

PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.

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.

- 4.1.- Modelo de oferta de compraventa
- 4.2.- Modelo de oferta de derecho de superficie
- 4.3.- Modelo de opción de compra

Anexo nº 5: MINUTAS DE CONTRATO.

- 5.1.- Minuta de contrato privado de compraventa de suelos urbanizables en proceso de gestión (suelos para uso residencial libre, industrial, terciario y dotacional y anejos no vinculados: garajes, trasteros y locales)
- 5.2.- Minuta de contrato privado de opción de compra de suelo residencial libre, industrial, terciario y dotacional y anejos no vinculados (garajes, trasteros y locales) y suelos urbanizables

Anexo nº 6: MINUTAS DE ESCRITURA PÚBLICA.

- 6.1.- De compraventa de suelos para uso residencial libre, industrial, terciario y dotacional y anejos no vinculados (garajes, trasteros y locales) y suelos urbanizables.
- 6.2.- De compraventa de locales, garajes y trasteros.
- 6.3.- De compraventa de suelo no urbanizable.
- 6.4.- De constitución de derecho de superficie (suelos residencial libre, industrial, terciario y dotacional y anejos no vinculados (garajes, trasteros y locales)



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 N° 2.

En cualquier caso, la oferta vinculada podrá especificar el importe que oferta para cada bien (según Anexo N° 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 n° 1 a este Pliego la relación de los bienes a enajenar con sus determinaciones, precio mínimo de licitación, tipos de oferta (compraventa, opción de compra y/o derecho de superficie) que se admite sobre cada uno de ellos y condiciones específicas, en su caso.

3. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

Según lo previsto en los artículos 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y 183 y concordantes de su Reglamento de aplicación; la enajenación de los inmuebles se realizará mediante subasta, que será única, 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 graven 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.

Se admite oferta para opciones de compra para aquellos bienes en los que se especifique en el Anexo nº 1. En tal caso, éstas podrán ser a 6, 9 ó 12 meses, determinándose el precio de las mismas en 2%, 3% ó 4% del precio ofertado para el caso de ejercicio de la opción, respectivamente.

Asimismo, se admite oferta para la constitución de Derecho de Superficie para aquellos bienes en los que se especifique en el Anexo nº 1, determinándose el canon anual en un 5% del precio de adjudicación. El canon anual aumentará o disminuirá cada año en el mismo porcentaje que el IPC acumulativo según IPC. La duración del Derecho de Superficie no podrá ser superior a 50 años.

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 a la baja, 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.

Los licitadores que oferten para bienes con destino a viviendas unifamiliares en autopromoción solo podrán presentar ofertas de compraventa y nunca opción a compra.

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 Entreplanta (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 de la subasta.

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 mejor oferente y elevará el expediente al órgano de contratación para que adopte el acuerdo de adjudicación definitiva, que será impugnabile ante la jurisdicción contencioso-administrativa, previo agotamiento de los recursos procedentes en vía administrativa.

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, la adjudicación se realizará al oferente que, reuniendo las condiciones de este Pliego, haga la mejor oferta económica.

Cuando concurren más de una oferta sobre un mismo bien, se dará prioridad a las ofertas de compraventa sobre las opciones de compra, y a las opciones de compra sobre las ofertas de derecho de superficie. Dentro de las opciones de compra a las de menor plazo sobre las de mayor plazo.

Por otra parte, cuando sobre un mismo bien concurren ofertas individuales y vinculadas con otros bienes, se dará prioridad a la oferta económica más elevada valorada en su conjunto sobre los bienes que hayan sido objeto de oferta.

Si aplicados los anteriores criterios, siguiese produciéndose igualdad en las ofertas, la adjudicación se llevará a cabo mediante pujas a la llana, que sólo podrán realizarse en el acto público de apertura de proposiciones por quien aparezca como representante del oferente en los documentos presentados para participar en la subasta, abriéndose una puja al alza quedando a criterio de la Mesa determinar el importe de las posturas que de manera gradual vayan mejorando el precio en función del valor del bien de que se trate- y adjudicándose provisionalmente el bien al que presentase la oferta económica más elevada. Si alguno de los licitadores empatados no estuviese presente en el acto público, la adjudicación recaerá sobre el que primero hubiera presentado la oferta en el Registro señalado en la convocatoria, para lo cual se atenderá a la fecha de entrada en el mismo.

