

**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**TÍTULO: ENAJENACIÓN O ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA., EXPEDIENTE....**

**ÍNDICE:**

1. NORMAS REGULADORAS DE LA ENAJENACIÓN Y DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA
2. OBJETO
3. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN
4. TIPO DE LICITACIÓN
5. REQUISITOS Y CAPACIDAD PARA CONCURRIR
6. GARANTÍA
7. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN EXIGIDA
  - 7.1 LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN
  - 7.2 DOCUMENTACIÓN
    - SOBRE NÚMERO 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA
    - SOBRE NÚMERO 2: OFERTA ECONÓMICA
8. MESA DE CONTRATACIÓN
9. PROCEDIMIENTO
  - 9.1 RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN
  - 9.2 CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS
  - 9.3 APERTURA DE PROPOSICIONES ADMITIDAS
10. ADJUDICACIÓN
11. COMPRAVENTA
  - 11.1 FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO
  - 11.2 PAGO DEL PRECIO
  - 11.3 ENTREGA DEL BIEN
12. ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRAVENTA



- 12.1 FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO
- 12.2 ENTREGA DEL BIEN
- 12.3 FIANZA
- 12.4 RENTA
- 12.5 IVA Y OTROS IMPUESTOS
- 12.6 DURACIÓN DEL CONTRATO
- 12.7 DESTINO DE LOS INMUEBLES
- 12.8 OBRAS
- 12.9 SEGUROS
- 12.10 CESIÓN Y SUBARRIENDO. CAMBIO DE TITULARIDAD
- 12.11 CONSUMO DE SUMINISTROS
- 12.12 CONSERVACIÓN
- 12.13 INACTIVIDAD DEL ARRENDATARIO
- 12.14 GASTOS
- 12.15 CAUSAS DE RESOLUCIÓN
- 13. EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRAVENTA
- 14. JURISDICCIÓN
- 15. INFORMACIÓN SOBRE TRATAMIENTO Y PROTECCIÓN DE DATOS

**ANEXOS:**

**Anexo I:** CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO.

**Anexo II:** RELACIÓN DE BIENES INCLUIDOS EN LA CONVOCATORIA

**Anexo III:** TIPO DE LICITACIÓN

**Anexo IV:** MODELO DE SOLICITUD PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA

**Anexo V:** AUTORIZACIÓN DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

**Anexo VI:** DECLARACIÓN RESPONSABLE.

**Anexo VII:** PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

VII.1.- Modelo de oferta económica para compraventa

VII.2.- Modelo de oferta económica para arrendamiento con opción a compra

**Anexo VIII:** MINUTA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LOCALES, OFICINAS, GARAJES Y TRASTEROS.

**Anexo IX:** MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

**Anexo X:** MODELO DE CERTIFICADO PARA ACREDITAR LA NO INCOMPATIBILIDAD PARA PARTICIPAR EN LICITACIONES PÚBLICAS.



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**1. NORMAS REGULADORAS DE LA ENAJENACIÓN Y DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

El presente pliego tiene por objeto establecer y regular las condiciones de enajenación y cesión de uso en régimen de arrendamiento con opción de compra, mediante subasta pública, de determinados bienes inmuebles patrimoniales titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Los contratos objeto del presente Pliego tienen carácter privado y se registrarán:

En cuanto a su preparación, competencia y adjudicación por lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante, “AVRA” o “la Agencia”), aprobados por Decreto 174/2016, de 15 de noviembre (en adelante, Estatuto), el Reglamento de Régimen Interior (en adelante, RRI), aprobados por Acuerdo del Consejo Rector de 28 de septiembre de 2017, la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma (en adelante, LPCAA) y el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la LPCAA (en adelante, RPCAA) y las disposiciones básicas y de aplicación supletoria contenidas en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP); en su defecto, por la Ley 9/2017, 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP y por las demás normas del Derecho Administrativo.

En cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, se registrará por el presente Pliego y el propio contrato, y en lo no previsto por las normas de derecho privado que le sean de aplicación.

El presente Pliego de Condiciones Particulares y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. El contrato se ajustará al contenido del presente Pliego de Condiciones, que se considerará parte integrante del mismo.

En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el Pliego de Condiciones en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato.

La intervención en el procedimiento, significa que el licitador conoce y acepta, en todos y cada uno de sus términos, las condiciones contenidas en el presente Pliego y sus anexos. El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo, o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole aprobadas por la Administración, que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

La presente contratación queda igualmente sometida a la normativa nacional y de la Unión



Europea en materia de protección de datos.

La resolución del órgano de contratación por la que se acuerde la convocatoria del presente procedimiento se publicará en el Boletín Oficial del Estado, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en el perfil de contratante de AVRA, ubicado en la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía y en la Web de la Agencia. Se podrá publicar además, en cualquier otro medio que se considere oportuno a los efectos de conseguir la máxima publicidad.

El resto de los acuerdos que se adopten en el procedimiento así como requerimientos que se realicen a las personas licitadoras se publicarán en el Perfil del contratante y en la Web de la Agencia.

## **2. OBJETO**

Serán objeto de este contrato la enajenación o la cesión en arrendamiento con opción de compra de los inmuebles relacionados en el Anexo II al presente Pliego, sitios en el ámbito geográfico de la Comunidad Autónoma de Andalucía, adscritos a la Agencia u obtenidos por ésta en el ejercicio de sus competencias de desarrollo de las políticas de vivienda y suelo de la Junta de Andalucía.

En el Anexo II se facilitan los datos registrales y referencias catastrales de cada uno de los inmuebles, que se encuentran libres de cargas y arrendamientos, y se enajenan o se arriendan con opción de compra como cuerpo cierto y en su actual estado físico, jurídico y constructivo.

La intervención en el procedimiento, significa que el licitador conoce y acepta la situación actual existente, física y jurídica de las fincas, así como su situación urbanística y sus condiciones de uso y aprovechamiento que pudiera establecer, en su caso, la normativa urbanística vigente. En consecuencia, el licitador renuncia a cualquier reclamación que, en caso de resultar adjudicatario, pudiera formular derivada de estos conceptos, así como reclamar por evicción o vicios ocultos de la cosa vendida.

Los inmuebles podrán ser visitados durante el plazo de presentación de proposiciones, previa solicitud por escrito a la Dirección Provincial de AVRA en que radique el inmueble, que queda facultada para autorizar y determinar los límites de la visita y las características de ésta.

## **3. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN**

Según lo previsto en los artículos 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, 183 y concordantes de su Reglamento de aplicación, la enajenación de los inmuebles se realizará mediante subasta, e igualmente, en base a los artículos 9 y 100 de la LPA y el 219 y concordantes de su Reglamento, la Base Decimosexta del Programa Anual de Enajenación de Bienes de AVRA en vigor establece que los arrendamientos para los locales comerciales, garajes y trasteros no vinculados y naves industriales se adjudicarán mediante subasta, que será única, considerándose cada uno de los inmuebles relacionados como bienes independientes.

Para cada bien, en el caso de que la adjudicación resulte fallida por no poder formalizarse el contrato, por causa imputable al adjudicatario, la enajenación o el arrendamiento con opción de



compra podrá realizarse a favor del licitador que hubiese presentado la siguiente oferta más ventajosa según el orden de la clasificación realizada por la Mesa de contratación.

#### **4. TIPO DE LICITACIÓN**

El tipo de licitación mínimo de salida, al alza, de cada bien, no incluye los impuestos que graven la puesta a disposición del inmueble, y será el que consta en el Anexo III de este Pliego, según los valores aprobados en el PAEB vigente.

Dichos importes se entienden libres del Impuesto sobre el Valor Añadido que le corresponda y de cualquier otro impuesto, gravamen o gasto que le sea de aplicación, que, con independencia de quien sea el sujeto pasivo, serán siempre por cuenta de la parte compradora o arrendataria.

Tampoco están incluidos en el tipo de licitación los gastos correspondientes al inmueble en el supuesto de cesión en arrendamiento, las tasas de basura y cuotas de Comunidad de Propietarios, que deberá abonar la parte arrendataria, ni el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) que se le repercutirá prorrateado desde la firma del contrato.

El plazo de vigencia de las ofertas será de dos meses a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones económicas.

No serán admisibles ofertas a la baja, que se rechazarán automáticamente por la Mesa. Ni las que tengan formulación comparativa con otras presentadas, que también serán rechazadas. Igualmente serán rechazadas las pujas con posibilidad de cesión a un tercero -cesión del remate-.

Las ofertas, salvo que se exprese otra cosa, podrán presentarse sobre los bienes objeto de licitación tanto de forma individual como vinculada (varios bienes formando un lote), en una única oferta.

Igualmente la Agencia podrá realizar vinculación de bienes formando lote, hecho que se indicará en los Anexos I, II y III .

En el supuesto de que se presenten ofertas (individuales y/o vinculadas) a distintos bienes por un mismo licitador, éste podrá limitar la adjudicación a un solo bien o lote, determinando el orden de prioridad para su adjudicación, de acuerdo con el modelo recogido en el Anexo IV. Dicho orden de prioridad deberá presentarse también en el supuesto de que en el Anexo I se establezca limitación de la adjudicación por AVRA.

**Sólo se podrá presentar oferta en una de las dos modalidades de negocio para un mismo bien o lote. No se admitirán en ningún caso a un mismo licitador ofertas distintas sobre el mismo bien, ni se podrá presentar sobre un mismo bien oferta de modo individual y vinculada.** Se entenderá por mismo licitador cuando haya identidad de persona física y en las cooperativas cuando sean gestionadas por la misma persona física o jurídica. Las personas licitadoras deberán presentar declaración, según modelo del Anexo VI del presente Pliego.

#### **5. REQUISITOS Y CAPACIDAD PARA CONCURRIR**

Podrán contratar con AVRA las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que



tengan plena capacidad de obrar de acuerdo con la legislación vigente y que no estén incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar, conforme a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por sí o por medio de representantes debidamente autorizados.

Los requisitos de capacidad y compatibilidad deberán poseerse en la fecha final de presentación de las ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato, no teniendo el periodo de subsanación que la Mesa de Contratación pueda conceder efectos sanatorios respecto a la falta de capacidad que en dicho momento los ofertantes padecieran, puesto que la subsanación se refiere exclusivamente a errores incurridos en la presentación de documentación.

Igualmente, para optar al contrato de arrendamiento de locales de negocio u oficinas, destinados al ejercicio de una actividad comercial, empresarial o profesional, al no estar permitido la cesión o subarriendo de los mismos, la persona licitadora deberá acreditar estar dada de alta en el Impuesto de Actividades Económicas antes de la formalización del contrato de resultar adjudicataria.

## **6. GARANTÍA**

Para tomar parte en el procedimiento es indispensable acreditar que el licitador ha depositado las garantías que se reflejan en el Anexo III al presente Pliego, cuyo importe dependerá de la modalidad de negocio al que se licite del 5% del tipo de licitación en el caso de compraventa, y entre el 1,5% y el 3% en el caso de arrendamiento con opción de compra, **debiendo presentarse tantas garantías como bienes o lotes a los que se oferte, entendiéndose por lote tanto el formado por la vinculación de bienes realizada por AVRA como por la persona licitadora en su oferta. En este caso el importe de la garantía a depositar será la de la suma de la correspondiente a los bienes que vincule en su oferta.**

En el supuesto de que se presente oferta a varios bienes o lotes, **optando por que sólo se le adjudique un bien o lote** conforme al orden de prioridad que se indique en el Anexo IV, la garantía a presentar será el importe de la correspondiente al bien o lote de mayor valor a los que oferte.

**En el supuesto de que por la misma persona licitadora se presente oferta a bienes o lotes en la modalidad en venta, y a otros en la modalidad de arrendamiento con opción a compra, se deberán presentar dos garantías en la forma establecida para cada tipo de negocio.**

**Sólo se podrá presentar oferta en una de las dos modalidades para un mismo bien o lote.**

La garantía responderá del mantenimiento de la oferta y del cumplimiento de la obligación de abonar el precio y otorgar la escritura pública de compraventa o de la obligación de formalizar contrato de arrendamiento con opción de compra, en caso de resultar adjudicataria.

De conformidad con lo anterior, la garantía del adjudicatario surtirá efectos hasta el momento de la formalización del contrato, por lo que, si transcurrido el plazo establecido al efecto no se llevase a término la compraventa o el arrendamiento por cualquier causa imputable al mismo, la Agencia **recuperará automáticamente plenas facultades dispositivas sobre el bien o los bienes adjudicados** y hará suyo el importe de la garantía depositada por aquel, en la cuantía que



corresponda al bien o bienes cuya adjudicación se resuelve.

