



**BASES PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA ANUAL DE ENAJENACIONES DE BIENES DE LA AGENCIA DE
VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2026**

PRIMERA.- Vigencia del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2026

SEGUNDA.- Régimen Jurídico.

TERCERA.- Órgano de contratación.

CUARTA.- Capacidad para contratar.

QUINTA.- Bienes enajenables. Requisitos para la enajenación.

SEXTA.- Procedimientos de enajenación y tipos de ofertas.

SÉPTIMA.- Procedimiento de enajenación mediante subasta.

OCTAVA.- Procedimiento de adjudicación mediante concurso.

NOVENA.- Procedimiento de Oferta Pública Permanente

DÉCIMA.- Procedimiento de enajenación directa.

UNDÉCIMA.- Procedimiento para la enajenación de viviendas protegidas y elementos vinculados.

DUODÉCIMA.- Permuta de Bienes y Derechos

DÉCIMOTERCERA.- Condiciones en garantía del destino de los bienes.

DECIMOCUARTA.- Determinación de precio.

DECIMOQUINTA.- Forma de pago y aplazamiento.

DECIMOSEXTA.- Formalización del contrato.

DECIMOSÉPTIMA.- Procedimiento de adjudicación de arrendamientos.

DECIMOCTAVA.- Autorización de aprovechamientos temporales o secundarios.

DECIMONOVENA.- Comunicaciones y autorizaciones Junta de Andalucía.

VIGÉSIMA.- Jurisdicción competente.

VIGÉSIMO PRIMERA.- Régimen transitorio para procedimientos de enajenación ya iniciados.



BASES PAEB 2026

PRIMERA.- Vigencia del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2026

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 su apartado 1 dispone que el Consejo Rector aprobará al comienzo de cada ejercicio un Programa Anual de Enajenaciones de Bienes con el contenido que se establece en el Reglamento de Régimen Interior de la Agencia.

En este sentido, el Programa Anual de Enajenaciones de Bienes de AVRA 2026 entrará en vigor al día siguiente al de su aprobación por el Consejo Rector de la Agencia y extenderá su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2026

No obstante, si llegado su vencimiento no estuviera aprobado el documento que hubiere de regir en 2027, el presente PAEB continuará vigente hasta que se apruebe un nuevo PAEB.

SEGUNDA.- Régimen Jurídico.

El régimen jurídico de las enajenaciones y demás actos de disposición de la Agencia sobre los bienes inmuebles incluidos en el presente PAEB se ajustará a las siguientes reglas:

A) La preparación, competencia y adjudicación de los contratos se regirán por lo dispuesto en las presentes Bases, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos de AVRA, aprobados por Decreto 174/2016, de 15 de noviembre (en adelante, Estatuto), la Ley 7/2025, de 22 de diciembre, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, LPCAA) su normativa de desarrollo y por la normativa de aplicación general y básica sobre el patrimonio de las Administraciones Públicas y, en lo no previsto en estas normas, por los principios de la legislación de contratos del sector público.

B) Los efectos y extinción se regirán por la LPCCA y, su normativa de desarrollo y las normas de derecho privado.

C) Asimismo, en lo que no sea contradictorio con lo dispuesto en la LPCAA, serán de aplicación las disposiciones del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre (en adelante RLPCAA)

TERCERA. - Órgano de contratación.

Corresponde a la Dirección General de la Agencia la facultad de contratar en nombre de la Agencia, quién la ejercerá de conformidad con sus normas estatutarias, el presente Programa y los acuerdos y directrices del Consejo Rector.

La facultad de contratar comprende la de aprobar el pliego de condiciones, la aceptación de ofertas,



la adjudicación del contrato, su formalización, y todas las demás facultades que legalmente se atribuyen al órgano de contratación.

Las personas titulares de las Direcciones Provinciales, por delegación¹ de la persona titular de la Dirección General tienen atribuidas competencias en materia de adjudicación y enajenación en venta de los inmuebles en las promociones de viviendas transferidas a la Agencia por Decreto o Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como de aquellos inmuebles incluidos en la Oferta Pública Permanente conforme a lo regulado en la Base Novena.

Igualmente, las personas titulares de las Direcciones Provinciales, por delegación² de la persona titular de la Dirección General tienen atribuidas competencias, en sus respectivos ámbitos territoriales, en materia de aprovechamientos temporales o secundarios cuyo plazo de aprovechamiento sea inferior a tres meses: (Base Decimoctava).

CUARTA.- Capacidad para contratar.

Podrán celebrar negocios jurídicos patrimoniales con la Agencia las personas físicas y jurídicas que tengan capacidad para contratar con arreglo a las normas civiles.

No podrán contratar con la Agencia aquellas personas de naturaleza privada que incurran en alguna de las prohibiciones para contratar con la Administración previstas en la legislación de contratos del sector público.

QUINTA.- Bienes enajenables – Requisitos para la enajenación.

Podrán ser enajenados todos los bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, incluidos los suelos no urbanizables y/o rústicos, urbanizables sin producir o en proceso de producción, que figuren en el Anexo del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes, así como los que se incorporen por Acuerdo del Consejo Rector.

La incorporación de los bienes y derechos en el citado Anexo comporta su alienabilidad habida cuenta de que los mismos son de dominio privado.

