



## **MODALIDAD CONVOCATORIA: CONCURSO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

### **PLIEGO DE CLAUSULAS PARA LA ADJUDICACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE BIENES INMUEBLES TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA) PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER SOCIAL O A PRECIO ASEQUIBLE.**

**Expediente** :

**Título** : Adjudicación y constitución de derecho de superficie sobre bienes titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para la promoción, construcción y gestión de viviendas protegidas en alquiler social o a precio asequible.

**Localidad** : Varias localidades

**CPV** 70100000-Servicios inmobiliarios relacionados con bienes raíces propios

1. OBJETO DEL PLIEGO
2. RÉGIMEN JURÍDICO
3. OBJETO DEL CONTRATO
4. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN
5. PRECIO DEL CONTRATO
6. DURACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE
7. FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN
8. PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO
9. DESTINO DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y CONDICIONES DEL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO
10. CAPACIDAD PARA CONCURRIR
11. GARANTÍAS



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

12. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN EXIGIDA
13. MESA DE CONTRATACIÓN
14. PROCEDIMIENTO
15. ADJUDICACIÓN
16. CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE
17. ENTREGA DEL BIEN Y PAGO DEL PRECIO
18. CONDICIONES EN GARANTÍA DEL DESTINO DE LOS BIENES
19. HIPOTECAS
20. OBLIGACIONES DE LA SUPERFICIARIA.
21. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO
22. PENALIDADES
23. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y REVERSIÓN DEL DERECHO
24. COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL
25. JURISDICCIÓN
26. INFORMACIÓN SOBRE TRATAMIENTO Y PROTECCIÓN DE DATOS
27. NORMAS Y ACTUACIONES DE DIFUSIÓN PÚBLICA

## **ANEXOS**

Anexo I: CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Anexo II: RELACIÓN DE BIENES

Anexo III: DATOS DE LICITACIÓN

Anexos IV: MODELO DE SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN EN EL CONCURSO – DATOS DE LA PERSONA LICITADORA

Anexos V: MODELOS DECLARACIÓN RESPONSABLE

Anexo VI: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA

Anexos VII: MODELOS OFERTA

Anexos VIII: DECLARACIONES ADJUDICATARIA



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

Anexo IX: DECLARACIÓN AUSENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES MIEMBROS MESA DE CONTRATACIÓN

Anexo X: MODELO CARTEL ANUNCIADOR



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

## 1. OBJETO DEL PLIEGO

El presente Pliego de Condiciones (en adelante Pliego) tiene por objeto la convocatoria pública para la adjudicación y constitución de derecho de superficie sobre bienes inmuebles titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) para la promoción, construcción y gestión de viviendas protegidas en alquiler social o a precio asequible.

AVRA es titular de los inmuebles que se describen en el **Anexo II** destinados a la promoción de viviendas protegidas. AVRA aceptará ofertas para adjudicar un derecho de superficie sobre los inmuebles indicados en los términos que quedan expuestos en el presente Pliego para la promoción y construcción de viviendas protegidas en alquiler social o a precio asequible a costa de la persona adjudicataria y su explotación por la misma, con la contraprestación prevista en el presente Pliego, que regula también las relaciones entre AVRA y el superficiario durante la ejecución de contrato.

La adjudicación, salvo que se declare desierta, recaerá en la oferta que mayor puntuación obtenga de acuerdo con las condiciones establecidas en este Pliego y en el **Anexo VI** de criterios de valoración de ofertas.

## 2. RÉGIMEN JURÍDICO.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, es una agencia pública empresarial de las previstas en el artículo 68.1.b) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, adquiriendo su actual denominación en virtud de la Disposición Final Primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. Tal como establece el artículo 3 del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, actúa sometida a la citada Ley 9/2007 de 22 de octubre, la Ley 1/2011 de 17 de febrero de reordenación del sector público de Andalucía, el Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma, así como a sus propias normas de funcionamiento, según establece el artículo 9 de la Ley 4/1.986, de 5 de Mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y Disposición Adicional Quinta del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para su aplicación.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

Constituye, entre otros, el objeto de la Agencia, conforme al artículo 4 de sus Estatutos, la de llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo por parte de la Comunidad Autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios, así como la promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la Agencia y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales.

La constitución del derecho de superficie gravará bienes patrimoniales integrantes del patrimonio propio de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía por lo que el contrato tendrá naturaleza jurídico-privada, y se registrará por las siguientes normas:

La preparación y adjudicación, se someterá a lo establecido en el presente Pliego y sus Anexos y, en las disposiciones que le sean de aplicación de la Ley 4/1986, de 5 mayo, de Patrimonio de Andalucía, Decreto 276/1987, de 11 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Patrimonio de Andalucía y Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y en lo no previsto, en la Ley de Contratos del Sector Público y por las demás normas del Derecho Administrativo. Asimismo será de aplicación, en su caso, la normativa interna de AVRA (Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, aprobados por Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y Reglamento de Régimen Interior, aprobado por Acuerdo del Consejo Rector de 28 de septiembre de 2017). Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los actos preparatorios y la adjudicación por su condición de actos separables, quedan sometidas a las reglas de Derecho Público, siendo competente para conocer de los mismos la jurisdicción contenciosa-administrativa.

En cuanto a sus efectos, modificación y extinción, se rige por lo regulado en este Pliego, sus Anexos y en el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT), que tienen carácter contractual, y en el Capítulo III del Título VII del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al que se remite el artículo 131 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y por las normas de derecho privado e hipotecario que le sean de aplicación.

La constitución del derecho de superficie, mediante el otorgamiento de escritura pública



Junta de Andalucía

Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

y su inscripción en el Registro de la Propiedad, **se condiciona** a la obtención por la persona adjudicataria de la ayuda gestionada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía a la que se refiere la cláusula séptima de este pliego, por lo que la persona adjudicataria deberá cumplir la normativa contemplada en el 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 (PRTR), y normativa autonómica de desarrollo. Le resultará de aplicación el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), en adelante Orden HFP/1030/2021, y la Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en adelante Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre. En especial, se sujetará a los principios de gestión del PRTR definidos en el artículo 2 de la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, concepto de hito y objetivo, así como los criterios para su seguimiento y acreditación del resultado, etiquetado verde y etiquetado digital, análisis de riesgo en relación con posibles impactos negativos significativos en el medioambiente, seguimiento y verificación de resultado sobre la evaluación inicial, refuerzo de mecanismos para la prevención, detección y corrección del fraude, la corrupción y los conflictos de interés, compatibilidad del régimen de ayudas de Estado y prevención de la doble financiación, identificación del receptor final de los fondos, sea como beneficiario de las ayudas, o adjudicatario de un contrato o subcontratista y comunicación. Asimismo el contrato queda sujeto al «Plan de Medidas Antifraude para la gestión de los Fondos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía» (en adelante, PMA), aprobado por el Consejo de Gobierno el 27 de abril de 2022, con la finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en el artículo 22 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, con el que se pretende proteger los intereses financieros de la Unión frente a las irregularidades y el fraude, garantizar que los fondos se utilizan de conformidad con



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

las normas aplicables en general y en particular en lo que se refiere a la prevención, detección y corrección del fraude, la corrupción y los conflictos de intereses.

La persona superficiaria habrá de cumplir las normas en materia de comunicación, los controles de la Comisión Europea, la Oficina de Lucha Antifraude, el Tribunal de Cuentas Europeo y la Fiscalía Europea y el derecho de estos órganos al acceso a la información; así como a las normas sobre conservación de la documentación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 132 del Reglamento Financiero de la Unión Europea.

Asimismo deberá respetarse íntegramente la totalidad de la normativa sectorial y técnica de aplicación vigente en el momento de ejecutarse el contrato, según la naturaleza de las actuaciones definidas en el pliego, así como las disposiciones en materia social y laboral, incluidas la normativa sobre Seguridad y Salud en el trabajo y en materia medioambiental que resulten de aplicación, vigentes en España y en la Unión Europea.

El presente Pliego de Clausulas (Pliego), el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. El contrato se ajustará al contenido del presente Pliego y del PPT, que se considerarán parte integrante del mismo.

Queda prohibida toda negociación de los términos del contrato con las personas licitadoras.

En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el Pliego de Clausulas en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato. AVRA se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente pliego.

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, en sus Anexos y en el Pliego de Prescripciones Técnicas. 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.

### **3. OBJETO DEL CONTRATO**

El presente contrato tiene por objeto la constitución de un derecho de superficie sobre



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

los bienes propiedad de AVRA calificados de uso residencial, que componen los lotes que se relacionan en el **Anexo II**, para la promoción y construcción de viviendas protegidas en alquiler social o a precio asequible, así como su explotación durante el periodo de vigencia de derecho de superficie adjudicado, cuyas circunstancias urbanísticas, patrimoniales y precios máximos de alquiler o régimen protegido, figuran detalladas en los Anexos II y III del 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.

Sin perjuicio de las obligaciones que se indican en la Cláusula Vigésima, la adjudicación del derecho de superficie comprende las siguientes prestaciones por parte de la persona adjudicataria:

- a) El abono del canon establecido en el **Anexo III** para el lote que se adjudique, conforme se regula en la clausula quinta de este Pliego.
- b) La redacción de proyecto y construcción de una edificación sobre los bienes inmuebles que componen el lote o lotes que en cada caso se adjudiquen, que cumpla con la normativa urbanística y de vivienda, y las condiciones de uso y técnicas reguladas el art. 60 del Real Decreto 853/21, de 5 de octubre, de tal manera que resulten aptas para ser calificadas como viviendas protegidas en régimen de alquiler establecido en el **Anexo III**.
- c) La gestión y mantenimiento de lo construido conforme a lo previsto en el presente Pliego y en el Capítulo VII del citado Real Decreto 853/21, de 5 de octubre. La gestión y explotación del edificio de viviendas que se construya consistirá en su arrendamiento, en concepto de vivienda habitual y permanente, en los términos establecidos en el presente Pliego, en el Real Decreto 853/21, de 5 de octubre y en la normativa autonómica que lo desarrolle o sea de aplicación, en el plazo de duración del derecho de superficie adjudicado.
- d) La entrega a AVRA, o entidad que la sustituya, de los edificios de viviendas en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento en que se produzca la extinción del derecho de superficie por cualquier causa de las establecidas en el presente Pliego.