Para los licitadores que no resulten adjudicatarios de ningún bien, la garantía les será devuelta una vez transcurrido el plazo de vigencia de sus ofertas, siempre y cuando se haya formalizado el contrato, a fin de que, si el adjudicatario no cumpliera con sus obligaciones en plazo, pueda la Administración adjudicar directamente el contrato, sin necesidad de convocar una nueva subasta, al siguiente mejor postor, quedando resuelta la adjudicación originaria.

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

- a) En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones competentes en materia de Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.
- b) Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución. **Para ambos supuestos, deberá aportarse el documento original, debiendo estar debidamente bastanteado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía el poder de quien otorga la garantía a nombre de la Entidad correspondiente o ante Fedatario Público.**

El resguardo del depósito o de la constitución de aval o seguro de caución, se incluirá en el Sobre n.º 1, como se indica en el apartado 3 de la cláusula 7.2.

La garantía será devuelta a las personas licitadoras que no resulten adjudicatarias conforme a lo regulado en la cláusula décima.

## **7. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN EXIGIDA**

### **7.1. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN.**

Las proposiciones se presentarán, dentro del plazo señalado en el anuncio, en dos sobres firmados y cerrados, de forma que se garantice el secreto de su contenido, identificados con los números 1 y 2 con la documentación que luego se especificará, indicando en cada uno ellos externamente el nombre de la persona licitadora y, en su caso, de la persona representante, domicilio social, teléfono y correo electrónico a efectos de notificaciones de forma legible, así como el título del procedimiento de adjudicación al que se presenta y que se recoge al inicio de este pliego.

Las personas licitadoras autorizan a la Agencia a que utilice como medio de comunicación el correo electrónico, presentando junto a la solicitud de participación, el modelo de autorización que figura en el Anexo V. La dirección de correo electrónico facilitada por la persona licitadora será, la tenida en cuenta de cara a cualquier comunicación a la licitadora, con independencia de la obligada notificación de requerimientos o actos que pongan fin al procedimiento y de la publicación realizada a través el perfil del contratante o en la web de la Agencia del acto que, en su caso, se comunique. Así, cualquier comunicación realizada por AVRA a la licitadora a la



dirección de correo facilitada, se tendrá por realizada.

Las ofertas se presentaran, dentro del plazo señalado en el anuncio, preferentemente en los Servicios Centrales de AVRA en Sevilla, sita en C/ Pablo Picasso nº 6, o en las Direcciones Provinciales de AVRA cuyas direcciones se detallan a continuación, o ante cualquiera de los órganos de las administraciones públicas de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

ALMERÍA: C/ Maestro Serrano, 3, 2ª planta (04004-ALMERÍA).

CÁDIZ: C/ Dr. Herrera Quevedo, 5, 1ª planta (entrada por paseo marítimo) (11010-CÁDIZ).

CÓRDOBA: Avda. Al-Nasir, nº 5 (14006 - CÓRDOBA).

GRANADA: C/ San Antón, 72, 2ª Pl. ED. REAL CENTER (18005-GRANADA).

HUELVA: Avda. de Alemania nº 5 (21002-HUELVA).

JAÉN: C/ Isaac Albéniz, nº 2 Entreplanta (23009-JAÉN).

MÁLAGA: C/ Cerrojo nº 38 (29007-MÁLAGA).

SEVILLA: C/ Juan de Mata Carriazo nº 12. Esquina con C/ Virgen de la Sierra (oficinas) (41018-SEVILLA).

Cuando las proposiciones se envíen por correo o se presenten en registro diferente a los de AVRA, el licitante deberá justificar la fecha y la hora de imposición del envío en la Oficina de Correos o entrega en registro oficial distinto de AVRA, debiendo anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta en el mismo día mediante telegrama, fax o correo electrónico indicados en el anuncio. **Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo de presentación de ofertas señalado en el anuncio.**

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

Una vez entregada o remitida la documentación, no puede ser retirada. Terminado el plazo de recepción, se expedirá informe o certificación sobre la relación de las ofertas presentadas y remitirán la documentación presentada a la Secretaría de la Mesa de Contratación.

Si se hubiese anunciado la remisión de la oferta presentada en la oficina de Correos u otros registros diferentes de AVRA, con los requisitos antes establecidos, tan pronto como sea recibida y, en todo caso, transcurrido el plazo de diez días indicados en el mismo, las Direcciones Provinciales o el Área de Administración General - en los casos de presentación en los Servicios Centrales de AVRA- expedirán informe o certificación actualizados sobre la relación de las ofertas presentadas para remitirse a la Secretaría de la Mesa de Contratación.

El último día para la presentación de las propuestas será el señalado en el anuncio de licitación. Cuando éste coincida en sábado, domingo o festivo, se prorrogará al día siguiente hábil.

**No se admitirán ofertas presentadas fuera de los lugares o por medios distintos de los indicados.**

Toda la documentación de las proposiciones presentadas deberá venir en castellano. La



documentación redactada en otra lengua deberá acompañarse de la correspondiente traducción oficial al castellano.

## **7.2. DOCUMENTACIÓN.**

### **SOBRE NÚMERO 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.**

Los licitadores deberán presentar en el sobre núm. 1 la siguiente documentación:

#### **1. Solicitud de participación en la subasta, conforme al Anexo IV, con indicación al bien o bienes a los que licita.**

En el caso de que se presente oferta a distintos bienes o lotes por un mismo licitador, éste deberá indicar si la oferta que se realiza es individual o vinculada, conforme se definen éstas en el Anexo III, e igualmente determinará el orden de prioridad para su adjudicación en el supuesto de que sólo pretenda la adjudicación de un solo bien, lote o bienes o lotes vinculados. **En ningún caso, podrá incluir datos que puedan desvelar la proposición económica.**

En dicho Anexo se deberá señalar correo electrónico a efectos de comunicaciones adjuntando autorización según Modelo del Anexo V.

#### **2. Declaración responsable y documentos que acrediten la personalidad y capacidad de obrar de los licitadores.**

Se deberá realizar por la persona licitadora declaración responsable sobre el cumplimiento de las condiciones exigidas para poder participar en la licitación, que deberá ajustarse al formulario que se adjunta como Anexo VI.

Los documentos que se relacionan a continuación podrán aportarse en original o mediante copias que tengan carácter de autenticadas conforme a la legislación vigente.

##### **a) Documentación acreditativa de la personalidad.**

**Si fuere persona jurídica** deberá presentar copia autorizada o testimonio notarial de la escritura de constitución o de modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

Y además, documento acreditativo del código de identificación fiscal (NIF/CIF), y Documento Nacional de Identidad en vigor o documento que legalmente lo sustituya de la persona que presenta la proposición, así como poder bastante debidamente inscrito en el Registro y poder de representación bastantado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía o de la Asesoría Jurídica de AVRA. Si se trata de un poder para ese acto en concreto, no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

**Si se trata de persona jurídica extranjera**, deberá aportar, traducida de forma oficial al español, para la de los Estados miembros de la Unión Europea y de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, acreditación de su



inscripción en el correspondiente Registro Público que, de acuerdo con la legislación aplicable en cada Estado, sea preceptiva o, mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos establecidos en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (aplicable en lo que no se oponga a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014), de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación, y respecto a los restantes empresarios extranjeros acreditación de su capacidad de obrar mediante un Informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito radique el domicilio de la empresa, en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa en cuestión, que figura inscrita en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúa con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a que se extiende el objeto de la subasta.

**Si fuere persona física :**

Se presentará fotocopia autenticada administrativamente o testimonio notarial del Documento Nacional de Identidad, del Número de Identificación Fiscal o del que, en su caso, lo sustituya reglamentariamente, así como Documento Nacional de Identidad en vigor o documento que legalmente lo sustituya del firmante de la proposición.

En el caso de persona física extranjera, se deberá aportar fotocopia autenticada administrativamente o testimonio notarial de la tarjeta de Residencia, la tarjeta de identidad de Extranjero, el Pasaporte o, en caso de ciudadanos de la Unión Europea o el Estado Económico Europeo, el documento, carta o tarjeta oficial de identidad personal expedido por las autoridades de origen. Será asimismo válido para la identificación de extranjeros el documento de identidad expedido por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación para el personal de las representaciones diplomáticas y consulares de terceros países en España.

En todos los casos se deberá aportar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponde al licitador.

**b) Documentos acreditativos de la representación.**

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder de representación, bastanteadado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía o por la Asesoría Jurídica de AVRA.

En el supuesto de personas jurídicas deberá presentarse copia autorizada o testimonio notarial de la escritura de apoderamiento inscrita, si fuese un poder general, en el Registro Mercantil, cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable, debiendo este poder estar bastanteadado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía o por la Asesoría Jurídica de AVRA. Si no lo fuere,



inscrita, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

El testimonio notarial, en su caso, habrá de estar expedido a petición de la representación legal de la empresa o autorizado por el mismo notario que otorgó la escritura de poder.

Así mismo, la persona con poder bastante a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia autenticada administrativamente o testimonio notarial de su Documento Nacional de Identidad en vigor o documento que legalmente lo sustituya.

**c) Documentos acreditativos de la capacidad.**

- Declaración responsable firmada en la que se haga constar que la persona adjudicataria se mantiene no incurso en causa de incompatibilidad y cuenta con capacidad para obrar según las previsiones del Código Civil, según el Anexo VI que se acompaña al presente Pliego.

- Acreditación de no incompatibilidad en licitaciones públicas. Certificación expedida por su órgano de dirección o representación competente, según Anexo ~~XI~~ X que se acompaña al presente Pliego, que no forma parte de sus órganos de gobierno o administración persona alguna a los que se refiere la Ley 3/2005, de 8 abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes, Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, desarrollada por el Decreto 176/2005 de 26 de julio y Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas. **Esta certificación podrá sustituirse por declaración responsable de la persona representante que presente la oferta.**

3.- Garantía provisional.

**Resguardo original acreditativo de la garantía constituida** con arreglo a lo establecido en la cláusula sexta del presente Pliego, indicando en dicho resguardo el bien o bienes, lote o lotes a los que oferta.

Como se ha indicado en la cláusula sexta, en el referido resguardo, el poder de quien otorga la garantía a nombre de la Entidad correspondiente debe estar debidamente bastantado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía o Fedatario público.

4.- Obligaciones Tributarias y Seguridad Social

Declaración responsable que comprenderá, según Anexo VI, expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito se exigirá a los que vayan a resultar adjudicatarios del contrato.

5.- Compromiso expreso del licitador de mantener la oferta durante el plazo mínimo de dos meses a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones.

**SOBRE NÚMERO 2: OFERTA ECONÓMICA.**

Los licitadores deberán presentar en el sobre nº 2, por cada bien o lote al que licite, las proposiciones económicas expresadas conforme a los modelos que figuran en los Anexos VII.1



y VII.2 al presente Pliego debidamente fechada, firmada, y si se trata de una persona jurídica, también sellada, en la que se relacionará de forma independiente el importe ofertado para cada bien al que se opte, sin incluir los impuestos que gravan la transmisión, expresándolo en cifra y letra. En caso de discordancia entre la cantidad expresada en cifra y letra, prevalecerá ésta última, con las consecuencias que de ello pudieran derivar.

No obstante, para el caso de la licitadora presente una oferta vinculada deberá presentar el sobre n° 2 con una sola proposición económica que incluya la totalidad de los bienes objeto de su oferta.

La propuesta debe ser original, no siendo admisibles aquellas que no se presenten en el sobre n° 2 sellado, las que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer a la Agencia los aspectos fundamentales de la misma, y las que no estén debidamente firmadas, o no alcancen el precio base de licitación.

El plazo de vigencia de la oferta será de dos meses a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones.

## **8. MESA DE CONTRATACIÓN**

La Mesa de contratación será designada por el órgano de contratación al aprobar la convocatoria y su composición será publicada en el perfil de contratante.

## **9. PROCEDIMIENTO**

### **9.1. RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.**

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, la persona responsable del Registro expedirá informe o certificación con relación de las proposiciones recibidas, las presentadas por correo con los requisitos exigidos pero aún no recibidas o, en su caso, sobre la ausencia de licitadores, que, junto con los sobres, remitirá a la Secretaría de la Mesa de contratación.

### **9.2. CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.**

Recibida la anterior documentación, se constituirá, la Mesa de contratación designada por el órgano de contratación, con el fin de calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma.

A tal efecto, el Presidente ordenará la apertura del sobre núm. 1. A continuación, la Mesa calificará la documentación recibida.

Si por la Mesa se observaran defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, podrá concederse, si se estima conveniente, un plazo no superior a cinco días hábiles para que el licitador subsane los mismos. A tal fin, los requerimientos que se realicen a las personas licitadoras se publicarán en el Perfil del contratante y en la Web de la Agencia. Así mismo se notificarán por correo electrónico designado por la persona licitadora. lo comunicará, verbalmente o por medios electrónicos, o informáticos o telemáticos a las personas interesadas y lo hará público a través del perfil de contratante del órgano de



contratación, para que las personas licitadoras los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de contratación, bajo apercibimiento de exclusión definitiva del licitador que, en el plazo concedido, no proceda a la subsanación de dicha documentación.