Podrán incorporarse adicionalmente al Anexo de bienes del PAEB, aprobado por el Consejo Rector, los siguientes bienes:

¹ Delegación de competencias efectuada mediante Resolución del Director General de AVRA, de fecha 28 de noviembre de 2019, publicada en BOJA, núm 234, de 4 de diciembre.

² Delegación de competencias efectuada mediante Resolución de la Directora General de AVRA, de fecha 30 de septiembre de 2024, publicada en BOJA, núm 251, de 19 de diciembre.



- Los bienes cuyo uso sea coincidente con el dominante de los bienes de una actuación ya incorporada, siempre que el valor de aquellos - calculado con la fórmula determinada en PAEB – no supere el 20% del precio mínimo mayoritario de la actuación, entendiendo por precio mínimo mayoritario el precio unitario que opera en el mayor número de inmuebles de la actuación.
- Los bienes resultantes de actuaciones de edificios de viviendas o alojamientos en régimen de propiedad o alquiler, provenientes de actuaciones individualizadas aprobadas por el Consejo Rector en el procedimiento establecido en el correspondiente expediente de individualización del que traen causa.
- Los bienes que, habiendo sido objeto de adjudicación, por renuncia del adjudicatario sin haberse firmado la escritura pública, por resolución contractual, por el ejercicio de condiciones resolutorias o en virtud de los derechos de tanteo y/o retracto de suelos y/o viviendas protegidas, vuelvan a estar disponibles o ser de titularidad de AVRA.

Los requisitos que regirán todas las enajenaciones de inmuebles son los que a continuación se señalan:

- a) Ser de plena titularidad de AVRA.
- b) Estar incorporados al Anexo de Bienes Enajenables del PAEB.
- c) Tramitar el procedimiento que corresponda conforme a las presentes Bases.

En el expediente de contratación se hará constar, mediante los correspondientes informes y certificados, la situación física y jurídica del inmueble, así como sus condiciones urbanísticas fundamentales.

SEXTA.- Procedimientos de enajenación y tipos de ofertas.

1. Los distintos procedimientos de enajenación son los siguientes:

- Subasta: Procedimiento de enajenación consistente en la incorporación al tráfico jurídico de bienes y derechos titularidad de la Agencia garantizándose los principios de igualdad, publicidad y libre concurrencia, con adjudicación al licitador que presente la oferta económica más ventajosa. (Base Séptima)
- Concurso: Procedimiento de enajenación consistente en la incorporación al tráfico jurídico de bienes y derechos titularidad de la Agencia garantizándose los principios de igualdad, publicidad y libre concurrencia, con adjudicación al licitador que, en su conjunto, haga la oferta más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios objetivos que se hayan establecido en los Pliegos, sin atender exclusivamente al precio. La aplicación de este procedimiento requerirá estar contemplado en el Anexo de Bienes Enajenables para el bien en cuestión o, en su defecto, acuerdo expreso del Consejo



Rector. (Base Octava)

Este procedimiento se aplicará para los bienes destinados a la construcción de Viviendas Protegidas y elementos vinculados a ellos (Base Octava), así mismo, podrá ser de aplicación para la venta o el arrendamiento de anejos no vinculados y locales (Base Decimoséptima).

- Oferta Pública Permanente: Procedimiento de enajenación consistente en la incorporación al tráfico jurídico de aquellos bienes y derechos cuya enajenación en Subasta ha quedado desierta. Los términos y condiciones serán los mismos que las establecidas en las licitaciones en las que quedaron desiertos. (Base Novena).
- Adjudicación Directa: Podrán enajenarse de forma directa los bienes y derechos titularidad de la Agencia excepcionalmente en aquellos supuestos recogidos en el Artículo 108.6 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con independencia del procedimiento reflejado en el Anexo de Bienes Enajenables. (Base Décima).

2. Los distintos tipos de ofertas para los bienes enajenables son los siguientes:

- Oferta de Compraventa: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.
- Opción de Compra: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.
- Derecho de Superficie: aplicable a los suelos con independencia del uso.
- Arrendamiento, con o sin opción de compra: aplicable a los locales comerciales, garajes y trasteros no vinculados y naves industriales, en las condiciones establecidas en la Base Decimoséptima.

El tipo correspondiente se concretará en la aprobación de la respectiva convocatoria.

3. No obstante, lo previsto en la presente Base apartado 1, la enajenación y adjudicación de viviendas protegidas y elementos vinculados pertenecientes al Parque público de viviendas se desarrollará conforme establezca su normativa reguladora que resulte de aplicación en cada momento de acuerdo con su calificación.

Para la enajenación y adjudicación de locales, garajes y elementos no vinculados se estará a lo dispuesto en el apartado 1.

SÉPTIMA.- Procedimiento de enajenación mediante subasta.

En el procedimiento de subasta se tendrá en cuenta lo siguiente:

1.- INICIO.

Se iniciará por Resolución de la persona titular de la Dirección General de AVRA que aprobará la convocatoria de la oferta de acuerdo con el Pliego de condiciones tipo visado por la Asesoría Jurídica, la composición de la Mesa de Contratación, así como la relación de los inmuebles a enajenar, con



expresión de su precio mínimo en base a las tasaciones debidamente aprobadas y las condiciones particulares, en su caso.