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 se trata de un derecho de superficie el plazo para otorgar la escritura pública será de 1 mes.

Si la adjudicación consiste en una opción de compra o 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 15 días hábiles o de un mes, respectivamente, a contar desde el día siguiente al de la notificación del ejercicio de la opción de compra o de la emisión del certificado final de obra o, en su caso, concedida la licencia de primera ocupación.



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.- OPCIÓN DE COMPRA

El precio de la opción de compra será abonado antes o simultáneamente a la firma del contrato.



El optante podrá solicitar la anticipación del pago del precio formalizando la escritura pública de venta. Si dicha formalización se realiza tres meses antes de la finalización de la opción y ello fuera aceptado por AVRA, el 50% del precio de la opción se descontará del precio de la compraventa.

El ejercicio de la opción de compra conlleva el pago del 30% del precio de adjudicación de la compraventa, incrementado con el IVA correspondiente. A la formalización de la compraventa se le aplicará lo dispuesto en el apartado anterior.

12.1. C.- DERECHO DE SUPERFICIE

El canon del primer año, incrementado con el IVA correspondiente, se abonará simultáneamente a la formalización de la escritura. El canon anual aumentará o disminuirá cada año en el mismo porcentaje que el Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística (IPC acumulativo), aplicando como índice de referencia para la revisión de la renta la variación anual del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística. A tal efecto, será suficiente incorporar nota informativa sobre la actualización en la factura precedente.

En todo momento podrá la superficiaria redimir el derecho de superficie, adquiriendo por tanto tras su ejercicio el pleno dominio de la(s) finca(s). Para la fijación del precio de redención, se estimará el precio de adjudicación con los incrementos o disminuciones del IPC que, de forma acumulativa, hayan tenido lugar a partir del quinto año de su constitución. Esta medida no será aplicable al canon anual ya fijado en base al precio de adjudicación, pues dicho canon aumentará o disminuirá cada año en el mismo porcentaje que el IPC acumulativo. No obstante, si se redimiere antes de un año contado desde la fecha de constitución, el 50% del importe del canon abonado se integrará en el precio de redención.

En ningún caso se admitirá la redención parcial del derecho de superficie.

De otra parte, se le permite anticipar cantidades a cuenta de la futura redención. En tal supuesto, las cantidades entregadas producirán, desde el momento de la entrega, una reducción proporcional del respectivo canon anual en el mismo porcentaje que representen las cantidades anticipadas respecto al valor del suelo aplicable al tiempo de efectuarlas.

12.1. D.- 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.

Se anexan al presente Pliego minutas de contratos y escrituras que regulan con carácter específico los distintos tipos de oferta (Anexos nº 5 y 6)

13. CONDICIONES EN GARANTÍA DEL DESTINO DE LOS BIENES

A) RESPECTO AL SUELO RESIDENCIAL LIBRE, INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Y ANEJOS NO VINCULADOS (GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES), el adjudicatario queda obligado a culminar la transformación física del bien y/o ejecución de la edificación conforme al destino y plazos previstos por la normativa, el planeamiento urbanístico y/o las Ordenanzas Municipales.

El adjudicatario no podrá transmitir a un tercero la finca, o el edificio, antes de la terminación de la edificación u obtención de licencia de primera ocupación según el bien que se trate, 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 de adquisición más el I.P.C., las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.

Dicha obligación será garantizada con condición resolutoria expresa en beneficio de AVRA, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria. Debiéndose pactar 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 y licencia de primera ocupación).

El incumplimiento de esta obligación, 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) RESPECTO DEL SUELO URBANIZABLE, el adquirente quedará obligado a ejecutar la urbanización conforme a la normativa y el planeamiento urbanístico aplicable. El adquirente no podrá enajenar el suelo, sin previa y expresa autorización de AVRA, hasta que no se haya concluido la urbanización y obtenga el certificado final de obra emitido por la Dirección Facultativa y conforme con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el órgano competente. 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 de adquisición más el I.P.C., las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.

Dicha obligación será garantizada con condición resolutoria expresa establecida en beneficio de AVRA, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

El incumplimiento de esta obligación, 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.

