

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS DE PERMUTA DE SOLARES DOTADOS DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA) POR VIVIENDAS PROTEGIDAS EN VENTA.

- I. CARÁCTER Y NATURALEZA, OBJETO, SOLAR A OFERTAR Y DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TRANSMISIÓN
- II. OFERTANTES, CAPACIDAD, SOLVENCIA Y PROHIBICIONES PARA CONTRATAR
- III. PLAZOS, FORMA DE PRESENTACIÓN, GARANTÍA Y ACEPTACIÓN DE OFERTAS
- IV. CONDICIONES A LAS QUE QUEDARÁ SOMETIDO EL CONTRATO
- V. ESCRITURA PÚBLICA

ANEXOS:

Anexo nº 1: : CUADRO RESUMEN:DATOS PARCELA

Anexo nº 2: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

Anexo nº 3:

A) SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA.

B) SOLVENCIA TÉCNICA

Anexo nº 4: DECLARACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD

Anexo nº 5: CERTIFICACIÓN DE NO ESTAR INCURSA EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR

Anexo nº 6: DECLARACIÓN EMPRESAS EXTRANJERAS

Anexo nº 7: RELACIÓN DE EMPRESAS PERTENECIENTES AL MISMO GRUPO

Anexo nº 8: MODELO DE OFERTA DE PERMUTA DE SUELO RESIDENCIAL URBANIZADO POR VIVIENDAS , ANEJOS Y LOCALES

Anexo nº 9: Nº DE CUENTA PARA LA DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA.

MODALIDAD CONVOCATORIA: CONCURSO PÚBLICO

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS DE PERMUTA DE SOLARES DOTADOS DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA) POR VIVIENDAS PROTEGIDAS 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, 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 4/1.986, 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.- El presente pliego tiene por objeto la convocatoria pública de permuta de solar y otros elementos de la titularidad de AVRA por viviendas protegidas a promover por el adjudicatario.

AVRA es titular del solar que se describe en el **Anexo 1 Cuadro Resumen** destinado a la promoción de viviendas protegidas y cuenta con Proyecto Básico y de Ejecución visado, Licencia municipal de obra y calificación provisional como viviendas protegidas en venta de régimen XXXXXXX.

AVRA aceptará ofertas para permutar el solar indicado 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 por la adquisición del solar, el Proyecto Básico y de Ejecución y la licencia de obras consistirá en la entrega a AVRA de los bienes, resultantes de la promoción que se indican en el **Anexo 1 Cuadro Resumen** (preferentemente viviendas y anejos vinculados). El resto de viviendas protegidas, anejos y locales corresponderán en pleno dominio al adjudicatario promotor.

La adjudicación, 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, que se indica en el **Anexo 1 Cuadro Resumen**, 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.

Igualmente se indica en el Cuadro Resumen el valor del resto de elementos que se transmiten por parte de AVRA, tales como proyectos básico y de ejecución, visado, licencia de obra, tasas de calificación provisional, etc.

La contraprestación del adjudicatario consistirá en la entrega a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de **los bienes, resultantes de la promoción que se indican en el Anexo 1 Cuadro Resumen** (preferentemente viviendas y anejos vinculados), una vez concluida completamente la misma, obtenida la calificación definitiva, la licencia municipal de primera ocupación y siendo aptas para su inmediato uso.

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 permuta del solar y otros elementos que se describen en el **Anexo 1 Cuadro Resumen** por las viviendas protegidas, anejos y locales resultantes indicados igualmente en dicho anexo a promover sobre el mismo por el adjudicatario que será seleccionado, en su caso, previo estudio, información y propuesta, por Resolución de adjudicación del Director General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

El concurso público, 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, el 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.

QUINTA.- 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 del Director 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.

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 incurso 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 3**.

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.

AVRA anunciará la licitación del contrato en la web de la Agencia: www.juntadeandalucia.es/avra/

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 empresaria 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 administrativos y técnicos 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 4**.

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 15/1999, de 13 de diciembre de protección de datos de carácter Personal 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 el Registro General AVRA indicado en el mismo.

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, seis 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, la persona empresaria deberá justificar la fecha y hora de imposición del envío en las Oficinas de Correos y anunciará la remisión de su oferta al órgano de contratación, en el mismo día, mediante fax, telegrama o correo electrónico remitido al Registro General 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, diez 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.

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 5** 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 el 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 3**.

d) Documento acreditativo de haber constituido la garantía provisional.

La garantía será la indicada en la Condición Décima y no podrá ser superior a un **5** por 100 del presupuesto base de licitación del contrato, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, conforme a lo establecido en el **Anexo 1**.

Las Sociedades Cooperativas Andaluzas solo tendrán que aportar el veinticinco por ciento de las s 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 hasta la perfección del contrato.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a las personas licitadoras inmediatamente después de la perfección del contrato. En todo caso, la garantía provisional se devolverá al licitador seleccionado como adjudicatario cuando haya constituido la garantía definitiva.

Si alguna persona candidata o licitadora retira su proposición injustificadamente antes de la adjudicación, se procederá a la incautación de la garantía provisional. Si no se hubiera constituido garantía provisional, AVRA

procederá a exigirle el importe del 5 % del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad.

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 6**.

f) Relación de empresas pertenecientes al mismo grupo.

Las personas licitadoras deberán presentar declaración, según modelo del **Anexo 7** del presente pliego, bien de que no pertenece a ningún grupo de empresas o bien de que se encuentra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y pertenece a un grupo de empresas, con indicación de la relación de las empresas de dicho grupo y de las que se presentan a la licitación.

g) 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 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

- Certificación positiva, expedida por la Administración Tributaria de la Junta de Andalucía, justificativa de la inexistencia con la Administración Autónoma 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 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos a través de la página web de la Junta de Andalucía indicada.

h) 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.

i) 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.

j) 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 4**.

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 económica y demás documentación especificada en el **Anexo 8** del presente pliego acompañada, en su caso, de la declaración de confidencialidad según modelo del **Anexo 4**.

III

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

DÉCIMA.- GARANTÍA.- Los que deseen tomar parte en el procedimiento de adjudicación habrán de constituir **garantía** por importe del **5%** del valor de los elementos objeto de permuta señalado en el **Anexo 1 Cuadro Resumen**.

La garantía podrá constituirse de las siguientes formas previstas en el artículo 106.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transpone al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en la siguiente forma:

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

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

UNDÉCIMA.- La Mesa de contratación se constituirá en la sede central de la Agencia y estará integrada por un Presidente, que será el Gerente, y dos vocales designados por el Director General de entre el personal de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, uno de los cuales será licenciado en Derecho y actuará como Secretario.

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.

Posteriormente, a las 11,00 h. del día indicado 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 de parcelas, resolverá en los supuestos de concurrencia sobre las mismas atendiendo a los criterios de baremación 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 al Director General de la Agencia, para que proceda a la aceptación y adjudicación a favor del licitador que hubiese efectuado la mejor oferta para cada parcela. En caso de igualdad de puntos sobre una misma parcela, la Mesa propondrá al Director General la oferta que se determine según sorteo efectuado por la misma ante fedatario público.

El plazo máximo para la adjudicación será de dos meses desde la fecha de apertura del sobre número dos 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.- Se devolverá la garantía de aquellas ofertas que no hayan sido aceptadas en el plazo de cinco días hábiles a contar desde el último que goza la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para aceptar la oferta.

IV CONDICIONES A LAS QUE QUEDARÁ SOMETIDO EL CONTRATO.

DECIMOTERCERA.- Tras la adjudicación y de acuerdo con lo previsto en la Condición Decimonovena, se formalizará la transmisión de la propiedad del solar adjudicado y, en el mismo acto y con autorización expresa de AVRA, el adjudicatario otorgará escritura de Obra Nueva en construcción y División Horizontal de acuerdo con el Proyecto que formó parte de la oferta pública, transmitiendo a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía el pleno dominio de los inmuebles futuros que constituyeron su oferta, que deberán ser identificados inequívocamente en la división horizontal a inscribir.

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.

Una vez concluida la obra, el adjudicatario entregará a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía el número de viviendas y anejos vinculados ofertados, completamente terminados, una vez obtenida la calificación definitiva, con licencia de primera ocupación y aptas para su uso inmediato en un plazo máximo de un mes a contar desde la obtención la citada licencia.

La adjudicación del solar implica la aceptación del Proyecto Básico y de Ejecución redactado por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Los solares ofertados cuentan con Licencia municipal de obras y ha sido expedida calificación provisional de vivienda protegida, todo ello en los términos que constan en el **Anexo 1 Cuadro Resumen**.

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.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía designará una persona 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 las obligaciones que el adjudicatario adquiriera de acuerdo con lo previsto en este pliego.

DECIMOCUARTA.- La adjudicataria contraerá las siguientes obligaciones:

- a) 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 que forma parte de la oferta pública (**Anexo 9**); A este respecto, la adjudicataria podrá proponer excepcionalmente ajustes del Proyecto, siempre y cuando no supongan una modificación sustancial y una mejora del mismo. Dicha propuesta deberá contar con autorización expresa de la Agencia y en el caso de ser aprobada la misma, la adjudicataria realizará a su costa todas las modificaciones que resulten sobre la obra nueva y división horizontal, calificación provisional y licencia de obra. En cualquier caso, no se 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.
- b) Asimismo, las plazas de garajes y demás construcciones complementarias hasta el límite del número de viviendas de la promoción, salvo locales comerciales, quedarán vinculados a las viviendas por el precio ofrecido para estos elementos en su oferta económica, que nunca podrá ser superior al establecido por la vigente legislación de Vivienda Protegida.
- c) Iniciar la construcción de la edificación en el plazo de un UN AÑO de la licencia de obras y concluirla y obtener la licencia municipal de primera ocupación en el de años a contar, en todos los casos, 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, en cuyo caso prevalecerán los plazos más cortos.

Con carácter excepcional, en el caso de que el adjudicatario no pudiera cumplir las obligaciones contraídas en cuantos 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, el Director General de Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá prorrogar dichos plazos.

- d) Informar a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en la persona por ella designada de acuerdo con el último párrafo de 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. 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.

- e) No podrá transmitir a un tercero las fincas objeto de esta oferta 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.
- f) Ejecutar a su cargo las obras de reparación de los desperfectos que cause en la urbanización del Polígono, como consecuencia de las obras de edificación y urbanización interior de la(s) parcela(s).
- g) Para las parcelas que incluyan dotaciones de equipamiento o centros de transformación, estarán obligados a llevar a efecto, a su cargo, las respectivas cesiones y, en su caso, la ejecución de las obras previstas. Dichas cesiones y cargas se reflejarán en la escritura pública en que se formalice la transmisión de la parcela.

- h) Los precios máximos de venta de las viviendas, garajes y otros anexos inseparables deberán respetar en todo caso los máximos señalados por la normativa vigente.
Queda absolutamente prohibido percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la legal y reglamentariamente establecida en el régimen que corresponda, así como en el desarrollo posterior de los citados preceptos.
- i) No podrán ser objeto de descalificación las viviendas construidas sobre parcelas enajenadas por la 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), c), e), h) e i) de la **Condición Decimocuarta** estarán garantizadas con condición resolutoria expresa conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria. El incumplimiento de estas obligaciones, en caso de ejercicio de la condición resolutoria, conllevará para el adjudicatario la obligación de indemnizar a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con un **20%** del valor de los inmuebles adjudicados conforme al **Anexo 1**. Esta cantidad devengará un interés del 1% mensual a contar desde la entrega del inmueble al adjudicatario y hasta la recuperación por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía del mismo. Además, deberá indemnizar a esta por los daños y perjuicios ocasionados. Estas cantidades vendrán garantizadas por el seguro de caución o aval bancario que deberá prestar el adjudicatario según lo previsto en la Condición Decimoséptima.

En todo caso, el pleno dominio del solar con sus accesiones se recuperará automáticamente para la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, quién podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el incumplimiento de las 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 para la supervisión del cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario (Condición Decimotercera).

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

DECIMOSEXTA.- El adjudicatario únicamente podrá gravar la parcela objeto de esta oferta para garantizar deudas contraídas por la adquisición del suelo y para la construcción del edificio proyectado sobre el mismo, quedando expresamente autorizado para ello desde el momento del otorgamiento de la escritura pública por la que se transmita la parcela objeto de su oferta, siempre de acuerdo con lo previsto en la **Condición Decimonovena**.

La hipoteca no podrá gravar las viviendas, anejos y/o locales 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 treinta 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.- El adjudicatario, en caso de incumplimiento de la obligación de entrega de las viviendas y anejos en las condiciones y plazo estipulados, vendrá obligado al pago del valor de los bienes objeto de la permuta señalado en el **Anexo 1**. Esta cantidad 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. Este seguro de caución o aval bancario deberá garantizar igualmente las cantidades contempladas en la Condición Decimoquinta para el supuesto de ejercicio por parte de AVRA de la condición resolutoria prevista en la misma.

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

Las partes con renuncia a cualquier otro fuero se someterán a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de la capital de provincia donde radique el inmueble ofertado.

V ESCRITURA PÚBLICA

DECIMONOVENA.- Una vez perfeccionado el contrato mediante Resolución del Director General, se formalizarán en escritura pública los negocios jurídicos objeto de esta oferta pública. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía otorgará dicha escritura pública en un plazo **no superior a dos meses** contados a partir del día siguiente a la notificación del Acuerdo. Para ello, indicará al adjudicatario día y 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 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 del contrato objeto de estos pliegos y de su formalización en escritura pública 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.

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