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

### **9.3. APERTURA DE PROPOSICIONES ADMITIDAS.**

Con carácter previo al acto público de apertura de proposiciones económicas, la Mesa de contratación adoptará el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de licitadores a la vista de las subsanaciones efectuadas.

El acto público se celebrará en el lugar, día y hora señalados en el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en el Perfil del Contratante.

El titular de la presidencia de la mesa notificará la admisión y/o exclusión de los licitadores, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y la causa o causas de inadmisión de éstas últimas.

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

Antes de la apertura de las proposiciones económicas, se invitará a los licitadores interesados a que manifiesten las dudas que se les ofrezcan o pidan las explicaciones que estimen necesarias, procediéndose por la Mesa a las aclaraciones y contestaciones pertinentes, pero sin que pueda hacerse cargo de documentos que no hubieren sido aportados durante el plazo de admisión de ofertas o de subsanación.

A continuación, se procederá a la apertura del sobre núm. 2 de las ofertas que hayan resultado admitidas; si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, no alcanzase el tipo de licitación mínimo, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la haga inviable, será desechada por la Mesa, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no altere su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

**Si la oferta se hubiera expresado en número y letra, y existiera discrepancia entre ambas, prevalecerá lo consignado en letra.**

De este acto público se levantará acta que será publicada en el Perfil del contratante y en la página web de la Agencia.

## **10. ADJUDICACIÓN**

Para la adjudicación de la presente subasta se tendrá en cuenta exclusivamente el criterio



económico o mejora sobre el tipo de licitación mínimo, gastos e impuestos excluidos.

El único criterio de adjudicación a utilizar es el precio, por lo que se adjudicará el contrato a la oferta que incluya el precio más alto sobre el tipo de licitación que aparece determinado en el Anexo III para cada lote y para cada tipo de negocio jurídico, no admitiéndose ofertas por debajo de dicho tipo, clasificándose las restantes proposiciones por orden decreciente.

En el caso de que se presente más de una proposición por diferentes licitadores sobre el mismo inmueble, se establece el siguiente orden de preferencia:

- a) En primer lugar, tendrán preferencia las ofertas de compraventa.
- b) Y en segundo lugar, y en defecto de las primeras, las ofertas de arrendamiento con opción de compra.

En el caso de que hubiera más de una proposición de distintos licitadores sobre el mismo inmueble ofertando por el mismo tipo de negocio jurídico, los criterios de adjudicación serán los siguientes:

- a) Para la compraventa, el único criterio de adjudicación será el precio, de tal forma que la oferta más ventajosa será la que presente el precio más alto, obteniendo ésta la máxima puntuación (100) puntos, clasificándose las restantes en orden decreciente, mediante un cálculo proporcional.
- b) Para el arrendamiento con opción de compra, el único criterio de adjudicación será el precio, obteniendo 100 puntos la persona licitadora que haya ofertado el precio más alto **por anualidad de arrendamiento**, clasificándose las restantes en orden decreciente, mediante un cálculo proporcional. Los empates que se pudieran producir, se resolverán atendiendo al mayor precio del bien al ejercer la opción de compra que se oferte sobre el valor establecido en el Anexo III. **El precio que se oferte para el supuesto de ejercer la opción de compra sólo se valorará a efectos de desempate, si bien formará parte del contrato y quedará vinculado a éste.**

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

Para cada bien, la propuesta de adjudicación se realizará a la oferente que, reuniendo las condiciones de este Pliego, haga la mejor oferta económica.

**Por otra parte, cuando sobre un mismo bien concurren ofertas individuales y vinculadas con otros bienes, dentro de la misma modalidad de negocio, se dará prioridad a la oferta económica más elevada valorada en su conjunto.**



Celebrado el acto de apertura, la Mesa acordará la adjudicación provisional para cada bien a favor del mejor oferente clasificando por orden el resto de las ofertas, y elevará el expediente al órgano de contratación para que adopte el acuerdo de adjudicación definitiva, que será impugnabile ante la jurisdicción contencioso-administrativa, previo agotamiento de los recursos procedentes en vía administrativa.

El órgano de contratación dictará la resolución de adjudicación en el plazo máximo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente al de la apertura de las proposiciones.

La resolución será publicada en el Perfil del contratante y en la Web de la Agencia, y notificada directamente a la persona adjudicataria y al resto de las licitadoras, aún cuando hubiesen sido rechazadas en cualquier fase del procedimiento. La resolución podrá ser impugnada ante la jurisdicción contencioso-administrativa, previo agotamiento de los recursos procedentes en vía administrativa.

Con la notificación de la adjudicación, se concederá un plazo máximo de siete días hábiles al adjudicatario del contrato para que acredite las siguientes circunstancias, mediante la aportación de los correspondientes certificados y justificantes:

1. Certificación positiva expedida por la administración competente acreditativa de que la adjudicataria propuesta se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y a la Comunidad Autónoma de Andalucía, referidas en el artículo 13 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, o en su caso, declaración responsable de no estar obligado a presentar las declaraciones o documentos a que se refiere el mencionado artículo.
2. Certificación positiva expedida por la administración competente acreditativa de que el adjudicatario propuesto se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social mencionadas en el artículo 14 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, o en su caso, declaración responsable de no estar obligado a presentar las declaraciones o documentos a que se refiere el mencionado artículo.
3. Justificante de estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas que, de conformidad con lo previsto en el artículo 15.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, deberá acreditar mediante la presentación del alta, referida al ejercicio corriente, o del último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto, o, en su caso, una declaración responsable de que ejerce una actividad que no se encuentra sujeta al referido impuesto.

Para cada bien, mientras el contrato no haya sido formalizado, si la adjudicataria renunciase a la adquisición o al arrendamiento, no aportase la documentación requerida o no atendiese a las obligaciones que le corresponden, y que se señalan a continuación, perderá la garantía constituida, sin perjuicio de la indemnización por las eventuales pérdidas que se hubiesen originado. En ambos supuestos, por la Mesa de contratación podrá proponerse la adjudicación a



la licitadora que hubiera presentado la segunda mejor postura, o siguientes de renunciar ésta, aún cuando hubiera transcurrido el plazo de mantenimiento de las ofertas.

Tras la adjudicación del contrato, se procederá a la devolución de la garantía depositada a las personas que no hayan resultado adjudicatarias, en la forma regulada por el artículo 88 del Decreto 197/2021, de 20 de julio de 2021, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía. Igualmente, una vez formalizada la escritura de compraventa o formalizado el contrato de arrendamiento con opción a compra y depositada la fianza de éste, se devolverá la garantía provisional a la adjudicataria.

En caso de que la garantía provisional haya sido constituida de acuerdo con lo recogido en el apartado a) de la condición 6. Garantía, la devolución se realizará a la cuenta bancaria consignada en el Anexo nº 2 del presente pliego que deberá estar dada de alta la Oficina Virtual de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos. A estos efectos pueden darse de alta, mediante certificado digital, en el siguiente enlace:

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

## **CLAUSULAS ESPECIALES PARA CADA TIPO DE NEGOCIO**

### **11. COMPRAVENTA**

#### **11. 1. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

El contrato se perfecciona con el otorgamiento de escritura pública.

La Agencia y la persona adjudicataria contraen la obligación de otorgar escritura pública de compraventa dentro del plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación, salvo que por causa no imputable a cualquiera de las partes resultase imposible.

La escritura se ajustará a la minuta que se adjunta como Anexo VIII a este Pliego y será otorgada ante el notario designado por la adjudicataria de los de la provincia donde radique el bien adjudicado o de donde se ubiquen los Servicios Centrales de la Agencia.

Serán a cargo del adjudicatario los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, sus copias así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad y todos los impuestos que gravan la transmisión, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas, debiendo establecerse una provisión de fondos en el momento del otorgamiento de la escritura para atender los mismos, ante terceros y las administraciones tributarias.

El escritura se ajustará al modelo de minuta que se adjunta como Anexo VIII a este Pliego.



## **11.2. PAGO DEL PRECIO.**

El precio de la compraventa será el importe de la adjudicación, y se abonará:

- El 30% del precio en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación de la adjudicación definitiva en el perfil del contratante. De no procederse al abono de esta cantidad en el plazo establecido, se procederá a resolver la adjudicación con los efectos indicados en la cláusula décima.
- El 70% restante en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Ambos pagos podrán realizarse mediante cheque bancario o conformado, o transferencia bancaria a la cta/cte que se hará constar en la notificación del acuerdo de adjudicación.

La adjudicataria, incluido en el precio como partida independiente, deberá abonar en cada uno de los pagos el IVA correspondiente a la operación, según el tipo impositivo vigente.

A salvo de lo dispuesto, no se admiten pagos fraccionados ni en especie.

## **11.3 ENTREGA DEL BIEN**

El otorgamiento de la escritura equivale a la entrega del bien y posesión del inmueble objeto del contrato. Éste se entregará por AVRA al corriente del pago del IBI que corresponda y cuotas de la Comunidad de Propietarios.

El adjudicatario contrae la obligación de presentar la escritura en las oficinas liquidadoras de los impuestos que graven la transmisión siendo de su cuenta, en su caso, el abono de dichos impuestos y demás gastos que puedan originarse, según lo establecido en el apartado 11.1 anterior.

La falta de cumplimiento de cuanto antecede, dará lugar a que el adjudicatario decaiga en su derecho con pérdida de la garantía constituida, sin perjuicio del resarcimiento a AVRA de los posibles quebrantos que le produjese la inefectividad de la adjudicación.

## **12. ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA**

### **12.1. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

El contrato de arrendamiento se perfecciona con su formalización.

La Agencia y la persona adjudicataria contraen la obligación de formalizar el contrato de arrendamiento con opción a compra, dentro del plazo máximo de un mes contado desde el día siguiente al de la notificación de la adjudicación, siendo las fechas establecidas para ello, el día 1 del mes siguiente a la adjudicación si ésta se realiza los días del 1 al 15, o el día 15 del mes siguiente, si se realiza del 15 al 31. A tal fin, la Agencia, con la notificación de la adjudicación definitiva y su publicación, requerirá a la adjudicataria para la firma del contrato. En el supuesto de que los días señalados en el pliego fueran inhábiles, la firma del contrato se llevará a efecto el primer día hábil posterior, o si éste también lo fuera, el primer día hábil anterior.

El contrato se ajustará al modelo que se adjunta como Anexo IX a este Pliego.



## **12.2.- ENTREGA DEL BIEN.**

La entrega y toma de posesión del inmueble tendrá lugar el día de la firma del contrato, previa acreditación del depósito en metálico de dos mensualidades en concepto de la fianza que se regula en el apartado siguiente de esta cláusula, y el abono de la renta del mes en curso en la forma establecida en el apartado 4. El abono se realizará en las cuentas bancarias habilitadas para estos fines.

## **12.3 FIANZA.**

La persona adjudicataria deberá constituir fianza equivalente a dos mensualidades de la renta ofertada como garantía adicional para que, como arrendataria, cumpla con las obligaciones del contrato. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución de la adjudicación.

La fianza estará sujeta a actualización cada vez que el arrendamiento se prorrogue.

La fianza será depositada en la Sección de Fianzas de las Direcciones Provinciales de AVRA donde se ubique el inmueble. Si la persona interesada dispone de Certificado Digital podrá realizar este trámite de forma telemática, desde la dirección <http://www.fianzas.avrandalucia.es/>

A efectos de pago, deberá el adjudicatario cumplimentar el Modelo 806 y realizar el pago del importe de la fianza en cualquier entidad colaboradora.

Una vez depositada la fianza, si el arrendatario renunciara al contrato injustificadamente, a juicio de AVRA, perdería la garantía constituida.

Finalizado el contrato, y previo informe favorable de AVRA sobre el estado del inmueble se procederá a devolver el depósito en el plazo de un mes desde la fecha de solicitud de la devolución.

En el caso que el informe sea desfavorable, AVRA ejecutará parcial o totalmente la fianza, sin perjuicio de la reclamación de daños y perjuicios si el importe de éstos fueran superiores al importe de la fianza.

## **12.4 RENTA**

El importe de la renta anual será el resultante de la adjudicación y será abonada en concepto de arrendamiento por meses anticipados, hasta el día cinco de cada mes, mediante domiciliación bancaria del correspondiente recibo en la cuenta corriente abierta por el arrendatario que deberá consignarse en el contrato, excepcionalmente se podrá abonar la renta mediante ingreso en la cuenta corriente que a tal efecto haya consignado AVRA.

Será igualmente de cuenta de la arrendataria, con el carácter de cantidades asimiladas a la renta, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o cualquier tasa o impuesto que grave la propiedad o el uso, así como, en su caso, las cuotas de participación en los gastos comunes del edificio.