Una vez iniciada se efectuará comunicación previa a la Consejería competente en materia de Patrimonio.

2.- PUBLICIDAD.

El procedimiento de subasta se publicará en la Plataforma de Publicidad Patrimonial de la Junta de Andalucía, una vez se habilite la misma y se establezca su aplicación. (Disposición final séptima de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Hasta la aplicación de la Plataforma de Publicidad Patrimonial, la subasta se anunciará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en el perfil de contratante, en la Web de la Agencia, y en cualquier otro medio que se considere oportuno.

3.- PLAZOS Y CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.

Las ofertas habrán de presentarse, en los plazos señalados para la licitación, de conformidad con los Pliegos de Condiciones que rijan la misma.

La garantía que se deberá aportar no podrá ser inferior al equivalente al 5% ni superior al 25% del precio de licitación. En el supuesto de que se licite el arrendamiento de bienes mediante subasta, la garantía a depositar será la equivalente a dos meses de renta al tipo de licitación.

El requisito de constitución de la garantía podrá suprimirse en el supuesto de que los precios mínimos no superen la cantidad de 20.000 euros. De igual forma, en las enajenaciones cuyo precio mínimo supere la cantidad de 2 millones de euros, podrá establecerse una garantía inferior al 5%, con un mínimo de garantía de 100.000 euros. (art 113 LPCAA)

4.- CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA MESA.

La Mesa de Contratación se constituirá en la sede central de la Agencia y estará integrada por la persona titular de la Gerencia de AVRA, que ejercerá su Presidencia y, al menos, dos vocales - designados por la persona titular de la Dirección General entre el personal de AVRA- uno de los cuales será un representante de la Asesoría Jurídica y otro en representación de la Intervención General de la Junta de Andalucía y bajo la dependencia funcional exclusiva de la misma, y un Licenciado en Derecho que ejercerá la Secretaría. Igualmente, la persona titular de la Dirección General de AVRA nombrará los sustitutos.

5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La Mesa propondrá la adjudicación, entre las ofertas admitidas a favor del oferente que formule la oferta económica más elevada.

Si existiera un empate entre las mejores ofertas, se decidirá en el acto si estuvieran los licitadores presentes, abriéndose una puja al alza y adjudicándose provisionalmente el bien al que presentara



una oferta económica más elevada. Si alguno de los licitadores empatados no estuviera presente, la adjudicación recaerá sobre el que primero hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha de entrada en alguno de los registros señalados en la convocatoria.

6.- ADJUDICACIÓN.

La Mesa de Contratación acordará la adjudicación provisional y elevará el expediente a la persona titular de la Dirección General de la Agencia para que adopte el acuerdo de adjudicación definitiva.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y será notificada directamente al adjudicatario y a los restantes licitadores y se publicará en el perfil de contratante y en la Plataforma de Publicidad Patrimonial de la Junta de Andalucía, una vez se habilite la misma y se establezca su aplicación. (Disposición final séptima de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía), así como en la Web de la Agencia.

OCTAVA.- Procedimiento de enajenación mediante concurso.

En el procedimiento de concurso se tendrá en cuenta lo siguiente:

1.- INICIO.

Se iniciará por Resolución de la persona titular de la Dirección General de AVRA que aprobará la convocatoria, el concurso de acuerdo con el Pliego de condiciones tipo visado por la Asesoría Jurídica, la composición de la Mesa de Contratación, así como la relación de los inmuebles a enajenar, con expresión de su precio en base a las tasaciones debidamente aprobadas y las condiciones particulares, en su caso.

Una vez iniciada se efectuará comunicación previa a la Consejería competente en materia de Patrimonio.

2. - PUBLICIDAD.

El procedimiento de Concurso se publicará en la Plataforma de Publicidad Patrimonial de la Junta de Andalucía, una vez se habilite la misma y se establezca su aplicación. (Disposición final séptima de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Hasta la aplicación de la Plataforma de Publicidad Patrimonial, el concurso se anunciará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en el perfil de contratante, en la Web de la Agencia, y en cualquier otro medio que se considere oportuno.

3. - PLAZOS Y CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.

Las ofertas habrán de presentarse, en los plazos señalados para la licitación, de conformidad con los Pliegos de Condiciones que rijan la misma.



La garantía que deberá aportar no podrá ser inferior al equivalente al 5% ni superior al 25% del precio de licitación. En el supuesto de que se licite el arrendamiento, la garantía a depositar para participar en el procedimiento no podrá ser inferior al equivalente del 1,5% ni superior al 3% del tipo de licitación.

El requisito de constitución de la garantía podrá suprimirse en el supuesto de que los precios mínimos no superen la cantidad de 20.000 euros. De igual forma, en las enajenaciones cuyo precio mínimo supere la cantidad de 2 millones de euros, podrá establecerse una garantía inferior al 5%, con un mínimo de garantía de 100.000 euros. (art 113 LPCAA)

Para el caso de suelos destinados al desarrollo de viviendas protegidas, no se admitirán ofertas para regímenes distintos a los reseñados en la columna “régimen de vivienda” de la oferta pública.

4.- CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA MESA.

