

BASES PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA ANUAL DE ENAJENACIONES DE BIENES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCIA 2024

PRIMERA.- Vigencia del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2024

SEGUNDA.- Régimen Jurídico.

TERCERA.- Órgano de contratación.

CUARTA.- Capacidad para contratar.

QUINTA.- Bienes enajenables. Requisitos para la enajenación.

SEXTA.- Modalidades de enajenación y tipos de ofertas.

SÉPTIMA.- Procedimiento de enajenación mediante subasta.

OCTAVA.- Procedimiento de adjudicación mediante concurso.

NOVENA.- Procedimiento de enajenación directa (Oferta Pública Permanente).

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

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

DUODÉCIMA.- Determinación de precio.

DECIMOTERCERA.- Forma de pago y aplazamiento.

DECIMOCUARTA.- Formalización del contrato.

DECIMOQUINTA.- Procedimiento de adjudicación de arrendamientos.

DECIMOSEXTA.- Autorización de aprovechamientos temporales o secundarios.

DECIMOSÉPTIMA.- Comunicaciones y autorizaciones Junta de Andalucía.

DECIMOOCTAVA.- Jurisdicción competente.

DECIMONOVENA.- Régimen transitorio para procedimientos de enajenación ya iniciados.



BASES PAEB 2024

PRIMERA.- Vigencia del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2024

El artículo 25 de los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante, AVRA), aprobados por Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, en su apartado 1 dispone que el Consejo Rector aprobará al comienzo de cada ejercicio un Programa Anual de Enajenaciones de Bienes con el contenido que se establece en el Reglamento de Régimen Interior de la Agencia.

En este sentido, el Programa Anual de Enajenaciones de Bienes de AVRA 2024 entrará en vigor al día siguiente al de su aprobación por el Consejo Rector de la Agencia y extenderá su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024

No obstante, si llegado su vencimiento no estuviera aprobado el documento que hubiere de regir en 2025, el presente PAEB continuará vigente hasta que se apruebe un nuevo PAEB.

SEGUNDA.- Régimen Jurídico.

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

A) La preparación, competencia y adjudicación de los contratos se regirán por lo dispuesto en las presentes Bases, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos de AVRA, aprobados por Decreto 174/2016, de 15 de noviembre (en adelante, Estatuto), 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.

B) Los efectos y extinción se regirán por las normas de Derecho Privado que les sean aplicables en cada caso.

TERCERA.- Órgano de contratación.

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

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



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

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

Asimismo, las personas titulares de las Direcciones Provinciales, podrán ejercer por delegación de la persona titular de la Dirección General (cuando éstas se efectúen en los términos legales), la competencia tanto para adjudicar derechos de arrendamientos conforme a lo previsto en la Base Decimoquinta como para autorizar aprovechamientos temporales o secundarios sobre bienes inmuebles en aquellos supuestos que no excedan el plazo de tres meses. (Base Decimosexta).

CUARTA.- Capacidad para contratar.

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, cuya no concurrencia de los mismos se acreditarán de la forma establecida en los Pliegos.

QUINTA.- Bienes enajenables - Requisitos para la enajenación.

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

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

Se entenderán automáticamente incluidos en el Anexo de Bienes Enajenables:

- Los bienes cuyo uso sea coincidente con el dominante de los bienes de una actuación ya incorporada, siempre que el valor de aquellos - calculado con la fórmula determinada en PAEB - no supere el 20% del precio mínimo mayoritario de la actuación, entendiéndose por precio mínimo mayoritario el precio unitario que opera en el mayor número de inmuebles de la actuación.

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



- Los bienes que habiendo sido objeto de adjudicación, por renuncia del adjudicatario sin haberse firmado la escritura pública, por resolución contractual, por el ejercicio de condiciones resolutorias o en virtud de los derechos de tanteo y/o retracto de suelos y/o viviendas protegidas, vuelvan a estar disponibles o ser de titularidad de AVRA.

- Los bienes que debido a una depuración registral dieran lugar a otra/s finca/s registral/es, siempre que ésta o el conjunto de las parcelas resultantes mantengan el mismo régimen urbanístico y valor global.