Las cantidades a satisfacer en concepto de renta y cantidades asimiladas a la misma comenzarán a devengarse desde la efectiva entrega de posesión del inmueble, que tendrá lugar en el momento de firma del contrato de alquiler y entrega de llaves.

El incumplimiento en el pago de la renta y cantidades asimiladas será causa de resolución del contrato pudiendo reclamar AVRA en concepto de indemnización las rentas pendientes hasta la



fecha de término del contrato.

El pago se acreditará mensualmente mediante recibo que entregará AVRA a la recepción de la renta. El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta en vigor.

Al cumplimiento de cada año de la vigencia del contrato, la renta será actualizada previa notificación efectuada al arrendatario por nota en el recibo precedente. Se actualizará en función de las anuales variaciones porcentuales de los doce meses inmediatamente anteriores recogidas en el Índice General de Sistema de Precios de Consumo o indicadores que lo sustituyan.

### **12.5 IVA Y OTROS IMPUESTOS**

AVRA repercutirá a la parte arrendataria el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido, que grava el alquiler de los inmuebles objeto del contrato.

La base imponible será la determinada de acuerdo con lo previsto en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido y normativa de desarrollo.

El tipo impositivo será el vigente en las sucesivas fechas de devengo parciales, conforme a las normas reguladoras del impuesto.

Será por cuenta de la parte arrendataria el Impuesto de Bienes Inmuebles, con independencia de quien sea el sujeto pasivo, mediante prorrateo mensual desde la fecha de formalización del contrato, determinándose en el recibo el concepto de ese pago.

Igualmente serán de cuenta de la arrendataria todos los arbitrios, impuestos, tasas y contribuciones sea cual fuera la administración competente de su emisión que grave la actividad que se desarrolle en el inmueble.

### **12.6.- DURACIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de **tres años**, a contar desde su suscripción, transcurrido éste, de no ejercitarse la opción de compra en la forma establecida en el apartado 16 de esta cláusula, se podrá prorrogar anualmente por el plazo **máximo de dos años**, salvo que la parte arrendataria manifieste a la arrendadora, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

**La arrendataria conoce el plazo máximo de arrendamiento fijado por lo que renuncia expresamente a la indemnización que regula el artículo 34 de la LAU, en el supuesto de que el objeto del contrato sea un local de negocio y en el mismo se desarrolle una actividad comercial de venta al público.**

El plazo comenzará a contarse desde la fecha de efectos que figure en el contrato, momento en el que se procederá a la puesta a disposición del inmueble al arrendatario.

Dos meses antes de la finalización del plazo de los tres años iniciales del contrato, la parte arrendataria, si no se ha manifestado nada al respecto con anterioridad, deberá ejercer la opción de compra o indicar su voluntad de finalizar o prorrogar el contrato. En el caso de que no se manifieste nada, el contrato se prorrogará conforme a lo indicado en el primer párrafo de este apartado.



### **12.7 DESTINO DE LOS INMUEBLES.**

Los inmuebles deberán destinarse al desarrollo de actividad comercial, empresarial o profesional indicado en la oferta por la adjudicataria, o en el caso de garajes y trastero a su uso específico por la arrendataria. Cualquier alteración del mismo deberá ser comunicada a AVRA de forma previa a su variación, y necesitará del consentimiento expreso y escrito de AVRA para su realización.

Así mismo, la arrendataria queda obligada al respeto y cumplimiento de las normas que se hayan aprobado por la Comunidad de Propietarios de edificio en el que se integre el bien arrendado.

### **12.8 OBRAS.**

AVRA deberá autorizar la realización de las obras para la instalación de la actividad necesarias para destino del inmueble de conformidad con la oferta presentada. Podrá negarse a la autorización de las mismas si éstas supusieran un cambio sustancial respecto a la configuración del inmueble. No obstante cabe la autorización si mediara la presentación de aval por importe de las obras necesarias para retornar el local a su configuración original.

Será de exclusiva cuenta y responsabilidad del arrendatario la obtención de todo tipo de permisos y/o licencias necesarios para la utilización del inmueble conforme al destino previsto. Asimismo para la realización de todo tipo de obras requerirá el consentimiento expreso y escrito de AVRA, así como las licencias administrativas oportunas.

En todo caso, las obras autorizadas y las instalaciones fijas y permanentes incorporadas por la adjudicataria quedarán en beneficio del inmueble sin que aquella tenga por tal concepto derecho a indemnización alguna.

Ello sin perjuicio de que, si la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía lo hubiera indicado en la autorización, la adjudicataria deba realizar a su costa las obras tendentes a devolver el inmueble al primitivo estado, anterior a las modificaciones que se hubieran autorizado.

Cuando AVRA se proponga realizar obras de mejora o necesarias para el inmueble cuya ejecución no pueda diferirse hasta la terminación del contrato, lo comunicará a la arrendataria con antelación suficiente, acreditando tal circunstancia y la naturaleza de las obras. La arrendataria no podrá oponerse a la realización de dichas obras, sin perjuicio de que, para el caso de que éstas afectasen de modo que impidan el desarrollo de la actividad a la que esté destinado el local u oficina, o hiciesen temporalmente inhabitable o inutilizable el inmueble arrendado, a la parte arrendataria le asistirá el derecho, a ejercitar dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, de suspender el contrato temporalmente hasta la finalización de las obras, o bien desistirse del mismo, sin indemnización alguna a cargo de la arrendadora por tal motivo en ningún de los casos.

### **12.9 SEGUROS.**

Para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, y con independencia del seguro que en su caso tenga suscrito la Comunidad de propietarios del inmueble en el que se integre el bien arrendado, para el supuesto de que el objeto del contrato sean oficinas o locales de negocio, la arrendataria se obligará a concertar un seguro multirriesgo en el que valor asegurado del



continente será como mínimo el del valor del inmueble, debiendo figurar la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía como beneficiaria de las indemnizaciones que se abonen por siniestros que afecten al continente, al igual que un seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas o al propio inmueble como consecuencia del uso del local u oficina, sea por actos u omisiones del arrendatario o del personal dependiente.

En el plazo de treinta (30) días desde el otorgamiento del contrato de arrendamiento deberá disponer de una Carta de Garantía emitida y firmada por el Asegurador donde se confirme la puesta en marcha de las coberturas descritas, que deberá ser entregada en la Dirección Territorial de AVRA de la provincia en la que se ubique el inmueble arrendado, pudiendo ser requerida por AVRA la acreditación de su mantenimiento al inicio de cada anualidad del contrato.

Esta Carta de Garantía quedará incorporada al contrato como Anexo.

La no acreditación de la suscripción de dicho seguro al inicio del contrato, o su no mantenimiento durante la vida del contrato, será causa de resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo.

La adjudicataria queda obligada a informar a AVRA, durante la vigencia del contrato, de cualquier incidencia que afecte a la vigencia y condiciones de los seguros contratados descritos en las cláusulas anteriores, prestándose a colaborar con la Agencia.

AVRA tendrá la facultad de exigir en todos los seguros que se contraten la inclusión de una mención expresa que exonere de responsabilidad a la Agencia, con los efectos que procedan en relación con el derecho de repetición contra ésta tanto por los asegurados por los aseguradores de dichas pólizas.

En caso de siniestro, cualquier diferencia que surja en el pago de las indemnizaciones, ya sea por aplicación de franquicias, u otro tipo de descubierto, en los seguros contratados, deberán ser soportados por el adjudicatario. En caso de que el siniestro fuese total o parcialmente imputable a AVRA, ésta reintegrará al adjudicatario el monto de la franquicia que éste hubiese pagado en forma proporcional a su responsabilidad.

#### **12.10 CESIÓN Y SUBARRIENDO. CAMBIO DE TITULARIDAD.**

Se prohíbe expresamente la cesión del contrato y el subarriendo total o parcial de los inmuebles.

En caso de fallecimiento de la arrendataria persona física, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse, en los derechos y obligaciones de aquél en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a AVRA se entenderá que renuncian al contrato.

Si fuesen varios los herederos, AVRA podrá exigirles que designen un representante a todos los efectos, debiendo dicha representación acreditarse de manera fehaciente.

Si la sociedad adjudicataria cambia de denominación social estará obligada a notificarlo a AVRA.

Cuando la persona jurídica titular del contrato se fusione con otra o se escinda se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo necesaria la previa autorización expresa de AVRA.



En todos los casos el nuevo titular deberá reunir los mismos requisitos que se exigen al adjudicatario original.

#### **12.11 CONSUMO DE SUMINISTROS**

La arrendataria se obliga a contratar directamente, o en su caso a soportar la repercusión que del coste pueda facturar AVRA en función del consumo individual contabilizado, los suministros de agua y electricidad con las correspondientes empresas suministradoras. También serán a su cargo los gastos de suministro de teléfono, recogida de basuras, otros servicios necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione.

Igualmente, será a cuenta del adjudicatario la contratación de aquellos suministros, las acometidas y el pago de los tributos correspondientes.

#### **12.12 CONSERVACIÓN**

El adjudicatario queda obligado a conservar el inmueble arrendado en perfecto estado de uso, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

#### **12.13 INACTIVIDAD DEL ARRENDATARIO**

Los inmuebles deberán destinarse a su uso por la persona arrendataria o al desarrollo de su actividad comercial, empresarial o profesional.

La falta de utilización injustificada, durante un período de tres meses, del inmueble objeto de contrato, será causa de resolución, a no ser que obedezca a justa causa.

Corresponde a AVRA valorar las causas alegadas por la arrendataria para justificar la falta de uso del inmueble. A tal efecto, ésta queda obligada, antes de que transcurra un mes, a poner en conocimiento de AVRA las circunstancias que motiven la falta de utilización de dicho bienes y obras autorizadas. Si la arrendataria no justifica, adecuadamente, a juicio de AVRA, la falta de utilización de los bienes, ésta podrá resolver el contrato.

Todas las anteriores condiciones quedarán reflejadas en el contrato de arrendamiento.

#### **12.14 GASTOS**

Todos los gastos de impuestos, arbitrios, licencias, tasas, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza cualquiera que sea la administración emisora y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven del contrato, serán de cuenta y cargo la adjudicataria, sea cual fuere el sujeto pasivo de los mismos, quedando la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía facultada para resolver el contrato en el caso de impago de dichos conceptos.

#### **12.15 CAUSAS DE RESOLUCIÓN**

**12.15.1** El contrato podrá ser resuelto de mutuo acuerdo por las partes, con entrega del bien arrendado y devolución de la fianza, siempre que no exista incumplimiento de la arrendataria, cada vez que se cumpla una anualidad, dentro de los tres primeros años del contrato debiendo avisar con un plazo de antelación de dos meses a la fecha de su finalización.

**12.15.2** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la



obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

**12.15.3** Además, la Agencia podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión incontinentes.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por la Agencia cuando el consentimiento de ésta sea necesario.
- e) la infracción de las normas comunitarias por la arrendataria.
- f) Cuando en el bien inmueble objeto del contrato tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- g) La utilización del inmueble arrendado para finalidad distinta a la permitida o deje de estar destinado al desarrollo de la actividad comercial, empresarial o profesional de la arrendataria sin justificación o se produzca el abandono del inmueble.
- h) No contratar o no acreditar la contratación del seguro que se exige en la cláusula 12.9.

En tales supuestos, AVRA dará por resuelto el contrato y requerirá a la parte arrendataria para que en el plazo improrrogable de cinco días entregue la posesión del inmueble arrendado, reservándose la Agencia la posibilidad de ejercitar las acciones legales oportunas ante la jurisdicción ordinaria. Además se procederá a la incautación de la fianza depositada.

### **13. EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA**

La arrendataria podrá ejercer el derecho de opción de compra sobre el inmueble arrendado, en cualquier momento desde la suscripción del contrato de arrendamiento y hasta dos meses antes de la finalización de los primeros tres años, siempre que a la fecha del ejercicio de la opción no exista incumplimientos de contrato.

El precio de la compraventa será el designado por el adjudicatario en su oferta económica, y se abonará en el plazo máximo de un mes desde que se le notifique por AVRA la aceptación del ejercicio del derecho de opción de compra, previa petición de la parte arrendataria, una vez sea examinado el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de arrendamiento.

En dicha notificación se recogerá el importe a abonar una vez deducidas del precio la fianza entregada en concepto de garantía y las cantidades que la persona adjudicataria haya abonado en concepto de rentas (excluyéndose de ellas el IVA correspondiente) durante todo el periodo de duración del arrendamiento, según los siguientes porcentajes:

- a) 100% de las cantidades efectivamente abonadas en concepto de renta, si el ejercicio del derecho de opción se produce durante el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento.



b) 50% de las cantidades efectivamente abonadas en concepto de renta, si el ejercicio del derecho de opción se produce durante el segundo año de vigencia del contrato de arrendamiento.

b) 30% de las cantidades efectivamente abonadas en concepto de renta, si el ejercicio del derecho de opción se produce durante el tercer año de vigencia del contrato de arrendamiento.