La Mesa de Contratación se constituirá en la sede central de la Agencia y estará integrada por la persona titular de la Gerencia de AVRA, quien ejercerá su Presidencia y, al menos, dos vocales - designados por la persona titular de la Dirección General entre el personal de AVRA- uno de los cuales será un representante de la Asesoría Jurídica y otro en representación de la Intervención General de la Junta de Andalucía y bajo la dependencia funcional exclusiva de la misma, y un Licenciado en Derecho que ejercerá la Secretaría. Igualmente, la persona titular de la Dirección General de AVRA nombrará los sustitutos.

5. - CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La Mesa de Contratación adjudicará a la oferta que obtenga la mayor puntuación de acuerdo con los criterios, generales y específicos, de baremación que se establezcan en los diferentes Pliegos de Condiciones que regulen la licitación.

- En parcelas de suelo con destino a promociones de viviendas protegidas en **compraventa, alquiler y alquiler con opción a compra**, según el régimen indicado para cada suelo residencial en el Pliego de Condiciones los criterios de baremación deberán contemplar ofertas sobre el precio del suelo, en caso de encontrarse su valoración por debajo del máximo legal establecido, así como medidas concretas dirigidas a los destinatarios de las viviendas en función del régimen de acceso (compraventa, alquiler y alquiler con opción a compra), como:

- ✓ La reducción porcentual (con un límite del 20%) sobre el precio máximo legal que corresponda, según el régimen indicado para cada suelo residencial.
- ✓ La reducción porcentual (con un límite del 50%) sobre la renta máxima legal anual durante los dos primeros años del arrendamiento efectivo de la actuación.

- En parcelas de suelo ofertadas mediante **permuta** se estará a lo recogido en el Pliego de Condiciones que regirá el procedimiento.

- En Anejos no vinculados y locales comerciales se estará a lo recogido en el Pliego de Condiciones que regirá el procedimiento.



Como criterio general, en caso de existir empate entre ofertas, la adjudicación recaerá sobre el que primero hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha de entrada en alguno de los registros señalados en la convocatoria.

6.- ADJUDICACIÓN.

La Mesa de Contratación acordará la adjudicación provisional y elevará el expediente a la persona titular de la Dirección General de la Agencia para que adopte el acuerdo de adjudicación definitiva.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y será notificada directamente al adjudicatario y a los restantes licitadores y se publicará en el perfil de contratante y en la Plataforma de Publicidad Patrimonial de la Junta de Andalucía, una vez se habilite la misma y se establezca su aplicación. (Disposición final séptima de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía), así como en la Web de la Agencia.

NOVENA.- Procedimiento de Oferta Pública Permanente

Se incorporarán, salvo exclusión expresa y motivada, aquellos bienes que hayan resultado desiertos en los procedimientos de subastas. Las condiciones de la enajenación serán las mismas a las establecidas en la subasta en la que resultaron desiertos.

La persona titular de la Dirección General, a propuesta de la Gerencia podrá acordar de forma motivada retirar en cualquier momento bienes ya incorporados, sin que genere derecho alguno a favor de las posibles personas interesadas.

En el procedimiento de Oferta Pública Permanente se tendrá en cuenta lo siguiente:

1.- INICIO.

Una vez se disponga de la información de la última licitación emitida y sean identificados los bienes que hubiesen sido declarados desiertos, la Gerencia elaborará el detalle de los inmuebles que serán objeto de licitación, elevando propuesta a la Dirección General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para su incorporación a la Oferta Pública Permanente de forma motivada.

Por Resolución de la persona titular de la Dirección General de AVRA se aprobará la convocatoria, la oferta de acuerdo con el Pliego de condiciones tipo visado por la Asesoría Jurídica, así como la relación de los inmuebles a enajenar, con expresión de su precio y condiciones particulares.

2.- PUBLICIDAD.

El procedimiento de la Oferta Pública Permanente se publicará en la Plataforma de Publicidad Patrimonial de la Junta de Andalucía, una vez se habilite la misma y se establezca su aplicación.



(Disposición final séptima de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma Andaluza).

Hasta la aplicación de la Plataforma de Publicidad Patrimonial, la Oferta Pública Permanente se anunciará en el Boletín de la Junta de Andalucía, en el perfil de contratante, en la Web de la Agencia, y en cualquier otro medio que se considere oportuno.

3.- PLAZOS Y CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.

Una vez acordada y publicada la oferta, en cualquier momento a partir de entonces las personas interesadas en la adquisición de cualquiera de los inmuebles incluidos en la misma, podrán formular sus propuestas de conformidad con los Pliegos de condiciones que regulen la misma.

La garantía que se deberá aportar será del 5% del precio de licitación.

Las ofertas se presentarán preferentemente en los Registros de las Direcciones Provinciales de la Agencia en cuyo ámbito se ubiquen los inmuebles.

4.- ADMISIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA OFERTA.

Comprobada la admisibilidad de la oferta presentada de acuerdo con los pliegos establecidos, la Dirección Provincial procederá a emitir la resolución de admisión, procediéndose a su publicación en la Plataforma de Publicidad Patrimonial de la Junta de Andalucía (una vez sea habilitada), así como en WEB de la Agencia, otorgando una plazo de 10 días para que otras personas interesadas puedan presentar propuestas económicas vinculantes.

Las propuestas que se reciban de otros licitadores deberán acreditar haber constituido la garantía provisional establecida en los pliegos.