C) 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 SUBASTA

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.

- 4.1.- Modelo de oferta de compraventa
- 4.2.- Modelo de oferta de derecho de superficie
- 4.3.- Modelo de opción de compra

Anexo nº 5: MINUTAS DE CONTRATO.

- 5.1.- Minuta de contrato privado de compraventa de suelos urbanizables en proceso de gestión (suelos para uso residencial libre, industrial, terciario y dotacional y anejos no vinculados (garajes, trasteros y locales)
- 5.2.- Minuta de contrato privado de opción de compra suelos residencial libre, industrial, terciario y dotacional y anejos no vinculados (garajes, trasteros y locales) y suelos urbanizables

Anexo nº 6: MINUTAS DE ESCRITURA PÚBLICA.

- 6.1.- De compraventa de suelos para uso residencial libre, industrial, terciario y dotacional y anejos no vinculados (garajes, trasteros y locales) y suelos urbanizables.
- 6.2.- De compraventa de locales, garajes y trasteros.
- 6.3.- De compraventa de suelo no urbanizable.
- 6.4.- De constitución de derecho de superficie (suelos residencial libre, industrial, terciario y dotacional y anejos no vinculados (garajes, trasteros y locales)



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

Nota 1: Incluir listado de bienes a enajenar con sus determinaciones extraídos de la aplicación de ventas con las observaciones/condiciones específicas de cada bien.

Nota 2: Especificar en Observaciones de cada Ficha aquellos bienes en los que se admita opción de compra y/o derecho de superficie.



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:

4.1. 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° el siguiente:

PRECIO (excluido IVA):..... EUROS (expresese en letra y número)

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-):

- AL CONTADO

- APLAZADO:

- %

- meses

- 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, ade..... de 202_

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



SOBRE N° 2

ANEXO N° 4:

4.2. MODELO DE OFERTA DE DERECHO DE SUPERFICIE

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

.MANIFIESTA

1º.- Que conoce y acepta las Condiciones para la presentación de ofertas de constituir derecho de superficie titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, contenidos en la Relación de Bienes a Enajenar como Anexo N°1.

2º.- Que presenta oferta de derecho de superficie por la(s) parcela(s)..... 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)

3º.- Que oferta para los bienes expresados en el apartado 2º el siguiente:

PRECIO PARA EL CASO DE REDENCIÓN (excluido IVA):EUROS
(expresese en letra y número)

Y un PLAZO del derecho de superficie de..... AÑOS (expresese en letra y número)

(El canon anual será el 5% del precio de redención. El citado canon será actualizable anualmente aplicando el IPC con carácter acumulativo y por un plazo máximo de 50 años.)

4º.- Que conoce y acepta el Pliego de Condiciones y sus Anexos para constituir el derecho de superficie establecida en el Pliego, así como el plazo y condiciones para el otorgamiento de la escritura pública 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)



SOBRE N° 2

ANEXO N° 4:

4.3. MODELO DE OPCIÓN DE COMPRA

D..... con domicilio en..... calle n°
NIF y DNI n°....., actuando en nombre propio o en representación de como
acredita con escritura de poder que 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 OPCIÓN A COMPRA, a 6, 9 ó 12 meses (táchese lo que no proceda), sobre la(s) parcela(s) o bien (es)..... del Polígono/ de la actuación....., sita(s) enprovincia 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° el siguiente:

PRECIO PARA EL CASO DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN (excluido IVA):
..... EUROS (expresese en letra y número).

Y PLAZO de la opción de compra..... MESES (expresese en letra y número)

(Las opciones podrán ser a 6, 9 ó 12 meses –conforme a lo indicado en el Anexo n°1- determinándose el precio de las mismas en 2%, 3% ó 4% del precio ofertado para el caso de ejercicio de la opción, respectivamente)

4°.- Forma de pago del precio en caso de ejercicio de la opción de compra (expresar pago al contado o aplazado y en este último % de aplazamiento- máximo 70%- y plazo para el pago-máximo 60 mese):

- AL CONTADO
- APLAZADO:
- %



- meses
- 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).