Para el cómputo del importe abonado, se tendrán en cuenta únicamente las cantidades satisfechas en concepto de renta y no las cantidades asimiladas a renta como los gastos de comunidad, de conservación, repercusión de obras o impuestos, y cualquier otro concepto distinto de la renta.

Las cantidades restantes se abonarán:

- El 30% de dicha cantidad en el plazo de siete días hábiles a contar desde el día siguiente al de la aceptación por AVRA de la compra. De no procederse al abono de esta cantidad en el plazo establecido, se considerará que la arrendataria renuncia a la opción ejercitada, continuando el arrendamiento.

- El 70% restante en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. La Agencia y la persona adjudicataria contraen la obligación de otorgar escritura pública de compraventa dentro del plazo máximo de un mes contado desde el día siguiente a la notificación de la aceptación de la compra, salvo que por causa no imputable a ninguna de las partes resultase imposible.

Salvo lo dispuesto, no se admiten pagos fraccionados ni en especie y ambos pagos podrán realizarse mediante cheque bancario o conformado, o transferencia bancaria a la cta/cte que se hará constar en la notificación del acuerdo por el que se acepte la compra.

La adjudicataria, deberá abonar en cada uno de los pagos el IVA correspondiente a la operación, según el tipo impositivo vigente en el momento del ejercicio de la opción de compra. En el supuesto de que el IVA abonado repercutible a la cantidad deducida por rentas abonadas difiera del tipo impositivo de la operación de compra, la regularización se realizará con carácter previo al otorgamiento de la escritura, bien abonando la compradora, o deduciendo la Agencia, la diferencia.

La escritura se ajustará a la minuta que se adjunta como Anexo VIII a este Pliego y será otorgada ante el notario designado por la adjudicataria.

Serán a cargo de la compradora los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, sus copias así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad y todos los impuestos que gravan la transmisión, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas, debiendo establecerse una provisión de fondos en el momento del otorgamiento de la escritura para atender los mismos, ante terceros y las administraciones tributarias.

## **14. JURISDICCIÓN**

Todos los conflictos que surjan entre las partes en relación con la interpretación, cumplimiento,



efectos y resolución del contrato privado que en su caso se suscriba deberán resolverse ante el orden jurisdiccional civil, conforme a lo previsto en el artículo 198 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre.

Conforme al art. 27.1 b) de la LCSP, serán competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos regulados en el presente Pliego.

Para cualquier cuestión litigiosa que se suscite en relación con los contratos privados y/o escrituras públicas que se formalicen con el adjudicatario, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales que tengan su sede en la capital de la provincia donde radican los inmuebles objeto del mismo, renunciando la parte adjudicataria a cualquier otro fuero.

## **15. INFORMACIÓN SOBRE TRATAMIENTO Y PROTECCIÓN DE DATOS**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y 13 del Reglamento (UE) 2016/679, General de Protección de Datos, los datos que se proporcionen a través de los formularios anexo al presente Pliego serán tratados por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para la finalidad de gestionar las ofertas en el proceso de licitación en curso.

El Responsable del tratamiento de sus datos personales es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) con domicilio en calle Picasso, 6, 41018 Sevilla.

La persona interesada podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica [dpd.avra@juntadeandalucia.es](mailto: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](mailto:dpd.avra@juntadeandalucia.es), preferentemente a través del formulario para el ejercicio de estos derechos disponible en [www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos](http://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.

El Pliego de condiciones objeto de la presente oferta estará a disposición de todas las personas que estén interesadas.



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**ANEXO I**

**CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO**

**1. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN**

El órgano de contratación es la persona titular de la Dirección General de la Agencia en uso de las atribuciones conferidas en el apartado f) del artículo 14.2 del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), y lo dispuesto en la Base tercera de las Bases para la ejecución del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2023. (PAEB 2023.).

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.

**2. OBJETO DEL CONTRATO**

Es objeto de este contrato la enajenación o la cesión en arrendamiento con opción de compra de los inmuebles relacionados en el Anexo II al presente Pliego, sitios en el ámbito geográfico de la Comunidad Autónoma de Andalucía, adscritos a la Agencia u obtenidos por ésta en el ejercicio de sus competencias de desarrollo de las políticas de vivienda y suelo de la Junta de Andalucía.

Expediente: .....

**Título:**

**Expediente:**

**Código CPV:** 70123200 “Venta de bienes raíces no residenciales”

70130000 “Servicios de arrendamiento de bienes raíces propios”

**Información relativa a los lotes**

División en lotes: Si/No

Pueden presentarse ofertas para:

Todos los lotes

Número máximo de lotes:

Un solo lote

Número máximo de bienes o lotes que pueden adjudicarse a una única persona licitadora:



Criterios objetivos o sistemas para determinar la adjudicación de los lotes (en caso de limitar el número que puede adjudicarse a cada persona licitadora): Mejor oferta económica.

Admisión de ofertas vinculadas: SI/NO

**En el caso de que se indique SI, no se podrá ofertar a un mismo bien de modo individual e incorporado a una oferta vinculada.**

## **2. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO**

Los indicados para cada bien o lote y tipo de negocio jurídico, venta o arrendamiento con opción a compra, en el Anexo IV

## **3. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

Procedimiento abierto mediante subasta.

## **4. PROPOSICIONES**

Dos sobres:

Sobre 1: Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos.

Sobre 2: Oferta económica.

## **5. PERFIL DE CONTRATANTE**

Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía accesible en la página web de la Junta de Andalucía: <http://juntadeandalucia.es/temas/contratacion-publica/perfiles-licitaciones.html>.

Respuestas vinculantes sobre la aclaración de los pliegos: Si/No.

## **6. GARANTÍA**

**Provisional: SI**

**Importes:** Ver Clausula 6 y Anexo IV.

**Plazo mantenimiento oferta:** Dos meses desde la apertura de la proposición económica.

**Definitiva:**

- Compraventa: NO

- Alquiler con opción a compra: Fianza por importe de dos meses de renta ofertada.

## **7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

El único criterio de adjudicación a utilizar es el precio, por lo que se adjudicará el contrato a la mejor oferta económica, no admitiéndose ofertas por debajo de dicho tipo.

## **8. CESIÓN DEL CONTRATO**

No se permite.



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**ANEXO II**

**RELACIÓN DE BIENES**

<b>BIEN/ LOTE</b>	<b>TIPO DE INMUEBL E</b>	<b>PROVINCI A</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>FINCA REGISTRA L</b>	<b>SUPERFICIE REGISTRAL  m<sup>2</sup></b>	<b>FINCA CATASTRA L</b>	<b>RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>

**OBSERVACIONES:**



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**ANEXO III**

**TIPOS DE LICITACIÓN**

BIEN / LOTE	TIPO DE INMUEBLE	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	TIPO MÍNIMO LICITACIÓN VENTA (IVA no incluido)	IMPORTE GARANTÍA PROVISIONAL	TIPO MÍNIMO LICITACIÓN ARRENDAMIENTO (IVA no incluido) *(1)	IMPORTE GARANTÍA PROVISIONAL	PRECIO MÍNIMO DE VENTA OPCIÓN DE COMPRA *(2)

\*(1) El **Tipo mínimo de licitación para el arrendamiento** será el indicado para cada bien, cantidad que habrá que incrementar con el Impuesto Sobre el Valor Añadido correspondiente (I.V.A.), estando actualmente vigente el 21%.

Así mismo, la persona arrendataria vendrá obligada a asumir el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) correspondiente al inmueble arrendado, tasas de basura y cuotas de Comunidad de Propietarios, **gastos que no están incluidos en el tipo de licitación.**

\*(2) Precio mínimo de venta para el caso de que la persona licitadora arrendataria quiera ejercer el derecho a la opción de compra del inmueble. En su proposición deberá indicar el precio de compra que oferta, que deberá ser igual o superior al precio mínimo de venta indicado. La adjudicación se realizará a **la mayor renta que se ofrezca**, si bien en caso de empate, y antes de acudir a la puja a la llana, éste se resolverá a favor del mayor precio de venta que se oferte **que vinculará al adjudicatario en el caso del ejercicio de la opción.**

\*(3) En el supuesto de presentar ofertas vinculadas el importe de la garantía será el sumatorio de la correspondiente a todos los bienes de la oferta vinculada.

En el supuesto de oferta a varios bienes o lotes con la opción o limitación de adjudicación a solo uno, la garantía a presentar será la correspondiente al bien o lote de mayor valor .

**Sólo se podrá presentar oferta en una de las dos modalidades de negocio para un mismo bien o lote. No se admitirán en ningún caso a un mismo licitador ofertas distintas sobre el mismo bien.**



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**ANEXO IV (SOBRE 1)**

**MODELO DE SOLICITUD PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA**

**Expediente:**

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

**MANIFIESTA:** Que, enterado de la convocatoria de licitación efectuada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para la enajenación, o la cesión de uso en régimen de arrendamiento con opción de compra, de determinados locales, oficinas, garajes y trasteros, ubicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con número de Expediente ....., así como del Pliego de Condiciones por el que se rige dicha subasta, que expresamente asumo y acato en su totalidad, solicito participar en la misma, por hallarme interesado en los siguientes LOTES o BIENES \*(2): (*márquese la opción elegida*)

**BIEN NÚMERO** \_\_\_\_\_, para su  **Compraventa**  **Arrendamiento con opción de compra**

**LOTE NÚMERO** \_\_\_\_\_, para su  **Compraventa**  **Arrendamiento con opción de compra**

.....

.....

**Nota a los licitadores: La oferta que incluya datos que puedan desvelar la proposición económica será excluida de la licitación.**

- En caso de ofertar a varios bienes, se presenta de forma: (*márquese la opción elegida*)

- Individualizada Todos/Bienes..../Lotes....
- Vinculada Todos/Bienes..../Lotes....



- En el supuesto de varias ofertas individuales y/o vinculadas se establece orden de prioridad para la adjudicación de una sola oferta de las indicadas a continuación: (3)

1º.-.....

2º.-.....

3º.-.....

Así mismo, a los efectos de comunicaciones señala:

Dirección de correo electrónico:

Teléfono de contacto:

En ....., a .....de..... de 202\_

FDO.: .....

(Sello de la Empresa, en su caso)

**A LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA**

-----  
\*(1) Los datos de carácter personal que se faciliten mediante el presente formulario quedarán registrados en ficheros automatizados de AVRA, con la finalidad de tramitar la solicitud presentada, siendo sus destinatarios los distintos servicios de AVRA. Pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación, supresión y portabilidad de sus datos y la limitación u oposición mediante escrito presentado a la siguiente dirección: [dpd.avra@juntadeandalucia.es](mailto:dpd.avra@juntadeandalucia.es). preferentemente a través del formulario para el ejercicio de estos derechos disponible en [www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos](http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos). Además puede solicitar el ejercicio de sus derechos solicitándolo por cualquiera de los medios para presentación de solicitudes y en cualquiera de los registros conformes con la Ley 39/2015.

\*(2) Si se presenta oferta por más de un bien o lote, añadir todos aquéllos por los que se presente oferta, indicando si se quiere optar por la compraventa o por el arrendamiento con opción de compra.

**Sólo se podrá presentar oferta en una de las dos modalidades para un mismo bien o lote. No se admitirán en ningún caso a un mismo licitador ofertas distintas sobre el mismo bien.**

\*(3) Establecer orden de prioridad para el supuesto de que realizando oferta a varios bienes o lotes se opte a que se adjudique sólo uno, o para el caso en el que en el Anexo I se indique limitación a la adjudicación.



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**ANEXO V (SOBRE 1)**

**AUTORIZACIÓN DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS**

**Expediente:**

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

**MANIFIESTA:** Que, enterado de la convocatoria de licitación efectuada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para la enajenación, o la cesión de uso en régimen de arrendamiento con opción de compra, de determinados locales, oficinas, garajes y trasteros, ubicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con número de Expediente ....., así como del Pliego de Condiciones por el que se rige dicha subasta, que expresamente asumo y acato en su totalidad, declara que, en el indicado procedimiento, **las notificaciones de cualquier acto, comunicación o trámite que se dicten o produzcan en el mismo y que se dirijan a mí (o a la sociedad a la que represento), se realicen de forma electrónica, mediante correo electrónico.**

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

**Dirección de correo electrónico:** .....

**Teléfono de contacto para actuaciones inmediatas:** .....

**Nombre y DNI de la persona designada por la sociedad responsable de recibir las notificaciones (2):**

La dirección de correo electrónico aportada en este documento por la persona licitadora será, la tenida en cuenta de cara a cualquier comunicación. Así, cualquier comunicación realizada por AVRA a la persona licitadora a esa dirección se tendrá por realizada.