Durante toda la vigencia del contrato la persona superficiaria estará, en su caso, obligada a proyectar, ejecutar, conservar, reparar y reponer, a su costa, las obras accesorias o



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

vinculadas a la principal que sean necesarias para que ésta cumpla su finalidad y que permitan su mejor funcionamiento y explotación, así como tramitar a su cargo todas las autorizaciones y licencias que sean exigibles y satisfacer los tributos que correspondan. La superficiaria asumirá igualmente los gastos de los servicios comunitarios que en su caso corresponda, así como los tributos, impuestos, arbitrios y tasas de cualquier clase que puedan gravar la propiedad del inmueble o su ocupación.

La adjudicataria asumirá la ejecución de estas prestaciones a su riesgo y ventura sin que, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, pueda exigir a AVRA ningún tipo de indemnización o compensación económica distintas a las recogidas en este pliego.

Figuran en los **Anexos II y III** a este Pliego la relación de los bienes que componen cada uno de los lotes sobre los que se licita el derecho de superficie con sus determinaciones, precio mínimo de licitación, y condiciones específicas, en su caso.

Los inmuebles sobre los que se constituya el derecho de superficie que se adjudique, se entregan como cuerpo cierto y en su actual estado físico, constructivo y depurados jurídicamente.

En caso de existir excedentes de techo edificable, éste podrá destinarse a usos compatibles con el Planeamiento.

La intervención en el procedimiento, significa que el licitador conoce y acepta la situación actual existente, física, jurídica y constructiva de las fincas, así como su situación urbanística y las limitaciones de uso y aprovechamiento que pudiera establecer la normativa urbanística vigente. En consecuencia, el licitador renuncia a cualquier reclamación que, en caso de resultar adjudicatario, pudiera formular derivada de aquellos conceptos.

Los inmuebles que componen cada uno de los lotes objeto de la licitación podrán ser visitados durante el plazo de presentación de proposiciones, previa solicitud por escrito a la Dirección Provincial de AVRA en que radiquen los mismos, que queda facultada para autorizar y determinar los límites de la visita y las características de ésta.

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 108 del vigente Reglamento de Régimen Interior de la Agencia y en el marco de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y su Reglamento, AVRA podrá constituir derechos



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

de superficie dentro de cualquiera de las modalidades de enajenación de las previstas en el artículo 101, a favor de cualquier Entidad Pública o de particulares para la construcción de viviendas, locales comerciales, industriales o cualquier otro uso, correspondiendo al Programa Anual de Enajenaciones de Bienes la regulación pormenorizada de dichas modalidades. Las Bases para la ejecución del PAEB 2022 recogen en la Base Sexta que la modalidad de enajenación por Concurso se aplicará para la enajenación de suelo para la construcción de Viviendas Protegidas y elementos vinculados, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Base Octava.

El presente contrato se adjudicará mediante **CONCURSO, procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación evaluables mediante utilización de fórmulas.**

La convocatoria del presente procedimiento se publicará en el Boletín Oficial del Estado, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en el perfil de contratante de AVRA, ubicado en la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía así como en la Web de la Agencia.

**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.** Así mismo se notificarán por correo electrónico a la dirección electrónica designada por las personas licitadoras.

Asimismo, se publicarán en el Perfil del contratante las respuestas a las solicitudes de aclaración al Pliego o al resto de la documentación cuando en el **Anexo I** se haya atribuido carácter vinculante a las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 138.3 de la LCSP.

La adjudicación de cada lote relacionado en el **Anexo II** implicará un contrato independiente aunque, de adjudicarse varios a una sola persona licitadora, se formalice en un solo documento.

Las licitadoras podrán presentarse a uno, varios o a todos los lotes. sin limitación al número de lotes que se puede adjudicar a una misma persona licitadora.

La adjudicación de los contratos, salvo que la licitación se declare desierta, recaerá en las ofertas que mayor puntuación obtengan de acuerdo con las condiciones establecidas en **el Anexo VI** de este Pliego.

Para cada lote, en el caso de que la adjudicación resulte fallida por no poder formalizarse el contrato por causa imputable a la persona adjudicataria, la adjudicación



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

podrá realizarse a favor de la persona licitadora que hubiese presentado la siguiente oferta más ventajosa.

Las personas licitadoras estarán obligadas a mantener su oferta hasta que se proceda a la constitución del derecho de superficie en escritura pública, a salvo de lo dispuesto en el **apartado 1 de la cláusula 11**.

## 5 PRECIO DEL CONTRATO

El precio de cada contrato será el resultado de multiplicar el importe del canon anual del primer año que se indica para cada lote en el **Anexo III**, por el número de años de duración del derecho de superficie.

El canon anual se actualizará cada año en el mismo porcentaje en el que aumente o disminuya el Índice de Garantía de Competitividad (IGC), publicado por el Instituto Nacional de Estadística, acumulativo, y el del primer año consistirá en el indicado en el **Anexo III** de este pliego, fijado en función de las características de cada bien y sus condiciones. No obstante, conforme al anexo de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que regula la elaboración de la tasa de variación anual del IGC, *“Cuando la tasa de variación del IGC sea negativa se considerará que el valor de revisión será cero, y cuando exceda el límite superior del objetivo a medio plazo de inflación del Banco Central Europeo (2 por ciento), se considerará éste como valor de referencia para las revisiones. Se tomará como valor cuantitativo de dicho objetivo el 2 por ciento. Por Orden del Ministerio de Economía y Competitividad se podrá modificar este valor para recoger los cambios que pueda sufrir la definición del objetivo a medio plazo del Banco Central Europeo. Cuando los periodos de revisión periódica sean distintos a un año, se tomará como tasa de revisión máxima aquella que, siendo anualizada, se corresponda con el referido límite”*.

El valor de los bienes que conforman cada lote (excluido IVA) para promover viviendas protegidas en alquiler, que se indica en el **Anexo III**, se determina según el ámbito territorial y el régimen de vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el art. 7 de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.

La constitución del derecho de superficie se entiende celebrada por cuenta y riesgo de la persona adjudicataria, por lo que cualquier alteración que se produzca durante la vigencia del derecho en los elementos que determinen el canon y el precio de los



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

arrendamientos, no dará lugar en ningún caso a la revisión de este precio que, por tanto, se considera cerrado en cuanto a sus condiciones a todos los efectos.

La persona adjudicataria, por el solo hecho de licitar, acepta que el derecho de superficie implica que tendrá que construir un edificio de viviendas en los términos establecidos en los **Anexos II y III** y del artículo 60 del Real Decreto 853/21, de 5 de octubre, las condiciones de los arrendamientos que resulten aprobados en el marco de esta licitación, y su mantenimiento, sin que, en ningún caso, pueda solicitar la modificación de las condiciones contractuales, aunque varíe el precio de mercado tanto de los materiales utilizados en la construcción del edificio, como de los salarios, de la financiación o cualquier otra partida necesaria para llevar a cabo la construcción y la conservación y mantenimiento del inmueble.

## **6 DURACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

El plazo de vigencia del derecho de superficie será de **setenta y cinco años**.

Su plazo comenzará desde la constitución del derecho en escritura pública, con independencia de su obligada inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 53 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Una vez finalizado el plazo, la propiedad superficiaria revertirá a AVRA, o entidad o administración que la sustituya. La extinción del derecho de superficie aún cuando se produzca antes del plazo máximo establecido, dará lugar a que todas las edificaciones y construcciones reviertan a AVRA, subrogándose ésta en los contratos de arrendamiento vigentes en el momento de la reversión.

## **7 FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

La financiación de la construcción de la edificación, así como los costes del mantenimiento y explotación de las viviendas que se construyan será de cuenta de la persona adjudicataria del derecho de superficie.

No obstante, AVRA presentó solicitud para incorporar los bienes relacionados en el **Anexo II** al Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que por Resolución de fecha 14 de septiembre de 2022, de la Secretaria General de Vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda han sido admitidas y, con fecha 9 de febrero de 2023, la Junta de Andalucía (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio) y el Estado (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) suscribieron el denominado Acuerdo nº 5 (Programa 6) de la Comisión Bilateral, relativo a la promoción, en régimen de cesión de derechos de superficie, de 1.039 viviendas en 13 actuaciones a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en relación con la ejecución de los Programas de Ayuda en Materia de Rehabilitación Residencial y Vivienda Social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - Financiado por la Unión Europea — NEXTGENERATIONEU – en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En aplicación del artículo 61 del citado Real Decreto la empresa o entidad privada que resulte adjudicataria del derecho de superficie podrá ser destinatario último de la ayuda, siendo de su responsabilidad la acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el RD 853/2021 y de los derivados de la normativa general sobre subvenciones que le sea de aplicación ante la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, órgano concedente de la ayuda.

Por tanto, la constitución del derecho de superficie **queda condicionada** a que la persona que resulte adjudicataria del mismo, cumpla con las condiciones establecidas en este pliego y en el citado Real Decreto, para ser destinatario último de la ayuda aprobada y percibir directamente su importe en la forma que se recoja en el documento en el que se formalice la concesión de la ayuda por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. **Dicha concesión deberá ser obtenida por la adjudicataria con carácter previo a la constitución del derecho de superficie.**

## **8 PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO**

La persona adjudicataria deberá iniciar las obras de construcción del edificio en el plazo que indique el documento por el que se conceda la ayuda referida en la cláusula anterior, y en su defecto, en el máximo de **12 meses** desde el otorgamiento de la escritura de constitución del derecho de superficie. Si en aquella fecha la persona adjudicataria no pudiera iniciar la obra, será penalizado, de conformidad con lo



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

establecido en la cláusula 22 siempre que la imposibilidad de iniciar las obras sea por causas imputables al mismo, con independencia de la facultad de AVRA de resolver el contrato.

Los plazos parciales de ejecución de las obras y aquellos otros plazos parciales que pudieran establecerse, serán los indicados en el documento de concesión de la ayuda, y en su defecto, los recogidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), y se entenderán integrantes del contrato. En todo caso, el edificio, conforme a lo establecido en el RD 853/2021, de 5 de octubre, **deberá estar finalizado a 30 de junio de 2026**, entendiéndose la finalización con la obtención del Certificado final de obra y Certificado de eficiencia energética de edificio terminado, firmado por el técnico competente y debidamente registrado, con el contenido indicado en el **Capítulo III del PPT**. En el supuesto de incumplimiento culpable de la persona adjudicataria, se resolverá el derecho de superficie con incautación de la garantía definitiva depositada, debiendo reintegrar, en cualquier caso, la persona adjudicataria a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda el importe de la ayuda percibida más los intereses.

