

CUESTIONES RECIBIDAS RELACIONADAS CON LA LICITACIÓN DE PERMUTA DE SUELO POR VIVIENDA Y ANEJOS VINCULADOS “CUARTEL DE LOS MONDRAGONES” EN EL MUNICIPIO DE GRANADA. CONVOCATORIA HASTA EL 16 DE FEBRERO DE 2026

[Sección de Gestión de Activos](#)

Fecha: 28/11/2025

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía ha convocado Concurso Público de ofertas para la adjudicación de un derecho de adquisición preferente para la permuta del lote conformado por las parcelas residenciales PR-1 y PR-3 integradas en el Área de Reforma 7.02 “Cuartel de Mondragones” del PGOU de Granada e inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada, con número de finca registral 107126 y 107130 respectivamente, titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, por viviendas protegidas y anejos vinculados.

Plazo y lugar de presentación de ofertas:

El plazo para la presentación de ofertas permanecerá abierto desde el día siguiente a la publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, **hasta las 14:00 horas del día 16 de febrero de 2026.**

Cuestiones recibidas y aclaraciones a las mismas:

Se han recibido cuestiones sobre determinados aspectos relacionados con el Pliego de Condiciones que regula la licitación, por lo que en el presente documento se reflejan las aclaraciones realizadas sobre las mismas para el general conocimiento de los licitadores.

Cuestión 1: [Acerca de la licitación en Mondragones \(Granada\) el criterio único de adjudicación es la rebaja a los clientes sobre el precio del módulo. Nuestra pregunta es: ¿A la hora de realizar la permuta del precio por unidades de obra se aplicará esa misma rebaja? ¿O se realiza la permuta con el valor del módulo de vivienda a precio limitado?](#)

El único criterio de adjudicación se establece en el Anexo 2 del Pliego: Reducción del precio de las viviendas sobre el Máximo Legal para cada régimen establecido (Régimen especial y/o Precio Limitado).

El precio/valor de la permuta se establecerá en el momento de procederse a la Escritura Pública de permuta (Clausula Decimonovena), en base al módulo legal máximo vigente que se establezca en la Calificación Provisional obtenida que se incorpora a la misma.

En el caso de que el módulo legal vigente en la fecha de la formalización de la escritura de permuta sea superior al módulo de referencia establecido en este pliego (Anexo 1), se procederá a la actualización del valor de los suelos, modificándose el valor total de la permuta inicialmente pactado en el derecho de adquisición preferente, por lo que el adjudicatario procederá a realizar la contraprestación por la adquisición de los suelos (viviendas y anejos vinculados) de acuerdo con lo definido en esta Clausula Segunda y Décimo novena y en base a dicho precio actualizado.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	12/12/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEPETBQTZY5CEDTZ7BQ3SWSAG	PÁG. 1/8





Sobre dicho valor actualizado, se determinará la garantía definitiva establecida en el Pliego.

En cualquier caso, No se aplicará la reducción del precio ofertado por el adjudicatario a los compradores de las viviendas y anejos sobre las viviendas y anejos entregadas a la Agencia como contraprestación de la operación de permuta.

Cuestión 2: [Está limitado el número máximo de viviendas a desarrollar en cada parcela?](#)

En el Anexo 1.1 del Pliego “Informe sobre la situación urbanística y obras de la urbanización pendiente de las parcelas PR-1 y PR-3 del Área de Reforma 7.02 “Cuartel de Mondragones” de Granada, se reflejan cifras estimativas del número de viviendas por parcela considerando el aumento de edificabilidad generado por la aplicación del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medida Urgentes en Materia de Vivienda al haberse adherido el Ayuntamiento al mismo.

La **estimación** realizada contempla 282 viviendas en la PR-1 y 46 viviendas en la PR-3.

En cualquier caso, el número de viviendas a realizar dependerá del diseño del Proyecto que lleve a cabo el adjudicatario de la licitación, debiendo considerar la normativa técnica aplicable, entre otras lo previsto en el vigente P.G.O.U de Granada (El planeamiento vigente del AR 7.02 “Cuartel de Mondragones”, establece una máximo de densidad de 100 vivs/Ha, estimando para el uso pormenorizado residencial protegida un total de 317 viviendas), la normativa aplicable de viviendas, y la aplicación del Decreto Ley 1/2025 antes mencionado.