En....., a ..... de ..... de 2022

Fdo.: .....

*(Sello de la empresa en su caso)*

=====



\*(1) Los datos de carácter personal que se faciliten mediante el presente formulario quedarán registrados en ficheros automatizados de AVRA, con la finalidad de tramitar la solicitud presentada, siendo sus destinatarios los distintos servicios de AVRA. Pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación, supresión y portabilidad de sus datos y la limitación u oposición mediante escrito presentado a la siguiente dirección: [dpd.avra@juntadeandalucia.es](mailto:dpd.avra@juntadeandalucia.es). preferentemente a través del formulario para el ejercicio de estos derechos disponible en [www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos](http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos). Además puede solicitar el ejercicio de sus derechos solicitándolo por cualquiera de los medios para presentación de solicitudes y en cualquiera de los registros conformes con la Ley 39/2015.

\*(2) Cumplimentar si la persona designada es distinta de la que suscribe esta autorización.



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**ANEXO VI (SOBRE 1)**

**DECLARACIÓN RESPONSABLE**

**Expediente:**

**Objeto del contrato:** Enajenación o cesión de uso en régimen de arrendamiento con opción de compra de determinados locales, garajes y trasteros, situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, mediante subasta pública.

D....., con DNI n°....., actuando en (nombre propio o representación de)....., con domicilio en calle.....de.....  
..., provincia.....y CIF n°.....,

**DECLARA:**

1º.- Que teniendo capacidad de obrar con arreglo a las normas civiles, deseo tomar parte en el procedimiento convocado para la enajenación de determinados inmuebles propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

2º.- Que, de conformidad con lo establecido en la cláusula 7.1 del presente Pliego, señalo como medio preferente para realizar las notificaciones la siguiente dirección de correo electrónico.....

3º.- Que habiendo decidido ofertar en el citado procedimiento, se somete voluntariamente y acepta íntegramente el Pliego de condiciones y sus Anexos, así como cuantas obligaciones se deriven como licitador y adjudicatario, si lo fuera.

4º.- Que reúne los requisitos y condiciones previsto en el Pliego de Condiciones que rige la convocatoria, posee plena capacidad de obrar y no forma parte de sus órganos de gobierno o administración persona alguna a los que se refiere la Ley 3/2005, de 8 abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes, Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, desarrollada por el Decreto 176/2005 de 26 de julio y Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas.

5º.- Que no se encuentra en los supuestos recogidos en el artículo 71 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público .



6º.- Que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía y de la Seguridad Social impuesta por las disposiciones vigentes.

7º.- Que adquiere el compromiso de mantener la oferta durante el plazo mínimo de dos meses a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones económicas.

8º.- Que adquiere el compromiso de comunicar a AVRA cualquier alteración de las circunstancias que pueda afectar al contenido de esta declaración responsable.

9º.- Que adquiere el compromiso, en caso de resultar adjudicatario, de someterme a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que de modo directo e indirecto pudiesen derivar del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderme.

En ....., a.....de..... de 202\_

FDO.: .....

(Sello de la Empresa, en su caso)

**Las circunstancias relativas a la capacidad 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.**



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**ANEXO VII.1 (SOBRE 2) \*(1)**

**OFERTA ECONÓMICA PARA COMPRAVENTA**

**Expediente:**

**Objeto del contrato:** Enajenación o cesión de uso en régimen de arrendamiento con opción de compra de determinados locales, garajes y trasteros, situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, mediante subasta pública.

D./Dña. ...., con DNI ....., actuando en su propio nombre y derecho, o en representación de la sociedad ....., con CIF nº ..... con domicilio a efectos de notificaciones en la ciudad de ....., provincia de ....., calle ....., manifiesta:

1º.- Que conoce y acepta el contenido íntegro del Pliego de Condiciones por el que se rige en el procedimiento de subasta pública de los bienes contenidos en el Anexo II al que licita.

2º.- Que presenta **oferta de compraventa** por el(los) bien(es)...../el(los) lote(s) siguientes por el precio que se indica:

BIEN/LOTE NÚMERO \_\_\_\_\_

*(Identificar el bien o el lote conforme a la numeración recogida en el Anexo III)*

PRECIO (excluido IVA):..... EUROS(2) *(exprésese en letra y número)(3)*

.....

**En caso de optar por la adjudicación de una sola oferta, el orden de prioridad será el establecido en el sobre Nº 1 Anexo nº IV.**

3º.- Que en caso de Oferta a varios bienes se presenta de forma: *(márquese lo que proceda)*

- Individualizada
- Vinculada

4º.- Que conoce y acepta el Pliego de Condiciones y sus Anexos en los que se expresan las condiciones por las que se regirá la compraventa, así como el plazo y condiciones para el otorgamiento de la escritura de compraventa y el pago de cuantos gastos, tributos e impuestos origine la misma.



En ....., a .....de..... de 202\_

FDO.: .....

(Sello de la Empresa, en su caso)

-----  
\*(1) Se podrá cumplimentar un modelo por todos los bienes que se oferten bajo este tipo de negocio o uno por cada bien, pero en el caso de presentar varias ofertas vinculadas deberá presentar uno por cada grupo de bienes que vincule.

\*(2) El precio ofertado no podrá ser inferior al tipo de licitación correspondiente al bien o lote en cuestión, indicado en el Anexo III.

\*(3) En caso de error, si no coinciden las cantidades en letra y número, se considerará como única cantidad válida la expresada en letra.

**Sólo se podrá presentar oferta en una de las dos modalidades para un mismo bien o lote. No se admitirán en ningún caso a un mismo licitador ofertas distintas sobre el mismo bien.**



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**ANEXO VII .2 (SOBRE 2) \* (1)**

**OFERTA ECONÓMICA PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA**

**Expediente:**

**Objeto del contrato:** Enajenación o cesión de uso en régimen de arrendamiento con opción de compra de determinados locales, garajes y trasteros, situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, mediante subasta pública.

D./Dña. ...., con DNI ....., actuando en su propio nombre y derecho, o en representación de la sociedad ....., con CIF nº ..... , con domicilio a efectos de notificaciones en la ciudad de ....., provincia de ....., calle ....., manifiesta:

1º.- Que conoce y acepta el contenido íntegro del Pliego de Condiciones por el que se rige en el procedimiento de subasta pública de los bienes contenidos en el Anexo II al que licita.

2º.- Que presenta **oferta de alquiler con opción de compra** por el(los) bien(es)...../el(los) lote(s) siguientes por el precio que se indica:

BIEN/LOTE NÚMERO \_\_\_\_\_

*(Identificar el bien o el lote conforme a la numeración recogida en el Anexo III)*

RENTA ANUAL (excluido IVA) .....EUROS (2)*(expresese en letra y número)*(3)

PRECIO PARA EJERCER EL DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA (excluido IVA)

..... EUROS(2)*(expresese en letra y número)*(3)(4)

ACTIVIDAD:\_\_\_\_\_ (5)

**En caso de optar por la adjudicación de una sola oferta, el orden de prioridad será el establecido en el sobre N° 1 Anexo nº 2.**

3º.- Que en caso de Oferta a varios bienes se presenta de forma: *(márquese lo que proceda)*



- Individualizada
- Vinculada

4°.- Que conoce y acepta el Pliego de Condiciones y sus Anexos en los que se expresan las condiciones por las que se registrará el arrendamiento y el ejercicio de la opción de compra, así como el plazo y condiciones para el otorgamiento de la escritura de compraventa, en el caso del ejercicio de la opción, y el pago de cuantos gastos, tributos e impuestos origine la misma.

En ....., a .....de..... de 202\_

FDO.: .....

(Sello de la Empresa, en su caso)

-----

-----

\* (1) Se podrá cumplimentar un modelo por todos los bienes que se oferten bajo este tipo de negocio o uno por cada bien, pero en el caso de presentar varias ofertas vinculadas deberá presentar uno por cada grupo de bienes que vincule.

\* (2) La renta ofertada no podrá ser inferior al tipo de licitación correspondiente al bien o lote en cuestión, indicado en el Anexo III.

\* (3) En caso de error, si no coinciden las cantidades en letra y número, se considerará como única cantidad válida la expresada en letra.

\* (4) Precio de venta para el caso de que la persona licitadora arrendataria quiera ejercer el derecho a la opción de compra del inmueble que deberá ser igual o superior al precio mínimo de venta indicado en el Anexo III. La adjudicación se realizará a **la mayor renta que se ofrezca**, si bien en caso de empate, y antes de acudir a la puja a la llana, éste se resolverá a favor del mayor precio de venta que se oferte, **que vinculará al adjudicatario en el caso del ejercicio de la opción.**

\* (5) Cuando el bien al que se opta sea local u oficina, deberá indicarse la actividad a desarrollar en el bien objeto de la oferta.

**Sólo se podrá presentar oferta en una de las dos modalidades para un mismo bien o lote. No se admitirán en ningún caso a un mismo licitador ofertas distintas sobre el mismo bien.**



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**ANEXO VIII**

**MINUTA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LOCALES, OFICINAS, GARAJES Y TRASTEROS**

En ..... a .....de..... de 202\_

**COMPARECEN**

De una parte, D. ...., exceptuado de reseñar sus circunstancias personales en razón de su cargo.

Y de otra, D/D<sup>a</sup>. ...., mayor de edad, ....., vecino/a de ....., domiciliado/a a efecto de notificaciones en calle ....., nº ....., provisto/a de DNI y NIF nº .....

**INTERVIENEN**

El primero, en nombre y representación de la “AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA” (AVRA), constituida con arreglo al Decreto 262/85, de 18 de diciembre, domiciliada en Sevilla, C/ Pablo Picasso, s/n, con CIF Q-9155006-A.

Su representación y facultades para este acto resultan de.....

El/La segundo/a, en su propio nombre y derecho (o en nombre y representación de.....

Conozco a los comparecientes, que tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de **COMPRAVENTA**, a cuyo efecto:

**EXPONEN**

**I.-** Que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía es dueña en pleno dominio del siguiente (*local, oficina, garaje o trastero*)

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

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



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

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

**SITUACIÓN ARRENDATICIA:** Manifiestan las interesadas que el inmueble objeto de la venta no está arrendado.

**REFERENCIA CATASTRAL:** No se acredita, si bien presentan solicitud de la misma al Centro Territorial del Catastro. Fotocopia se acompaña a la primera copia que se expida de la presente.

O nº..... de referencia catastral si existiere

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

**III.-** Que consiguientemente D/Dª./la Entidad ..... está interesado/a en la adquisición del inmueble antes descrito, lo que lleva a efecto por medio del presente contrato y de acuerdo con las siguientes:

#### **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA:** La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, representada como se ha dicho, VENDE Y TRANSMITE a D/Dª./la Entidad....., que COMPRO Y ADQUIERE, el bien descrito en el Expositivo I de esta escritura, con todos sus derechos, libre de cargas y gravámenes, y al corriente de impuestos y pago de cuotas de comunidad.

**SEGUNDA:** El precio de la presente compraventa es cierto y a tanto alzado, de ..... EUROS (.....€), más el I.V.A. ascendente a .....EUROS (.....€).

El pago del precio se hará de la siguiente forma:

#### **(PARA LOS INMUEBLES OFERTADOS EN COMPRAVENTA)**

a) Por la suma de ..... EUROS (.....€), que la vendedora ha recibido con anterioridad a este acto mediante transferencia bancaria (cuyo certificado se adjunta), por lo que confiere carta de pago.

b) Por la suma de ..... EUROS (.....€), que la vendedora recibe en este acto de la compradora mediante Cheque Bancario nº ..... o conformado por el Banco o Caja de Ahorros.....

#### **(PARA LOS INMUEBLES OFERTADOS EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA UNA VEZ EJERCITADA LA OPCIÓN)**

a) Por la suma de .....EUROS (.....€), que la parte vendedora ha recibido con anterioridad en concepto de rentas deducibles del precio de la vivienda por el ejercicio de la opción de compra, en aplicación de las condiciones suscritas en el contrato de arrendamiento de fecha ....., por lo que confiere carta de pago.



b) Por la suma de ..... EUROS (.....€), que la vendedora ha recibido con anterioridad a este acto mediante transferencia bancaria (cuyo certificado se adjunta), en concepto de fianza y parte de pago, por lo que confiere carta de pago.

c) Por la suma de ..... EUROS (.....€), que la vendedora recibe en este acto de la compradora mediante Cheque Bancario nº ..... o conformado por el Banco o Caja de Ahorros.....

**TERCERA:** Serán a cargo del adjudicatario los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, sus copias, así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad y todos los impuestos que gravan la transmisión, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas estableciéndose una provisión de fondos para atender los mismos, ante terceros y las administraciones tributarias.