## **9 DESTINO DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y CONDICIONES DEL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO.**

Las viviendas construidas deberán destinarse a alquiler social o a precio asequible bajo el régimen que figure para cada parcela en el **Anexo III** por el plazo de duración del derecho de superficie, con independencia del que determine su calificación como viviendas protegidas. **Esta circunstancia se hará constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad en el que se inscriba la constitución del derecho de superficie.**

En el supuesto de que ningún régimen comprenda dicho plazo, una vez termine el establecido en la calificación, la adjudicataria se obliga a arrendar las viviendas en los términos previstos en la normativa de vivienda protegida durante todo el periodo de duración del contrato de derecho de superficie, y de acuerdo con lo que se establezca en la concesión de ayudas del Real Decreto 853/21, de 5 de octubre, **que primará sobre lo que aquí se regula.**

La duración de cada uno de los contratos de arrendamiento podrá ser inferior a dicho plazo, todo ello respetando las condiciones de la calificación o normativa autonómica de desarrollo.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

La superficiaria deberá publicar el anuncio al que se refiere el apartado 9.2 en el plazo máximo de SEIS MESES desde la obtención de la calificación definitiva.

### **9.1 Requisitos de los arrendatarios**

Los arrendatarios deberán cumplir con los requisitos que establece 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, o norma que lo sustituya para las viviendas protegidas, y las condiciones establecidas en el documento en el que se recoja la concesión de ayudas al amparo del Real Decreto 853/21, de 5 de octubre. El cumplimiento de estos requisitos se deberá mantener durante todo el periodo de duración del derecho de superficie con independencia de la extinción del periodo de duración de la protección. Así mismo, los arrendatarios deberán estar inscritos en el Registro de demandantes de Vivienda del municipio en el que se ubiquen éstas.

### **9.2 Presentación y tramitación de las solicitudes de arrendamiento**

El procedimiento de convocatoria y selección de adquirentes de todas las viviendas de la promoción se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y especialmente en el artículo 11 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, salvo que la concesión de la ayuda regulada en el Real Decreto 853/2021, o la normativa en cada momento vigente, establezca otro régimen.

En todo caso, la superficiaria deberá garantizar la máxima difusión de los anuncios de arrendamiento en los que se indicará de forma clara: los plazos, las características de la promoción, los requisitos necesarios para resultar arrendatario y el procedimiento de adjudicación.

La superficiaria estará obligada a llevar un libro de registro en formato electrónico, con el objeto de inscribir las solicitudes que se presenten. Las solicitantes podrán obtener, en cualquier momento, un justificante de los datos de su solicitud en este libro.

### **9.3 Precio y otras condiciones del arrendamiento**

Los contratos de arrendamiento estarán sujetos a lo dispuesto en 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, o norma que lo sustituya para las



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

viviendas protegidas, y las condiciones establecidas en el documento por el que se conceda ayudas al amparo del Real Decreto 853/21, de 5 de octubre, así como en la Ley de Arrendamientos Urbanos, con las particularidades que se establecen en los casos en que la arrendadora sea persona jurídica.

En los contratos de arrendamiento, además de las cláusulas previstas en el artículo 14.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, deberán incluir, como obligatorias, las siguientes:

- a) La prohibición del subarriendo total o parcial de la vivienda.
- b) La obligación de la persona arrendataria de ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de la vivienda, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.
- c) La duración del contrato, que se sujetará a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La superficiaria podrá optar a las ayudas establecidas en los planes estatales y autonómicos de vivienda, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos para ello en los mismos.

Las rentas de alquiler ofertada por la adjudicataria del derecho de superficie se podrán actualizar anualmente desde la obtención de la Calificación Definitiva. Dicha renta se actualizará en función del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o indicador que lo sustituya, tal como establece el artículo 16.2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

En el supuesto de que, por el planeamiento y la edificabilidad de la parcela sobre la que se constituya el derecho de superficie adjudicado, se pudieran construir locales comerciales y garajes y trasteros en número superior a los que deban estar vinculados a las viviendas, su régimen de cesión deberá ser en alquiler, si bien el precio de la renta



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

será libre.

En cuanto a las obras de reparación, conservación mantenimiento y mejora de las viviendas arrendadas y sus zonas comunes, así como las obras del arrendatario, se registrarán por lo dispuesto en los artículos 21 a 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y subsidiariamente por lo previsto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil, con independencia de la responsabilidad que en todo caso corresponda a la superficiaria frente a AVRA.

Respetando las normas imperativas de la Ley de Arrendamientos Urbanos, los arrendamientos de vivienda se registrarán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, por el presente Pliego y en su caso por el PPT y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Una vez suscritos, la superficiaria deberá entregar a AVRA copia íntegra de los contratos que se formalicen durante la explotación del derecho de superficie.

## **10 CAPACIDAD PARA CONCURRIR**

Podrán presentar ofertas 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, y que cumplan con los requisitos de solvencia que se indica en la cláusula 12.2.2.

Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus propios estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Para las empresas no comunitarias, comunitarias o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y uniones temporales, se estará a lo dispuesto en los artículos 68, 67 y 69 LCSP, respectivamente.

## **11 GARANTÍAS.**

### **11.1 Garantía provisional.**

Para participar en la adjudicación del derecho de superficie, será necesaria la constitución



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

de una garantía, que responda del mantenimiento de la oferta de la licitadora hasta la constitución en escritura pública del derecho de superficie a cuya adjudicación se haya presentado, en la cuantía que figura en el **Anexo III**.

De conformidad con lo anterior, la garantía de la persona adjudicataria surtirá efectos hasta el momento de la constitución del derecho de superficie, por lo que, si transcurrido el plazo establecido al efecto no se llevase a término la misma por cualquier causa imputable a la adjudicataria, la Agencia recuperará automáticamente plenas facultades dispositivas sobre el inmueble y hará suyo el importe de la garantía depositada por aquella.

Igualmente, la garantía provisional depositada por la persona adjudicataria se perderá en el supuesto de que adjudicado el derecho de superficie no se obtenga la ayuda a la que se refiere la cláusula séptima de este pliego por incumplimiento de la adjudicataria de las condiciones que permitan su obtención.

Las licitadoras deberán constituir una garantía provisional para cada lote al que presenten una oferta. **En el caso de presentar oferta a varios lotes y se indique que sólo se opta a la adjudicación de uno de ellos fijando un orden de preferencia, se deberá constituir la garantía correspondiente al lote de mayor valor al que se opte.**

Para los licitadores que no resulten adjudicatarios de ningún lote, la garantía les será devuelta una vez otorgada la escritura pública de constitución del derecho de superficie a favor de la persona adjudicataria, a fin de que, si la adjudicataria no cumpliera con sus obligaciones en plazo, pueda la Agencia adjudicar directamente el contrato, sin necesidad de convocar un nuevo concurso, a la siguiente mejor oferta, quedando resuelta la adjudicación originaria. En todo caso, la garantía provisional se devolverá a las licitadoras si la licitación queda desierta, y a la licitadora seleccionada como adjudicataria cuando haya constituido la garantía en cumplimiento del contrato regulada en el apartado siguiente o cuando no se hubiera concedido la ayuda a la que se refiere la cláusula séptima por causa no imputables a la adjudicataria.

En el caso de demorarse la formalización de la constitución del derecho de superficie por un período superior a 6 meses desde la apertura de proposiciones, los licitadores no adjudicatarios podrán desistirse de la oferta y solicitar la devolución de la garantía.

Si alguna persona candidata o licitadora retira su proposición injustificadamente antes de la formalización del derecho de superficie o con anterioridad al plazo de 6 meses establecido, se procederá a la incautación de la garantía provisional.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

La garantía deberá presentarse ante la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones competentes en materia de Hacienda y podrá constituirse en cualquiera de las siguientes modalidades: metálico, avales, seguros de caución o valores de deuda pública representados en anotaciones en cuenta.

En las modalidades de garantía de aval y seguro de caución deberá aportarse el documento original, debiendo estar debidamente bastantado 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.

En el caso de uniones temporales, las garantías provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas que concurren agrupadas, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todas las personas integrantes de la unión temporal.

Las Sociedades Cooperativas Andaluzas solo tendrán que aportar el 25% del importe de las garantías que hubieren de constituir, conforme al artículo 116.6 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas (en adelante, Ley 14/2011).

### **11.2 -Garantía del cumplimiento del contrato**

Las adjudicatarias de los derechos de superficie, dentro de los **QUINCE (15) DÍAS** hábiles siguientes a la formalización de la concesión de la ayuda a la que se refiere la cláusula séptima de este pliego, deberán depositar garantía, para responder del cumplimiento de las condiciones del derecho de superficie, por el importe que, para cada lote, ha quedado consignado en el **Anexo III**.

Esta garantía, se constituirá mediante su **depósito en la Caja General de Depósitos** de la Comunidad Autónoma de Andalucía conforme regula 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. De no cumplirse este requisito por causa imputable a la adjudicataria, quedará sin efecto la adjudicación realizada y AVRA procederá a incautar la garantía provisional depositada y a adjudicar el derecho de superficie a la licitadora que haya quedado en la siguiente posición por orden de puntuación.

En caso de que se haga efectiva la garantía constituida por aplicación de las penalidades que regula la cláusula 22, la misma deberá ser repuesta en la cuantía que corresponda,



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

en el plazo de QUINCE (15) DÍAS hábiles desde la ejecución.

Una vez terminado el edificio a construir al amparo del derecho de superficie que se adjudique, obtenidas la licencia de primera ocupación y calificación definitiva de las viviendas, se reajustará esta garantía, siendo sustituida por el importe del 3% del Presupuesto de Ejecución de Contrata del edificio construido en garantía de la adecuada explotación y mantenimiento del edificio. A estos efectos la superficiaria deberá aportar a AVRA la certificación final de obra en la que figure este importe.

La devolución o cancelación de esta garantía se realizará en el plazo de un mes una vez producido el vencimiento del derecho de superficie y cumplido satisfactoriamente el contrato, o resuelto éste sin culpa de la persona superficiaria, previo informe del responsable del contrato acreditativo de tal cumplimiento.