Cuestión 3: [Las parcelas están sujetas a estudio arqueológicos?. Si debido al desenlace de dichos estudios de arqueología existiera un retraso en la ejecución de las obras, ¿se podría ampliar el plazo concedido para la ejecución de dichas obras?.](#)

Como puede observarse en el Anexo 1 y Anexo 1.1 del Pliego, ambas parcelas están afectas al cumplimiento de las determinaciones de carácter arqueológico que constan en la Resolución de 6 de Febrero de 2024 de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte en Granada, por la que se acepta la procedencia de la memoria preliminar de la intervención arqueológica preventiva de modo que las obras a realizar en la misma quedan condicionadas a la realización de un control arqueológico de los movimientos de tierra.

En la hipótesis planteada en caso de generarse un retraso en las obras, de acuerdo con la Clausula decimocuarta del Pliego, apartado d): “Con carácter excepcional, si el adjudicatario no pudiera cumplir las obligaciones contraídas en cuanto a los plazos establecidos por causas que a juicio de la 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.”

Cuestión 4: [El valor de las parcelas es de 13.370.011,79 €, incluyendo el 30% de anejos no protegidos. No obstante, la licitación da la opción de construir más viviendas protegidas en lugar de locales comerciales. En ese caso, si calculamos el precio de las parcelas en función del 15% de valor de referencia, resultaría un valor alrededor de 10 millones de euros. Por lo que quisiéramos saber cómo se procedería a presentar la oferta, en el caso de que quisiéramos aplicar toda la edificabilidad a vivienda protegida.](#)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	12/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEPETBQTZY5CEDTZ7BQ3SWSAG	PÁG. 2/8	



La cuestión planteada no afecta al único criterio de adjudicación de la licitación (Anexo 2) y entendemos que forma parte del análisis y estudio del proyecto que realice cada licitador acorde con la normativa de aplicación y al presente pliego.

La **estimación** realizada en el Anexo 1.1 del pliego contempla 282 viviendas en la PR-1 y 46 viviendas en la PR-3.

En cualquier caso, el número de viviendas a realizar dependerá del diseño del Proyecto que lleve a cabo el adjudicatario de la licitación, debiendo considerar la normativa técnica aplicable, entre otras lo previsto en el vigente P.G.O.U de Granada (El planeamiento vigente del AR 7.02 “Cuartel de Mondragones”, establece un máximo de densidad de 100 vivs/Ha, estimando para el uso pormenorizado residencial protegida un total de 317 viviendas), la normativa aplicable de viviendas, y la aplicación del Decreto Ley 1/2025 antes mencionado.

Cuestión 5: Pensamos que el precio sería indefinido hasta el momento de realizar el proyecto, cuando se sabría con certeza los m2 útiles que resultarían en la construcción. Ahora mismo sabemos la edificabilidad, pero hasta que no se plasme en el proyecto no sabremos exactamente la conversión de m2 útiles ni la sumatoria de estos últimos, cifra fundamental para saber el precio de referencia y en consecuencia calcular el valor de las parcelas.

En resumen, dado que no se saben los m2 útiles que van a resultar del proyecto, no se pueden calcular de forma exacta el precio de referencia y consecuentemente el precio de las parcelas. ¿Entonces como se plasma esto a la hora de realizar la oferta? ¿Se hace la misma por 13.370.011,79 €, y luego se ajusta el precio y garantías de forma definitiva una vez se vaya a firmar la división horizontal?

Es fundamental conocer el precio definitivo y como proceder a la presentación de la oferta en su caso.

El precio/valor de la permuta se establecerá en el momento de procederse a la Escritura Pública de permuta (Clausula Decimonovena), en base al módulo legal máximo vigente que se establezca en la Calificación Provisional obtenida que se incorpora a la misma.

En el caso de que el módulo legal vigente en la fecha de la formalización de la escritura de permuta sea superior al módulo de referencia establecido en este pliego (Anexo 1), se procederá a la actualización del valor de los suelos, modificándose el valor total de la permuta inicialmente pactado en el derecho de adquisición preferente, por lo que el adjudicatario procederá a realizar la contraprestación por la adquisición de los suelos (viviendas y anejos vinculados) de acuerdo con lo definido en esta Clausula Segunda y Décimo novena y en base a dicho precio actualizado.