### **ELEGIR OPCIÓN A) O B).**

**OPCIÓN A)** Para el caso que no haya sido reconocida la exención del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por parte del Ayuntamiento la Compradora, entrega en este acto a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía un Aval de la entidad financiera.....por importe de..... €, (conforme a los modelos establecidos en el artículo 87 del Decreto 197/2021, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía y de la gestión recaudatoria) para garantizar que la Compradora liquidará y abonará el importe del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en caso de que el Ayuntamiento ..... desestime la solicitud de exención del impuesto, que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía se compromete a presentar ante el organismo competente, fundamentado en su carácter de Agencia Pública Empresarial.

El representante legal de la Agencia recibe el citado AVAL con las siguientes condiciones:

a. La parte Vendedora, en su condición de sujeto pasivo, solicitará la exención del referido impuesto y si se concede devolverá el Aval a la parte Compradora.

b. Si por parte del Ayuntamiento..... se desestima la referida solicitud de la exención, AVRA se obliga a comunicar a la parte Compradora en el plazo máximo de siete días hábiles, la notificación del Ayuntamiento .....en la que indica tal hecho, asimismo, la parte Compradora dispondrá de un plazo de 10 días hábiles, desde que AVRA notifique la liquidación girada por la Administración municipal, para proceder al pago del mismo y si transcurrido dicho plazo esto no se ha producido, AVRA quedará facultada para la ejecución del citado AVAL y abono del impuesto.

El pago del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se realizará con carácter previo a la interposición de cualquier tipo de recurso que pudiera considerarse por la Agencia. La notificación se realizará mediante burofax en el domicilio expresamente designado por la Compradora a estos efectos en.....



**OPCIÓN B)** Para el caso que no haya sido reconocida la exención del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por parte del Ayuntamiento, la Compradora, entrega en este acto (especificar su modo de acreditación) provisión de fondos por importe de ..... €, (conforme a lo establecido en el artículo 90 y siguientes del Decreto 197/2021, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía y de la gestión recaudatoria) para garantizar que la Compradora liquidará y abonará el importe del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en caso de que el Ayuntamiento ....., desestime la solicitud de exención del impuesto, que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía se compromete a presentar ante el organismo competente, fundamentado en su carácter de Agencia Pública Empresarial.

El representante legal de la Agencia recibe dicha provisión de fondos con las siguientes condiciones:

- a. La parte Vendedora, en su condición de sujeto pasivo, solicitará la exención del referido impuesto y si se concede devolverá la provisión de fondos a la parte Compradora.
- b. Si por parte del Ayuntamiento.....se desestima la referida solicitud de la exención, AVRA se obliga a comunicar a la parte Compradora la liquidación girada por la Administración municipal, procediendo al abono del impuesto y liquidación de la provisión en su caso.

La notificación se realizará mediante burofax en el domicilio expresamente designado por la Compradora a estos efectos en .....

En base a lo anterior, AVRA solicita de forma expresa a la administración tributaria local (Ayuntamiento .....y Servicio de liquidación y recaudación de la Diputación de ...), que la declare exenta con carácter subjetivo por la presente transmisión en el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), ya que al ser una entidad de derecho público vinculada o dependiente de la Administración autonómica andaluza, y que integra el sector público institucional andaluz, goza de la exención subjetiva absoluta regulada en el artículo 105.2.a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, hecho reconocido y declarado por la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en Sentencia número 1539/2021, de 20 de abril de 2021, firme desde el 21 de junio de 2021.

**CUARTA:** Hacen constar los otorgantes, que la presente operación se halla sujeta al pago del IVA, para abonar el cual, **(PARA LOS INMUEBLES OFERTADOS EN COMPRAVENTA)** la parte vendedora ha recibido con anterioridad a este acto mediante transferencia bancaria (cuyo certificado se adjunta) de la compradora la suma de .....EUROS (..... €) que representa el \_\_\_\_% del 30% del precio de venta, y recibe en este acto el \_\_\_ del 70% restante del precio, que asciende a .....EUROS(.....€) mediante Cheque Bancario nº ..... o conformed por el Banco o Caja de Ahorros.....**(PARA LOS INMUEBLES OFERTADOS EN**



**ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA UNA VEZ EJERCITADA LA OPCIÓN)** la parte vendedora ha recibido con anterioridad a este acto la suma de ..... EUROS (.....€) que ha grabado la cantidad deducida abonada en concepto de renta que se indica en la clausula segunda, y mediante transferencia bancaria (cuyo certificado se adjunta) de la compradora la suma de .....EUROS (..... €) que representa el \_\_\_\_% del 30% del precio de venta, y recibe en este acto el \_\_\_ del 70% restante del precio, que asciende a .....EUROS(.....€) mediante Cheque Bancario n° ..... o conformado por el Banco o Caja de Ahorros.....

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

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

**SÉPTIMA:** Las partes intervinientes, para cualquier cuestión litigiosa que la interpretación o cumplimiento del contenido del contrato suscite, se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales que tengan su sede en la capital de la provincia donde radican los inmuebles objeto de este contrato, renunciando la parte compradora a cualquier otro fuero.



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA.**

**ANEXO IX**

**MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA**

En ....., en la fecha que figura en el pie de firma.

**REUNIDOS**

De una parte, D/D<sup>a</sup>. .... exceptuado/a de reseñar sus circunstancias personales en razón de su cargo.

Y de otra, D. /D<sup>a</sup> ....., mayor de edad, vecino/a de ....., con número de DNI y NIF ....., domiciliado/a a efectos de notificaciones en .....

**INTERVIENEN**

El/la primero/a en nombre y representación de la AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA), constituida mediante Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 262/1985, de 18 de diciembre, domiciliada en Sevilla, C/ Pablo Picasso, n.º 6, con CIF Q-9155006-A, como parte arrendadora (en adelante la ARRENDADORA).

Su representación y facultades para este acto resultan de .....

El/la segundo/a en su propio nombre y derecho (o en nombre y representación de.....,) como parte arrendataria (en adelante LA ARRENDATARIA).

(En su caso) Su representación y facultades para este acto resultan de .....

Los intervinientes se reconocen mutuamente capacidad suficiente para suscribir el presente contrato, y al efecto,

**EXPONEN**



1. Que AVRA ha promovido expediente de enajenación o cesión de uso en arrendamiento con opción de compra de inmuebles de uso distinto al de vivienda, de su titularidad, mediante subasta, bajo el expediente....., en el que se encontraba incluido el siguiente bien:

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

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

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

**REFERENCIA CATASTRAL:**

2. Que D/Dª/la entidad .....ha participado en la licitación, formulando su oferta, previo examen y conocimiento del Pliego de Condiciones y sus Anexos.

3. Que finalizado el procedimiento anterior, D/Dª/la entidad....., por Resolución del Director General de AVRA de fecha ....., ha resultado adjudicatario/a de la cesión de uso mediante contrato de alquiler con opción a compra, del citado inmueble, por resultar su oferta la económicamente más ventajosa.

4. Que, consiguientemente, ambas partes, en cumplimiento del Pliego de Condiciones Particulares que ha regido la subasta, están interesadas en el arrendamiento con opción de compra del inmueble descrito en el expositivo primero, lo que llevan a efecto por medio del presente contrato y de acuerdo con las siguientes:

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA: OBJETO.**

Por el presente documento la ARRENDADORA arrienda a la ARRENDATARIA, quien a su vez acepta el arrendamiento, del inmueble descrito en el expositivo primero, (en el supuesto de locales de negocio u oficinas) para su destino a ..... (indicar el destino indicado por la adjudicataria en su oferta).

El inmueble se arrienda en el estado en que se encuentra, como cuerpo cierto, libre de cargas y gravámenes y al corriente de pagos.

(En su caso) Se adjuntan los Planos descriptivos del inmueble objeto de arrendamiento como Anexo I, declarando LA ARRENDATARIA conocer y aceptar su situación física, jurídica, urbanística y administrativa.

La modificación del uso del edificio respecto de lo especificado en el primer párrafo, sólo será posible tratándose de usos que sean compatibles y cualquier alteración deberá ser comunicada a AVRA de forma previa a su variación, y necesitará del consentimiento expreso y escrito de AVRA para su realización.



La ARRENDATARIA queda obligada al respeto y cumplimiento de las normas que se hayan aprobado por la Comunidad de Propietarios del edificio en el que se integre el bien arrendado.

La infracción grave y manifiesta de dichas normas se considerará incumplimiento del contrato con los efectos resolutorios que procedan.

#### **SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE**

La ARRENDATARIA declara conocer y aceptar todas las circunstancias que en la actualidad concurren en el inmueble.

AVRA entrega en este mismo acto a la ARRENDATARIA la posesión del inmueble arrendado. La ARRENDATARIA, tras comprobar el estado del inmueble, acepta su entrega por parte de AVRA.

#### **TERCERA: DURACIÓN.**

1. El contrato de arrendamiento tendrá una duración de **tres años**, a contar desde su suscripción, transcurrido éste, de no ejercitarse la opción de compra en la forma establecida en la estipulación DECIMOTERCERA de este contrato, se podrá prorrogar anualmente por el plazo **máximo de dos años**, salvo que la parte arrendataria manifieste a la arrendadora, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

2. La arrendataria conoce el plazo máximo de arrendamiento fijado por lo que renuncia expresamente a la indemnización que regula el artículo 34 de la LAU, en el supuesto de que el objeto del contrato sea un local de negocio y en el mismo se desarrolle una actividad comercial de venta al público.

3. Dos meses antes de la finalización del plazo de los tres años iniciales del contrato, la parte arrendataria, si no se ha manifestado nada al respecto con anterioridad, deberá ejercer la opción de compra o indicar su voluntad de finalizar o prorrogar el contrato. En el caso de que no se manifieste nada, el contrato se prorrogará conforme a lo indicado en el primer párrafo de este apartado.

4. La ARRENDATARIA se obliga a desalojar los espacios arrendados llegada la fecha de vencimiento del contrato, dejándolos libres y expeditos de personas y enseres y a disposición de la parte arrendadora, haciendo entrega de las llaves a la ARRENDADORA y ello sin necesidad de ningún requerimiento por parte de ésta a aquella.

5. La ARRENDATARIA devolverá el inmueble en el mismo estado de conservación en que lo recibe, siendo responsable de los deterioros producidos en el mismo salvo los debidos al paso del tiempo, derivados de un uso normal del inmueble.

#### **CUARTA: PRECIO.**

1. El importe de la renta es el resultante de la adjudicación. .... euros mensuales, y será abonada en concepto de arrendamiento por meses anticipados, hasta el día cinco de cada mes, mediante domiciliación bancaria del correspondiente recibo en la cuenta corriente abierta por el arrendatario que a continuación se especifica: .....

2. Será igualmente de cuenta de la arrendataria, con el carácter de cantidades asimiladas a la



renta, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o cualquier tasa o impuesto que grave la propiedad o el uso, así como, en su caso, las cuotas de participación en los gastos comunes del edificio que para el primera año de arrendamiento son las siguientes:

- Repercusión IBI y tasas:
- Cuota de participación en los gastos comunes del edificio:

3. El incumplimiento en el pago de la renta y cantidades asimiladas será causa de resolución del contrato pudiendo reclamar AVRA en concepto de indemnización las rentas pendientes hasta la fecha de término del contrato.

4. El pago se acreditará mensualmente mediante recibo que entregará AVRA a la recepción de la renta. El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta en vigor.

5. Al cumplimiento de cada año de la vigencia del contrato, la renta será actualizada previa notificación efectuada al arrendatario por nota en el recibo precedente. Se actualizará en función de las anuales variaciones porcentuales de los doce meses inmediatamente anteriores recogidas en el Índice General de Sistema de Precios de Consumo o indicadores que lo sustituyan.

#### **QUINTA.- GASTOS.**

Todos los gastos de impuestos, arbitrios, licencias, tasas, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza cualquiera que sea la administración emisora y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven del contrato, serán de cuenta y cargo la ARRENDATARIA, sea cual fuere el sujeto pasivo de los mismos, quedando la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía facultada para resolver el contrato en el caso de impago de dichos conceptos.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el Pliego de Condiciones y de la normativa de obligado cumplimiento y de acuerdo con la legalidad vigente.

#### **SEXTA.- FIANZA.**

La ARRENDATARIA ha constituido fianza equivalente a dos mensualidades de renta como garantía adicional para que, como arrendataria, cumpla con las obligaciones del contrato.

La fianza estará sujeta a actualización cada vez que el arrendamiento se prorrogue.

Finalizado el contrato, y previo informe favorable de AVRA sobre el estado del inmueble se procederá a devolver el depósito en el plazo de un mes desde la fecha de solicitud de la devolución. En el caso que el informe sea desfavorable, AVRA ejecutará parcial o totalmente la fianza.

