

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE UN DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE PARA LA PERMUTA DE SOLARES DE USO RESIDENCIAL, TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA), POR VIVIENDAS PROTEGIDAS Y ANEJOS EN VENTA.

I

CARÁCTER Y NATURALEZA, OBJETO, SOLAR A OFERTAR Y DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TRANSMISIÓN

PRIMERA.- La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), es una agencia pública empresarial de las previstas en el artículo 68.1.b) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, adquiriendo su actual denominación en virtud de la Disposición Final Primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. Tal como establece el artículo 3º del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, actúa sometida a la citada Ley 9/2007 de 22 de octubre, la Ley 1/2011 de 17 de febrero de reordenación del sector público de Andalucía, el Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma, así como a sus propias normas de funcionamiento, según establece el artículo 9 de la Ley 4/1986, de 5 de Mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y Disposición Adicional Quinta del Reglamento para su aplicación.

Constituye, entre otros, el objeto de la Agencia, conforme al artículo 4 de sus Estatutos, la de llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo por parte de la Comunidad Autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios, así como la promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la Agencia y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales.

SEGUNDA.- AVRA es titular del solar que se describe en el **Anexo 1 Cuadro Resumen** destinado a la promoción de viviendas protegidas en venta en el régimen que se determine en el mencionado Anexo.

El presente Pliego tiene por objeto la convocatoria pública de una licitación para la adjudicación de un derecho de adquisición preferente para la permuta de solares de uso residencial titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) por viviendas protegidas en venta, a promover por el adjudicatario sobre el inmueble permutado.

A tal efecto, AVRA aceptará ofertas para adjudicar un derecho de adquisición preferente para la permuta del solar indicado en el **Anexo 1 Cuadro Resumen**, en los términos que quedan expuestos en el presente Pliego, para la promoción de la edificación de las viviendas protegidas a costa del adjudicatario. La contraprestación del adjudicatario por la adquisición del solar consistirá en la entrega a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de las viviendas y anejos resultantes de la promoción, equivalentes, en metros cuadrados útiles, a la oferta realizada, viviendas y anejos vinculados que serán

seleccionados por AVRA una vez obtenida la licencia de obras de la promoción, si bien bajo un principio de equidad y conforme a un criterio de representatividad de los diferentes tipos de inmuebles futuros que resulten de la promoción, en lo que se refiere a ubicación, plantas, superficie y número de dormitorios, entre otros elementos definitorios de los inmuebles resultantes. Para la concreta determinación de las viviendas y anejos a atribuir a AVRA las partes suscribirán un Acta con carácter previo al otorgamiento de las escrituras de permuta y obra nueva y división horizontal. El resto de viviendas protegidas y sus anejos corresponderá en pleno dominio al adjudicatario promotor. La calidad de los materiales empleados en la ejecución de la obra deberán ser igual en todos los inmuebles y anejos de la promoción resultante.

Una vez adjudicado el derecho de adquisición preferente, el adjudicatario dispondrá de los plazos que se prevén en el presente Pliego para la presentación y tramitación de los proyectos y licencias necesarios para la ejecución de la edificación, así como para la obtención de la calificación provisional de la misma.

Cumplidas estas obligaciones en los términos que se detallarán en la **Condición decimocuarta**, y suscrita el Acta de determinación de los inmuebles a atribuir a AVRA, se procederá por las partes al otorgamiento de las escrituras de permuta y declaración de obra nueva, en único o sucesivos actos.

La adjudicación del derecho de adquisición preferente, salvo que se declare desierta, recaerá en la oferta que mayor puntuación obtenga de acuerdo con las condiciones establecidas en este Pliego y en **el Anexo 2 de criterios de valoración de ofertas**.

Al tratarse de viviendas protegidas, todas estarán sujetas a este régimen durante el periodo legal, con las limitaciones de precio y venta establecidas en la legislación, haciendo constar igualmente estos extremos en el contrato de compraventa y escritura pública que se otorgue a los futuros adquirentes, así como en la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

TERCERA.- El valor de los suelos (excluido IVA) para promover viviendas protegidas será el ofertado por el licitador entre el mínimo y el máximo que se indican en el **Anexo 1 Cuadro Resumen**, valor que se determina en función del ámbito territorial y del régimen de vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el art. 7 de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.

La contraprestación del adjudicatario por la adquisición del solar consistirá en la entrega a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de las viviendas y anejos resultantes de la promoción equivalentes, en metros cuadrados útiles, a la oferta realizada, de los elegidos por AVRA del modo establecido en la Condición anterior, para ser entregados a la Agencia una vez concluida completamente la promoción, obtenida la calificación definitiva, la licencia municipal de primera ocupación y siendo aptas para su inmediato uso. **La diferencia existente entre dichos valores implicará una compensación en metálico a favor de AVRA.**

En base a la oferta del adjudicatario, como contraprestación establecida en el Pliego, la Agencia determinará el número máximo de inmuebles (viviendas y anejos) a percibir, siendo en todo caso la compensación económica resultante a favor de la Agencia.

Asimismo, en caso de que se produjera un cambio de planeamiento que implicara un incremento de la edificabilidad del solar, incluso en caso de incremento del aprovechamiento del subsuelo que no compute como tal conforme a las normas urbanísticas de aplicación a cada caso, el adjudicatario procederá a compensar a AVRA en metálico o en mayor número de viviendas y anejos a elección de la Agencia, en la proporción correspondiente a dicho incremento.

De igual forma, se procederá en el caso de modificación de la edificabilidad o número de viviendas como consecuencia de una modificación de la normativa de aplicación general.

Si durante la fase de ejecución hubiera que introducir cambios que supongan la modificación de la calificación emitida, dichos cambios requerirán la autorización del correspondiente Ayuntamiento, en los términos previstos por el artículo 38.1 del Decreto 149/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Cuando se hubieran formalizado contratos de las viviendas se presentará, junto con la solicitud de modificación, conformidad de las personas adquirentes. En caso de que por imposibilidad técnica debidamente justificada ajena a la voluntad de la persona promotora o por exigencias de la normativa de aplicación, no puedan mantenerse las características conforme al proyecto inicialmente aprobado, la conformidad podrá sustituirse por la comunicación fehaciente de esta circunstancia a las personas adquirentes. En el supuesto de que las personas adquirentes expresen su disconformidad con los cambios que se van a introducir, estas podrán optar por la resolución del contrato.

CUARTA.- En base a lo anterior, el presente Pliego tiene por objeto promover la concurrencia en la presentación de ofertas mediante concurso público para la adjudicación del derecho de adquisición preferente para la permuta del solar que se describen en el **Anexo 1 Cuadro Resumen** por viviendas protegidas, a promover sobre el mismo por el adjudicatario que será seleccionado, en su caso, tras el estudio, información y propuesta, por Resolución de adjudicación de la Dirección General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

QUINTA.- El concurso, así como la posterior ejecución de su objeto, se someterá a lo establecido en el presente Pliego y sus Anexos y, en las disposiciones que le sean de aplicación de la Ley 4/1986, de 5 mayo, de Patrimonio de Andalucía, Decreto 276/1987, de 11 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Patrimonio de Andalucía y la Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y en lo no previsto, en la Ley de Contratos del Sector Público.