Sobre dicho valor actualizado, se determinará la garantía definitiva establecida en el Pliego.

En cualquier caso, No se aplicará la reducción del precio ofertado por el adjudicatario a los compradores de las viviendas y anejos sobre las viviendas y anejos entregadas a la Agencia como contraprestación de la operación de permuta.

Cuestión 6: Pensamos que el precio sería indefinido hasta el momento de realizar el proyecto, cuando se sabría con certeza los m2 útiles que resultarían en la construcción. Ahora mismo sabemos la edificabilidad, pero hasta que no se plasme en el proyecto no sabremos exactamente la conversión de m2 útiles ni la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS

12/12/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmMEPETBQTZY5CEDTZ7BQ3SWSAG

PÁG. 3/8





sumatoria de estos últimos, cifra fundamental para saber el precio de referencia y en consecuencia calcular el valor de las parcelas.

Ver respuesta de la Cuestión 5.

Cuestión 7: Analizando el pliego de condiciones, no alcanzamos a observar la posibilidad/obligación de vincular uno o varios anejos a la vivienda. Según RD 91/2020 de 30 de Junio que regula el Plan Vive en Andalucía, en su art. 18 parece indicar que la vinculación es de una plaza de garaje y un trastero por vivienda.

¿Sería posible vincular más de una plaza de garaje o trastero por vivienda? Y en ese caso, todos los anejos vinculados tendrían el valor topado por el 60% del precio m2 útil de la vivienda?

La posibilidad de vincular más de una plaza de garaje o trastero a una vivienda deberá ser acorde con las normativa urbanística, en cualquier caso, deberá estar recogida en la Calificación Provisional obtenida para el Proyecto y serán de aplicación las limitaciones de precios establecidos en la misma.

Cuestión 8: Quién asume el coste derivado del seguimiento arqueológico una vez iniciadas las obras? ¿En caso de localizarse restos arqueológicos de cierta envergadura que efectos tendría en cuanto a plazos y costes de la actuación?

Tal y como se establece en los Pliegos, la intervención en el procedimiento implica que el licitador conoce y acepta tanto la situación actual de los suelos como su situación urbanística y las limitaciones de uso y aprovechamientos que pudiera establecer la norma.

Igualmente, los suelos pueden ser visitados durante el plazo de presentación de proposiciones, previa solicitud a la dirección provincial de AVRA en que radiquen los mismos, que autorizará y determinará los límites de las visitas y característica de estas. La documentación relativa a las obras de urbanización, pueden ser consultadas durante el plazo de presentación de proposiciones, y, de considerarlo necesario, los interesados podrán solicitar la autorización para la realización de estudios técnicos de los suelos, resolviendo la Dirección Provincial en cuyo caso se localicen los suelos tal solicitud.

Los gastos relacionados con los estudios antes mencionados serán por cuenta del licitador. Así mismo, una vez formalizada la permuta de los suelos, todos los gastos relacionados con el seguimiento de restos arqueológicos son asumidos por el nuevo titular de los suelos (adjudicatario).

La operación es por riesgo y ventura del licitador, y sólo cabría plantear una ampliación de los plazos establecidos en la ejecución de las obras de acuerdo con lo establecido en las clausula decimocuarta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	12/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEPETBQTZY5CEDTZ7BQ3SWSAG	PÁG. 4/8	



Cuestión 9: Todas las viviendas objeto de venta o permuta ¿han de llevar asociado como anejo un trastero? Interpretamos que sí sería necesario incluir una plaza de aparcamiento, pero ¿el trastero, es igualmente obligatorio?

El número de viviendas y los anejos vinculados a realizar dependerá del diseño del Proyecto que lleve a cabo el adjudicatario de la licitación, debiendo considerar la normativa técnica aplicable, entre otras lo previsto en el vigente P.G.O.U de Granada (El planeamiento vigente del AR 7.02 “Cuartel de Mondragones”, establece un máximo de densidad de 100 vivs/Ha, estimando para el uso pormenorizado residencial protegida un total de 317 viviendas), la normativa aplicable de viviendas, y la aplicación del Decreto Ley 1/2025 antes mencionado.