Si como resultado del informe del responsable del contrato se identificara la necesidad de acometer reparaciones, será requerida a la persona superficiaria para que las lleve a cabo en un plazo no superior a 3 meses. En caso de no ser acometidas por la superficiaria, AVRA podrá ejecutarlas a su costa, incautando la garantía depositada y procediendo a su posterior liquidación y devolución en su caso. Todo ello sin perjuicio de reclamar la diferencia, si las hubiere a favor de la Agencia.

Cuando el derecho de superficie se resuelva por incumplimiento culpable de la superficiaria le será incautada en todo caso la garantía depositada, que responderá en primer lugar de las cantidades que se establecen en la cláusula 18, debiendo ésta además abonar a la Agencia los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

## **12 PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN EXIGIDA**

El Derecho de Superficie se adjudicará mediante **CONCURSO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**.

AVRA anunciará la licitación del contrato en el Boletín Oficial del Estado, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en el Perfil del Contratante de la Junta de Andalucía y en la web de la Agencia: [www.juntadeandalucia.es/avra/](http://www.juntadeandalucia.es/avra/)

Las ofertas de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen el concurso, y su presentación supone la aceptación incondicionada por la persona



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

licitadora del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este Pliego, sin salvedad o reserva alguna.

Las proposiciones se presentarán, 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 de 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 número del expediente y la denominación del contrato al que licitan.

Las personas licitadoras autorizan a la Agencia a que utilice como medio de comunicación el correo electrónico cumplimentando la autorización que figura en el Modelo de solicitud de participación en el concurso del **Anexo IV-A**. 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 personas licitadoras no podrán presentar más de una proposición para cada lote de los que figuran en el **Anexo II**. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente, ni figurar en más de una unión temporal. La infracción de lo previsto en este apartado dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por ella suscritas.

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

Las proposiciones se presentarán, dentro del plazo señalado en el anuncio, preferentemente en los Registros de los Servicios Centrales de AVRA en Sevilla, sita en C/ Pablo Picasso nº 6, en las Direcciones Provinciales de AVRA cuyas direcciones se detallan a continuación, en la Oficina de Correos, 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).



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

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

GRANADA: C/ San Antón, 72, 2ª PI. 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).

Los plazos de presentación de las ofertas y de las solicitudes de participación se ampliarán cuando por cualquier razón los servicios dependientes del órgano de contratación no hubieran atendido, seis días antes de que finalice el plazo de presentación de ofertas, el requerimiento de información que la persona interesada hubiere formulado al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones o de las solicitudes de participación, de conformidad con lo establecido en el artículo 138.3 de la LCSP y la citada información adicional solicitada tenga un carácter relevante a los efectos de poder formular una oferta o solicitud que sean válidas, conforme a lo estipulado en el artículo 136.2 de la LCSP.

Asimismo, se ampliará el plazo de presentación de las ofertas y solicitudes de participación en el caso de que se introduzcan modificaciones significativas en los pliegos de la contratación, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 122.1 y 124 de la LCSP.

La duración de la prórroga en todo caso será proporcional a la importancia de la información solicitada por el interesado.

Cuando las proposiciones se envíen por correo o se presenten en registro diferente a los de AVRA, la persona licitadora 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**



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

**haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.**

Una vez entregada o remitida la documentación, sólo podrá ser retirada antes de la finalización del plazo establecido para la presentación de ofertas.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones para contratar a las que se refieren los apartados siguientes deberán concurrir en la fecha de presentación de las ofertas y subsistir en el momento de constitución del derecho de superficie.

## **12.2 DOCUMENTACIÓN.**

Las proposiciones presentadas en dos sobres firmados y cerrados, garantizando el secreto de su contenido e identificados con los números 1 y 2 con la documentación que luego se especificará, deberán venir en castellano.

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

Toda la documentación se presentará perfectamente clasificada por apartados siguiendo la estructura siguiente.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados siguientes, deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato.

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

Los licitadores deberán presentar en el sobre núm. 1 la siguiente documentación, en original o mediante copias que tengan carácter de auténticas o autenticadas conforme a la legislación vigente.

Los documentos a incorporar en este sobre se aportarán ordenados tal como se indica a continuación.

#### **a) Solicitud de participación en el concurso, con indicación de los lotes a los que licita.**

Los licitadores presentarán una solicitud de participación en el concurso conforme al modelo previsto en el **Anexo IV**.

En el caso de que se presente oferta a varios lotes de los indicados en el **Anexo II**, por una misma persona licitadora, ésta deberá indicar el orden de prioridad para su adjudicación en el supuesto de que sólo pretenda la adjudicación de un solo lote. **En**



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

**ningún caso, podrá incluir datos que puedan desvelar las condiciones evaluables de la oferta, siendo motivo de exclusión.**

En dicho Anexo se deberá señalar correo electrónico a efectos de comunicaciones y cumplimentar la autorización conforme al modelo del **Anexo IV-A**.

Igualmente, si concurren varios licitadores con el compromiso de constituirse en UTE, deberán designar al representante de la misma, que suscribirá el **Anexo IV y el Anexo IV-A**, así como indicar los miembros que la compondrán y los porcentajes de participación cumplimentando y suscribiendo todos los miembros el **Anexo IV-B, así como aportar cada uno de éstos la documentación que se indica en los siguientes apartados.**

**b) Documentos acreditativos de la personalidad y capacidad de la persona licitadora.**

1. La capacidad de obrar de las personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
  2. Las personas licitadoras individuales presentarán copia compulsada, notarial o administrativamente, del Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.
  3. En cuanto a las empresas no españolas de estados miembros de la Unión Europea o de los Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, tendrán capacidad para contratar aquéllas que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.
  4. Las demás empresas extranjeras deberán justificar mediante informe, en la forma recogida en el artículo 68 de la LCSP, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la LCSP, en forma sustancialmente análoga.
- Además, será necesario que las empresas extranjeras de Estados no pertenecientes a la Unión Europea tengan abierta sucursal en España, con designación de personas



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

apoderadas o representantes para sus operaciones, y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

La acreditación de su capacidad de obrar se instrumentará a través de informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Económica y Comercial de España en el Exterior en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

**5.** Las personas físicas, mediante declaración responsable, o las personas administradoras de las personas jurídicas, mediante la oportuna certificación expedida por su órgano de dirección o representación competente, deberán especificar en la citada declaración o certificación, que no forma parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa, entidad o sociedad, persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes, Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, y Decreto 176/2005, de 26 de julio, de desarrollo de la citada ley, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la citada Ley.

La formulación de esta declaración responsable o certificación se acreditará conforme al modelo establecido en el **Anexo V-A** . En el supuesto de personas jurídicas, en la redacción dada por las disposiciones finales primera y segunda del Decreto-Ley Decreto-ley 3/2021, de 16 de febrero, por el que se adoptan medidas de agilización administrativa y racionalización de los recursos para el impulso a la recuperación y resiliencia en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, esta declaración podrá ser firmada por la persona representante que firme la oferta.

### **c) Documentos acreditativos de la representación.**

Las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otra presentarán poder de representación.

El citado poder que deberá venir acompañado de bastanteo realizado por los servicios jurídicos de cualquier Administración a nivel estatal, autonómico o local, que acredite la comprobación de que las facultades o poderes de una o varias personas físicas son suficientes para actuar en nombre y representación de una determinada persona jurídica en la realización de determinadas actuaciones. En caso de tratarse de una entidad instrumental será igualmente válido el bastanteo de su asesoría jurídica.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

Si la licitadora fuera persona jurídica, el poder general deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder especial para un acto concreto no será necesario el requisito de su previa inscripción en el Registro Mercantil.

Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar copia compulsada, notarial o administrativamente, de su Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

**d) Documentos acreditativos de la solvencia económica y financiera y técnica.**

La solvencia se acreditará mediante la presentación de la documentación contemplada en el **Anexo I apartado 3**.

**e) Compromiso de adscripción de medios personales.**

Se requiere que la persona licitadora se comprometa a adscribir a la ejecución de la prestación a la que se obligará en el supuesto de ser adjudataria del derecho de superficie los medios personales que se relacionan en el Anexo I, apartado 3, para lo que deberá cumplimentar el **Anexo V-B**.

El personal adscrito por la superficiaria, una vez iniciada las prestaciones, podrá ser sustituido por otro personal que cumpla los requisitos que se exigen, previa comunicación a la Comisión de Seguimiento para su comprobación.

**f) Documento acreditativo de haber constituido la garantía provisional.**

La garantía será la indicada en el apartado **1 de la Cláusula Undécima** en la cuantía que figura en el **Anexo III**.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las ofertas de las personas licitadoras hasta la constitución del derecho de superficie.

**La no aportación en el sobre 1 de la documentación acreditativa de la garantía provisional será causa de exclusión de la licitación.**

**g) Empresas extranjeras.**

Además de la documentación anteriormente establecida, las empresas extranjeras aportarán declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder a la persona licitadora. Dicha manifestación se formulará conforme al **Anexo V-C**



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

#### **h) Obligaciones Tributarias.**

- Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligada a presentarlas.
- Certificación positiva, expedida por la Administración Tributaria de la Junta de Andalucía, justificativa de la inexistencia con la Administración Autonómica de deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra quienes no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario.

#### **i) Obligaciones con la Seguridad Social.**

Certificación positiva expedida, por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligada a presentarlas.

#### **j) Impuesto sobre Actividades Económicas.**

Si la persona licitadora se hubiera dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el ejercicio corriente, deberá presentar justificante de estar dada de alta en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato del citado impuesto. En caso de que se hubiera dado de alta en otro ejercicio, deberá presentar el justificante de pago del último recibo.

En ambos supuestos se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

En caso de estar exenta de este impuesto presentarán declaración justificativa al respecto.

#### **k) Declaración de confidencialidad.**

Las personas licitadoras podrán presentar una declaración, designando qué documentos administrativos y técnicos y datos presentados son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales. El modelo para dicha declaración se encuentra en el **Anexo V-D.**

El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese procedimiento de licitación o en otros posteriores. El deber de confidencialidad del órgano de adjudicación así como



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

de sus servicios dependientes no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta de la persona adjudicataria, ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, genere directa o indirectamente el órgano de adjudicación en el curso del procedimiento de licitación. Únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles.

El deber de confidencialidad tampoco podrá impedir la divulgación pública de partes no confidenciales de los contratos celebrados, y, en todo caso, las partes esenciales de la oferta y las modificaciones posteriores del contrato, respetando en todo caso lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales (RGPD).