Transcurrido el plazo de presentación, se emitirá resolución de adjudicación definitiva por la persona titular de la Dirección Provincial en la que resida el bien.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y será notificada directamente al adjudicatario, procediéndose a su publicación en la Plataforma de Publicidad Patrimonial de la Junta de Andalucía (una vez sea habilitada), así como en WEB de la Agencia.

Una vez adjudicada la oferta, regirán los plazos, condiciones y minutas del Pliego de Condiciones.

DÉCIMA.- Procedimiento de enajenación directa.

Como se ha indicado en la Base Sexta la enajenación directa, de forma excepcional y con independencia del procedimiento reflejado en el Anexo de Bienes Enajenables, será admisible en los supuestos recogidos en el art. 108.6 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

a).- Cuando el adquirente sea otra Administración Pública o, en general, cualquier persona jurídica de Derecho Público o Privado perteneciente al sector público.



A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de Derecho Privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho Público.

b).- Cuando se tratase de terrenos que por su forma o pequeña extensión resulten de difícil edificación, fincas rústicas que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, y la venta se efectuase a un propietario colindante.

c).- Cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.

d).- Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.

e).- Cuando el valor del bien o derecho sea inferior a 120.000 euros.

f).- Cuando se trate de bienes o derechos que sean entregados como parte del precio de otras contraprestaciones, en los términos previstos en la legislación de contratos del sector público. En el caso de que el pago en especie se realice con inmuebles o derechos sobre estos, habrá de estarse en lo dispuesto en el art. 118 de la Ley de Patrimonio.

g).- Cuando el Consejo de Gobierno así lo disponga si existen razones justificadas.

El Expediente de enajenación contendrá memoria justificativa sobre la posibilidad de enajenación del bien o derecho, debiendo estar incorporado el mismo en el Anexo de Bienes Enajenables aprobado por el Consejo Rector.

1.- INICIO

El procedimiento de enajenación directa se iniciará, a instancia de parte, mediante solicitud escrita del interesado que deberá presentarse preferentemente en la Dirección Provincial donde radique el inmueble, acreditando la causa que justifique la enajenación directa, el precio y forma de pago, el uso al que va a destinar el inmueble, así como justificante de haber constituido garantía en la Caja General de Depósitos por importe del 5% del precio mínimo. En el supuesto de que el pago del precio sea en especie, deberá acreditar que el inmueble ofrecido se encuentra libre de cargas y gravámenes.

2.- ADMISIÓN DE LA SOLICITUD.

La Dirección Provincial, analizada la documentación aportada con la solicitud, formulará informes comerciales y jurídicos para conformar la propuesta de la persona titular de la Dirección Provincial acordando la tramitación o rechazo de la solicitud de enajenación directa que, en cualquier caso, deberá estar debidamente motivada y justificada.

3. ADJUDICACIÓN/DENEGACIÓN DE LA OFERTA.

La propuesta de la Dirección Provincial junto con el resto de documentación del expediente se remitirá al Área o Unidad que tenga encomendada la gestión del inmueble, esto es, bien a la Sección de Gestión de Activos o al Área de Gestión del Parque Público de Viviendas, para que una vez analizada, por la Gerencia de la Agencia, se eleve memoria propuesta de Resolución a la Dirección General acordando o denegando la adjudicación del inmueble. La Resolución que adopte la Dirección General se comunicará al solicitante y a la Dirección Provincial, publicándose en la



Plataforma de Publicidad Patrimonial de la Junta de Andalucía. (Hasta la aplicación de la Plataforma de Publicidad Patrimonial, se publicará en la Web de la Agencia, y en cualquier otro medio que se considere oportuno).

Acordada la Resolución de adjudicación del inmueble, se procederá a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa, cuyo precio podrá ser al contado o aplazado en los mismos plazos e importes que se recogen en la Base Decimoquinta. Una vez otorgada la escritura pública de compraventa e inscrita en el Registro de la Propiedad se tramitará la devolución de la garantía constituida, en su caso.

En el primer trimestre del año, se dará cuenta al Consejo Rector de las enajenaciones directas realizadas durante el ejercicio anterior.

UNDÉCIMA.- Procedimiento para la enajenación de viviendas protegidas y elementos vinculados.

La adjudicación y enajenación de viviendas protegidas y elementos vinculados, en tanto perdure legalmente dicha condición, se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento y los requisitos para ser adjudicatario de las mismas previstos en la normativa específica que resulte de aplicación en cada momento.

Los locales, garajes y trasteros no vinculados sitos en promociones protegidas se enajenarán conforme dispone la Base Sexta.

Una vez adjudicadas, para el pago del precio se podrán considerar las subvenciones previstas para los adquirentes, en su caso, siempre que éstos autoricen a AVRA para recibirlas y destinarlas al pago de la vivienda y elementos vinculados.

La forma de pago con carácter general, a salvo de las condiciones específicas que establezca el programa al que la vivienda se encuentre acogida, será la siguiente:

En el caso de las viviendas de nueva construcción en compraventa, el importe que se entregará a la firma de la escritura pública de compraventa será la diferencia entre el precio de venta (incluidos los impuestos) y el préstamo hipotecario, deducida la cantidad, en su caso, de las subvenciones que correspondan.