La posibilidad de vincular plazas de garaje o trastero a una vivienda deberá ser acorde con las normativa urbanística, en cualquier caso, deberá estar recogida en la Calificación Provisional obtenida para el Proyecto y serán de aplicación las limitaciones de precios establecidos en la misma.

Cuestión 10: ¿A quién le corresponde el pago de la plusvalía municipal a liquidar tras la venta de las parcelas?

En relación con su consulta, se le informa de que, conforme a la **Condición VIGÉSIMO PRIMERA** del Pliego, **todos los gastos e impuestos derivados de la adjudicación y de la formalización de la permuta – incluida la plusvalía municipal– son de cuenta del adjudicatario**, con independencia de quién sea el sujeto pasivo legal del impuesto.

Por tanto, **el coste de la plusvalía municipal corresponde al adjudicatario**, pudiendo condicionarse la firma de la escritura al depósito previo de dicho importe.

Cuestión 11: ¿Cuál sería el valor catastral de cada una de las dos parcelas y el importe de IBI a pagar a partir de la transmisión?

En el caso concreto del año 2026 y dado que las parcelas se transmitirán iniciado el año, ¿se ajustaría el importe del IBI de este ejercicio en base a la fecha en que tenga lugar la transmisión?

El valor catastral vendrá especificado por el propio Catastro y su normativa reguladora.

El abono del impuesto será realizado por el sujeto pasivo de acuerdo con la regulación del Impuesto de Bienes Inmuebles (Titular de este el 1 de enero de cada ejercicio fiscal).

Cuestión 12: Cuando en el pliego se indican días, sin especificar si son hábiles ¿debemos entender que son días naturales?

Son días naturales, conforme al criterio general del Derecho administrativo

Cuestión 13: Si llegado el momento de iniciar las obras de edificación, la urbanización no hubiera finalizado o no se hubiera recepcionado ¿va a ser posible simultanear las obras de edificación? ¿habría que presentar garantías o asumir algún coste hasta la recepción de la urbanización?

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	12/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEPETBQTZY5CEDTZ7BQ3SWSAG	PÁG. 5/8	



En relación con su consulta sobre la posibilidad de iniciar las obras de edificación antes de que la urbanización esté finalizada o recepcionada, se le informa que:

De acuerdo con la Condición Decimotercera del Pliego, es posible simultanear las obras de edificación con las de urbanización ejecutadas por AVRA, siempre que así lo solicite el adjudicatario. No obstante, en el momento de otorgar la escritura de permuta, el adjudicatario deberá acreditar la constitución de la garantía definitiva ante la Caja General de Depósitos, conforme a lo previsto en la Condición Decimoséptima y en el Anexo I.

Asimismo, según la Condición Decimocuarta, el adjudicatario asumirá íntegramente la reparación de los desperfectos que pudiera causar en la urbanización existente como consecuencia de las obras de edificación. En cualquier caso, la adjudicataria deberá solicitar las pertinentes licencias de obras y atender las garantías que se establezcan por el Ayuntamiento en base a la normativa de aplicación.

Cuestión 14: Entendemos que la urbanización contará con los centros de transformación necesarios para dar servicio a las parcelas objeto de venta y por lo tanto únicamente debemos prever el coste de las acometidas por vivienda ¿es correcta nuestra interpretación?

Si

Cuestión 15: En base a la normativa de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía urbanística aplicable, entendemos que el plazo hasta la descalificación de la protección de las viviendas protegidas de precio limitado (VPPL), sería de 7 años ¿es correcto?

La nueva Ley de Vivienda de Andalucía no establece un plazo fijo y único para la descalificación de una VPO de precio limitado, sino que delega esta competencia en los futuros planes de vivienda autonómicos.

Los plazos que rigen actualmente, recogidos en el Plan Vive 2020-2030, establecen que las viviendas protegidas de precio limitado (VPPL) se podrán descalificar a los 7 años.

Cuestión 16: Necesitamos confirmar la edificabilidad de la parcela PR.1. conforme al Decreto-Ley 1/2025, de medidas urgentes en materia de vivienda (incremento del 10%). Aplicando dicho incremento sobre la edificabilidad correspondiente a la parcela PR.1 (25.915 m²e), el resultado sería 28.506,50 m²edificables. Sin embargo, en el Anexo I del pliego (pág. 22) y en el Anexo 1.1 (pág. 44) se indica una edificabilidad de 27.806,50 m²e, lo que corresponde a un incremento aproximado del 7%. ¿Se trata de una errata?