5º.-Que conoce y acepta el Pliego de Condiciones y sus Anexos en los que se expresan las condiciones por las que se registrá 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, ade..... de 202_

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



ANEXO Nº 5:

5.1. MINUTA DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE SUELOS URBANIZABLES EN PROCESO DE GESTIÓN (SUELOS PARA USO RESIDENCIAL LIBRE, INDUSTRIAL, TERCIARIO Y DOTACIONAL Y ANEJOS NO VINCULADOS (GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES))

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 el Polígono / 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....dede

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.

3.- 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 compradora se compromete a culminar la transformación física del bien y/o ejecución de la edificación conforme al destino y plazos previstos por la normativa, el planeamiento urbanístico y /o las Ordenanzas Municipales.

Será igualmente obligación de la compradora 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 parcela.

NOVENA: El adquirente se obliga a no transmitir a terceros la finca objeto del presente contrato, antes de la terminación de la edificación u obtención de licencia de primera ocupación según el bien que se trate, sin previa y expresa autorización de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. 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 de adquisición más el I.P.C., las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.

Esta obligación será garantizada con condición resolutoria expresa establecida en beneficio de AVRA, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

El incumplimiento de esta obligación, en caso de ejercicio de la condición resolutoria, conllevará para la compradora 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 parcela con sus accesiones se recuperará automáticamente por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley Hipotecaria, con solo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho

DÉCIMA: Para levantamiento de la condición resolutoria establecida en la Estipulación NOVENA bastará Acta Notarial en la que la compradora acredite la obtención de licencia de primera ocupación o, en su caso, la autorización de venta por parte de AVRA.

UNDÉCIMA: La compradora únicamente podrá hipotecar su derecho para garantizar créditos concedidos para la construcción del edificio proyectado, quedando expresamente autorizado para ello desde el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la(s) parcela(s) adjudicada(s).

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 la condición resolutoria pactada en la estipulación NOVENA la cual se pospone 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 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 la condición resolutoria expresa.

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.

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

DECIMOTERCERA: 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.

DECIMOCUARTA: 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° 5:

5.2. MINUTA DE CONTRATO PRIVADO DE OPCIÓN DE COMPRA SUELOS RESIDENCIAL LIBRE, INDUSTRIAL, TERCIARIO Y DOTACIONAL Y ANEJOS NO VINCULADOS (GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES) Y SUELOS URBANIZABLES

En ade..... 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 OPCIÓN DE COMPRA, a cuyo efecto,

EXPONEN

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

DESCRIPCIÓN: URBANA, Parcela de terreno en el Polígono / 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.- Que....., resultó adjudicataria de la parcela descrita en el Expositivo I en la Subasta para la enajenación de suelo _____, Periodo de, en la modalidad de OPCIÓN A COMPRA a.....

III.- Que está interesada en la adquisición de la parcela nº, una vez se ejercite el Derecho de OPCIÓN DE COMPRA a _____, 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, CONCEDE a D. que ACEPTA el Derecho de OPCIÓN DE COMPRA a _____ sobre 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: El precio de la OPCIÓN DE COMPRA a _____, asciende a la cantidad de EUROS (.....€), excluido el IVA.

El precio de la opción de compra será abonado antes o simultáneamente a la firma del contrato.

Para el caso de que el optante formalice la escritura tres meses de la finalización del plazo de la opción y ello fuera aceptado por AVRA, el 50% del precio de la opción se descontará del precio de la compraventa.

El ejercicio de la opción de compra conlleva el pago del 30% del precio de adjudicación de la compraventa, incrementado con el IVA correspondiente. A la formalización de la compraventa se le aplicará lo dispuesto en el apartado anterior.

TERCERA: La escritura pública de compraventa se otorgará dentro de los 15 días hábiles a contar



desde el día siguiente al de la notificación del ejercicio de la opción de compra.

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.

CUARTA: El precio de la compraventa es cierto y a tanto alzado de 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 recibirá con anterioridad a la formalización de la escritura pública 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.

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 compradora se compromete a culminar la transformación física del bien y/o ejecución de la edificación conforme al destino y plazos previstos por la normativa, el planeamiento urbanístico y /o las Ordenanzas Municipales.

Será igualmente obligación de la compradora 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 parcela.

