Por intereses ordinarios hasta un máximo del 8% del principal.
- Por intereses de demora hasta un máximo del 17% del principal.
- Por costas hasta un 15% del principal.
- Por gastos hasta 10 % del principal.

En todo caso la distribución de la responsabilidad hipotecaria anteriormente reseñada deberá respetar una vez sumada la responsabilidad hipotecaria máxima preestablecida, cuyas cuantías son perfectamente determinables (se pueden determinar) cuando llegue su momento del mismo modo que la efectiva posposición de rango se hará efectiva en el momento del otorgamiento de la escritura de hipoteca futura donde se sabrá con precisión las cantidades de que deba responder la finca hipotecada y que antepondrá su rango al de las condiciones resolutorias expresas.

Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los gravámenes permitidos, bastará con que la compradora en el acto constitutivo de los mismos declare que lo son para la finalidad mencionada

OCTAVA: Se establece un derecho de tanteo y retracto a favor de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía por diez años para el supuesto de segundas o ulteriores transmisiones de las viviendas que se construyeran en régimen de protección oficial sobre la(s) parcela(s) objeto de la oferta. Dicho plazo se contará desde la fecha en que se produzca la transmisión de la vivienda.

Para el supuesto de venta de la(s) parcela(s) objeto de este documento y obra ejecutada sobre la(s) misma(s) efectuada por la compradora antes de la terminación de la edificación sin previa y expresa autorización de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, las partes pactan expresamente a favor de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía un derecho de tanteo y retracto configurado con carácter real sobre la(s) citada(s) parcela(s). Para este supuesto el adquirente se obliga a notificar fehacientemente a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía a la decisión de vender, al precio ofrecido que no podrá ser superior al legal, las condiciones esenciales de la transmisión, el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.



Cuando no se hubiere hecho la notificación anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare diferente el precio efectivo de la transmisión o se realizare a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo, se establece a favor de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía un derecho de retracto, ejercitable en el plazo de dos meses desde la remisión a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la escritura o documento en que fuera formalizada la transmisión.

NOVENA: Para levantamiento de las condiciones resolutorias establecidas en la Estipulación SEXTA bastará Acta Notarial en la que la compradora acredite la obtención de licencia de primera ocupación

O Acta Notarial en la que la compradora acredite certificación administrativa emitida por el funcionario competente de haberse seguido el trámite de selección de los adjudicatarios de las viviendas de conformidad con la legalidad vigente.

DÉCIMA: La vendedora se compromete frente a la compradora para el saneamiento en caso de evicción.

UNDÉCIMA: Aun concurriendo una o varias de las causas de resolución previstas en el contrato, en ningún caso procederá su rescisión a instancias de la parte incumplidora de sus obligaciones sin el consentimiento fehaciente de la otra parte.

DUODÉCIMA: Las partes intervinientes, para cualquier cuestión litigiosa que la interpretación o cumplimiento del contenido del contrato suscite, se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales que tengan su sede en la capital de la provincia donde radican los inmuebles objeto del mismo, renunciando la parte compradora a cualquier otro fuero.

Se solicita de la oficina liquidadora correspondiente que se aplique a este instrumento público las exenciones impositivas al estar la finca adquirida destinada a viviendas de protección oficial.