En el supuesto de que se acceda a la propiedad por la persona arrendataria en aplicación de lo previsto en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, deberá seguirse el procedimiento indicado en la citada norma.

La forma de pago podrá ser modificada en cada caso concreto por Resolución de la persona titular de la Dirección General a propuesta de la persona titular de la Dirección Provincial competente, debiendo constar las garantías suficientes en derecho en caso de aplazamiento.

Respecto de la entrega de la vivienda, una vez obtenida la calificación definitiva de la promoción, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y esta equivaldrá a la entrega del inmueble, salvo en contratos de arrendamiento con opción a compra y otras situaciones específicas.



DUODÉCIMA.- Permuta de Bienes y Derechos

Las permutas una vez acredite la conveniencia y oportunidad por razones de interés público, se registrarán por las normas reguladoras de la enajenación de bienes o derechos y se tramitarán por el procedimiento de adjudicación directa. (Base Décima)

Con independencia de lo anterior, la persona titular de la Dirección General podrá instar la presentación de oferta de inmuebles o derechos para permutar mediante licitación pública con concurrencia y publicidad.

En caso de presentación de ofertas mediante proceso de licitación pública, se regulará de acuerdo con el Pliego de Condiciones visado por la asesoría jurídica.

DÉCIMOTERCERA.- Condiciones en garantía del destino de los bienes.

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

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

Todo contrato o acto de disposición sobre suelos destinados a la promoción de viviendas protegidas estará sujeto a condición resolutoria para el caso de que se incumpla tal destino, debiendo constar tal determinación en los documentos que a tal efecto se suscriban y en el Registro de la Propiedad.

Las prohibiciones y las limitaciones a la facultad de disponer que resulten tanto de la calificación como vivienda protegida de acuerdo con la normativa aplicable, como de la adjudicación de los suelos deberán constar en la correspondiente escritura pública y tendrán reflejo en el Registro de la Propiedad en el respectivo asiento registral.

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

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



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

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

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

B) RESPECTO AL SUELO RESIDENCIAL LIBRE, INDUSTRIAL, TERCIARIO, DOTACIONAL, 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.

C) RESPECTO DEL SUELO EN PROCESO DE GESTIÓN, 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.

No obstante, la Agencia podrá asumir la obligación de terminación de las obras de urbanización, debiendo quedar recogido de forma expresa en los Pliegos de Condiciones de la licitación.

En estos casos la formalización de la operación se realizará una vez urbanizados los suelos, si bien, se podrá anticipar la formalización de la operación en caso de ser requerida por el adjudicatario de acuerdo con lo establecido en los Pliegos (Base Decimosexta).

D) 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 Agencia.

Serán de rango preferente a la condición resolutoria establecida 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, siendo determinada la responsabilidad total máxima por principal, intereses, costas y gastos en el acto de otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca.

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.

DECIMOCUARTA.- Determinación de precio.

1.- DETERMINACIÓN DEL PRECIO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, en los contratos y demás negocios patrimoniales relativos a adquisiciones onerosas, enajenaciones, permutas, y cualesquiera otros en los que el valor del bien o el derecho tenga incidencia económica para su celebración, deberá contemplar el correspondiente informe de valoración o tasación. En el Anexo de Bienes Enajenables se reflejan los diferentes inmuebles conteniendo su valoración (precio mínimo), disponiendo todos de Informe Comercial y tasación correspondiente. En este sentido, los precios mínimos de los inmuebles se obtendrán teniendo en cuenta los costes de producción, precio de mercado de la zona, políticas sectoriales de la Junta de Andalucía, rentabilidad social y factores de ordenación del territorio y urbanísticos, así como cualquier otro que coadyuve a la ejecución de la actividad pública de AVRA.

Los informes de valoración y tasaciones tendrán un plazo de validez de un año, contado desde su aprobación.

1. A.- CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO:

- DE PARCELAS PARA USO RESIDENCIAL LIBRE, INDUSTRIAL, TERCIARIO Y DOTACIONAL.
- LOCALES, GARAJES, TRASTEROS NO VINCULADOS A LA VIVIENDA Y NAVES INDUSTRIALES.
- SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE Y/O RÚSTICOS.



Los precios mínimos de los inmuebles indicados en el Anexo de bienes enajenables son el resultado del análisis de las condiciones del mercado, utilizando las referencias para cada tipo de bien, su ámbito geográfico y los costes de producción necesarios para la obtención de los bienes.

En caso de que las licitaciones resultasen desiertas y, sin perjuicio de la posible enajenación mediante el procedimiento de Oferta Pública Permanente, la Agencia podrá realizar sucesivas subastas, rebajando el valor de tasación en cada una de ellas, sin que en ningún caso pueda rebajarse más allá del veinticinco por ciento del valor reflejado en el Anexo de Bienes Enajenables del PAEB vigente.

Para estos casos, la disminución del precio mínimo de bienes aprobados en el Anexo de Bienes Enajenables del PAEB vigente, requerirá Resolución de la persona titular de la Dirección General de la Agencia a propuesta de la persona titular de la Gerencia, en la que se justifique la ausencia de ofertas sobre dichos bienes en las dos últimas Subastas publicadas por la Agencia. Los precios sobre los bienes deberán ser propuestos por las Direcciones Provinciales en base a las condiciones de Mercado identificadas y dentro de los límites del veinticinco por ciento.