No sería una errata. La diferencia respecto al dato establecido en nuestro pliego (27.806,50 m² edificables) se justifica en considerar, o no, los locales comerciales, dado que al pasar de UUAA a edificabilidad tienen un coeficiente de ponderación de uso diferente al de las superficies destinadas a viviendas, por lo que partiendo de las 20.732 UUAA asignadas en total a la PR-1 se puede llegar a resultados diferentes en lo que a edificabilidad residencial se refiere según el proyecto que se desarrolle:

- La edificabilidad contemplada en el Pliego, se considera la hipótesis de construir 2.800 m² edificables de locales comerciales (cuya edificabilidad no se incrementa al aplicar el DL 1/2.025).
- En la hipótesis de destinar todo el edificio a vivienda protegida, efectivamente, al aplicar el DL 1/2.025 se obtendrían 28.506,50 m² edificables.

En conclusión, ambos datos podrían ser correctos según se construyan, o no, locales comerciales.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	12/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEPETBQTZY5CEDTZ7BQ3SWSAG	PÁG. 6/8	



Cuestión 17: Nosotros presentaríamos una Cooperativa creada "ad hoc" para el Concurso. ¿Es preciso que la Cooperativa esté inscrita en el Registro Provincial o basta con la presentación?

Para la presentación de la oferta no es necesaria la inscripción previa de la Cooperativa en el Registro Provincial. No obstante, dicha inscripción sí será un requisito imprescindible en el momento de formalizar la operación en caso de resultar adjudicatarios.

En cualquier caso, deberá acreditarse la solvencia técnica y económica establecida en los Anexos.

Cuestión 18: ¿Cómo se acredita la solvencia económica o técnica en este caso? En concursos similares, lo hemos hecho a través de la gestora, que entiendo que es lo lógico, pero por saber si valoran otras opciones.

La acreditación de la solvencia mediante la solvencia de terceros es perfectamente válida y de acuerdo con el sistema de acreditación establecido en los anexos, todo ello conforme a lo previsto en la LCSP, que resulta de aplicación subsidiaria según lo establecido en el Pliego.

En cualquier caso, la solvencia aportada deberá mantenerse durante todo el desarrollo del proyecto de viviendas. La entidad (por ejemplo, la Gestora) que aporte solvencia técnica y/o económica deberá responder solidariamente con el licitador en todo momento.

Cuestión 18: ¿Existe algún modelo normalizado para el seguro de caución del 5% del valor del inmueble? Entiendo que, como se hace constar, para las Cooperativas sólo se exigiría un 25% de ese 5%, ¿es así?

No existe un modelo normalizado específico para el seguro de caución.

Tal como establece el Pliego, 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.

Posteriormente, en caso de resultar adjudicatarios, deberán constituir la Garantía Definitiva prevista en el Pliego.

Cuestión 19: ¿Cuentan ustedes con las cédulas urbanísticas de las parcelas? ¿Las pueden enviar, en caso afirmativo?

En relación con su consulta, no disponemos de las cédulas urbanísticas de las dos parcelas, ya que no han sido solicitadas previamente.

No obstante, consideramos que en este caso no serían necesarias, dado que contamos con las fichas del PERI, donde se detalla de forma directa la edificabilidad de cada parcela, así como con la ordenanza correspondiente, que establece la altura máxima, ocupación, retranqueos y demás parámetros urbanísticos aplicables.

Cuestión 20: ¿Se ha establecido alguna fecha para visitar las parcelas?

Según lo establecido en el Pliego, es posible realizar visitas a los terrenos. Estas deberán coordinarse con la Dirección Provincial de AVRA en Granada.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS

12/12/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmMEPETBQTZY5CEDTZ7BQ3SWSAG

PÁG. 7/8





Cuestión 21: ¿Se cuenta con Informes Arqueológicos o Geotécnicos sobre las fincas?

Toda la documentación técnica no publicada en la Web puede ser solicitada y consultada en la Dirección Provincial de Granada.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	12/12/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEPETBQTZY5CEDTZ7BQ3SWSAG	PÁG. 8/8