#### **l) Declaración responsable de ausencia de conflicto de intereses-DACI.**

La persona licitadora como medida de detección de posibles conflictos de intereses y al objeto de garantizar la imparcialidad en el procedimiento de contratación pública, deberá presentar la declaración responsable cuyo modelo se contiene en **Anexo V-E**.

#### **m) Personas trabajadoras con discapacidad.**

Las personas licitadoras que tengan un número de 50 o más personas trabajadoras en su plantilla estarán obligadas a contar con, al menos, un 2% de personas trabajadoras con discapacidad o a adoptar las medidas alternativas previstas en el Real Decreto 364/2005, de 8 de abril, por el que se regula el cumplimiento alternativo con carácter excepcional de la cuota de reserva en favor de personas trabajadoras con discapacidad. A tal efecto, deberán aportar, en todo caso, un certificado de la empresa en que conste tanto el número global de personas trabajadoras de plantilla como el número particular de personas trabajadoras con discapacidad en la misma (Modelo **Anexo V-F**). En el caso de haberse optado por el cumplimiento de las medidas alternativas legalmente previstas, deberán aportar una copia de la declaración de excepcionalidad y una declaración con las concretas medidas aplicadas. Asimismo, podrán hacer constar en el citado certificado el porcentaje de personas trabajadoras fijas con discapacidad que tienen en la plantilla, a efectos de lo establecido para los supuestos de empate en la cláusula relativa a la clasificación de las ofertas.

Las personas licitadoras que tengan menos de 50 personas trabajadoras en su plantilla, deberán aportar, en todo caso, un certificado acreditativo del número de personas



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

trabajadoras de plantilla.

#### **n) Promoción de la igualdad entre mujeres y hombres.**

Las personas adjudicatarias deberán acreditar la elaboración y aplicación efectiva de un Plan de Igualdad en los casos y forma establecidos en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (en adelante, Ley Orgánica 3/2007) en su redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para la garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación.

A tal efecto las personas licitadoras acreditarán la elaboración, aplicación y vigencia efectiva del citado Plan, entre otros, por alguno de los siguientes medios:

- Copia, sea auténtica o no, del Plan de Igualdad firmado por las personas componentes de la comisión negociadora.
- Copia, sea auténtica o no, del Acta de la comisión negociadora por la que se aprueba el Plan de Igualdad, con expresión de las partes que lo suscriban.
- Declaración de la persona representante de la empresa indicando la referencia de publicación del Plan de Igualdad o del Convenio en que aquél se inserte en el boletín oficial correspondiente.
- Poseer la persona licitadora el distintivo "Igualdad en la Empresa" y encontrarse el mismo vigente. Uno de los requisitos generales de las entidades candidatas a obtener el distintivo "Igualdad en la Empresa" es, según lo dispuesto en el artículo 4.2. f) del Real Decreto 1615/2009, de 26 de octubre, "Haber implantado un plan de igualdad, en aquellos supuestos en que la empresa esté obligada a su implantación por imperativo legal o convencional. En los demás supuestos, haber implantado un plan de igualdad o políticas de igualdad".

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto que la vigencia o aplicación efectiva de un Plan de Igualdad ofrezca dudas a la Mesa de contratación (por ejemplo, no consta el período de vigencia o éste ha transcurrido ya sin que se conozca si se ha prorrogado o no) también podría solicitarse a la persona licitadora que presente una declaración relativa a que la misma aplica efectivamente el Plan de Igualdad firmada por la representación de la empresa y de los trabajadores y trabajadoras.

En dicho Plan se fijarán los concretos objetivos de igualdad a alcanzar, las estrategias y prácticas a adoptar para su consecución, así como el establecimiento de sistemas eficaces de seguimiento y evaluación de los objetivos fijados.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

Se deberá aportar el **Anexo V-G**.

**o) Declaraciones sobre requisitos para el cumplimiento del PRTR.**

**Anexo V-H** Compromiso de solicitud de la ayuda regulada en el Capítulo VII del RD 853/2021.

**Anexo V-I** Declaración responsable sobre cumplimiento de los requisitos para ser beneficiaria de subvenciones.

**Anexo V-J** Declaración responsable sobre cumplimiento del principio de no perjuicio significativo a los seis objetivos medioambientales (DNSH) en el sentido del artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852.

**Anexo V-K** Compromiso de publicidad de la financiación Next Generation.

**Unión Temporal de Empresas**

Las empresas que se presenten con el compromiso de constitución en UTE, quedarán obligadas solidariamente al cumplimiento de lo regulado en estos pliegos. Cada miembro deberá acreditar individualmente su personalidad, capacidad y representación, así como la solvencia alegada, y el cumplimiento de las obligaciones laborales, tributarias y de Seguridad Social, e igualmente suscribir de modo individual la declaración responsable de ausencia de conflicto de interés.

La personas licitadoras deberán presentar compromiso de constitución en UTE conforme al modelo del **Anexo IV-B, que se unirá al Anexo IV**.

**SOBRE NÚMERO 2: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA OFERTA ECONÓMICA Y A LOS CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA.**

Los licitadores deberán presentar en el sobre nº 2, la proposición relativa a los criterios cuantificables de forma automática expresadas conforme al modelo que figura como **Anexo VII** al presente Pliego debidamente fechada, firmada, y si se trata de una persona jurídica, también sellada, presentando un modelo de **Anexo VII-A** o el **Anexo VII-B** según se presente oferta a uno o a varios lotes de los relacionados en el **Anexo II**.

La propuesta debe ser original, no siendo admisibles aquellas que no se presenten en el sobre nº 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.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

El plazo de vigencia de la oferta es desde la fecha de presentación de las proposiciones hasta la formalización de la constitución del derecho de superficie a cuya adjudicación se haya presentado, debiendo comprometerse la persona licitadora al mantenimiento de la oferta durante al menos dicho plazo mediante la suscripción del **Anexo VII-A o VII-B**.

En el caso de demorarse la formalización de la constitución del derecho de superficie por un período superior a 6 meses, los licitadores no adjudicatarios podrán desistirse de la oferta y solicitar la devolución de la misma.

### **13. 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.

La Mesa de contratación podrá solicitar, antes de formular su adjudicación provisional, cuantos informes técnicos considere precisos. Igualmente, podrán solicitarse estos informes cuando sea necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas del pliego.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.4 de la Orden HFP/1030/2021 en relación con el Anexo III.C de la misma y del apartado 7.1. del PMA, todos los miembros de las mesas de contratación y de los comités de expertos, comités de evaluación, aquellos técnicos a los que se solicite dentro del procedimiento algún informe específico o de cualquier otra forma intervengan en el fase de valoración de las ofertas deberán presentar la Declaración de Ausencia de Conflicto de Intereses (DACI, **Anexo IX** de este pliego), como medida de detección de posibles conflictos de intereses y al objeto de garantizar la imparcialidad en el procedimiento de contratación pública. Dicha declaración se realizará en el momento inmediatamente anterior a su intervención en el procedimiento de licitación, y en el caso de los miembros de la mesa de contratación de su cumplimentación se dejará constancia en el acta al inicio de la primera sesión.

### **14 PROCEDIMIENTO**

#### **14.1 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 o en otros Registros con los requisitos exigidos pero aún no



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

recibidas o, en su caso, sobre la ausencia de licitadores, que, junto con los sobres, remitirá a la Secretaría de la Mesa de contratación.

#### **14.2 CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.**

Recibida la anterior documentación, se constituirá, en el día y hora señalados en el anuncio de licitación, la Mesa 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, se concederá un plazo de **5 días hábiles** para que la persona licitadora subsane los mismos. A tal fin, lo hará público a través del perfil de contratante del órgano de contratación y lo comunicará o por medios electrónicos, o informáticos o telemáticos a las personas licitadoras para que 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. **Las notificaciones solicitando subsanación de los defectos observados en la documentación se realizarán por correo electrónico en la dirección designada por la persona licitadora.**

La subsanación de los defectos deberá presentarse mediante sobre cerrado, **únicamente** 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 del requerimiento a la dirección de correo electrónico designado a efectos de notificaciones o al de la publicación en el Perfil del contratante si ésta hubiera sido posterior.

#### **14.2 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.

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

El acto público de apertura de proposiciones se celebrará en el lugar, día y hora



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

señalados en el anuncio publicado al efecto. En el mismo se expondrá lo acontecido con anterioridad, y el Presidente dará cuenta de 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.

Antes de la apertura de las proposiciones 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, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportase error manifiesto en el importe o condiciones de la proposición, o existiese reconocimiento por parte de la persona licitadora 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 alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición. De este acto público se levantará acta que será publicada en el Perfil del contratante y en la página Web de la Agencia.

La Mesa de Contratación, para efectuar la adjudicación provisional, resolverá en los supuestos de concurrencia sobre las mismas atendiendo a los criterios de baremación indicados en el **Anexo VI**.

En caso de igualdad de puntos sobre un mismo lote, el desempate se dirimirá a favor de la empresa que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, tenga en su plantilla un porcentaje de personas trabajadoras con discapacidad superior a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y en el artículo 76.4 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía. En caso de empate entre aquéllas, tendrá preferencia la persona licitadora que disponga del mayor porcentaje de personas trabajadoras fijas con discapacidad en su plantilla. A tal efecto deberá aportar los correspondientes contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social que acrediten lo declarado por la licitadora en el **Anexo V-G**.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

En el supuesto de Uniones Temporales de Empresas, se dará por cumplido los requisitos de desempate si los alega alguno de sus miembros.

La documentación acreditativa de los criterios de desempate establecidos en este apartado solo será aportada por las personas licitadoras a requerimiento de la Mesa de Contratación en el momento en que se produzca el empate.

Si aplicados los anteriores criterios, siguiese produciéndose igualdad en las ofertas, el desempate se llevará a cabo mediante sorteo ante Notario.

## 15 ADJUDICACIÓN

De conformidad con el artículo 191 del RPCAA, la Mesa acordará la adjudicación provisional para cada lote a favor del oferente que obtenga mayor puntuación de acuerdo a los criterios de baremación que se expresan en el **Anexo VI**.

A continuación, elevará el expediente al órgano de contratación para que adopte el acuerdo de adjudicación definitiva, que será impugnable ante la jurisdicción contencioso-administrativa, previo agotamiento de los recursos procedentes en vía administrativa.

El órgano de contratación dictará la resolución de adjudicación, que deberá ser motivada, en el plazo máximo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente al de la apertura de las proposiciones, y será notificada directamente a las personas adjudicatarias y al resto de las licitadoras, aún cuando hubiesen sido rechazados en cualquier fase del procedimiento.