NOVENA: El adquirente se obliga a no transmitir a terceros la parcela objeto del presente contrato, antes de la terminación de la edificación u obtención de licencia de primera ocupación según el bien que se trate, sin previa y expresa autorización de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. 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 de adquisición más el I.P.C., las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.

Esta obligación será garantizada con condición resolutoria expresa establecida en beneficio de AVRA, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

El incumplimiento de esta obligación, en caso de ejercicio de la condición resolutoria, conllevará para la compradora 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 parcela con sus accesiones se recuperará automáticamente por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley Hipotecaria, con solo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

DÉCIMA: Para levantamiento de la condición resolutoria establecida en la Estipulación NOVENA bastará Acta Notarial en la que la compradora acredite la obtención de licencia de primera ocupación o, en su caso, la autorización de venta por parte de AVRA.

UNDÉCIMA: La compradora únicamente podrá hipotecar su derecho para garantizar créditos concedidos para la construcción del edificio proyectado, quedando expresamente autorizado para ello desde el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la(s) parcela(s) adjudicada(s).

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 la condición resolutoria pactadas en la estipulación NOVENA la cual se pospone 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 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 la condición resolutoria expresa.

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.

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

DECIMOTERCERA: 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.

DECIMOCUARTA: 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 Nº 6: MINUTAS DE ESCRITURA PÚBLICA.

6.1. DE COMPRAVENTA DE SUELOS PARA USO RESIDENCIAL LIBRE, INDUSTRIAL, TERCIARIO Y DOTACIONAL Y ANEJOS NO VINCULADOS (GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES) Y SUELOS URBANIZABLES

En.....ade..... 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 el Polígono / 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 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. 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 la subasta 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 deberá 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 este acto 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 deEUROS (.....€) 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:

A) RESPECTO AL SUELO RESIDENCIAL LIBRE, INDUSTRIAL, TERCIARIO, DOTACIONAL Y ANEJOS NO VINCULADOS (GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES), el adquirente queda obligado a culminar la



transformación física del bien y/o ejecución de la edificación conforme al destino y plazos previstos por la normativa, el planeamiento urbanístico y /o las Ordenanzas Municipales.

B) RESPECTO DEL SUELO URBANIZABLE, el adquirente quedará obligado a ejecutar la urbanización conforme a la normativa y el planeamiento urbanístico aplicable.

SEXTA:

A) RESPECTO AL SUELO RESIDENCIAL LIBRE, INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Y ANEJOS NO VINCULADOS (GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES), el adquirente se obliga a no transmitir a terceros la finca objeto del presente contrato, antes de la terminación de la edificación u obtención de licencia de primera ocupación según el bien que se trate, sin previa y expresa autorización de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. 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 de adquisición más el I.P.C., las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.

Esta obligación será garantizada con condición resolutoria expresa establecida en beneficio de AVRA, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

El incumplimiento de esta obligación, en caso de ejercicio de la condición resolutoria, conllevará para la compradora 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 parcela con sus accesiones se recuperará automáticamente por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley Hipotecaria, con solo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

B) RESPECTO DEL SUELO URBANIZABLE, el adquirente no podrá enajenar el suelo, sin previa y expresa autorización de AVRA, hasta que no se haya concluido la urbanización y obtenga el certificado final de obra emitido por la Dirección Facultativa y conforme con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el órgano competente. 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 de adquisición más el I.P.C., las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.



Esta obligación será garantizada con condición resolutoria expresa establecida en beneficio de AVRA, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

El incumplimiento de esta obligación, en caso de ejercicio de la condición resolutoria, conllevará para la compradora 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 parcela con sus accesiones se recuperará automáticamente por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley Hipotecaria, con solo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

SÉPTIMA:

A) En el supuesto de SUELO RESIDENCIAL LIBRE, INDUSTRIAL, TERCIARIO, DOTACIONAL Y ANEJOS NO VINCULADOS (GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES), para el levantamiento de la condición resolutoria establecida en la Estipulación SEXTA bastará Acta Notarial en la que la compradora acredite la obtención de licencia de primera ocupación o, en su caso, la autorización de venta por parte de AVRA.