Previamente a la incorporación al Anexo del PAEB de los bienes inmuebles en proceso de gestión cuando se pretendan enajenar sin haber terminado la urbanización, construcción o rehabilitación, deberá tramitarse de conformidad con lo previsto en el artículo 99 RRI.

No obstante, no será necesaria la tramitación mencionada anteriormente, cuando encontrándose los bienes inmuebles en proceso de gestión, éstos se pretendan enajenar urbanizados, construidos o rehabilitados.

Para la inclusión en el PAEB de Suelo No Urbanizable, se estará a lo previsto en el artículo 100 RRI.

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

a) Ser de plena titularidad de AVRA o encontrarse incluidos en el Anexo de bienes de la Encomienda de Gestión efectuada por Orden de 13 de enero de 2012 de la Consejera de Hacienda y Administración Pública, en la actualidad Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.

b) Estar incorporados al Anexo de Bienes Enajenables del PAEB que rija la venta, o aprobada su enajenación por el procedimiento establecido mediante acuerdo del Consejo Rector.

Se excluye de la obligación de incorporar al Anexo de Bienes Enajenables del PAEB, los bienes procedentes de la citada Encomienda de Gestión cuya enajenación se regirá por los acuerdos de su Comisión de Seguimiento.

c) Tramitar el procedimiento que corresponda conforme a las presentes Bases.

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

SEXTA.- Modalidades de enajenación y tipos de ofertas.

1. Las distintas modalidades de enajenación previstas en el Reglamento de Régimen Interior para los bienes enajenables son las siguientes:

▪ **Subasta:** Procedimiento de enajenación consistente en la incorporación al tráfico jurídico de bienes y derechos titularidad de la Agencia garantizándose los principios de igualdad, publicidad y libre concurrencia, con adjudicación al



licitador que oferte el precio más alto. (Base Séptima)

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

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

- Adjudicación Directa: Podrán enajenarse de forma directa los bienes y derechos titularidad de la Agencia:

A).- Cuando fueran declarados desiertos en la subasta o concurso promovidos en el ejercicio para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de los mismos. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación. Este supuesto se articula mediante la denomina Oferta Pública Permanente (Base Novena)

B).- En aquellos supuestos recogidos en el Artículo 88.1, apartados a) c) d) e) y f), de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

- Oferta de Compraventa: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.
- Opción de Compra: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.
- Derecho de Superficie: aplicable a los suelos con independencia del uso.
- Arrendamiento, con o sin opción de compra: aplicable a los locales comerciales, garajes, trasteros y naves industriales, en las condiciones establecidas en la Base Decimoquinta.
- Permuta: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.

Los citados tipos se concretarán en la aprobación de la correspondiente convocatoria.

3. No obstante, lo previsto en la presente Base apartado 1, la enajenación y adjudicación de viviendas protegidas y elementos vinculados pertenecientes al Parque público de viviendas se desarrollará conforme establezca el Programa al que se encuentre acogida la promoción, conforme a su calificación, y lo previsto en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre (LVPA), y el Reglamento de vivienda protegida aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio (RVPA) y el Decreto



91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, (Base Undécima).

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

SÉPTIMA.- Procedimiento de enajenación mediante subasta.

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

1.- INICIO.

El inicio del procedimiento es único en esta modalidad, con independencia de los bienes y derechos a enajenar.

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

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

2.- PUBLICIDAD.

La subasta se anunciará en el Boletín Oficial del Estado, de la Junta de Andalucía, en el perfil de contratante, en la Web de la Agencia, y en cualquier otro medio que se considere oportuno.

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

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

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

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

Sobre las diferentes ofertas presentadas (individuales o vinculadas) por un mismo licitador, este deberá establecer el orden de prioridad de las mismas, en el caso de que presentando oferta a varios bienes opte por que se le adjudique uno solo.

En cualquier caso, la oferta que licite sobre varios bienes podrá especificar el importe que se oferta sobre cada uno de ellos de forma individualizada, y en su defecto, la Mesa imputará el exceso sobre los precios mínimos de forma prorrateada.



4.- CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA MESA.