También será publicado por AVRA en su perfil del contratante y en la Web de la Agencia, sin perjuicio de su publicación por otros medios, si así lo decidiera el órgano de contratación.

La adjudicataria, salvo que por motivos que no le fueren imputables no pudiera hacerlo, tendrá un plazo de **diez días hábiles** desde que le sea notificada la adjudicación para solicitar la ayuda regulada en el artículo 59 y siguientes del Real Decreto-ley 853/2021, de 5 de octubre, con la presentación del **anteproyecto de la actuación, que recoja los gastos subvencionables, superficies y plazos previstos para su ejecución**, debiendo remitir copia de su presentación a la Agencia antes de la finalización de dicho plazo, y comprometiéndose a cumplir el procedimiento establecido al efecto **así como a aportar toda la documentación que para tal fin le sea requerida por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda**.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

En tanto el derecho de superficie no haya sido constituido, si la persona adjudicataria renunciase a la adjudicación, o no atendiese a las obligaciones que le corresponden, y que se señalan en este pliego, perderá la garantía constituida. En estos supuestos, se adjudicará a la licitadora que hubiera presentado la segunda mejor oferta, o siguientes de renunciar ésta.

El desistimiento del procedimiento podrá acordarse por el órgano de contratación mediante resolución motivada antes de la constitución del derecho de superficie. En tal caso se compensará a los candidatos aptos para participar en la licitación o licitadores, en la cuantía recogida en el **Anexo I**, y se procederá a la devolución de las garantías depositadas.

## **16 CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

La Agencia y la persona adjudicataria contraen la obligación de otorgar la escritura pública de constitución del derecho de superficie dentro del plazo de un mes contado desde el día de la formalización de la concesión de la ayuda a la que se refiere la cláusula séptima de este pliego, a la que se condiciona SUSPENSIVAMENTE la constitución del derecho de superficie. Todo ello sin perjuicio de la necesaria inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha escritura, para que el derecho de superficie quede válidamente constituido.

La adjudicataria, en su condición de beneficiaria directa de la ayuda concedida financiada con los Fondos Europeos, deberá presentar, con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública, la documentación que se indica a continuación.

### 1. Declaración de ubicación de servidores y servicios asociados

Dado que la prestación del contrato requiere el tratamiento por la persona contratista de datos personales por cuenta de la persona responsable del tratamiento, se deberá aportar una declaración, conforme al **Anexo VIII-A**, en la que ponga de manifiesto dónde van a estar ubicados los servidores y desde dónde se van a prestar los servicios asociados a los mismos.

### 2. Garantía para el cumplimiento del contrato referida en la cláusula undécima.

3.- Documentación acreditativa de la adscripción de los medios comprometidos en el **Anexo V-B**, y que se relaciona en el **Anexo I, apartado 3**. Se deberá entregar la documentación referida en dicho apartado, en unión de los **Anexos VIII-B y VIII-C**,



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

debidamente cumplimentados.

4.- Certificaciones de encontrarse al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, salvo que las certificaciones aportadas en el Sobre N°1 mantengan su vigencia.

5. En el supuesto de ser una Unión Temporal de Empresas: copia de la escritura pública de formalización de la misma, cuya duración será coincidente con la del derecho de superficie hasta su extinción.

La escritura pública expresará, a los efectos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, las causas pactadas de extinción del derecho de superficie y las condiciones resolutorias explícitas pactadas a los efectos legales oportunos, y además se hará constar, y así se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, lo siguiente:

- Que la superficiaria asume la obligación de construir la edificación en los términos ofertados y que otorgará la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.
- Que la edificación se destinará a viviendas protegidas en régimen de alquiler social o a precio asequible por un plazo de 75 años (siendo el mínimo establecido en las ayudas de 50 años).

La escritura será otorgada ante el notario designado por la persona adjudicataria de entre los de la provincia en la que radiquen los bienes que componen el lote o lotes sobre el que se constituye derecho de superficie o de los de la provincia en la que se ubica los Servicios Centrales de AVRA.

Serán a cargo de la persona adjudicataria 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.

La inscripción en el Registro de la Propiedad deberá recoger expresamente tanto las causas de extinción pactadas a los efectos de la Ley Hipotecaria como las condiciones resolutorias explícitas pactadas a los efectos legales oportunos.

Cuando por causas imputables a la persona adjudicataria no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, se le exigirá el importe del 3 % del valor de tasación del inmueble sobre el que se constituye el derecho de superficie adjudicado, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional o contra la garantía para el cumplimiento del contrato, si se hubiera constituido, sin perjuicio de la aplicación de la prohibición de contratar prevista en el



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

artículo 71.2. b) de la LCSP.

En este caso, el contrato se adjudicará a la siguiente persona licitadora por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación establecida en las cláusulas anteriores.

Tras la constitución del derecho de superficie se procederá a la devolución de la garantía provisional 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.

La firma de la escritura de constitución del derecho de superficie se publicará en el perfil de contratante de la Agencia en un plazo no superior a quince días desde que dicho acto tenga lugar.

## **17 ENTREGA DEL BIEN Y PAGO DEL PRECIO**

La entrega del bien se instrumenta mediante el otorgamiento de la escritura pública de constitución del derecho de superficie, como cuerpo cierto y en la situación física en la que se encuentre, con cuantos derechos, usos y cargas le sean inherentes.

El canon del primer año, incrementado con el IVA correspondiente, se abonará simultáneamente a la firma de la escritura. El importe del canon, será actualizado anualmente conforme a lo regulado en la Cláusula Quinta de este Pliego, y se abonará por el medio que se establezca en la escritura pública, en los cinco primeros días siguientes a la fecha en la que se cumpla cada anualidad desde la firma de la escritura pública de constitución el derecho de superficie.

En todo caso, conforme al artículo 53.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para que el derecho de superficie quede válidamente constituido además de su formalización en escritura pública se requiere la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, debiendo el superficiario proceder a la misma.

## **EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

### **18 CONDICIONES EN GARANTÍA DEL DESTINO DE LOS BIENES**



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

En la escritura pública de constitución del derecho de superficie, se harán constar las siguientes obligaciones, **cuyo cumplimiento se garantizará con condición resolutoria expresa y con trascendencia real, a instancias de AVRA:**

1. Que la persona superficiaria asume la obligación de construir la edificación de viviendas protegidas, conforme a los plazos y condiciones previstos por la normativa, las condiciones establecidas en las ayudas del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre por el que se regulan los programas de ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), particularmente su artículo 60, el planeamiento urbanístico y/o las Ordenanzas Municipales, y al Pliego de Prescripciones Técnicas que regulan los inmuebles que figuran en el **Anexo II** del pliego. Para el levantamiento de esta condición resolutoria, bastará acta notarial en que la compradora acredite la obtención de Cédula de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial y licencia de primera ocupación para la finalización de las obras.

2. Que la edificación se destinará a atender, en régimen de vivienda protegida en alquiler social o a precios asequibles, durante todo el periodo de duración del derecho de superficie, las necesidades de vivienda habitual y permanente de las personas que cumplan con los requisitos que fije la normativa de vivienda protegida aplicable en cada momento.

3. Que la superficiaria no podrá transmitir a terceros el derecho de superficie ni la propiedad superficiaria resultante de la construcción del edificio, sin la previa y expresa autorización de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que podrá concederla sólo en el caso de que se transmita el edificio completo, sin que en ningún caso sea autorizable la transmisión separada de la propiedad superficiaria de los diferentes inmuebles que lo conformen tras la división horizontal que en cada caso se efectúe. En la solicitud de autorización de transmisión, el adquirente se obliga a notificar fehacientemente a AVRA las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del cesionario, con un plazo de antelación de dos meses. Para que pueda otorgarse autorización por parte de AVRA a la transmisión, deberá justificarse el cumplimiento de los fines para los que se constituya el derecho de superficie, y siempre y cuando la transmisión se realice a otras entidades que cumplan los exigidos a las licitadoras en el presente pliego para poder resultar adjudicatarias y la adquirente asuma de forma expresa en escritura pública la totalidad de los compromisos y



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

obligaciones derivadas del presente pliego por el plazo que reste de duración del derecho de superficie.

4. Que la persona superficiaria no podrá hipotecar el derecho de superficie o la propiedad superficiaria en garantía de otras deudas diferentes de los préstamos que obtenga para llevar a cabo la construcción a la que venga obligada por la constitución del derecho.

En cualquiera de los casos de resolución anteriormente expresados, el pleno dominio de la parcela con sus accesiones se recuperará automáticamente por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que podrá inscribir la cancelación del derecho de superficie en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley Hipotecaria, con solo acreditar el incumplimiento de las obligaciones garantizadas con condición resolutoria, por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

Sin perjuicio de lo anterior, y debiéndose devolver mutuamente las partes sus recíprocas contraprestaciones, se procederá por AVRA a la tasación de lo edificado por la persona superficiaria considerando el estado de conservación, y del valor resultante se detraerán las cargas existentes, la cláusula penal que a continuación se establece, el importe de la subvención percibida (salvo que la persona superficiaria previamente acredite haber realizado su reintegro o disponer de aval constituido para la percepción de las ayudas), así como cualesquiera otros daños y perjuicios que se acrediten, debiendo ser abonado el saldo resultante por la parte que resulte deudora.

En concepto de cláusula penal pactada a la que se refiere el párrafo anterior, se establece que ésta consistirá en el 25% del valor del edificio según resulte de la certificación final de obra o, en caso de no estar iniciada o de no acabarse la construcción del mismo, en el 25% del importe del PEM del Anteproyecto aportado a la Consejería para ser beneficiarios de la ayuda contemplada en el RD 853/2021 de 5 de octubre. A esos importes habrá de añadirse el importe del canon anual que hubiera correspondido a todo el periodo que reste por cumplir hasta el período de 75 años, calculado conforme al importe vigente del período en que se produce dicha situación.