B) En el supuesto de SUELO URBANIZABLE, para el levantamiento de la condición resolutoria establecida en la Estipulación SEXTA bastará acta notarial en el que la compradora acredite certificado final de obra emitido por la Dirección Facultativa y conforme con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el órgano competente o, en su caso, la autorización de venta por parte de AVRA.

OCTAVA: La compradora únicamente podrá hipotecar su derecho para garantizar créditos concedidos para la construcción del edificio proyectado, quedando expresamente autorizado para ello desde el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la(s) parcela(s) adjudicada(s).

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 la condición resolutoria pactada en la estipulación SEXTA la cual se pospone 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 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 la condición resolutoria expresa.

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.

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

DÉCIMA: 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.

UNDÉCIMA: 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.



ANEXO Nº 6: MINUTAS DE ESCRITURA PÚBLICA.

6.2. DE COMPRAVENTA DE LOCALES, GARAJES Y TRASTEROS

En ade..... 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 del siguiente (*local, garaje o trastero*)

DESCRIPCIÓN: LOCAL COMERCIAL (o garaje, o trastero...) nº .. de la promoción .. VPO-R., del edificio sito en prolongación de la calle de, construido sobre un solar con una superficie Coeficiente:%.

TÍTULO: Le pertenece a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en virtud de la escritura de



INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de, al Tomo, Libro, Folio, Finca Registral nº, Inscripción 1ª.

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

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Manifiestan las interesadas que el local no está arrendado.

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 nº..... de referencia catastral si existiere

II.- Que D., resultó adjudicatario del inmueble descrito en el Expositivo I en la Subasta para la enajenación de locales comerciales, garajes y trasteros, Periodo de

III.- Que consiguientemente D. está interesado en la adquisición del inmueble antes descrito, lo que lleva a efecto por medio del presente contrato 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 D....., que COMPRA Y ADQUIERE, el local descrito en el Expositivo I de esta escritura, con todos sus derechos, libre de cargas y gravámenes.

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 este acto 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 deEUROS (..... €) que representa el ____% del 30% del precio de venta, y recibe en este acto el ____ del 70% restante del precio, que asciende aEUROS(..... €) mediante Cheque Bancario nº o conformado por el Banco o Caja de Ahorros.....

QUINTA: La parte compradora se somete en cuanto a gastos, uso y disfrute de las cosas de propiedad común, a las normas del artículo 396 del Código Civil, Ley de 21 de julio de 1.960 sobre propiedad horizontal, y por los Estatutos por los que se rige el edificio del que forma parte el local, garaje o trastero descrito, que declara conocer y aceptar.

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



SÉPTIMA: 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 de este contrato, renunciando la parte compradora a cualquier otro fuero.



ANEXO N° 6: MINUTAS DE ESCRITURA PÚBLICA.

6.3. DE COMPRAVENTA DE SUELO NO URBANIZABLE

En ade..... 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: Finca de terreno en de la ciudad de

TÍTULO: Esta finca es de titularidad de 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 20... , bajo el número de su protocolo.



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

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

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Manifiestan las interesadas que el local no está arrendado.

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 nº..... de referencia catastral si existiere

II.- Que D., resultó adjudicatario del inmueble descrito en el Expositivo I en la Subasta para la enajenación de Suelo No Urbanizable, Periodo de

III.- Que consiguientemente D.está interesado en la adquisición del inmueble antes descrito, 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 D.que COMPRA Y ADQUIERE, la parcela DESCRITA en el Expositivo I de esta escritura, con todos sus derechos, libre de cargas y gravámenes.

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 deEUROS.(..... €), 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 deberá 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, entregando en este acto 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 de los impuestos que gravan la transmisión de suelo no urbanizable.

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 deEUROS..... €) que representa el ____% del 30% del precio de venta, y recibe en este acto el ____ del 70% restante del precio, que asciende aEUROS.. (..... €) mediante Cheque Bancario nº o conformado por el Banco o Caja de Ahorros.....

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

SEXTA: 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 de este contrato, renunciando la parte compradora a cualquier otro fuero.



ANEXO Nº 6: MINUTAS DE ESCRITURA PÚBLICA.

6.4. CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE (SUELOS RESIDENCIAL LIBRE, INDUSTRIAL, TERCIARIO Y DOTACIONAL Y ANEJOS NO VINCULADOS (GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES)

En ade..... 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 **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE** a cuyo efecto:

EXPONEN

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

DESCRIPCIÓN: URBANA, ParcelaTiene una superficie aproximada de m2.