En caso de conflicto entre las partes en relación con la interpretación, cumplimiento, efectos y resolución del contrato de permuta que se suscriba, deberán resolverse ante el orden jurisdiccional civil.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los actos previos a la aceptación de la oferta y el acuerdo de la Dirección General de la Agencia aceptando la oferta por su condición de actos separables, quedan sometidas a las reglas de Derecho Público, siendo competente para conocer de los mismos la jurisdicción contenciosa-administrativa. En cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado que le sean de aplicación.

II

OFERTANTES, CAPACIDAD, SOLVENCIA Y PROHIBICIONES PARA CONTRATAR

SEXTA.- Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna de las prohibiciones de contratar que señala el artículo 71 de la LCSP y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica, conforme a los criterios establecidos en el **Anexo 4**.

Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus propios estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Para las empresas comunitarias o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, empresas no comunitarias y uniones de empresarios, se estará a lo dispuesto en los artículos 67, 68 y 69 de la LCSP respectivamente.

SÉPTIMA.- El contrato se adjudicará mediante CONCURSO PÚBLICO.

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. Su desconocimiento, el de los documentos anexos que forman parte de él, o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole aprobadas por la Agencia, que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no le eximirá 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 del contratante de AVRA, ubicado en la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía y en la Web de la Agencia.

El resto de los acuerdos que se adopten en el procedimiento, así como requerimientos que se realicen a las personas licitadoras se publicarán en el Perfil del contratante y en la Web de la Agencia. Así mismo se notificarán por correo electrónico a la dirección electrónica designada por las personas licitadoras.

Cada persona licitadora no podrá presentar más de una oferta, la infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por ella suscritas.

Las ofertas de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen el concurso, y su presentación supone la aceptación incondicionada por la persona licitadora del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este pliego, sin salvedad o reserva alguna.

Las personas licitadoras presentarán, en su caso, una declaración a incluir en cada sobre, designando qué documentos y datos presentados son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales, tal como se indica en el artículo 133 de la LCSP. El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese

procedimiento de licitación o en otros posteriores. El deber de confidencialidad del órgano de adjudicación, así como de sus servicios dependientes no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta de la persona adjudicataria, ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, genere directa o indirectamente el órgano de adjudicación en el curso del procedimiento de licitación. Únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles. El modelo de declaración se incluye en el **Anexo 5**.

El deber de confidencialidad tampoco podrá impedir la divulgación pública de partes no confidenciales de los contratos celebrados, y, en todo caso, las partes esenciales de la oferta y las modificaciones posteriores del contrato, respetando en todo caso lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de datos personales y garantías de los derechos digitales y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales (RGPD).

OCTAVA.- Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva, se presentarán, dentro del plazo señalado en el anuncio, en los registros indicados en el anuncio de la convocatoria.

Los plazos de presentación de las ofertas y de las solicitudes de participación, se ampliarán cuando por cualquier razón los servicios dependientes del órgano de contratación no hubieran atendido, 6 días antes de que finalice el plazo de presentación de ofertas, el requerimiento de información que la persona interesada hubiere formulado al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones o de las solicitudes de participación, de conformidad con lo establecido en el artículo 138.3 de la LCSP y la citada información adicional solicitada tenga un carácter relevante a los efectos de poder formular una oferta o solicitud que sean válidas, conforme a lo estipulado en el artículo 136.2 de la LCSP.

Asimismo, se ampliará el plazo de presentación de las ofertas y solicitudes de participación en el caso de que se introduzcan modificaciones significativas en los pliegos de la contratación, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 122.1 y 124 de la LCSP.

La duración de la prórroga en todo caso será proporcional a la importancia de la información solicitada por el interesado.

Cuando las proposiciones se envíen por correo o se presenten en registro diferente a los de AVRA, la persona licitadora deberá justificar la fecha y hora de imposición del envío y anunciará la remisión de su oferta al órgano de contratación, en el mismo día, mediante fax, telegrama o correo electrónico remitido al Registro que se indique en el perfil de contratante y en el anuncio de licitación, en su caso.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

NOVENA.- Las personas licitadoras deberán presentar dos sobres, firmados y cerrados, de forma que se garantice el secreto de su contenido, señalados con los números 1 y 2.

En cada uno de los sobres figurará externamente el nombre de la persona licitadora y, en su caso, de la persona representante, domicilio social, teléfono, correo electrónico y fax a efectos de comunicaciones, así como el número del expediente y la denominación del contrato al que licitan.

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.

Sobre nº 1. Documentación Administrativa.

En el sobre n.º 1 se deberá presentar la solicitud de participación en el concurso cumplimentada conforme al Modelo que figura como **Anexo 3**, al que se unirá la documentación que se relaciona en este apartado.

La documentación podrá aportarse en original o mediante copias que tengan carácter de auténticas o autenticadas conforme a la legislación vigente.

Los documentos a incorporar en este sobre se aportarán ordenados tal como se indica a continuación.

a) Documentos acreditativos de la personalidad y capacidad de la persona licitadora.

1. La capacidad de obrar de las personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

2. Las personas licitadoras individuales presentarán copia compulsada, notarial o administrativamente, del Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

3. En cuanto a las empresas no españolas de estados miembros de la Unión Europea o de los Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, tendrán capacidad para contratar aquéllas que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

4. Las demás empresas extranjeras deberán justificar mediante informe, en la forma recogida en el artículo 68 de la LCSP, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la LCSP, en forma sustancialmente análoga.

Además será necesario que las empresas extranjeras de Estados no pertenecientes a la Unión Europea tengan abierta sucursal en España, con designación de personas apoderadas o representantes para sus operaciones, y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

La acreditación de su capacidad de obrar se instrumentará a través de informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Económica y Comercial de España en el Exterior en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

5. Las personas físicas, mediante declaración responsable, o las personas administradoras de las personas jurídicas, mediante la oportuna certificación expedida por su órgano de dirección o representación competente, deberán especificar en la citada declaración o certificación, que no forma parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa, persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de 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, y Decreto 176/2005, de 26 de julio, de desarrollo de la citada ley, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la citada Ley.

La formulación de esta declaración responsable o certificación se acreditará conforme al modelo establecido en el **Anexo 6** y en el supuesto de personas jurídicas deberá ser firmada en todo caso por el órgano de dirección o representación competente de la empresa, persona administradora única, administradoras solidarias, administradoras mancomunadas, o firma del secretario o secretaria con el visto bueno de la Presidencia, en el caso de Consejo de Administración.

b) Documentos acreditativos de la representación.

Las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otra presentarán poder de representación.

El citado poder será bastantado por la asesoría jurídica de AVRA.

Si la licitadora fuera persona jurídica, el poder general deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder especial para un acto concreto no será necesario el requisito de su previa inscripción en el Registro Mercantil.

Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar copia compulsada, notarial o administrativamente, de su Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

c) Documento acreditativo de la solvencia económica y financiera y técnica.