#### **SÉPTIMA.- OBRAS.**

(Para el supuesto de alquiler de locales de negocio u oficinas, además de lo que se indica: AVRA deberá autorizar la realización de las obras para la instalación de la actividad necesarias para destino del inmueble de conformidad con la oferta presentada. Podrá negarse a la



autorización de las mismas si éstas supusieran un cambio sustancial respecto a la configuración del inmueble. No obstante cabe la autorización si mediara la presentación de aval por importe de las obras necesarias para retornar el local a su configuración original.)

Será de exclusiva cuenta y responsabilidad del arrendatario la obtención de todo tipo de permisos y/o licencias necesarios para la utilización del inmueble conforme al destino previsto. Asimismo para la realización de todo tipo de obras requerirá el consentimiento expreso y escrito de AVRA, así como las licencias administrativas oportunas.

En todo caso, las obras autorizadas y las instalaciones fijas y permanentes incorporadas por la adjudicataria quedarán en beneficio del inmueble sin que aquella tenga por tal concepto derecho a indemnización alguna.

Ello sin perjuicio de que, si la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía lo hubiera indicado en la autorización, la adjudicataria deba realizar a su costa las obras tendentes a devolver el inmueble al primitivo estado, anterior a las modificaciones que se hubieran autorizado.

Cuando AVRA se proponga realizar obras de mejora o necesarias para el inmueble cuya ejecución no pueda diferirse hasta la terminación del contrato, lo comunicará a la ARRENDATARIA con antelación suficiente, acreditando tal circunstancia y la naturaleza de las obras. La arrendataria no podrá oponerse a la realización de dichas obras, sin perjuicio de que, para el caso de que éstas afectasen de modo que impidan el desarrollo de la actividad a la que esté destinado el local u oficina, o hiciesen temporalmente inhabitable o inutilizable el inmueble arrendado, a la parte arrendataria le asistirá el derecho, a ejercitar dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, de suspender el contrato temporalmente hasta la finalización de las obras, o bien desistirse del mismo, sin indemnización alguna a cargo de la arrendadora por tal motivo en ningún de los casos.

#### **OCTAVA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. CAMBIO DE TITULARIDAD.**

Se prohíbe expresamente la cesión del contrato y el subarriendo total o parcial de los inmuebles.

En caso de fallecimiento de la ARRENDATARIA persona física, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, modificada por la Ley 7/2012 de 29 de octubre, en los derechos y obligaciones de aquél en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a AVRA se entenderá que renuncian al contrato.

Si fuesen varios los herederos, AVRA podrá exigirles que designen un representante a todos los efectos, debiendo dicha representación acreditarse de manera fehaciente.

Si la sociedad adjudicataria cambia de denominación social estará obligada a notificarlo a AVRA.

Cuando la persona jurídica titular del contrato se fusione con otra o se escinda se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo necesaria la previa autorización expresa de AVRA.

En todos los casos el nuevo titular deberá reunir los mismos requisitos que se exigen al



adjudicatario original.

#### **NOVENA.- CONSUMO DE SUMINISTROS Y SEGUROS**

La arrendataria se obliga a contratar directamente, o en su caso a soportar la repercusión que del coste pueda facturar AVRA en función del consumo individual contabilizado, los suministros de agua y electricidad con las correspondientes empresas suministradoras. También serán a su cargo los gastos de suministro de teléfono, recogida de basuras, otros servicios necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione.

Igualmente, será a cuenta del adjudicatario la contratación de aquellos suministros, las acometidas y el pago de los tributos correspondientes.

(para el supuesto de arrendamiento de locales de negocio u oficinas: Para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, y con independencia del seguro que en su caso tenga suscrito la Comunidad de propietarios del inmueble en el que se integre el bien arrendado, la ARRENDATARIA se obligará a concertar un seguro multirriesgo en el que valor asegurado del continente será como mínimo el del valor del inmueble, debiendo figurar la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía como beneficiaria de las indemnizaciones que se abonen por siniestros que afecten al continente, al igual que un seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas o al propio inmueble como consecuencia del uso del local u oficina, sea por actos u omisiones del arrendatario o del personal dependiente.

En el plazo de treinta (30) días desde el otorgamiento de este contrato de arrendamiento deberá disponer de una Carta de Garantía emitida y firmada por el Asegurador donde se confirme la puesta en marcha de las coberturas descritas, que deberá ser entregada en la Dirección Territorial de AVRA de la provincia en la que se ubique el inmueble arrendado, pudiendo ser requerida por AVRA la acreditación de su mantenimiento al inicio de cada anualidad del contrato.

Esta Carta de Garantía quedará incorporada al contrato como Anexo.

La no acreditación de la suscripción de dicho seguro al inicio del contrato, o su no mantenimiento durante la vida del contrato, será causa de resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo.

La adjudicataria queda obligada a informar a AVRA, durante la vigencia del contrato, de cualquier incidencia que afecte a la vigencia y condiciones de los seguros contratados descritos en las cláusulas anteriores, prestándose a colaborar con la Agencia.

AVRA tendrá la facultad de exigir en todos los seguros que se contraten la inclusión de una mención expresa que exonere de responsabilidad a la Agencia, con los efectos que procedan en relación con el derecho de repetición contra ésta tanto por los asegurados por los aseguradores de dichas pólizas.

En caso de siniestro, cualquier diferencia que surja en el pago de las indemnizaciones, ya sea por aplicación de franquicias, u otro tipo de descubierto, en los seguros contratados, deberán ser soportados por el adjudicatario. En caso de que el siniestro fuese total o parcialmente imputable a AVRA, ésta reintegrará al adjudicatario el monto de la franquicia que éste hubiese



pagado en forma proporcional a su responsabilidad).

#### **DÉCIMA.- CONSERVACIÓN.**

El adjudicatario queda obligado a conservar el inmueble arrendado en perfecto estado de uso, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

#### **UNDÉCIMA.- INACTIVIDAD DE LA ARRENDATARIA.**

La falta de utilización injustificada, durante un período de tres meses, del inmueble objeto de contrato, será causa de resolución, a no ser que obedezca a justa causa.

Corresponde a AVRA valorar las causas alegadas por la arrendataria para justificar la falta de uso del inmueble. A tal efecto, ésta queda obligada, antes de que transcurra un mes, a poner en conocimiento de AVRA las circunstancias que motiven la falta de utilización de dicho bienes y obras autorizadas. Si la arrendataria no justifica, adecuadamente, a juicio de AVRA, la falta de utilización de los bienes, ésta podrá resolver el contrato.

#### **DUODÉCIMA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN**

1.- El contrato podrá ser resuelto de mutuo acuerdo por las partes, con entrega del bien arrendado y devolución de la fianza, siempre que no exista incumplimiento de la arrendataria, cada vez que se cumpla una anualidad, dentro de los tres primeros años del contrato debiendo avisar con un plazo de antelación de dos meses a la fecha de su finalización.

2.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

3.- Además, la Agencia podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión incontinentes.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por la Agencia cuando el consentimiento de ésta sea necesario.
- e) la infracción de las normas comunitarias por la arrendataria.
- f) Cuando en el bien inmueble objeto del contrato tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- g) La utilización del inmueble arrendado para finalidad distinta a la permitida o deje de estar destinado al desarrollo de la actividad comercial, empresarial o profesional de la arrendataria sin justificación o se produzca el abandono del inmueble.
- h) No contratar o no acreditar la contratación del seguro que se exige en la cláusula DÉCIMA.



En tales supuestos, AVRA dará por resuelto el contrato y requerirá a la parte ARRENDATARIA para que en el plazo improrrogable de cinco días entregue la posesión del inmueble arrendado, reservándose la Agencia la posibilidad de ejercitar las acciones legales oportunas ante la jurisdicción ordinaria. Además se procederá a la incautación de la fianza depositada.

### **DECIMOTERCERA.- EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA**

La arrendataria podrá ejercer el derecho de opción de compra sobre el inmueble arrendado, en cualquier momento desde la suscripción del contrato de arrendamiento y hasta dos meses antes de la finalización de los primeros tres años, siempre que a la fecha del ejercicio de la opción no exista incumplimientos de contrato. En el caso de que no se manifieste nada, se entenderá que el contrato queda prorrogado conforme a lo indicado en el primer párrafo de este apartado.

El precio de la compraventa será de ..... euros, designado por la adjudicataria ARRENDATARIA en su oferta económica, al que le corresponde un IVA de .....euros, y se abonará en el plazo máximo de un mes desde que se le notifique por AVRA la aceptación del ejercicio del derecho de opción de compra, previa petición de la parte ARRENDATARIA, una vez sea examinado el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de arrendamiento.

En dicha notificación se recogerá el importe a abonar una vez deducidas del precio las cantidades que la persona ARRENDATARIA haya abonado en concepto de rentas (excluyéndose de ellas el IVA correspondiente) durante todo el periodo de duración del arrendamiento, según los siguientes porcentajes:

- a) 100% de las cantidades efectivamente abonadas en concepto de renta, si el ejercicio del derecho de opción se produce durante el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- b) 50% de las cantidades efectivamente abonadas en concepto de renta, si el ejercicio del derecho de opción se produce durante el segundo año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- b) 30% de las cantidades efectivamente abonadas en concepto de renta, si el ejercicio del derecho de opción se produce durante el tercer año de vigencia del contrato de arrendamiento.

Para el cómputo del importe abonado, se tendrán en cuenta únicamente las cantidades satisfechas en concepto de renta y no las cantidades asimiladas a renta como los gastos de comunidad, de conservación, repercusión de obras o impuestos, y cualquier otro concepto distinto de la renta.

Las cantidades restantes se abonarán:

- El 30% de dicha cantidad precio en el plazo de siete días hábiles a contar desde el día siguiente al de la aceptación por AVRA de la compra. De no procederse al abono de esta cantidad en el plazo establecido, se considerará que la arrendataria renuncia a la opción ejercitada, continuando el arrendamiento.
- El 70% restante en el momento del otorgamiento de la escritura pública de



compraventa. La Agencia y la persona adjudicataria contraen la obligación de otorgar escritura pública de compraventa dentro del plazo máximo de un mes contado desde el día siguiente a la notificación de la aceptación de la compra, salvo que por causa no imputable a cualquiera de las partes resultase imposible.

Ambos pagos podrán realizarse mediante cheque bancario o conformado, o transferencia bancaria a la cta/cte que se hará constar en la notificación del acuerdo por el que se acepte la compra.

A salvo lo dispuesto, no se admitirán pagos fraccionados de esas cantidades ni en especie

La adjudicataria, deberá abonar en cada uno de los pagos el IVA correspondiente a la operación, según el tipo impositivo vigente en el momento del ejercicio de la opción de compra. En el supuesto de que el IVA abonado repercutible a la cantidad deducida por rentas abonadas difiera del tipo impositivo de la operación de compra, la regularización se realizará con carácter previo al otorgamiento de la escritura, bien abonando la compradora, o deduciendo la Agencia, la diferencia.

Serán a cargo del adjudicatario los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, sus copias así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad y todos los impuestos que gravan la transmisión, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas, debiendo establecerse una provisión de fondos en el momento del otorgamiento de la escritura para atender los mismos, ante terceros y las administraciones tributarias.

#### **DECIMOCUARTA.- NORMATIVA A LA QUE QUEDA SOMETIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA**

El presente contrato se registrará en cuanto a sus efectos, ejecución y extinción en primer lugar por las normas del Pliego de Condiciones que regularon la adjudicación de este contrato, por las normas de la LAU, supletoriamente por las normas del Código Civil, y demás disposiciones de aplicación.

#### **DECIMOQUINTA.- FUERO.**

Para cualquier cuestión litigiosa que se suscite en relación con los contratos privados y/o escrituras públicas que se formalicen con el adjudicatario, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales que tengan su sede en la capital de la provincia donde radican los inmuebles objeto del mismo, renunciando la parte adjudicataria a cualquier otro fuero.

En prueba de conformidad se otorga y firma este contrato por duplicado y a un solo efecto en Sevilla y fecha que figura en el pie de firma.

POR LA ARRENDADORA

POR LA ARRENDATARIA



**MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN Y EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES Y TRASTEROS NO VINCULADOS A VIVIENDA TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SUBASTA**

**ANEXO X (Documentación previa a la adjudicación)**

**CERTIFICADO PARA ACREDITAR LA NO INCOMPATIBILIDAD PARA PARTICIPAR EN LICITACIONES PÚBLICAS.**

**Expediente:**

**Objeto del contrato:** Enajenación o cesión de uso en régimen de arrendamiento con opción de compra de determinados locales, garajes y trasteros, situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, mediante subasta pública.

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

**CERTIFICA**

Que no forma parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa/sociedad/entidad, persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes, Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la citada Ley.

En ....., a .....de..... de 202\_

FDO.: .....(1)

(Sello de la Empresa, en su caso)

-----

\*(1) Apoderado/a, administrador/a único/a, administrador/a solidario/a, administrador/a mancomunado/a, etc.....