1. B.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE PARCELAS PARA USO RESIDENCIAL PROTEGIDO.

Los precios mínimos de los inmuebles indicados en el Anexo de bienes enajenables son el resultado de multiplicar las superficies útiles resultantes por los precios unitarios establecidos en la normativa de aplicación.

1. Las superficies resultantes son las útiles obtenidas, según tipología, dividiendo la edificabilidad m^2/t entre:

- Vivienda unifamiliar: 1,26
- Vivienda plurifamiliar: 1,32
- Locales comerciales: 1,10

2. El precio unitario máximo por m^2 útil será:

- Para vivienda protegida, el 15% del precio máximo de venta por m^2 útil.
- Para anejos vinculados, el 0,6 del 15% del precio máximo de venta por m^2 útil. Se considerará una superficie útil máxima de anejos vinculados de 33 m^2 útiles por vivienda (correspondientes a los máximos computables de 25 m^2 útiles por plaza de garaje y de 8 m^2 útiles por trastero).
- Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, el 30% del precio máximo de venta por m^2 útil.

3. El precio máximo de venta se calcula a partir del módulo básico para la determinación del precio de referencia ponderado por el coeficiente territorial y por el coeficiente correspondiente a la categoría de las viviendas a desarrollar.

4. El precio total obtenido se podrá incrementar con la valoración a precio de mercado de la edificabilidad que pueda existir de otros usos libres distintos a los que se enuncian en el apartado 2.



5. Para los casos en los que sólo se disponga de un aprovechamiento global, la edificabilidad lucrativa total, apreciada según las reglas anteriores en función del ámbito territorial, se valorará utilizando un coeficiente relación útil construido de 1,22.

Se autoriza expresamente a la persona titular de la Dirección General para adecuar los criterios establecidos a la normativa vigente en el momento de su aplicación.

6. En situaciones que se considere oportuno y debidamente motivadas por las circunstancias del mercado, los precios mínimos de determinados inmuebles incluidos en el Anexo de bienes enajenables podrán ser el resultado de multiplicar las superficies útiles resultantes por un precio unitario inferior al establecido anteriormente respecto del máximo previsto en la normativa que resulte de aplicación.

1. C.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE VENTA Y RENTA DE LAS VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS VINCULADOS, SOMETIDOS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN.

Respecto de las viviendas protegidas, tanto para el régimen de compraventa como para el arrendamiento, con o sin opción a compra, la determinación de su precio de venta y de renta se efectuará de conformidad con la normativa que le resulte de aplicación en cada momento conforme a su calificación, salvo que el precio de mercado de la vivienda libre sea inferior

1. D.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE OPCIÓN DE COMPRA.

Para aquellos bienes que se liciten mediante Opción de compra, las condiciones del mismo (plazo, precio, condiciones resolutorias...) quedarán establecidas en el correspondiente Pliego de Condiciones.

Las opciones de compra sobre los bienes que se establezcan en la convocatoria de la oferta podrán ser a 6, 9 ó 12 meses, determinándose el precio de las mismas en 2%, 3% y 4% del precio ofertado para el caso de ejercicio de la opción, respectivamente.

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.

1. E.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON EN EL DERECHO DE SUPERFICIE

Para aquellos bienes que se liciten mediante Derecho de Superficie, las condiciones del mismo (plazo, canon, condiciones resolutorias...) quedarán establecidas en el correspondiente Pliego de Condiciones.

Para la constitución de derechos de superficie el importe de la licitación del canon anual estará comprendido entre el 5% y el 7% del precio de enajenación, salvo que se justifique un canon inferior en base a las condiciones del mercado. El canon anual aumentará o disminuirá cada año en el mismo porcentaje que el IPC acumulativo según IPC. Para la fijación del precio de redención, se estimará el precio de adjudicación con los incrementos o disminuciones del IPC anual que hayan tenido lugar a partir del quinto año de su constitución. Si se redimiere antes de un año contado desde la fecha de



constitución, el 50% del importe del canon abonado se integraría en el precio de redención.

DECIMOQUINTA.- Forma de pago y aplazamiento.

1. FORMA DE PAGO

El pago del precio de la enajenación podrá consistir no solamente en dinero o signo que lo represente, sino también en bienes inmuebles.

A) CUANDO EL PRECIO CONSISTA PARTE EN DINERO Y PARTE EN BIENES INMUEBLES

A los efectos de los procedimientos de enajenación previstos en el PAEB, cuando el valor del inmueble entregado como parte de pago del precio sea inferior al del dinero o su equivalente dicho procedimiento es el de compraventa, en caso contrario el de permuta.

El Pliego de Condiciones que rija el correspondiente procedimiento de enajenación establecerá los bienes, ya incluidos en el PAEB, sobre los que se admitirán las diferentes formas de pago, así como sus condiciones y requisitos.

B) CUANDO EL PRECIO CONSISTA EN DINERO O SIGNO QUE LO REPRESENTE

- Pago al contado: Cuando el pago del precio sea al contado se abonará el 100%, incrementado con el IVA correspondiente, mediante cheque bancario o conformado o transferencia bancaria, a la firma de la escritura pública de compraventa.