La solvencia se acreditará mediante la presentación de la documentación contemplada en el **Anexo 4**.

d) Documento acreditativo de haber constituido la garantía provisional.

Resguardo original acreditativo de la garantía constituida por el equivalente al 5 por 100 del valor mínimo del inmueble por el que se oferte, con arreglo a lo establecido en la **Condición Décima** del presente Pliego (**Modelo T00**).

La garantía será la indicada en la **Condición Décima** por el importe establecido en el **Anexo 1 Cuadro Resumen**, cantidad que equivale al 5 por 100 del valor mínimo del inmueble objeto de permuta.

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 de adjudicación es indispensable acreditar que el licitador ha depositado previamente a favor del órgano de contratación garantía provisional por el importe establecido en el **Anexo 1 Cuadro Resumen**, equivalente al 5 por 100 del valor mínimo del inmueble objeto de permuta, en garantía del mantenimiento de la oferta y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en los epígrafes a), b) y c), de la **Condición Decimocuarta**.

Las Sociedades Cooperativas Andaluzas solo tendrán que aportar el veinticinco por ciento de las garantías que hubieren de constituir, conforme al artículo 116.6 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las ofertas de las personas licitadoras.

Respecto a la garantía presentada por el adjudicatario ésta será devuelta con la formalización de la escritura pública de permuta, previa constitución de la garantía definitiva en cumplimiento del contrato. Para el resto de los licitadores la garantía será devuelta después de la adjudicación del derecho de adquisición preferente.

Si alguna persona licitadora retira su proposición injustificadamente antes de la adjudicación, se procederá a la incautación de la garantía provisional.

e) Empresas extranjeras.

Las empresas extranjeras, en los casos en que el contrato vaya a ejecutarse en España, aportarán 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 corresponder a la persona licitadora. Dicha manifestación se formulará conforme al **Anexo 7**.

f) Obligaciones Tributarias.

- Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligada a presentarlas. Esta certificación podrá obtenerse en la forma establecida en el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.

- Certificación positiva, expedida por la Administración Tributaria de la Junta de Andalucía, justificativa de la inexistencia con la Administración Autonómica de deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra quienes no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario. Esta certificación podrá ser solicitada y expedida por medios electrónicos en los términos establecidos en el Decreto 622/2017, de 27 de diciembre, de Administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, a través de la página Web de la Junta de Andalucía indicada.

g) Obligaciones con la Seguridad Social.

Certificación positiva expedida, por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligada a presentarlas.

h) Impuesto sobre Actividades Económicas.

Si la persona licitadora se hubiera dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el ejercicio corriente, deberá presentar justificante de estar dada de alta en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato del citado impuesto. En caso de que se hubiera dado de alta en otro ejercicio, deberá presentar el justificante de pago del último recibo.

En ambos supuestos se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

En caso de estar exenta de este impuesto presentarán declaración justificativa al respecto.

i) Declaración de confidencialidad.

Las personas licitadoras podrán presentar una declaración, designando qué documentos administrativos y técnicos y datos presentados son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales. El modelo para dicha declaración se encuentra en el **Anexo 5**.

Toda la documentación se presentará perfectamente clasificada por apartados siguiendo la estructura precedente.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores, deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato.

Sobre nº 2: Documentación relativa a la oferta

En este sobre se incluirá la proposición y demás documentación especificada en el **Anexo 8** del presente pliego acompañada, en su caso, de la declaración de confidencialidad según modelo del **Anexo 5**.

III

PLAZOS, FORMA DE PRESENTACIÓN, GARANTÍA Y ACEPTACIÓN DE OFERTAS.

DÉCIMA.- 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 de adjudicación es indispensable acreditar que el licitador ha depositado previamente a favor del órgano de contratación garantía provisional por el importe establecido en el **Anexo 1 Cuadro Resumen**, equivalente al 5 por 100 del valor mínimo del inmueble objeto de permuta, en garantía del mantenimiento de la oferta y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en los epígrafes a), b) y c), de la **Condición Decimocuarta**.

De acuerdo con lo anterior, la garantía del adjudicatario surtirá efectos hasta el momento de su sustitución por la garantía definitiva en cumplimiento del contrato que deberá constituirse con carácter previo al otorgamiento de las escrituras de permuta y de obra nueva en construcción y división horizontal, por lo que, si transcurrido el plazo establecido al efecto no se llevase a efecto la permuta 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 deberá presentarse ante la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones competentes en materia de Hacienda y podrá constituirse en cualquiera de las siguientes modalidades: efectivo en euros mediante ingreso en la Tesorería General de la Junta de Andalucía, avales, seguros de caución o valores de deuda pública representados en anotaciones en cuenta.

UNDÉCIMA.- La Mesa de contratación se constituirá en la sede central de la Agencia y estará integrada por un Presidente o Presidenta, que será el titular de la Gerencia, y cuatro vocales designados por la Dirección General de entre el personal de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, uno de los cuales será licenciado o licenciada en Derecho y actuará como Secretaría de la Mesa.

La Mesa en primer lugar calificará los documentos incluidos en el sobre núm. 1, solicitando su complemento y subsanación si ello fuere necesario, de forma que solo admitirá a los ofertantes que reúnan las condiciones requeridas al efecto para licitar.

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 5 días hábiles para que el licitador subsane los mismos. A tal fin, los requerimientos que se realicen a las personas licitadoras se publicarán en el Perfil del contratante y en la Web de la Agencia. Así mismo se notificarán por correo electrónico designado por la persona licitadora conforme al **Anexo 3**, 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.

Las notificaciones solicitando subsanación de los defectos observados en la documentación se realizarán por correo electrónico en la dirección designada por la persona licitadora.

La subsanación de los defectos deberá presentarse mediante sobre cerrado, únicamente en el Registro que se indique en el requerimiento, y en su defecto, en el de los Servicios Centrales de AVRA en Sevilla, sita en C/ Pablo Picasso nº 6. La documentación deberá presentarse en el plazo concedido al efecto, contando el plazo de subsanación a partir del día siguiente al envío del requerimiento a la dirección de correo electrónico designado a efectos de notificaciones o al de la publicación en el Perfil del contratante si ésta hubiera sido posterior.

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.

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

Posteriormente, en el día y hora indicados en la convocatoria tendrá lugar el acto público de apertura del sobre número 2. En el mismo se expondrá lo acontecido con anterioridad, incluida la relación de ofertas admitidas, rechazadas y causa o causas de inadmisión de estas últimas, procediéndose a la lectura de los sobres nº 2 para general conocimiento.

La Mesa de Contratación, para formular la propuesta de adjudicación del derecho de adquisición preferente para la permuta de solares, resolverá en los supuestos de concurrencia sobre las mismas atendiendo a los criterios de valoración indicados en el **Anexo 2**.

La Mesa remitirá el contenido de los sobres, con su informe y baremación de las ofertas presentadas, así como propuesta de adjudicación a la Dirección General de la Agencia, para que proceda a la aceptación y adjudicación a favor del licitador que hubiese efectuado la mejor oferta. En caso de igualdad de puntos sobre una misma parcela, la Mesa propondrá a la Dirección General la oferta que se determine según sorteo efectuado por la misma ante fedatario público.

El plazo máximo para la adjudicación será de 2 meses desde la fecha de apertura del sobre número 2 y desde la misma el adjudicatario vendrá obligado al cumplimiento de todas las obligaciones que para el mismo se recogen en estos pliegos.

El acuerdo de adjudicación será notificado en un plazo no superior a 20 días a contar desde la fecha de adjudicación a todos los licitadores, y publicado por AVRA en su perfil del contratante, sin perjuicio de su publicación por otros medios, si así lo decidiera el Órgano de Contratación.

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

En caso de que la garantía provisional haya sido constituida en efectivo en euros mediante ingreso en la Tesorería General de la Junta de Andalucía, la devolución se realizará a la cuenta bancaria consignada en el **Anexo 9** del presente Pliego, que deberá estar dada de alta la Oficina Virtual de la Consejería de

Economía, Hacienda y Fondos Europeos. A estos efectos pueden darse de alta, mediante certificado digital, en el siguiente enlace:

<https://www.ceh.junta-andalucia.es/haciendayadministracionpublica/apl/tesoreria/autenticacion.Htm?redireccion=modificaCuentaBancaria>.

Si la persona adjudicataria renunciase a la adquisición, o no atendiese a las obligaciones que conforme al presente Pliego le corresponden, perderá la garantía provisional constituida, sin perjuicio de la indemnización por las eventuales pérdidas que se hubiesen originado a AVRA. En ambos supuestos, podrá procederse a la adjudicación al segundo mejor postor, con el consentimiento de este si hubiese transcurrido el plazo de vigencia de las ofertas y previo depósito de la garantía provisional si ésta ya hubiera sido devuelta.

IV

CONDICIONES A LAS QUE QUEDARÁ SOMETIDO EL CONTRATO.

DECIMOTERCERA.- Tras la adjudicación del derecho de adquisición preferente a la oferta recibida más ventajosa para AVRA en base a los criterios de valoración, el adjudicatario deberá presentar Proyecto Básico, de Ejecución y obtención de la licencia municipal de obras y calificación provisional. Una vez presentado el proyecto a la Agencia en los términos establecidos en la **Condiciones Decimocuarta**, y elegidas por AVRA las viviendas y los anexos en los términos previstos en la **Condición Segunda**, se formalizará mediante escritura pública de permuta y consiguiente transmisión de la propiedad del solar objeto de permuta y, en el mismo o sucesivos actos, será otorgada escritura de Obra Nueva en construcción y División Horizontal, transmitiendo a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía el pleno dominio de los inmuebles futuros, que deberán ser identificados inequívocamente en la división horizontal de conformidad con el Acta suscrita previamente por las partes; todo ello en los plazos y con las condiciones previstas en las **Condiciones Decimocuarta y Decimonovena**.

En el acto de otorgamiento de la escritura de permuta el adjudicatario acreditará haber constituido ante la Caja General de Depósitos garantía definitiva en cumplimiento de las obligaciones que se asumen por los conceptos que se establece en la **Condición Decimoséptima** y cuyo importe figura en el **Anexo 1 Cuadro Resumen**. Asimismo, y en su caso, deberá acreditar haber realizado el pago, mediante transferencia, de la diferencia de valor que se indica en dicho Anexo, o abonarlo en dicho acto.

En los plazos y con las condiciones previstas en la **Condición Decimocuarta**, el adjudicatario desarrollará la promoción de viviendas de protección pública a su riesgo y ventura, sin que AVRA asuma responsabilidad alguna derivada de aquella.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía designará a una persona que lleve la Dirección de los Trabajos que supervise y verifique el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario. A tales efectos, la adjudicataria vendrá obligada a aportar a AVRA los documentos que ésta le requiera para la comprobación del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que el adjudicatario adquiera de acuerdo con lo previsto en este Pliego y sus Anexos.

Una vez obtenida la licencia de primera ocupación, en el plazo máximo de 15 días hábiles, la persona designada por la Agencia para la supervisión y verificación de las obligaciones asumidas en la adjudicación realizará informe de conformidad o disconformidad. En este segundo caso, el adjudicatario procederá a la reparación de los desperfectos que se pongan de manifiesto en dicho informe, en el plazo que se señale en el mismo. En caso de que la disconformidad se deba al incumplimiento parcial o total del resto de las obligaciones asumidas en la oferta, se aplicará lo previsto en el apartado g) de la **Condición Decimocuarta**.

Concluida la obra, y una vez la edificación cuente con licencia de primera ocupación y calificación definitiva, y realizadas en su caso las reparaciones puestas de manifiesto en el informe anterior, el adjudicatario entregará a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía el número de viviendas y anejos vinculados comprometidos, completamente terminados y aptos para su uso inmediato, en un plazo máximo de 15 días a contar desde la obtención de la calificación definitiva. La entrega de las viviendas en los términos convenidos, así como el cumplimiento del resto de las obligaciones asumidas en la oferta, permitirá la devolución de la garantía depositada en cumplimiento del contrato a la entrega de las viviendas, con deducción, en su caso, del valor de las reparaciones de los defectos puestos de manifiesto en dicho informe que no sean atendidas por la adjudicataria.

El procedimiento de convocatoria y selección de adquirentes de todas las viviendas de la promoción se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y especialmente en el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero.

DECIMOCUARTA.- La adjudicataria contraerá las siguientes obligaciones:

- a) Presentación a AVRA del Proyecto Básico en el plazo de **3 MESES** desde la notificación de la adjudicación del derecho de adquisición preferente, para su estudio y visto bueno. En caso de que el informe fuera negativo, el adjudicatario dispondrá de un plazo de 10 días hábiles para subsanar las incidencias indicadas por AVRA en dicha comprobación.

Una vez obtenido el visto bueno al citado Proyecto en los términos indicados, el adjudicatario deberá presentar a AVRA la solicitud de licencia municipal de obras y calificación provisional de viviendas protegidas en un plazo de 10 días hábiles desde que le sea trasladada tal aprobación.

En el caso que el Ayuntamiento correspondiente exija para la solicitud de la licencia la presentación del Proyecto de Ejecución, el adjudicatario dispondrá para entregarlo a AVRA, para su estudio y visto bueno, de **5 MESES** desde la notificación de la adjudicación del derecho de adquisición preferente.

- b) Presentación a AVRA del proyecto de Ejecución visado, licencia municipal de obras y calificación provisional en el plazo de **3 MESES** desde la obtención de licencia, a los efectos de constatar su correspondencia con el Proyecto Básico. Se podrán prorrogar de mutuo acuerdo entre AVRA y el adjudicatario por un plazo máximo de 3 meses, salvo causa justificada que evidencie la necesidad de un plazo superior.

- c) Suscripción del Acta de conformidad con las viviendas y anejos elegidos por AVRA de las resultantes del Proyecto de Ejecución, depósito de la garantía definitiva en cumplimiento del contrato y otorgamiento de las escrituras de permuta y de obra nueva en construcción y división horizontal en los términos previstos en la **Condición Decimotercera**.
- d) Iniciar la construcción de la edificación en el plazo indicado en la licencia de obras, y concluir la obra con obtención de licencia municipal de primera ocupación y calificación definitiva, así como efectiva entrega de las viviendas a AVRA, en el plazo de TRES AÑOS a contar, en todo caso, desde el otorgamiento de la escritura pública por la que se transmite el solar objeto de la oferta; todo ello salvo determinación contraria del planeamiento o legislación urbanística aplicable, caso en el que prevalecerán los plazos más cortos.
- e) Con carácter excepcional, si el adjudicatario no pudiera cumplir las obligaciones contraídas en cuanto a los plazos establecidos por causas que a juicio de Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía queden debidamente justificadas y no sean imputables al mismo, la Dirección General de Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá prorrogar dichos plazos.
- f) Construir las viviendas protegidas sobre el solar objeto de enajenación de acuerdo con la propuesta formulada en la oferta que motivó su adjudicación, y conforme al Proyecto Básico y de Ejecución. El adjudicatario no podrá alterar o incumplir el régimen de vivienda ofertado, salvo en el caso de que así lo prevea la legislación sobre vivienda protegida y sea autorizado expresamente por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.
- g) Cumplir la totalidad de las obligaciones asumidas en la oferta, en base a las que se realizó la adjudicación del derecho de adquisición preferente al adjudicatario, e informar a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en la persona del Director o Directora de los Trabajos por ella designada de acuerdo con lo dispuesto en la **Condición Decimotercera**, puntual y fehacientemente del grado de cumplimiento de las obligaciones contraídas y las que han servido de base para la baremación y adjudicación. Los gastos que se puedan originar como consecuencia del cumplimiento de estas obligaciones correrán en todo caso por cuenta del adjudicatario.

La información a la Agencia se realizará en los momentos de finalización de los hitos de cerramientos, cubiertas y a la terminación de las obras, así como cualquier otro durante la ejecución de la obra a requerimiento de la Dirección de los Trabajos. Se acreditarán mediante certificado de la Dirección Técnica de las obras. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá verificar directamente el cumplimiento de estas obligaciones, así como realizar visitas institucionales a la promoción en desarrollo.

- h) No podrá transmitir a un tercero las fincas objeto de esta oferta, ni ceder los derechos y obligaciones derivados del contrato, antes de la terminación de la edificación y la obtención de la calificación definitiva, sin previa y expresa autorización de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, ni por valor distinto al que causó la adjudicación, todo ello sin perjuicio de la comercialización de los inmuebles de su propiedad de los resultantes de la promoción.

- i) Ejecutar a su cargo las obras de reparación de los desperfectos que cause en la urbanización del existente, como consecuencia de las obras de edificación y urbanización interior de la(s) parcela(s).
- j) Para las parcelas que incluyan dotaciones de equipamiento o centros de transformación, estarán obligados a llevar a efecto, a su cargo, las respectivas cesiones y, en su caso, la ejecución de las obras previstas. Dichas cesiones y cargas se reflejarán en la escritura pública en que se formalice la transmisión de la parcela.
- k) Los precios máximos de venta de las viviendas, garajes y otros anexos vinculados deberán respetar en todo caso los máximos señalados por la normativa vigente.
- l) Queda absolutamente prohibido percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la legal y reglamentariamente establecida en el régimen que corresponda, así como en el desarrollo posterior de los citados preceptos.
- m) l) No podrán ser objeto de descalificación las viviendas construidas sobre parcelas enajenadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía a petición del interesado antes de transcurrir el plazo legal de protección. Dicha prohibición se hará constar expresamente en la escritura pública.

DECIMOQUINTA.- Las obligaciones expresadas en los epígrafes a), b) y c), de la **Condición Decimocuarta** estarán garantizadas mediante la garantía provisional constituida para la licitación y que el adjudicatario deberá mantener vigente hasta la formalización de la escritura pública de la permuta. Por su parte, el cumplimiento de las obligaciones expresadas en los epígrafes f), h), i), j) y k) de la **Condición Decimocuarta** estarán garantizadas por la garantía definitiva en cumplimiento del contrato que se constituya por el adjudicatario tras la suscripción del Acta de conformidad con las viviendas y anejos elegidos por AVRA y previamente al otorgamiento de las escrituras de permuta y de obra nueva en construcción y división horizontal.

Las obligaciones expresadas en los epígrafes d), f), g) de la **Condición Decimocuarta** estarán garantizadas con la garantía definitiva y, además, garantizadas también con condición resolutoria expresa conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria. El incumplimiento de estas obligaciones, facultará a AVRA para el ejercicio de la condición resolutoria, acumulada o alternativamente a la ejecución parcial o total de la garantía definitiva en cumplimiento del contrato, en los términos previstos en la **Condición Decimoséptima**. Esta cantidad, que figura en el **Anexo 1** bajo el concepto “Garantía definitiva en cumplimiento del contrato”, deberá ser garantizada mediante la entrega a AVRA en el momento de formalización de la escritura pública de seguro de caución o aval bancario solidario ejecutable a primer requerimiento y con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión.

También se hará constar en la misma escritura pública la forma de cancelación de las condiciones resolutorias mediante documento expedido por funcionario u organismo competente.

DECIMOSEXTA.- El adjudicatario únicamente podrá gravar las viviendas y anejos vinculados resultantes de la escritura de obra nueva en construcción y división horizontal que le sean adjudicados, para la construcción del edificio proyectado sobre el mismo, quedando expresamente autorizado para ello

desde el momento del otorgamiento de la citada escritura pública de obra nueva en construcción y división horizontal, siempre de acuerdo con lo previsto en la **Condición Decimonovena**.

La hipoteca no podrá gravar las viviendas y anejos transmitidos en pleno dominio a AVRA según lo previsto en la **Condición Decimotercera**.

La cuantía de la hipoteca en las promociones de viviendas de protección oficial no excederá de la que le corresponda de acuerdo con las calificaciones provisionales de las viviendas propiedad del adjudicatario que se construyan en los terrenos enajenados.

Para edificaciones complementarias, la cuantía de la hipoteca no podrá exceder del valor de la edificación proyectada y las dos terceras partes del valor del solar.

En el plazo de 30 días a partir del otorgamiento de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, el adjudicatario remitirá una copia simple de la escritura a la dirección de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Serán de rango preferente a las condiciones resolutorias establecidas en el presente pliego las hipotecas constituidas para garantizar créditos permitidos y siempre que la responsabilidad hipotecaria recaiga única y exclusivamente sobre las fincas registrales que no deban ser entregadas a AVRA en cumplimiento del contrato, cuando las disposiciones de los mismos lo sean contra certificaciones de obras ejecutadas. A los efectos del Art. 241 del Reglamento Hipotecario, se establece el plazo de cinco años a contar desde el presente otorgamiento, y como responsabilidad total máxima el del valor de la edificación proyectada y las dos terceras partes del precio de venta de las parcelas.

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

DECIMOSÉPTIMA.- Las obligaciones expresadas en los epígrafes d), f), y g) de la **Condición Decimocuarta** se configuran como esenciales, y su incumplimiento facultará a AVRA para optar entre:

1. Ejercitar la condición resolutoria expresa prevista en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, recuperando automáticamente AVRA el pleno dominio del solar con sus accesiones, quien podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el citado artículo, con sólo acreditar el incumplimiento de las obligaciones garantizadas con condiciones resolutorias. Dicho incumplimiento podrá acreditarse mediante el levantamiento de acta notarial donde consten las circunstancias concurrentes de acuerdo con la información de la dirección facultativa de las obras y la persona designada por AVRA como Director o Directora de los Trabajos para la supervisión del cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario (**Condición Decimotercera**). Además, el adjudicatario deberá abonar a AVRA en concepto de cláusula penal, el importe equivalente al 20% del valor de los elementos objeto de permuta señalado en el **Anexo 1 Cuadro Resumen**, así como la indemnización de los daños y perjuicios que se ocasionen a AVRA. Estas cantidades devengarán el interés mensual de demora de la Ley 3/2004, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, que fija el Banco de España cada mes en su página oficial, a contar desde la entrega del inmueble

al adjudicatario y hasta la recuperación de la posesión del mismo por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

2. O, alternatively, AVRA podrá exigir al adjudicatario el pago del valor de los elementos objeto de permuta señalado en el **Anexo 1 Cuadro Resumen** (deducida en su caso la cantidad ya entregada en el momento de la formalización de escritura pública), más un 20% de dicho valor en concepto cláusula penal, así como la indemnización de los daños y perjuicios que se ocasionen a AVRA. Todas estas cantidades devengarán el interés mensual de demora de la Ley 3/2004, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, que fija el Banco de España cada mes en su página oficial, a contar desde la entrega del inmueble al adjudicatario y hasta la fecha en la que se resuelva exigir al adjudicatario el pago del valor de los elementos objeto de permuta.

En cualquiera de los dos casos, para hacer efectivas las cantidades a las que deba hacer frente el adjudicatario, AVRA procederá a la ejecución parcial o total, según proceda, de la garantía definitiva en cumplimiento del contrato que hubiera sido constituida.

DECIMOCTAVA.- La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía se comprometerá frente al adjudicatario al saneamiento en caso de evicción.

V

ESCRITURA PÚBLICA

DECIMONOVENA.- Una vez adjudicado el derecho de adquisición preferente en permuta mediante Resolución de la Dirección General, y cumplidas las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) de la **Condición Decimocuarta**, se formalizará, en un plazo no superior a 2 meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la misma, la escritura pública de permuta y consiguiente transmisión de la propiedad del solar adjudicado y, en el mismo o sucesivos actos, será otorgada escritura de Obra Nueva en construcción y División Horizontal, transmitiendo a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía el pleno dominio de los inmuebles futuros, que deberán ser identificados inequívocamente en la división horizontal de conformidad con el Acta suscrita previamente por las partes. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía notificará al adjudicatario la notaría, el día y la hora del otorgamiento.

VIGÉSIMA.- Si el adjudicatario requerido de forma fehaciente no compareciera en los plazos señalados en estas Condiciones por causas no imputables a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para la firma de la escritura, se le tendrá por desistido en la oferta. Tanto en este supuesto como en el de renuncia del adjudicatario, AVRA retendrá la garantía provisional entregada por el licitador en concepto de resarcimiento de daños e indemnización por perjuicios, quedando resuelta cualquier relación contractual entre las partes y pudiendo ofrecer la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía la parcela objeto de desistimiento o renuncia al licitador siguiente, por el mismo orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

VIGÉSIMO PRIMERA.- Todos los gastos de notaría, impuestos, arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera

otros conceptos análogos que se deriven de la adjudicación del derecho de adquisición preferente objeto de estos pliegos y de la formalización de la misma en escritura pública, así como de la declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, serán de cuenta y cargo del adjudicatario, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas, quedando la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía facultada para condicionar el otorgamiento de la escritura pública al depósito por el adquirente de las cantidades necesarias para satisfacer tales gastos. Todo ello sin perjuicio de la normativa de obligado cumplimiento y de acuerdo con la legalidad vigente.

VI

OTRAS CONDICIONES

VIGÉSIMO SEGUNDA.- JURISDICCIÓN

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.

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.

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 adjudicataria a cualquier otro fuero.

VIGÉSIMO TERCERA.- TRATAMIENTO 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.

VIGÉSIMO CUARTA.- NORMAS Y ACTUACIONES DE DIFUSIÓN PÚBLICA

Para la adecuada difusión de las actuaciones objeto de esta licitación, la persona adjudicataria se compromete, a su costa, a la realización de las siguientes actuaciones:

- Celebración del acto de “primera piedra”. La fecha será consensuada con la Agencia y a la que se invitará a la representación la Junta de Andalucía.
- Durante toda la obra se mostrará un Cartel anunciador de la actuación en el que figure el logo de la Junta de Andalucía. Dicho cartel será instalado en lugar visible desde la vía pública, preferentemente en la fachada principal del edificio y se mantendrá hasta la ocupación del 80% de las viviendas.
- Se producirá un acto de “Entrega de llaves” en acto público la fecha de la cual será consensuada con la Agencia y a la que se invitará a la representación de la Junta de Andalucía.

VIGÉSIMO QUINTA.- El Pliego de condiciones y el listado de parcelas objeto del presente concurso, estarán a disposición de todas las personas que estén interesadas.

ANEXO 1
CUADRO RESUMEN:

- **Parcela a permutar propiedad de AVRA:**
 - Referencia catastral:.....
 - Finca registral:.....
 - Título de AVRA:.....
 - Condiciones urbanísticas:
 - Clasificación:.....
 - Calificación:.....
 - Tipología:.....
 - Número de plantas:.....
 - Edificabilidad:.....
 - Obligaciones:.....
 - Cargas:.....
 - Valor Mínimo: €
 - Valor Máximo: 15% del precio de referencia vivienda protegida de régimen ----- (---- €/ m² útil vivienda, ----- €/ m² útil anejos):€.
- **Garantía provisional 5% sobre el valor mínimo:**€
- **Garantía definitiva en cumplimiento del contrato:** Precio ofertado por el adjudicatario más un 20% en concepto de cláusula penal por incumplimiento.
- **Valoración de la permuta:** Se fijará en función de la oferta realizada por el adjudicatario que se determinará entre el mínimo y el máximo arriba expresados (valor máximo limitado al 15% del precio de referencia del metro cuadrado útil de vivienda protegida, en función a la ubicación y régimen de protección).
- **Valoración metro cuadrado útil de acuerdo con el artículo 24 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030:** €/ m² útil vivienda - €/ m² útil anejos.
- **Plazo concluir edificación y obtención de licencia de primera ocupación:** Cláusula 14^a del Pliego

ANEXO 2

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

1. CRITERIO ECONÓMICO.

1.1 PRECIO OFERTADO → HASTA 70 PUNTOS.

El precio ofertado se determinará entre el mínimo y el máximo expresados en el Anexo 1, asignando la siguiente puntuación:

Se otorgarán 35 puntos a la oferta que se corresponda con el precio mínimo arriba indicado.