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

5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

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

Cuando concurren más de una oferta sobre un mismo bien, se dará prioridad a las ofertas de compraventa sobre las opciones de compra, y a las opciones de compra sobre las ofertas de derecho de superficie. Para las opciones de compra se dará prioridad a las de menor plazo sobre las de mayor plazo.

Por otra parte, cuando sobre un mismo bien concurren ofertas individuales y vinculadas con otros bienes, se dará prioridad a estas últimas, siempre que la oferta económica sea superior.-En caso de ofertas vinculadas se dará prioridad a la oferta económica más elevada.

Si existiera un empate entre las mejores ofertas, se decidirá en el acto si estuvieran los licitadores presentes, abriéndose una puja al alza y adjudicándose provisionalmente el bien al que presentara una oferta económica más elevada. Si alguno de los licitadores empatados no estuviera presente, la adjudicación recaerá sobre el que primero hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha de entrada en alguno de los registros señalados en la convocatoria.

6.- ADJUDICACIÓN.

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

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y será notificada directamente al adjudicatario y a los restantes licitadores y se publicará en el perfil de contratante y en la Web de la Agencia.

OCTAVA.- Procedimiento de enajenación mediante concurso.

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

1.- INICIO.



El inicio del procedimiento es único en esta modalidad, con independencia de los bienes y derechos a enajenar.

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

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

2. - PUBLICIDAD.

El concurso se anunciará en el Boletín Oficial del Estado, de la Junta de Andalucía, en el perfil de contratante, en la Web de la Agencia, y en cualquier otro medio que se considere oportuno.

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

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

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

Las ofertas, salvo que se exprese otra cosa, podrán presentarse sobre los bienes objeto de licitación tanto de forma individual como conjunta, en una única oferta.

Sobre las diferentes ofertas presentadas (individuales o vinculadas) por un mismo licitador, este deberá establecer el orden de prioridad de las mismas, en el caso de que presentando oferta a varios bienes opte por que se le adjudique uno solo.

No se admitirán ofertas para regímenes distintos a los reseñados en la columna "régimen de vivienda" de la oferta pública.

4.- CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA MESA.

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

5. - CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La Mesa de Contratación adjudicará a la oferta que obtenga la mayor puntuación de acuerdo con los siguientes criterios, generales y específicos, de baremación.



- Cuando concurra más de una oferta sobre un mismo bien, se dará prioridad a las ofertas de compraventa sobre las opciones de compra. Para las opciones de compra se dará prioridad a las de menor plazo sobre las de mayor plazo.

- Por otra parte, cuando sobre un mismo bien concurren ofertas individuales y vinculadas con otros bienes, se dará prioridad a estas últimas.

- En caso de empate entre ofertas vinculadas, se dará prioridad a la oferta que suponga la construcción del mayor número de viviendas.

- De persistir empate entre ofertas, se dirimirá mediante sorteo ante Notario.

- En parcelas de suelo con destino a promociones de viviendas protegidas en **compraventa** se puntuará la reducción porcentual (con un límite del 20%) sobre el precio máximo legal que corresponda, según el régimen indicado para cada suelo residencial en el Pliego de Condiciones a las viviendas y sus anejos vinculados en el momento de formalizar la venta por el adjudicatario de vivienda.

El porcentaje de reducción ofertado deberá ser único, tanto para las viviendas como para sus anejos vinculados. El incumplimiento de este requisito será causa de no admisión de la oferta.

En este apartado podrá obtener un máximo de 100 puntos la mejor oferta, siendo la mejor oferta la que ofrezca la mayor reducción porcentual. Las restantes serán puntuadas proporcionalmente con relación a la mejor oferta.

La puntuación se calculará según la fórmula siguiente:

Puntos de la Oferta = 100 Puntos x (1 - % de oferta máxima) / (1 - % de oferta que se puntúa).

- En parcelas de suelo con destino a promociones de viviendas protegidas en **alquiler** se puntuará la reducción porcentual (con un límite del 50%) sobre la renta máxima legal anual durante los dos primeros años del arrendamiento efectivo de la actuación.

El porcentaje de reducción ofertado deberá ser único tanto para las viviendas como para sus anejos vinculados. El incumplimiento de este requisito será causa de no admisión de la oferta.

En este apartado podrá obtener un máximo de 100 puntos la mejor oferta, siendo la mejor oferta la que ofrezca la mayor reducción porcentual. Las restantes serán puntuadas proporcionalmente con relación a la mejor oferta.

La puntuación se calculará según la fórmula siguiente:

Puntos de la Oferta = 100 Puntos x (1 - % de oferta máxima) / (1 - % de oferta que se puntúa).



- En parcelas de suelo con destino a promociones de viviendas protegidas en **alquiler con opción a compra** se puntuará:
 - La reducción porcentual sobre el precio máximo legal que tenga las viviendas y sus anejos vinculados en el momento de formalizar la venta por el adjudicatario de la vivienda (con un límite del 20%).
 - La reducción porcentual sobre la renta máxima legal anual durante los dos primeros años del arrendamiento efectivo de la actuación (con un límite del 50%).

El porcentaje de reducción ofertado deberá ser único tanto para las viviendas como para sus anejos vinculados. El incumplimiento de este requisito será causa de no admisión de la oferta.

En este apartado podrá obtenerse un máximo de 100 puntos. Para cada uno de los dos subapartados 50 puntos. Obtendrá la máxima puntuación en cada uno de los subapartados la mejor oferta, siendo la mejor oferta la que ofrezca la mayor reducción porcentual. Las restantes ofertas se puntuarán proporcionalmente con relación a la primera.

La puntuación se calculará según la fórmula siguiente:

Puntos de la Oferta = $50 \times (1 - \% \text{ de oferta máxima}) / (1 - \% \text{ de oferta que se puntúa})$.

La Mesa no admitirá una reducción porcentual superior a los límites antes expresados (20% y 50% respectivamente), siendo causa de no admisión por inviabilidad económica de la promoción la oferta presentada con una reducción superior a las indicadas.

- En parcelas de suelo ofertadas mediante **permuta** se estará a lo recogido en el Pliego de Condiciones que regirá el procedimiento de concurso. En cualquier caso, sobre una puntuación máxima de 100, el 70% recaerá sobre el precio y un 30% sobre otros criterios que se recogerán en los correspondientes Pliegos, (reducción del precio enajenación a los adquirentes de las viviendas).

6.- ADJUDICACIÓN.

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

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y será notificada directamente al adjudicatario y a los restantes licitadores y se publicará en el perfil de contratante y en la Web de la Agencia.

NOVENA.- Procedimientos de enajenación directa.

Como se ha indicado en la Base Sexta la enajenación directa presenta dos modalidades, denominadas: Oferta Pública Permanente y Otros supuestos de enajenación directa recogidos en el artículo 88,1 de la LPCAA.



A).- Oferta Pública Permanente.

Podrán ser incluidos en la oferta pública permanente aquellos bienes comprendidos en las subastas o concursos promovidos para su enajenación cuando fueran declarados desiertos o resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde su celebración. En este caso las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación.

El plazo máximo para el mantenimiento del bien en Oferta Pública Permanente será de 1 año desde el último día de presentación de ofertas de la subasta o el concurso.

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

1.- INICIO.

El procedimiento se iniciará por la Gerencia de la Agencia, una vez se disponga de la información de la última licitación emitida y sean identificados los bienes que hayan sido declarados desiertos, o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario. La Gerencia elaborará el detalle de los inmuebles que serán objeto de licitación, elevando propuesta a la Dirección General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para su incorporación a la Oferta Pública Permanente.

El inicio del procedimiento es único en esta modalidad, con independencia de los bienes a enajenar.

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

2.- PUBLICIDAD.

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

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

Una vez acordada y publicada la oferta, en cualquier momento a partir de entonces las personas interesadas en la adquisición de cualquiera de los inmuebles incluidos en la misma podrán formular sus propuestas, en el modelo previsto al efecto, a la que acompañarán los documentos que acrediten su personalidad y el justificante de haber constituido la garantía en la Caja General de Depósitos, en un solo sobre.

La garantía a aportar será del 5% del precio de licitación.



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

4.- ADMISIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA OFERTA.

La persona titular de la Dirección Provincial adjudicará la oferta en el plazo de cinco días, previo informe de la persona titular de la Jefatura de Sección de Gestión de la Dirección Provincial sobre la adecuación al Pliego de Condiciones, comunicando dicha adjudicación a la Gerencia y a la Sección de Gestión de Activos.

Una vez adjudicada la oferta, regirán los plazos, condiciones y minutas de la Subasta o Concurso.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y será notificada directamente al adjudicatario y se publicará en la Web de la Agencia.

5.- REINCORPORACIÓN AL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA O CONCURSO.

Por Resolución de la persona titular de la Dirección General de AVRA, previa propuesta de la Dirección Provincial acompañada de informe de la Sección de Gestión de Activos, podrán excluirse del procedimiento de Oferta Pública Permanente los bienes para los que se evidencie la existencia de demanda en el mercado y, por tanto, de concurrencia; o bien hayan visto modificadas sus condiciones de enajenación, existan causas de rentabilidad social u otras circunstancias que hagan aconsejable su licitación en Subasta o Concurso.

B).- Otros supuestos de enajenación directa recogidos en el artículo 88,1 de la LPCAA.

1.- CAUSAS.

Se podrá proceder a la enajenación directa mediante Resolución de la Dirección General en los siguientes supuestos:

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

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

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

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

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

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



2.- INICIO

El procedimiento de enajenación directa se iniciará previa solicitud escrita del adquirente que deberá presentar preferentemente en la Dirección Provincial donde radique el inmueble, en la que deberá acreditar la causa que justifique la enajenación directa, el precio y forma de pago, el uso al que va a destinar el inmueble, así como justificante de haber constituido garantía en la Caja General de Depósitos por importe del 5% del precio mínimo.

3.- ADMISIÓN Y ANÁLISIS DE LA OFERTA.

Por la Dirección Provincial, analizada la solicitud, se formulará, previos informes comerciales y jurídicos emitidos por el personal de dicha Dirección Provincial propuesta a la Dirección General acordando la admisión o rechazando la solicitud de enajenación directa que deberá estar debidamente motivada y justificada.

En el supuesto de que se rechace la solicitud de adquisición, concluirá el expediente abierto y se comunicará al solicitante, procediéndose a la devolución de la garantía constituida.

4. ADJUDICACIÓN/DENEGACIÓN DE LA OFERTA.

De considerarse por la Dirección Provincial la oferta de adquisición adecuada, se remitirá propuesta a la Sección de Gestión de Activos, que una vez analizada, y de conformidad con la Gerencia de la Agencia, elevará Resolución a la Dirección General que podrá acordar o denegar la adjudicación del inmueble. La Resolución que adopte la Dirección General se comunicará al solicitante y a la Dirección Provincial.

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

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

El procedimiento para la enajenación de viviendas protegidas y elementos vinculados se desarrollará de acuerdo al Programa al que se encuentre acogida la promoción, conforme a su calificación, y lo previsto en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre (LVPA), el Reglamento de vivienda protegida aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio (RVPA) y el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

En la adjudicación de las viviendas protegidas y elementos vinculados, en tanto perdure legalmente dicha condición, se cumplirá con el procedimiento y los requisitos para ser adjudicatario de las mismas, previstos en la Ley de Vivienda Protegida de Andalucía y su Reglamento de aplicación y el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los Registros Públicos



Municipales de demandantes de viviendas protegidas de Andalucía cuando resulte de aplicación.

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

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

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

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

Deberá entregarse al menos un 10% del precio en el momento de la firma del contrato, abonándose el resto antes o en el acto de la firma de la escritura pública de compraventa.

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

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

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

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

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

El adjudicatario no podrá transmitir a un tercero el inmueble adjudicado, antes de la terminación de la edificación u obtención de calificación definitiva, sin previa y expresa autorización de AVRA. En la solicitud de autorización de venta, el adquirente se obliga a notificar fehacientemente a AVRA la decisión de vender, el



precio que no podrá ser superior al legal, las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.

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

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

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

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

B) RESPECTO AL SUELO RESIDENCIAL LIBRE, INDUSTRIAL, TERCIARIO, DOTACIONAL, Y ANEJOS NO VINCULADOS (GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES), el adjudicatario queda obligado a culminar la transformación física del bien y/o ejecución de la edificación conforme al destino y plazos previstos por la normativa, el planeamiento urbanístico y /o las Ordenanzas Municipales.

El adjudicatario no podrán transmitir a un tercero la finca, o el edificio, antes de la terminación de la edificación u obtención de licencia de primera ocupación según el bien que se trate, sin previa y expresa autorización de AVRA. En la solicitud de autorización de venta, el adquirente se obliga a notificar fehacientemente a AVRA la decisión de vender, el precio que no podrá ser superior al de adquisición más el I.P.C., las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.

Dicha obligación será garantizada con condición resolutoria expresa en beneficio de AVRA, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria. Debiéndose pactar en la escritura la forma de su cancelación mediante documento expedido por el funcionario u organismo competente que se hará constar en acta notarial (Solicitud de Licencia de Obra y licencia de primera ocupación).



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

C) RESPECTO DEL SUELO URBANIZABLE, el adquirente quedará obligado a ejecutar la urbanización conforme a la normativa y el planeamiento urbanístico aplicable. El adquirente no podrá enajenar el suelo, sin previa y expresa autorización de AVRA, hasta que no se haya concluido la urbanización y obtenga el certificado final de obra emitido por la Dirección Facultativa y conforme con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el órgano competente. En la solicitud de autorización de venta, el adquirente se obliga a notificar fehacientemente a AVRA la decisión de vender, el precio que no podrá ser superior al de adquisición más el I.P.C., las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.

Dicha obligación será garantizada con condición resolutoria expresa establecida en beneficio de AVRA, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

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

D) SOBRE LAS HIPOTECAS

El promotor podrá hipotecar los terrenos adquiridos de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Que la hipoteca se constituya en garantía de los préstamos que obtenga para llevar a cabo la construcción a la que venga obligado por la adquisición.
- Que la cuantía de dichos préstamos en las promociones de viviendas de protección oficial no exceda de la que le corresponda de acuerdo con las calificaciones provisionales de las viviendas que se promuevan en los terrenos enajenados.
- En los suelos para promover vivienda libre, la cuantía de la hipoteca no podrá exceder del valor de la edificación proyectada y las dos terceras partes del precio de venta de las parcelas enajenadas.

La persona titular de la Dirección General podrá, por sí o por persona



debidamente autorizada, prestar consentimiento para posponer las condiciones resolutorias y los derechos de tanteo y retracto establecidos en las escrituras de venta, para facilitar al comprador que les sean concedidos los préstamos para la construcción de las edificaciones proyectadas y/o urbanización de los terrenos, siempre que se garanticen el destino de los mismos, conforme a lo establecido en el artículo 241.1 del Reglamento Hipotecario.

En el plazo de treinta días a partir del otorgamiento de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, el comprador remitirá una copia simple de la escritura a la Agencia.

Serán de rango preferente a la condición resolutoria establecida en las presentes bases las hipotecas constituidas para garantizar créditos permitidos, cuando las disposiciones de los mismos lo sean contra certificaciones de obras ejecutadas. A los efectos del artículo 241 del Reglamento Hipotecario, se establece el plazo de 6 meses, a contar desde el otorgamiento para la inscripción de las hipotecas citadas, y de treinta y cinco (35) años de duración máxima de la hipoteca constituida, siendo determinada la responsabilidad total máxima por principal, intereses, costas y gastos en el acto de otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca.

En todo caso la distribución de la responsabilidad hipotecaria anteriormente reseñada deberá respetar una vez sumada la responsabilidad hipotecaria máxima preestablecida, cuyas cuantías son perfectamente determinables (se pueden determinar) cuando llegue su momento del mismo modo que la efectiva posposición de rango se hará efectiva en el momento del otorgamiento de la escritura de hipoteca futura donde se sabrá con precisión las cantidades de que deba responder la finca hipotecada y que antepondrá su rango al de las condiciones resolutorias expresas.

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

DUODÉCIMA.- Determinación de precio.

1.- DETERMINACIÓN DEL PRECIO.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 53 del RRI, los precios mínimos de los inmuebles se obtendrán teniendo en cuenta los costes de producción, precio de mercado de la zona, políticas sectoriales de la Junta de Andalucía, rentabilidad social y factores de ordenación del territorio y urbanísticos, así como cualquier otro que coadyuve a la ejecución de la actividad pública de AVRA.

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

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



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

No obstante, para el procedimiento de Subasta la persona titular de la Dirección General de la Agencia podrá de forma motivada y a propuesta de la persona titular de la Gerencia modificar el precio mínimo, teniendo en cuenta las circunstancias de mercado que imperen en el momento que se inicie la enajenación.

Para la disminución del precio mínimo, en el caso de una nueva subasta, será necesaria la ausencia de ofertas en al menos dos Subastas consecutivas, y dicha disminución nunca podrá ser superior al 20%.

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

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

No obstante, para los suelos que se destinen como medida para incentivar la construcción de viviendas protegidas, mediante la modalidad de Concurso en la tipología de Permuta, se aplicará una reducción del 50% sobre el cálculo anterior.

Los suelos que se incorporen a las medidas para incentivar la construcción de viviendas mediante la modalidad de concurso en la tipología de permuta, deberán ser aprobados por la Dirección General, a propuesta de las Direcciones Provinciales, debiendo quedar debidamente acreditadas en el expediente las circunstancias objetivas que impidan o dificulten su comercialización

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Respecto de las viviendas protegidas, tanto para el régimen de compraventa como para el arrendamiento, con o sin opción a compra, la determinación de su precio de venta y de renta se efectuará en base al precio y la renta máximos de las viviendas y sus anejos, establecidos en sus respectivos programas del correspondiente Plan de Vivienda, en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre y su Reglamento de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, así como en el resto de normativa administrativa que le resulte de aplicación conforme a su Calificación, salvo que el precio de mercado de la vivienda libre sea inferior.

En las viviendas protegidas que componen el Parque Público de Viviendas su precio está determinado legalmente en la normativa administrativa que se señala a continuación, en tanto perdure la vigencia de su calificación.

a) Para el acceso a la propiedad de las viviendas protegidas de promoción pública en arrendamiento, el precio se calcula conforme Decreto 377/2000, de 1 de septiembre.

b) Para las viviendas protegidas de promoción pública promovidas al amparo de normativa anterior al Decreto 149/2003, de 10 de junio, el precio de venta y la renta se calcula conforme a las disposiciones adicionales decimotercera y decimocuarta del Decreto 395/2008, de 24 de junio, en su redacción dada por la Orden de 7 de julio de 2009, por el que se aprueba su texto integrado.

c) Para las viviendas protegidas promovidas al amparo de legislación posterior al Decreto 149/2003, de 10 de junio, el precio se determinará conforme a su



programa específico previsto en el Plan de Vivienda correspondiente y en su calificación, así como lo dispuesto en los artículos 20, 26 y concordantes del Reglamento de Vivienda Protegida.

En cuanto al arrendamiento, la reducción por circunstancias subjetivas se ajustará a la Resolución del Director General de AVRA por la que se aprueba el Programa de determinación temporal de renta (PDTR) por circunstancias socioeconómicas coyunturales de la población residente del Parque público de viviendas.

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

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

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

El optante podrá solicitar la anticipación del pago del precio formalizando la escritura pública de venta. Si dicha formalización se realiza tres meses antes de la finalización de la opción y ello fuera aceptado por AVRA, el 50% del precio de la opción se descontará del precio de la compraventa.

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

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

Para la constitución de derechos de superficie el importe de la licitación del canon anual estará comprendido entre el 5% y el 7% del precio de enajenación. El canon anual aumentará o disminuirá cada año en el mismo porcentaje que el IPC acumulativo según IPC. Para la fijación del precio de redención, se estimará el precio de adjudicación con los incrementos o disminuciones del IPC anual que hayan tenido lugar a partir del quinto año de su constitución. Si se redimiere antes de un año contado desde la fecha de constitución, el 50% del importe del canon abonado se integrará en el precio de redención.

Para la constitución de derechos de superficie en desarrollo del Programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, la Agencia podrá adscribir determinados suelos a dicho Programa para la construcción de Edificios energéticamente eficientes para viviendas en alquiler social o precio asequible.

El Canon establecido para los Derechos de Superficie que se establezcan en desarrollo del Programa 6 será del 1% sobre el precio mínimo de los suelos.



DECIMOTERCERA.- Forma de pago y aplazamiento.

1. FORMA DE PAGO

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

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

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

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

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

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

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

2. INTERÉS DE APLAZAMIENTO Y GARANTÍA DE PAGO APLAZADO.

La cantidad aplazada devengará el interés legal del dinero y deberá garantizarse por un medio válido en derecho y de naturaleza financiera, como aval o seguro de caución. En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago, la persona titular de la Dirección General de la Agencia podrá declarar vencida el resto de las cantidades aplazadas.

DECIMOCUARTA.- Formalización del contrato.

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

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



adjudicación de un derecho de opción de compra se procederá a la formalización mediante documento privado y, en caso de ejercicio de opción, a la formalización de la compraventa en escritura pública.

Todos los gastos de formalización de la escritura de compraventa e inscripción en el Registro de la Propiedad serán satisfechos íntegramente por la parte compradora. Los impuestos y tributos que genere la compraventa serán satisfechos por las partes según ley.

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

DECIMOQUINTA.- Procedimiento de adjudicación de arrendamientos.

1. Los arrendamientos con o sin opción de compra para los locales comerciales, garajes y trasteros no vinculados y naves industriales se adjudicarán mediante subasta o concurso, conforme a lo previstos en las presentes Bases, con las condiciones que en su caso se establezcan en los pliegos. Igualmente, se podrán adjudicar directamente, cuando se den alguno o algunos de los supuestos recogidos en la LPCAA.

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

3. Además, los arrendamientos de locales comerciales y otros inmuebles no vinculados a viviendas protegidas del Parque Público de Viviendas se podrán adjudicar directamente por razones de interés público o social por la persona titular de la Dirección General, a propuesta de la persona titular de la Dirección Provincial, en expediente en el que se motive y justifique debidamente la concurrencia de interés social y público y demás condiciones del mismo.

DECIMOSEXTA.- Autorización de aprovechamientos temporales o secundarios.

La persona titular de la Dirección General, podrá autorizar aprovechamientos temporales o secundarios sobre bienes inmuebles, debiendo en todo caso garantizar por cualquiera de los medios admitidos en derecho la inmediata disponibilidad de los bienes objeto de estos aprovechamientos.

Para solicitudes recibidas por plazo de aprovechamiento inferior a tres meses, la autorización podrá ser tramitada, previa delegación, por las personas titulares de las Direcciones Provinciales, debiendo en todo caso garantizar por cualquiera de los medios admitidos en derecho la inmediata disponibilidad de los bienes objeto de estos aprovechamientos y estableciendo las garantías necesarias en base a la petición que se cursa sobre suelos de titularidad de la Agencia.

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



DECIMOSÉPTIMA.- Comunicaciones y autorizaciones Junta de Andalucía.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición adicional undécima de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía *“la enajenación de bienes inmuebles adquiridos por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía con la finalidad de devolverlos al tráfico jurídico, garantizar las reservas que tenga que constituir en cumplimiento de sus normas específicas o responder de los avales que pueda prestar de acuerdo con lo establecido en la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía exigirá, además de lo previsto en sus normas propias, comunicación previa a la Consejería competente en materia de Hacienda, que se complementará con un informe-resumen trimestral de las enajenaciones del período, salvo que el valor del bien supere la cantidad de seis millones de euros o de veinte millones de euros, en cuyo caso se requerirá previa autorización del Consejo de Gobierno o de una ley, respectivamente”*.

La enajenación de bienes inmuebles cuya adquisición no se haya realizado con la finalidad de devolverlos al tráfico jurídico, garantizar las reservas que tengan que constituir en cumplimiento de sus normas específicas o responder de los avales que pueda prestar de acuerdo con lo establecido en la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, exigirá con carácter previo la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio.

DECIMOCTAVA.- Jurisdicción competente.

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

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

DECIMONOVENA.- Régimen transitorio para los procedimientos de enajenación ya iniciados.

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