- Pago aplazado: Cuando el pago del precio sea aplazado, un mínimo del 30% se abonará a la firma de la escritura, así como la totalidad del IVA, mediante cheque bancario o conformado o transferencia bancaria. El porcentaje restante se abonará según oferta presentada, en cuyo caso el aplazamiento no podrá ser superior a 60 meses.

2. INTERÉS DE APLAZAMIENTO Y GARANTÍA DE PAGO APLAZADO.

La cantidad aplazada devengará el interés legal del dinero y deberá garantizarse por un medio válido en derecho (Art. 114 LPCAA) y preferentemente de naturaleza financiera, como aval o seguro de caución. 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.

DECIMOSEXTA.- Formalización del contrato.

Tras la adjudicación, se formalizará la Escritura Pública dentro del plazo previsto y contendrá las mismas cláusulas del Pliego de Condiciones y el acuerdo de adjudicación.

No obstante, cuando los bienes inmuebles se encuentren en proceso de gestión, pero AVRA asuma la obligación de su terminación, con carácter general se procederá a la formalización mediante documento privado con carácter previo a la escritura pública, la cual se otorgará una vez concluida la obra de urbanización de las parcelas, o terminado el edificio y concedida la licencia de primera



ocupación para las viviendas, locales, garajes y trasteros. Asimismo, en caso de adjudicación de un derecho de opción de compra se procederá a la formalización mediante documento privado y, en caso de ejercicio de opción, a la formalización de la compraventa en escritura pública.

Todos los gastos de formalización de la escritura de compraventa e inscripción en el Registro de la Propiedad serán satisfechos íntegramente por la parte compradora.

Los impuestos y tributos que genere la compraventa serán satisfechos por las partes según ley, salvo que los pliegos de condiciones de las respectivas licitaciones establezcan otra cosa.

A efectos de lo anteriormente dicho la Agencia podrá exigir una provisión de fondos para atender los mismos ante terceros y las administraciones tributarias.

DECIMOSÉPTIMA.- Procedimiento de adjudicación de arrendamientos.

1. Los arrendamientos con o sin opción de compra para los locales comerciales, garajes y trasteros no vinculados y naves industriales se adjudicarán mediante subasta o concurso, conforme a lo previstos en las presentes Bases, con las condiciones que en su caso se establezcan en los pliegos. Igualmente, se podrán adjudicar directamente, cuando lo requieran las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularización de la operación.

Las circunstancias determinantes habrán de justificarse suficientemente en el expediente, que deberá incorporar memoria que justifique el procedimiento y el estudio económico de la operación.

2. La garantía a depositar para participar en el procedimiento no podrá ser inferior al equivalente del 1,5% ni superior al 3% del tipo de licitación.

DECIMOCTAVA. - Autorización de aprovechamientos temporales o secundarios.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá autorizar el uso esporádico o temporal de bienes o derechos patrimoniales sobre los mismos de su titularidad o adscripción, siempre que dicho uso no resulte contradictorio con el aprovechamiento o explotación del bien, por un plazo máximo de un año, siendo el órgano competente la Dirección General.

Estas autorizaciones podrán revocarse libremente en cualquier momento sin que la persona interesada tenga derecho a indemnización alguna.

En todo caso, la autorización conllevará la obligación del usuario de asumir los gastos adicionales de limpieza, seguridad, mantenimiento, suministros, y cualquiera otro que el uso comporte.

Para solicitudes recibidas por plazo de aprovechamiento inferior a tres meses, la autorización será tramitada, por las personas titulares de las Direcciones Provinciales por delegación.



En caso de que tales usos implicasen una explotación sistemática y comercial de los suelos, la contratación deberá efectuarse de conformidad con los principios de publicidad y concurrencia.

DECIMONOVENA.- Comunicaciones y autorizaciones Junta de Andalucía.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición adicional octava de la Ley 7/2025, de 22 de diciembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía que regula el objeto y régimen patrimonial de la Agencia (AVRA), No será necesaria la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio para la adquisición, enajenación, gravamen, permuta o explotación de bienes inmuebles o derechos sobre estos, cuando dichas operaciones tengan por objeto su devolución al tráfico jurídico de acuerdo con los fines peculiares de la agencia, así como cuando se realicen para garantizar las reservas que tenga que constituir en cumplimiento de sus normas específicas o responder de los avales que pueda prestar de acuerdo con lo establecido en el texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

En estos supuestos, la autorización previa será sustituida por una comunicación previa, complementada con un informe-resumen anual que recoja los actos realizados durante el período correspondiente.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de la obtención de la correspondiente autorización del Consejo de Gobierno cuando sea exigible conforme a lo dispuesto en esta ley.

VIGÉSIMA.- Jurisdicción competente.

Todos los conflictos que surjan entre las partes con relación a la interpretación, cumplimiento, efectos y resolución del contrato que, en su caso, se suscriba deberán resolverse ante el orden jurisdiccional civil.

Serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación.

VIGÉSIMO PRIMERA.- Régimen transitorio para los procedimientos de enajenación ya iniciados.

Los procedimientos de enajenación ya iniciados en el momento de la entrada en vigor de estas Bases continuarán rigiéndose hasta su conclusión por la regulación a que estuvieran acogidos en el momento de su aprobación.