Se otorgarán 70 puntos a la oferta que se corresponda con el precio máximo arriba indicado.

Las puntuaciones intermedias se valorarán proporcionalmente.

2. CRITERIOS SOCIALES.

2.1 CRITERIO SOCIAL SOBRE REDUCCIÓN DEL IMPORTE DE LAS ARRAS O SEÑAL → HASTA 10 PUNTOS.

Asunción por el promotor de la obligación de limitar la cantidad exigida a los futuros compradores en concepto de arras o señal a un máximo del 8% del precio de venta de la vivienda y anejos vinculados en concepto de arras o señal, asignando la siguiente puntuación:

- 8% del precio: 1 punto.
- 7% del precio: 2 puntos.
- 6% del precio: 4 puntos.
- 5% del precio: 6 puntos.
- 4% del precio: 8 puntos.
- 3% o inferior del precio: 10 puntos.

2.2 CRITERIO SOCIAL SOBRE FLEXIBILIDAD EN EL PAGO DE LA ENTRADA → HASTA 10 PUNTOS

Asunción por el promotor de la obligación de facilitar a los adquirentes el pago de la entrada de la vivienda y anejos vinculados, estableciendo un periodo de carencia durante el que no se exigirá cantidad alguna del precio. Se asignará la siguiente puntuación:

- 1 punto por cada mes completo de carencia, hasta un máximo de 10 puntos.

El periodo de carencia deberá ser aplicado a partir de la firma del contrato privado de compraventa.

2.3 CRITERIO SOCIAL DE REDUCCIÓN DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS SOBRE EL MÁXIMO LEGAL → HASTA 10 PUNTOS.

Asunción por el promotor de la obligación de comercializar los inmuebles resultantes con un porcentaje de reducción del precio sobre el máximo legal que resulte del precio de referencia del metro cuadrado útil de vivienda protegida y anejos vinculados, en función a su ubicación y régimen de protección, asignando la siguiente puntuación:

- 1.- Compromiso de reducir el precio en un 1% sobre el máximo legal: 2 puntos.
- 2.- Compromiso de reducir el precio en un 2% sobre el máximo legal: 6 puntos.
- 3.- Compromiso de reducir el precio en un 3% sobre el máximo legal: 6 puntos.
- 4.- Compromiso de reducir el precio en un 4% sobre el máximo legal: puntos.
- 5.- Compromiso de reducir el precio en un 5% sobre el máximo legal: 10 puntos.

DEBERÁN ELEGIRSE AL MENOS DOS DE LOS TRES CRITERIOS SOCIALES EXPRESADOS. EN CASO DE QUE SE ELIJAN SÓLO DOS CRITERIOS SOCIALES, CADA UNO DE ÉSTOS SE VALORARÁN EN 15 PUNTOS, SEGÚN LO SIGUIENTE (ELEGIR DOS CRITERIOS):

CRITERIO SOCIAL SOBRE REDUCCIÓN DEL IMPORTE DE LAS ARRAS O SEÑAL → HASTA 15 PUNTOS.

El licitador está obligado a limitar la cantidad exigida a los futuros compradores en concepto de arras o señal a un máximo del 8% del precio de venta de la vivienda y anejos vinculados en concepto de arras o señal, asignando la siguiente puntuación:

- 8% del precio: 1,5 punto.
- 7% del precio: 3 puntos.
- 6% del precio: 6 puntos.
- 5% del precio: 9 puntos.
- 4% del precio: 12 puntos.
- 3% o inferior del precio: 15 puntos.

CRITERIO SOCIAL SOBRE FLEXIBILIDAD EN EL PAGO DE LA ENTRADA → HASTA 15 PUNTOS



Junta de Andalucía

Asunción por el promotor de la obligación de facilitar a los adquirentes el pago de la entrada de la vivienda y anejos vinculados, estableciendo un periodo de carencia durante el que no se exigirá cantidad alguna del precio. Se asignará la siguiente puntuación:

- 1,5 puntos por cada mes completo de carencia, hasta un máximo de 15 puntos.

El periodo de carencia deberá ser aplicado a partir de la firma del contrato privado de compraventa.

CRITERIO SOCIAL DE REDUCCIÓN DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS SOBRE EL MÁXIMO LEGAL → HASTA 15 PUNTOS.

Asunción por el promotor de la obligación de comercializar los inmuebles resultantes con un porcentaje de reducción del precio sobre el máximo legal que resulte del precio de referencia del metro cuadrado útil de vivienda protegida y anejos vinculados, en función a su ubicación y régimen de protección, asignando la siguiente puntuación:

- 1.- Compromiso de reducir el precio en un 1% sobre el máximo legal: 3 puntos.
- 2.- Compromiso de reducir el precio en un 2% sobre el máximo legal: 6 puntos.
- 3.- Compromiso de reducir el precio en un 3% sobre el máximo legal: 9 puntos.
- 4.- Compromiso de reducir el precio en un 4% sobre el máximo legal: 12 puntos.
- 5.- Compromiso de reducir el precio en un 5% sobre el máximo legal: 15 puntos.

ANEXO 3

SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS

D..... con domicilio
encalle Código Postal, NIF y DNI
n.º....., actuando en nombre propio o en representación
de.....DNI/ de la sociedad.....CIF
n.º⁽¹⁾

MANIFIESTA: Que, enterado de la convocatoria de licitación efectuada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para la para la adjudicación de un derecho de adquisición preferente para la permuta del solar indicado en el **Anexo 1** por viviendas y anejos resultantes de la promoción a promover por la adjudicataria, equivalentes en metros cuadrados/techo útiles a la oferta realizada. así como del Pliego de Condiciones por el que se rige dicha licitación, que expresamente asumo y acato en su totalidad, declara que **solicito participar en el indicado procedimiento**, y autorizo a que **las notificaciones de cualquier acto, comunicación o trámite que se dicten o produzcan en el mismo y que se dirijan a mí (o a la sociedad a la que represento), se realicen de forma electrónica, mediante correo electrónico.**

Con tal fin, se indican los siguientes datos ⁽¹⁾:

- **Dirección de correo electrónico:**
- **Teléfono de contacto para actuaciones inmediatas:**
- **Nombre y DNI de la persona designada por la sociedad responsable de recibir las notificaciones**⁽²⁾:

La dirección de correo electrónico aportada en este documento por la persona licitadora será, a todos los efectos, la tenuta en cuenta de cara a cualquier comunicación, siendo vinculante para la licitadora, a los efectos de notificaciones. De forma que cualquier comunicación realizada por AVRA a la persona licitadora a esa dirección se tendrá por realizada y notificada a la misma.