TÍTULO: Esta parcela fue adjudicada a AVRA 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 ARRENDATICIA: Manifiestan los interesados que la finca descrita no está arrendada.

USO Y CONDICIONES URBANÍSTICAS:

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 del derecho de superficie sobre la parcela descrita en el Expositivo I en la Subasta para la enajenación de suelo, Periodo de

III.- Que AVRA (en adelante propietaria del suelo) y, están interesadas en la constitución de un derecho de superficie en favor de la última, sobre la finca anteriormente descrita, para construir en la misma un edificio cuyo presupuesto asciende a EUROSy habiendo llegado a acuerdo, lo formulan y exteriorizan a través de las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: AVRA, representada como se ha dicho, CONSTITUYE Y OTORGA a D....., que por medio de su representante ACEPTA un derecho de superficie sobre la parcela DESCRITA en el Expositivo I de esta escritura, que se regirán por lo establecido en el artículo 77 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos 53 y 54 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana , aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y, especialmente con sujeción a las siguientes reglas:

A) El plazo de duración de este derecho de superficie será el de AÑOS (máximo 50 años) , transcurrido el cual el propietario del suelo hará suya la propiedad de lo edificado sin derecho por parte de la superficiaria a indemnización alguna.

Todos los gastos e impuestos (incluido el de Incremento del valor añadido de los terrenos de naturaleza urbana) que se originen como consecuencia de la extinción del derecho de superficie por el transcurso del plazo, serán satisfechos por el superficiario.



Además de extinguirse por el transcurso del plazo, para posibilitar la desaparición de la desmembración de dominios, el derecho que se constituye se extinguirá por consolidación mediante la redención del dominio sobre el suelo por el superficiario.

B) En todo momento la superficiaria podrá redimir el dominio de la propietaria del suelo. Si se redimiere antes de un año contado desde la fecha de su constitución, el 50% del importe del canon abonado se integrará en el precio de redención. Dicho derecho de redención se pacta expresamente entre las partes con carácter real, adquiriendo el superficiario tras su ejercicio el pleno dominio de la finca. A tal efecto se valora el suelo en función de sus actuales aprovechamientos en EUROS (.....€). Este valor sufrirá incremento o disminución en la misma proporción que haya supuesto la variación porcentual del IPC acumulativo, a partir del quinto año al tiempo de la redención, aplicando como índice de referencia para la revisión de la renta la variación anual del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística.

Si se modificaran las condiciones urbanísticas de la parcela, el precio sería fijado de nuevo por acuerdo entre las partes. En todo caso para la redención el superficiario habrá de estar al corriente en el pago del canon anual.

En ningún caso se admitirá la redención parcial del derecho de superficie. La superficiaria podrá sin embargo anticipar cantidades a cuenta de la futura redención. En tal supuesto, las cantidades entregadas producirán, desde el momento de la entrega, una reducción proporcional del respectivo canon anual en el mismo porcentaje que representen las cantidades anticipadas respecto al valor del suelo aplicable al tiempo de efectuarlas.

Una vez entregada a la propietaria del suelo el total de las cantidades que representan el valor del suelo para un momento determinado, la superficiaria o la propietaria del suelo podrán requerirse notarialmente, para otorgar la correspondiente escritura que deberá realizarse en el plazo de 60 días.

Si transcurrido el plazo pactado de 50 años, no llegara a efectuarse la redención del dominio por el superficiario, se producirá la recuperación prevista en el apartado A) en favor del propietario del suelo, haciendo suya la propiedad de lo edificado, sin derecho por parte de la superficiaria a indemnización alguna.

Todos los gastos e impuestos (incluido el de Incremento del valor añadido de los terrenos de naturaleza urbana) que se originen por la redención y por el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública, serán satisfechos por la superficiaria.

C) La superficiaria abonará anualmente y por adelantado, el día un canon de EUROS (.....€), que aumentará o disminuirá anualmente en el mismo porcentaje que el



IPC con carácter acumulativo para los meses de enero a diciembre inmediatamente anteriores, así como los impuestos que se devenguen.