De dichas cuantías responderá en primer lugar la garantía depositada en cumplimiento del contrato referida en la cláusula 11.2

Durante toda la vigencia del derecho de superficie, AVRA conservará un derecho de adquisición preferente, en sus dos modalidades, tanteo y retracto, con trascendencia real,



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

que se reflejará de forma expresa en la escritura pública para su constancia registral. El ejercicio del citado derecho de adquisición preferente exigirá en la modalidad de tanteo que la persona adjudicataria que pretenda transmitir el derecho de superficie adjudicado, lo comuniquen fehacientemente a AVRA con una antelación mínima de dos meses al acto jurídico de la transmisión, especificando detalladamente el precio y demás condiciones en que pretenda la enajenación. En su modalidad de retracto, el ejercicio del derecho de adquisición preferente se concretará en la subrogación de AVRA en el lugar del que adquiriera el derecho de superficie que transmita a persona adjudicataria, en las mismas condiciones que realmente se hayan estipulado en el contrato. El ejercicio del derecho de retracto se ajustará a lo dispuesto en el art. 1.521 y siguientes del Código Civil para el retracto legal, si bien el plazo de ejercicio será de 60 días naturales.

## 19 HIPOTECAS

La superficiaria únicamente podrá hipotecar su derecho 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 adjudicación.
- Que la cuantía de dichos préstamos no exceda de la que le corresponda de acuerdo con las calificaciones provisionales de las viviendas que se promuevan en los terrenos cedidos.

AVRA deberá comparecer en la escritura de constitución de la hipoteca para prestar consentimiento para posponer las condiciones resolutorias y los derechos de tanteo y retracto establecidos en la escritura de constitución del derecho de superficie, para facilitar al superficiario que les sean concedidos los préstamos para la construcción de las edificaciones proyectadas, 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, la superficiaria remitirá una copia simple de la escritura a AVRA.

A los efectos previstos en el art. 241 del Reglamento Hipotecario, se establece el plazo de 18 meses a contar desde la constitución del derecho de superficie, para la inscripción de las hipotecas citadas, y el plazo de 35 años de duración máxima de la hipoteca constituida, siendo determinada la responsabilidad total máxima por principal, intereses,



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

costas y gastos en el acto de otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca.

Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los gravámenes permitidos, será necesario que la persona superficiaria en el acto constitutivo de los mismos declare que lo son para la finalidad mencionada, de construcción de la edificación de viviendas protegidas.

La superficiaria deberá solicitar del acreedor hipotecario la cancelación de la hipoteca, a su exclusiva cuenta y cargo, con anterioridad a la fecha de extinción del plazo de vigencia del derecho de superficie, y entregar a AVRA, o entidad que la sustituya, una copia de la escritura de cancelación de hipoteca debidamente inscrita, en la fecha en que se produzca la entrega de la propiedad del edificio por extinción del derecho de superficie, si no se hubiese producido con anterioridad.

## **20 OBLIGACIONES DE LA SUPERFICIARIA.**

Además de cuantas resultan de las cláusulas de este pliego, la superficiaria tendrá las siguientes obligaciones cuyo incumplimiento podrá dar lugar a la resolución del contrato:

**1.-** Pagar el cánon al cumplimiento de cada anualidad.

**2.-** Asumir cualquier actuación, incluso de urbanización, que sea necesario realizar para la construcción y puesta en funcionamiento de las edificaciones a la que se destina la parcela objeto del derecho de superficie, solicitar y obtener las licencias y autorizaciones preceptivas, así como sufragar todos los gastos e impuestos que se deriven de las citadas actuaciones.

**3.-** Asegurar la construcción de la edificación y ésta una vez ejecutada, suscribiendo los seguros que se detallan en el **apartado 12 del Anexo I** de este Pliego.

**4.-** Ejecutar la edificación dentro del plazo máximo establecido en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre para la terminación del edificio, **30 de junio de 2026**, considerándose tal hito cumplido con la obtención de la certificación de final de obras, sujetándose en todo caso a las normas urbanísticas y constructivas aplicables a la edificación, a lo previsto en el citado Real Decreto 853/2021, así como las determinaciones que establezca el Pliego de Prescripciones Técnicas, siendo, en todo caso, de obligado cumplimiento lo establecido en el documento en el que se formalice la concesión de la Ayuda que se le conceda en el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

- 5.- Poner a disposición de AVRA el proyecto de ejecución de la edificación con carácter previo a la solicitud de licencia de obras, debidamente visado por el Colegio de Arquitectos de la provincia en la que radique el bien, así como dar traslado a ésta tanto de la citada licencia como de la calificación provisional cuando se obtengan. Deberá también facilitar a AVRA copia simple de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 6.- Permitir la inspección por parte de AVRA de la edificación en cualquier momento durante la ejecución de las obras y posteriormente durante su funcionamiento.
- 7.- Obtener la calificación definitiva de viviendas protegidas en el régimen de alquiler proporcionando a AVRA copia de ésta, de la certificación final de obra y de la licencia de primera ocupación.
- 8.- Realizar la selección de arrendatarios, que deberá ser las personas designadas por los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida de la localidad en la que se ubique la parcela o parcelas que conformen el lote adjudicado, o con las que resulten seleccionadas por procedimiento público y de libre concurrencia de no estar operativo dicho Registro, o por el procedimiento de selección regulado en las disposiciones que le sean de aplicación en cada momento para el supuesto de nuevos arrendamientos, debiendo cumplir también con los requisitos establecidos en el documento en el que se formalice la concesión de la ayuda conforme a lo indicado en el artículo 68 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.
- 9.- Respetar el importe de la renta ofertada, con sus actualizaciones, durante todo el plazo de duración del derecho de superficie. El precio inicial del alquiler será el establecido en el **Anexo III**, con la reducción ofertada, siendo de obligado cumplimiento lo establecido en el documento en el que se formalice la Ayuda que se le conceda en el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.
- 10.- Mantener y gestionar de forma adecuada el inmueble conforme al Plan de Explotación del Edificio, asegurando el buen estado de uso y conservación la edificación



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

y sus instalaciones, asumiendo su reparación, atendiendo las deficiencias identificadas por la Agencia, así como ejecutar los programas de mantenimiento que se especifican en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

**11.-** Asumir los gastos de los servicios comunitarios que correspondan, así como los tributos, impuestos, arbitrios, y tasas de cualquier clase que puedan gravar la propiedad del inmueble o su ocupación.

**12.-** Entregar a AVRA copia íntegra de todos los contratos de arrendamiento que se celebren.

**13.-** Conforme se establece en el Pliego de Prescripciones Técnicas, remitir a AVRA un informe anual sobre la gestión del edificio, con expresa mención a obras de reparación y/o mantenimiento realizadas, abono de impuestos y tributos, así como modificaciones en la relación de personas arrendatarias.

**14.** Entregar a la Agencia, con una anterioridad mínima de tres meses antes de la fecha prevista para la puesta en explotación del edificio, el Plan de explotación del edificio, que deberá recoger el contenido regulado en la cláusula 7 del PPT.

**15.-** Entregar a AVRA a la finalización del plazo del derecho de superficie el edificio construido en buen estado de uso, considerándose como tal, aquel que permita la continuación del servicio sin ningún tipo de interrupción, de forma que no sea necesario realizar ninguna reparación o mejora en los mismos.

**16.** Al preverse la financiación de la construcción del edificio sobre las parcelas objeto de licitación con cargo al PRTR, la persona contratista además está obligada a:

1. Facilitar la información que le sea requerida para acreditar el cumplimiento puntual de los hitos y objetivos del componente concreto del Plan a cuya consecución contribuye el contrato.
2. Cumplir las obligaciones derivadas de cualquiera de los documentos contractuales en materia de etiquetado verde y etiquetado digital y los mecanismos establecidos para su control.
3. Velar por que en la ejecución de las actuaciones contratadas, no se perjudique significativamente al medio ambiente, de acuerdo con el artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088- no causar un



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

daño significativo al medio ambiente.

4. Cumplir la normativa en materia de información, comunicación y publicidad del PRTR .
5. **Asumir el mantenimiento de una adecuada pista de auditoría de las actuaciones realizadas en el marco de este contrato, y la obligación de mantenimiento de la documentación soporte**, que acredite el cumplimiento de las condiciones de la subvención y la de los gastos subvencionables.

La Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o el Organismo que la suceda, no asumirá ninguna responsabilidad derivada de cualquier circunstancia que pudiera surgir derivada de la gestión de la superficiaria.

## **21 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

### **21.1 Causas:**

Serán causas de resolución las siguientes:

- a) Las establecidas en la Cláusula Decimoctava de este Pliego como condiciones resolutorias expresas con trascendencia real.
- b) El incumplimiento de las obligaciones establecidas en los apartados 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 y 10 de la Cláusula Vigésima de este Pliego, así como las recogidas en el apartado 10 del Anexo I, por su carácter de esenciales.
- c) La no reposición de la garantía depositada en el plazo de 15 días hábiles desde la ejecución, en el caso de que se hagan efectivas sobre ésta las penalidades o indemnizaciones exigibles a la superficiaria.
- d) La renuncia de la superficiaria.
- e) El mutuo acuerdo entre las partes, siempre que no exista causa previa de resolución.
- f) La extinción de la personalidad jurídica de la persona superficiaria.
- g) Los incumplimientos de las obligaciones relacionadas en el apartado 16 cuando den lugar a la pérdida de la ayuda concedida.

### **21.2 Procedimiento:**

Salvo los supuestos previstos en los apartados d), e) y f), en el resto de los casos, el



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

procedimiento se iniciará con el levantamiento de acta notarial a instancia de AVRA dando cuenta de la concurrencia del incumplimiento de la obligación que se considere causa de resolución en la que haya incurrido la superficiaria, que se notificará a ésta de manera fehaciente y a los titulares de la hipoteca que, en su caso, grave la propiedad superficiaria.

La persona superficiaria y, de existir, la acreedora hipotecaria, podrán oponerse a la extinción del derecho de superficie en el plazo improrrogable de diez días hábiles desde el siguiente a aquél en que se haya practicado la notificación.

La oposición sólo podrá fundarse en los motivos que estén relacionados con el incumplimiento que se imputa. Cualquier otra alegación no se tendrá en cuenta a efectos de oposición a la resolución del derecho de superficie.

La falta de oposición de la superficiaria y, en su caso, de la acreedora hipotecaria, equivaldrá a la aceptación de la resolución del contrato y posibilitará que AVRA otorgue escritura de resolución del derecho de superficie para su inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda.

En el supuesto de existir oposición, la resolución se deberá instar ante el orden jurisdiccional civil.

En el supuesto de que la causa de extinción sea por incumplimiento de la superficiaria se procederá conforme se dispone en la Cláusula Decimoctava.

## **22 PENALIDADES**

AVRA podrá penalizar los siguientes incumplimientos del contrato por parte de la persona superficiaria, con la calificación y en las cuantías indicadas en los apartados siguientes.