En....., a de de 2022

Fdo.:

(Sello de la empresa en su caso)

=====

⁽¹⁾ Los datos de carácter personal que se faciliten mediante el presente formulario quedarán registrados en ficheros automatizados de AVRA, con la finalidad de tramitar la solicitud



Junta de Andalucía

presentada, siendo sus destinatarios los distintos servicios de AVRA. Pueden 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:

(2) A cumplimentar si la persona responsable de recibir las notificaciones es distinta de la que suscribe la autorización

ANEXO 4

A) SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA.

La solvencia económica y financiera se acreditará, con carácter alternativo, por uno de los medios que se señalan a continuación:

1. Volumen anual de negocios de la persona licitadora que, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de: 3.712.303,32 € euros (Dado que la operación tiene como contraprestación la entrega de viviendas protegidas terminadas, se ha determinado la cifra en base al 80% del importe de las obras de ejecución necesarias para el desarrollo del edificio de viviendas protegidas y el plazo de ejecución).

El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

2. El patrimonio neto/activo total según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas superior a 0,33

El patrimonio neto de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas correspondientes al último ejercicio para el que esté vencida la obligación de aprobar las cuentas anuales, y depositadas en el Registro Mercantil u oficial que corresponda; si no lo estuvieran, deben presentarlas acompañadas de la certificación de su aprobación por el órgano de administración competente. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil deberán presentar sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

B) SOLVENCIA TÉCNICA

La solvencia técnica se acreditará con la aportación de la documentación indicada a continuación:

Relación de los principales trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes. Los trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un promotor privado, se podrá acreditar de forma alternativa: a) Mediante copias de las Recepciones de obras (artículo 6 LOE) expedidas por los responsables de la Dirección facultativa con indicación expresa tanto de fecha de finalización de las obras como del importe de ejecución material de las mismas ejecutadas por el licitador, o bien b) Mediante Certificados de buena ejecución firmados por la empresa y los responsables de la Dirección Facultativa, con fecha de finalización de la obra e importes de ejecución material realizada. En los documentos acreditativos, en caso de ser realizadas las obras del edificio por varias empresas, deberá reflejarse en los mismos de forma diferenciada los importes ejecutados por cada una de ellas. Dicha información podrá ser contrastada por la Agencia con los correspondientes colegios de arquitectos.

El periodo para tener en consideración los trabajos realizados será el de los diez últimos años.



Junta de Andalucía

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 50% del valor estimado del edificio a construir sobre el suelo objeto de permuta 4.640.379,15 euros.

Se considerarán trabajos de igual o similar naturaleza todo proceso edificatorio, entendido como la construcción de un edificio con carácter permanente, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos: residencial en todas sus formas, administrativo, sanitario, docente y cultural.

En cualquier caso, el uso residencial debe ser como mínimo un 70% del importe anual mencionado anteriormente, debiéndose aportar el detalle de los trabajos realizados en cada año por la empresa licitadora diferenciando las tipologías edificatorias que se acrediten de acuerdo con las acreditaciones realizadas.

ANEXO 5

DECLARACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD.

D^a./D. ..., con D.N.I. núm. ..., en nombre y representación de ... con *NIF*...

DECLARA

Que los documentos y datos que se relacionan a continuación, presentados en el sobre nº (1) se consideran de carácter confidencial:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.....

(Lugar, fecha y firma)

ANEXO 6

CERTIFICACIÓN DE NO ESTAR INCURSA EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR.

- **Persona física**

D^a./D.

con residencia en

provincia de

calle n^o

según Documento Nacional de Identidad n^o

DECLARA

Que no está incurso en alguno de los supuestos de la Ley 3/2005, de 8 de 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, y Decreto 176/2005, de 26 de julio, de desarrollo de la citada ley, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la citada Ley.

- **Persona jurídica**

D^a./D.

con residencia en

provincia de

calle n^o

según Documento Nacional de Identidad n^o

en nombre y representación de _____ con NIF _____ y en calidad de _____ (1).

CERTIFICA

Que no forma parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa/sociedad/entidad, persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de 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, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la citada Ley.

FIRMA AUTORIZADA (1)

(Lugar, fecha y firma)

(1) La presente certificación solo podrá ser expedida por uno de los siguientes órganos de dirección o representación competente:

- Administrador/a único/a.
- Administradoras/es solidarias/os.
- Administradoras/es mancomunadas/os.



Junta de Andalucía

- *Consejo de Administración: firma del/la Secretario/a y Vº Bº de la Presidencia.*
- *La persona representante que suscriba la oferta.*

ANEXO 7

SOBRE N.º 1.- DECLARACIÓN EMPRESAS EXTRANJERAS

D^a./D. ..., con D.N.I. núm. ..., en nombre y representación de ... con NIF...

DECLARA

Que se somete a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, en todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder a la persona licitadora.

(Lugar, fecha y firma)

ANEXO 8
MODELO DE OFERTA

DON/DOÑA con domicilio en calle NIF y DNI nº, actuando en nombre propio o en representación de como acredita con la copia legalizada de escritura de poder que acompaña a este documento,

MANIFIESTA

1º.- Que conoce y acepta las Condiciones para la presentación de ofertas para la adjudicación de un derecho de adquisición preferente para la permuta del solar indicado en el **Anexo 1** por viviendas y anejos resultantes de la promoción a realizar por el adjudicatario, equivalentes en metros cuadrados/techo útiles a la oferta realizada.

2º.- Que presenta oferta respecto de la(s) parcela(s) del Polígono, sita(s) en Provincia de por importe de ----- euros.

3º.- Que para el caso que sea estimada su oferta, perfeccionando el contrato de permuta, ofrece:

a) PRECIO: ----- euros, equivalentes en metros cuadrados útiles que se conformarán en el Acta de Conformidad establecido en el pliego.

b) Asunción de la obligación de limitar la cantidad exigida a los futuros compradores en concepto de arras o señal a un máximo del -----% del precio de venta de la vivienda y anejos vinculados

c) Asunción de la obligación de facilitar a los adquirentes el pago de la entrada de la vivienda y anejos vinculados, estableciendo un periodo de carencia de ----- meses durante el que no se exigirá cantidad alguna del precio.

d) Asunción de la obligación de comercializar los inmuebles resultantes con un porcentaje de reducción del -----% del precio sobre el máximo legal que resulte del precio de referencia del metro cuadrado útil de vivienda protegida y anejos vinculados, en función a su ubicación y régimen de protección.

4º.- Que acepta el Pliego de Condiciones y especialmente lo referente a la perfección del contrato y las condiciones por las que se regirá la adjudicación del derecho de adquisición preferente y la posterior permuta, así como el plazo y condiciones para el otorgamiento de la escritura de permuta y la escritura de Obra Nueva y División Horizontal en que se materializará la entrega de las viviendas a AVRA y el pago de cuantos gastos, tributos e impuestos origine la misma.

En a de de 202

Fdo.:

EN CASO DE QUE SÓLO SE VALOREN DOS CRITERIOS SOCIALES, SUPRIMIR DE ESTE ANEXO LA LETRA QUE CORRESPONDA DEL APARTADO 3.

ANEXO 9

Nº de cuenta para el caso de que resulte procedente la devolución de fianza:

.....

En, ade..... de 202

EL OFERTANTE