El pago del canon anual que debe satisfacer el superficiario se pacta con carácter de condición resolutoria expresa, por lo que el incumplimiento de la presente obligación dará lugar a la resolución de pleno derecho del presente contrato, haciendo suyo lo edificado la propietaria del suelo sin que deba darse nada al superficiario.

Sin perjuicio de lo anterior, si el superficiario no hiciera efectivo el importe del canon en la fecha indicada, vendrá automáticamente obligado y sin necesidad de que se le exija judicial o extrajudicialmente, al pago del canon con los correspondientes intereses de mora al 19% anual y por el tiempo que dure.

D) En caso de expropiación, el justiprecio se destinará en primer lugar al pago de las cuotas vencidas del canon anual y al pago del valor del suelo, entregándose el remanente al superficiario.

E) La parcela se destinará a los usos previstos por el planeamiento urbanístico, obligándose la superficiaria a culminar la transformación física del bien y/o ejecución de la edificación conforme al destino y plazos previstos por la normativa, el planeamiento urbanístico y /o las Ordenanzas Municipales.

F) Terminadas las obras y en todo caso dentro del plazo de cinco años, el superficiario deberá proceder a declarar la obra nueva ejecutada.

G) La superficiaria se obliga a no transmitir el derecho de superficie hasta tanto esté construido el edificio, elevando la presente obligación al carácter de condición resolutoria expresa, establecida en beneficio de AVRA, por lo su incumplimiento por parte del superficiario, constituirá causa de resolución del presente contrato, sin que deba entregarse nada a la superficiaria.

H) Obligaciones de la superficiaria:

- 1.- Realizar a su cargo la urbanización interior de la parcela, cuyo derecho de superficie adquiere.
- 2.- 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 parcela cuyo derecho de superficie adquiere.
- 3.- El superficiario está obligado a pagar cuantas contribuciones, impuestos arbitrios o tasas recaigan sobre la finca gravada con el derecho de superficie, durante el plazo de vigencia del mismo.



I) Caso de redención y adquisición del pleno dominio por el superficiario, éste se obliga a cumplir las condiciones reflejadas en la letra E y H de la Estipulación Primera de esta escritura, elevando dichas obligaciones al carácter de condición resolutoria expresa establecida en beneficio de AVRA.

J) En cualquiera de los casos de resolución (E,G,I), sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan, AVRA hará suyo el importe de los cánones devengados hasta ese momento o en su caso de haberse ejercitado la redención, conllevará para la redimente la obligación de indemnizar a AVRA por los daños y perjuicios ocasionados, que, como mínimo, se fijan a estos efectos en el 30% del precio de redención. Esta cantidad devengará un interés del 1% mensual a contar desde la fecha de la firma de la escritura de redención y hasta la recuperación por AVRA que podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley Hipotecaria, con acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

K) Con carácter supletorio a las reglas contenidas en la presente Estipulación se aplicarán las normas de Derecho Común.

SEGUNDA: El canon anual asciende a EUROS (.....€), excluido el IVA.

El pago se hará de la siguiente forma:

Por la suma de EUROS (.....€), que en este acto la superficiaria entrega a AVRA, mediante Cheque Bancario nº o conformado por el Banco o Caja de Ahorros....., en concepto de pago del canon del presente año, que recibido por dicha entidad, otorga carta de pago en favor de la superficiaria.

Para el caso de redimir el derecho de superficie (estipulación primera letra B de la presente escritura), el pago del precio (..... EUROS -.....€), se hará de la siguiente forma:

OPCIÓN PAGO AL CONTADO

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 deberá 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: Hacen constar los otorgantes, que la presente operación se halla sujeta al pago del IVA, para abonar el cual, la propietaria del suelo recibe en este acto de la superficiaria la suma deEUROS... (.....€) que representa el del canon, mediante Cheque Bancario nº o conformado por el Banco ó Caja de Ahorros Este IVA se devenga con el pago de cada canon anual.

CUARTA: Para el levantamiento de la condición resolutoria establecida en el apartado G de la Estipulación Primera, bastará acta notarial en que la superficiaria acredite la obtención de licencia de primera ocupación.

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 este acto 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: 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 de este contrato, renunciando la parte compradora a cualquier otro fuero.