### **22.1 Clases de incumplimientos.**

#### **22.1.1 Graves.**

**a)** Incumplimiento en la fecha de entrega del Informe anual del Edificio en más de 60 días naturales.

**b)** Incumplimiento en la fecha de entrega del Plan de Explotación del Edificio establecido en la condición 7 del PPT cuando la demora supere los 60 días naturales.

**c)** El incumplimiento, reiterado (más de 2 en un año) sobre la ejecución de acciones de uso, mantenimiento y conservación del edificio según lo prescrito en el Manual General de uso, mantenimiento y conservación del edificio. En concreto en la prestación de los servicios mínimos previstos en la condición 7.3. del PPT. Concretamente:

- Mantenimiento del edificio y de sus instalaciones
- Mantenimiento y limpieza del Garaje
- Limpieza de las zonas comunes Suministros de energía y agua en las zonas comunes.

**d)** Tras la realización de 2 requerimientos por parte de AVRA, el Incumplimiento de la entrega integra de los contratos sobre las viviendas en la fecha definida en el último requerimiento.

**e)** Incumplimiento reiterado en defectos de subsanación identificados en anteriores Informes de Inspección realizados por la Agencia de acuerdo con la condición 13 del PPT "Inspecciones para el Control y Seguimiento".

**f)** Incumplimiento de acometer en el ejercicio que le corresponde las inspecciones técnicas establecidas en el art. 323 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la sostenibilidad y de entregar un Plan de Medidas correctoras para la resolución de las deficiencias detectadas de acuerdo con la condición 12.3 del PPT "Inspección Técnica del Edificio".

**g)** Resistencia, o negativa a que se realicen por parte de AVRA las Inspecciones para el control y seguimiento recogidas en la condición 13 del PPT.

**h)** Incumplimiento reiterado (más de 3) en un mismo año de cualquiera de los compromisos de calidad recogidos en la condición del punto 8 del PPT "Calidad en la explotación".

**i)** El incumplimiento de las obligaciones contenidas en la Cláusula Vigésimo Sexta sobre protección de datos de carácter personal.

**j)** La falta de adscripción de los medios personales exigidos en el PPT.

#### **22.1.2. Leves.**

**a)** Incumplimiento de cualquiera de los compromisos de calidad recogidos en el punto 8 del PPT "Calidad en la explotación".

**b)** Incumplimiento en la fecha de entrega del Plan de Explotación del Edificio establecido en la condición 7 del PPT cuando la demora no supere los 60 días naturales.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

- c) Incumplimiento en los plazos de subsanación establecidos en los Informes de Inspección establecidos en la condición 13 del PPT.
- d) Incumplimiento en la fecha de entrega del Informe anual del Edificio cuando la demora no supere los 60 días naturales.
- e) Los incumplimientos del resto de las obligaciones previstas en la cláusula 20 que no den lugar a la resolución del contrato.

## 22.2 Cuantía de las penalizaciones

- a) Los incumplimientos graves tendrán una penalización de **500 euros** por cada día que se mantenga el incumplimiento identificado hasta su subsanación.
- b) Los incumplimientos leves tendrán una penalización de **100 euros** por cada día que se mantenga el incumplimiento identificado hasta su subsanación.

La cuantía de las penalizaciones se actualizará anualmente de acuerdo con el incremento del IPC o referencia que lo sustituya.

Las cuantías de cada una de ellas no podrán ser superiores al 10 por ciento del precio total estimado del contrato (que figura en el **Anexo III**), ni el total de las mismas superar el 50 por ciento de dicho precio.

## 22.3. Procedimiento de imposición de penalidades.

Para la imposición de penalidades, detectado el incumplimiento por la persona responsable del contrato o en el seno de la Comisión de seguimiento, AVRA dará audiencia a la superficiaria por plazo de 10 días, para formular alegaciones. A la vista de las mismas, si fueran realizadas, se resolverá por AVRA sobre la existencia o no del incumplimiento y la procedencia en su caso de imponer penalidades y su cuantía. Si fueran impuestas, la superficiaria deberá abonar la penalización en el plazo de 10 días desde que AVRA notifique la citada resolución.

Si la superficiaria no abonase la penalización, AVRA ejecutará la garantía depositada en cumplimiento del contrato para el cobro de las mismas, debiendo ser ésta repuesta por la superficiaria en la misma cuantía aplicada en el plazo de QUINCE DÍAS hábiles desde la liquidación aplicada por la Agencia.

En todo caso, las penalizaciones contractuales serán independientes de la indemnización que por los daños y perjuicios causados se viera obligado a abonar la superficiaria a AVRA.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

## **23 EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y REVERSIÓN DEL DERECHO**

La extinción del derecho de superficie producirá la reversión de los terrenos y de todo lo construido sobre ellos a AVRA o entidad que la sustituya.

En caso de que la extinción del derecho se produzca por transcurso del plazo de duración del mismo, la persona superficiaria no tendrá derecho a indemnización alguna por parte de AVRA, debiendo dejar el edificio a disposición de AVRA o entidad que la sustituya, en el plazo de 30 días desde el vencimiento del derecho, sin carga alguna y sin más ocupantes que los arrendatarios con contrato vigente al tiempo de producirse la reversión.

En caso de que la extinción del derecho se produjera por mutuo acuerdo entre AVRA y la persona superficiaria, se estará a lo pactado por las mismas.

Si la extinción fuera consecuencia de renuncia de la persona superficiaria antes del transcurso del plazo para el que se constituyó el derecho, o fuera consecuencia de su resolución por causa imputable a la persona superficiaria, se procederá conforme dispone la Cláusula Decimoctava del presente Pliego, con aplicación de la cláusula penal prevista en la misma. En caso de que el saldo resultante fuera a favor de AVRA, se reclamará su importe a la persona superficiaria y, si no lo satisficiera, podrá ejecutar la garantía depositada, sin perjuicio de reclamar la diferencia, si la hubiera.

En cualquiera de los casos, se procederá por AVRA a la revisión del estado de conservación del edificio, y en caso de que sea necesario efectuar reparaciones, se requerirá su ejecución a la persona superficiaria para que las lleve a cabo. Si requerida ésta no las efectuara la superficiaria en un plazo de 1 mes, AVRA podrá ejecutarlas a su costa, incautando la garantía depositada y sin perjuicio de reclamar la diferencia, si la hubiere.

Extinguido el derecho, AVRA se subrogará en la posición jurídica del arrendador de los contratos de arrendamiento vigentes al tiempo en que se produzca la reversión. A estos efectos, previamente la persona superficiaria deberá trasladar a AVRA, o entidad que la sustituya, los datos y circunstancias de las personas arrendatarias, con las garantías de la LOPD, a fin de facilitar la gestión de las mismas, y siempre que dichos datos no hayan sido facilitados con anterioridad en los informes anuales de seguimiento. El cambio de la persona arrendadora por extinción o reversión del derecho de superficie no requerirá cláusula adicional a los contratos de arrendamiento.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

## 24 COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

Se constituirá una Comisión para el de seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la superficiaria.

Dicha Comisión estará integrada por personal técnico, tres representantes de AVRA y dos representantes de la superficiaria.

La Comisión de Seguimiento será presidida por la Persona Responsable del Contrato de la Agencia nombrado por el órgano de contratación.

Los miembros de la Comisión, así como toda persona que intervengan en funciones de control y-seguimiento de la ejecución del contrato, deberán presentar la Declaración de ausencia de conflicto de intereses (DACI), en el modelo que se incorpora como **Anexo IX**, como medida de detección de posibles conflictos de intereses y al objeto de garantizar la imparcialidad en el procedimiento de contratación pública. Dicha DACI será suscrita al inicio del desarrollo de las respectivas funciones de control o-seguimiento.

Le corresponderá a la Comisión las siguientes funciones:

- Comprobar y colaborar en el cumplimiento de los compromisos o mejoras ofrecidas por la superficiaria, determinantes de la adjudicación a su favor, tanto en la fase de construcción del edificio como en la de gestión del edificio de viviendas en alquiler.
- Realizar seguimiento de la gestión en base al informe anual del edificio que deberá remitir la superficiaria a AVRA.
- Realizar las visitas de inspección a las obras de edificación o al edificio de viviendas en la fase de gestión que sean solicitadas por AVRA.
- Proponer cambios no sustanciales que sea necesarios para la mejor gestión del contrato, siempre que no afecten a las condiciones que rigieron la licitación.
- Informar sobre controversias que surjan en la ejecución del contrato, así como cualquier petición que se realice por parte de la superficiaria.

La Comisión tendrá la misma vigencia que el derecho de superficie y se reunirá cuando sea necesaria a solicitud de cualquiera de sus miembros, y al menos una vez al año.

La superficiaria aportará cuanta documentación y precisiones le sean requeridas por la persona responsable del contrato durante la ejecución del mismo. Cuando la persona superficiaria, o personal de ella dependiente, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha del contrato, la persona responsable del



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

contrato, a través de la Comisión de Seguimiento, podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado, estableciendo el seguimiento de las mismas.

## **25 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 el presente contrato, 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 a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles.

## **26 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).



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

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 Clausulas que regula la presente oferta estará a disposición de todas las personas que estén interesadas.

## 27 NORMAS Y ACTUACIONES DE DIFUSIÓN PÚBLICA

Para la adecuada difusión de las actuaciones objeto de esta licitación, a persona adjudicataria se compromete, a su costa, a la realización de las siguientes actuaciones:

6. Celebración del acto de "primera piedra": la fecha será consensuada con la Agencia y a la que se invitará a la representación del Estado y la Junta de Andalucía.
7. Durante toda la obra se mostrará un Cartel anunciador de la actuación conforme a las características que figuran en el **Anexo X** del presente Pliego. Dicho cartel será instalado en lugar visible desde la vía pública, preferentemente en la fachada principal del edificio y se mantendrá hasta la ocupación del 80% de las viviendas.



Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y  
Vivienda  
Agencia de Vivienda y  
Rehabilitación de

8. Se producirá un acto de "Entrega de llaves" en acto público la fecha de la cual será consensuada con la Agencia y a la que se invitará a la representación del Estado y de la Junta de Andalucía.
9. Se situará una Placa atendiendo a los requisitos establecidos para las ayudas concedidas en el marco del Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre.

Se atenderá en las comunicaciones las prescripciones sobre comunicación de la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación.