

Resolución individual de concesión de una subvención directa a la Empresa Pública Gestión de Infraestructuras de Castilla La Mancha, S.A.U, para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, en el marco general los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en la localidad de Toledo.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante resolución de la Dirección General de Vivienda publicada en el DOCM nº 240, de 16 de diciembre de 2022, se abrió un trámite para la presentación de manifestaciones de interés por los Ayuntamientos y entidades dependientes de Castilla-La Mancha relativas a la posibilidad de edificar viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible en suelo de titularidad pública en su ámbito territorial. La empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla La Mancha, S.A.U, (GICAMAN) participó en el proceso participativo abierto, ofreciendo una parcela de su propiedad en la localidad de Toledo que cumplía con los requisitos exigidos en la mencionada resolución.

Segundo. Con fecha 16 de marzo de 2023, se celebró una reunión de la comisión bilateral de seguimiento prevista en el artículo 52.2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, aprobando la definición de la actuación.

Tercero. El 19 de abril de 2023 tuvo entrada en el Registro Único de la Administración de la Junta de Comunidades, solicitud de subvención de GICAMAN, para la financiación de las actuaciones incluidas en el acuerdo de la comisión de seguimiento de 16 de marzo de 2023, escrito al que se acompañaba el documento acreditativo del acuerdo del órgano corporativo competente para asumir las obligaciones dimanantes de dicha solicitud y la acreditación de los requisitos para obtener la condición de beneficiaria.

Cuarto. Mediante Decreto 54/2023, de 30 de mayo, se reguló la concesión directa de una subvención a la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla La Mancha, S.A.U, (GICAMAN), para la promoción de viviendas de nueva construcción sobre terrenos de titularidad pública propiedad de la entidad, en régimen de derecho de superficie, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso, en el marco general los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, publicado en el DOCM nº 107, de 6 de junio de 2023.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente resolución se adopta de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 54/2023, de 30 de mayo, según el cual, *“La concesión de esta subvención se instrumentará mediante resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda”*, y en ejercicio de las competencias establecidas en el Decreto 85/2019, de 16 de julio, por el que se establecen la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento.

Segundo. Las bases reguladoras de la presente subvención se establecen en el Decreto 54/2023, de 30 de mayo y 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, rigiéndose por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por lo dispuesto en el Título III del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto-Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, y en el Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones.



En virtud de lo anteriormente expuesto, de conformidad con los apartados 2 y 3 del artículo 75 Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto-Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre

RESUELVO:

Único. Conceder a la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla La Mancha, S.A.U, (GICAMAN), con NIF nº A45421641, una subvención directa de seis millones ciento sesenta y dos mil ochocientos euros (6.162.800,00 €) para la promoción de viviendas de nueva construcción sobre terrenos de titularidad pública propiedad de la entidad, en régimen de derecho de superficie, en las condiciones fijadas en el anexo de esta resolución y de acuerdo a la siguiente distribución por anualidades:

Entidad beneficiaria	Anualidad 2023 (€)	Anualidad 2024 (€)	Anualidad 2025 (€)	Total (€)
GICAMAN	924.420,00	2.156.980,00	3.081.400,00	6.162.800,00

La financiación de la subvención se realizará con cargo a la aplicación presupuestaria del Presupuesto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha 17060000/431A/72000 y será objeto de financiación a través del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, al estar incluidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

La eficacia de esta resolución queda supeditada a la ACEPTACIÓN EXPRESA de la presente resolución en el plazo máximo de 15 días hábiles desde su notificación, transcurrido el cual sin producirse dicha aceptación, quedará sin efectos.

La presente resolución no agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la fecha de notificación, de conformidad con el artículo 121 y 122 de la Ley 39/2015, 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Toledo, a fecha de firma
LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA

Firmado digitalmente el 19-06-2023
por Inés Sandoval Tormo
Cargo: Director/a General



ANEXO CONDICIONES

Primera. Actuación subvencionable.

1º. La subvención se destinará a la promoción de la construcción de viviendas en edificios energéticamente eficientes, en régimen de colaboración público-privada mediante el otorgamiento de derechos de superficie, para ser destinadas al alquiler o cesión de uso, cumpliendo la totalidad de condiciones fijadas en el Real Decreto 853/2021 y en el Decreto 54/2023, de 30 de mayo, sobre la parcela de titularidad del GICAMAN siguiente:

Denominación actuación	Localización (Municipio)	Titular del suelo	Referencia catastral	Nº de viviendas
124 VPO EN PARCELA R60 EN TOLEDO	Toledo	GICAMAN	8631401VK1183B0001II	124

2º. La promoción de viviendas deberá obtener la calificación provisional y definitiva como vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.

3º. El edificio que se construya deberá cumplir los requisitos de eficiencia energética establecido en el artículo 5 del Decreto 54/2023, de 30 de mayo.

4º. La construcción del edificio debe cumplir los siguientes requisitos:

- El proyecto debe incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones indicadas en el artículo 5.3a) del Decreto 54/2023, de 30 de mayo.
- El diseño del edificio y las técnicas de construcción deben apoyar la circularidad y, en particular, se demuestra, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo está diseñado para ser más eficiente en el uso de recursos, adaptable, flexible y desmontable para permitir la reutilización y reciclaje.
- Retirar del ámbito de actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto.
- Justificar que la actuación propuesta cumple el principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (DNSH por sus siglas en inglés) y su normativa de aplicación, tanto nacional como europea, y en particular en lo dispuesto en el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, en 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 y su normativa de desarrollo, y en el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020, y de acuerdo con la Guía Técnica de la Comisión Europea (2021/C 58/01) sobre la aplicación de este principio.
- El proyecto cumplirá con el etiquetado climático y medioambiental asignado a la actuación propuesta, en base al certificado de eficiencia energética del edificio, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el registro autonómico de certificación de eficiencia energética de edificios de Castilla-La Mancha.



f) Las actuaciones objeto de ayuda deberán cumplir con la normativa vigente que les sea de aplicación, así como contar con las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas.

Segunda. Costes subvencionables y cuantía de la ayuda:

1º. El presupuesto de ejecución de cada actuación subvencionada y la cuantía de la ayuda es el establecido en el siguiente cuadro:



Denominación actuación	Presupuesto estimado (€)	Subvención (€)	% subvención	Estimación Aportación Superficial (€)	% Estimación Aportación Superficial
124 VPO EN PARCELA R60 EN TOLEDO	16.242.410,80	6.162.800,00	37,94%	10.079.610,80	62,06%

En el caso de que, tras el proceso de licitación y adjudicación de los derechos de superficie por la entidad beneficiaria, la cuantía de la financiación a aportar a la persona superficial sea menor a la cuantía de subvención concedida, se procederá a su minoración en la proporción correspondiente, mediante resolución de la Dirección General de Vivienda, previo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento establecida en el artículo 62.2 del Real Decreto 853/2021.

2º. Serán costes subvencionables, todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate, incluyéndose el coste de la edificación, los gastos generales, los gastos correspondientes a los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. No se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente podrá ser considerado coste subvencionable siempre y cuando no pueda ser susceptible de recuperación o compensación total o parcial.

No serán subvencionables las actuaciones de inversión en generadores térmicos que utilicen combustible de origen fósil.

Tercera. Justificación y pago.

1º. La justificación de la subvención concedida y del cumplimiento de las condiciones establecidas deberá presentarse antes del 30 DE OCTUBRE DE 2026, con la documentación establecida en el artículo 14 del Decreto 54/2023, de 30 de mayo.

2º. El pago total de la ayuda se realizará previa justificación, pudiendo la entidad beneficiaria solicitar un pago anticipado y un pago parcial en los siguientes términos:

a) Pago anticipado, de hasta el 15% de la subvención aprobada, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

1º. Copia del pliego regulador de la convocatoria pública para el otorgamiento del derecho de superficie.

2º. Copia del documento público de otorgamiento del derecho de superficie.

3º. Compromiso suscrito por las personas destinatarias últimas de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este decreto.

4º. Certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de las personas destinatarias últimas, establecidos en el artículo 7 del Decreto 54/2023, de 30 de mayo.

La cantidad anticipada se ha de destinar exclusivamente a cubrir gastos de la actuación objeto de subvención.

b) Pago parcial, del 50% de la subvención aprobada, deduciendo en su caso la cuantía que en concepto de anticipo se hubiera abonado, cuando se justifique un gasto igual al 50% del coste de ejecución de cada actuación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

1º. Memoria que evalúe el desarrollo de las actividades subvencionadas y de los resultados obtenidos, suscrita por el técnico titulado competente autor del proyecto o de la dirección de obra.

2º. Relación certificada y copia de los pedidos y/o contratos relativos a las actuaciones realizadas.

3º. Relación certificada y copia de las facturas y de sus correspondientes justificantes bancarios de pago, correspondientes a la inversión realizada y que respondan al presupuesto y contratos presentados.

Cuarta. Publicidad.

Durante la ejecución de la obra, la beneficiaria deberá asegurar que se coloque un cartel en lugar bien visible, con el emblema de la Unión y una declaración de financiación adecuada que indique “financiado por la Unión Europea–NextGenerationEU”, con las dimensiones y características que se fijen en los manuales de estilo aprobados por las autoridades competentes que se publicarán en el portal web <https://vivienda.castillalamancha.es>.

Quinta. Arrendamiento a precio asequible.

1º. Las viviendas construidas deberán destinarse a alquiler o cesión en uso durante un plazo mínimo de 50 años y máximo de 75, desde la fecha de la calificación definitiva, a concretar, en su caso, en el procedimiento de otorgamiento del derecho de superficie sobre las parcelas indicadas en esta resolución en los que vaya a promoverse las viviendas de nueva construcción que se destinen al alquiler social o a precio asequible.

El destino al arrendamiento social o a precio asequible y su plazo deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

2º. Requisitos de los arrendatarios de las viviendas.

a) Las viviendas solo podrán ser arrendadas a personas que vayan a tener en ellas su domicilio habitual y permanente. Asimismo, los arrendatarios deberán estar inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

b) Los ingresos de la unidad familiar de la persona arrendataria han de ser inferiores a 5 veces el IPREM, aplicándose los coeficientes correctores de rentas establecidos en el artículo 13 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 o norma autonómica que lo sustituya, para familias numerosas y personas dependientes o con discapacidad, mujeres víctimas de violencia de género y víctimas del terrorismo.

3º. Renta máxima del alquiler de las viviendas.

El precio del alquiler de las viviendas estará limitado según criterios que se establecen a continuación:



Denominación actuación	Cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda al mes	Cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda al mes
124 VPO EN PARCELA R60 EN TOLEDO	6,36 €	3,81 €

El precio de alquiler señalado se aplicará en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente, deberá figurar en el visado del contrato de alquiler y será objeto de actualización anual en el mismo porcentaje que el Índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo, de acuerdo a lo establecido por el apartado 3 del artículo 31 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Quinta. Las obligaciones específicas asumidas por la entidad beneficiaria.

La beneficiaria deberá cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 6 del Decreto 54/2023, de 30 de mayo, por el que se regula la concesión directa de subvenciones para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y en concreto deberá:

- 1º. Otorgar, a favor de empresas o entidades privadas que cumplan los requisitos del artículo 7 del Decreto 54/2023, de 30 de mayo y previa convocatoria de un procedimiento de selección abierto y transparente de concurrencia pública, un derecho de superficie sobre terrenos de su propiedad en los que vaya a promover las viviendas de nueva construcción que se destinen al alquiler social o a precio asequible.
- 2º. Asegurar que las obras deban finalizar antes del 30 DE JUNIO DE 2026, sin perjuicio de las posibles prórrogas que pudieran establecerse de conformidad con el artículo 4.7 del Real Decreto 853/2021, y que respondan a criterios de calidad arquitectónica de los proyectos y minimización del impacto ambiental, utilizando materiales y soluciones constructivas de bajo impacto.
- 3º. Garantizar el cumplimiento de las obligaciones de las personas destinatarias últimas indicadas en el artículo 7 del Decreto 54/2023, de 30 de mayo.
- 4º. Notificar el periodo de tiempo de vinculación de las viviendas construidas al alquiler social o asequible, cuando su determinación se realizara en el procedimiento de concurrencia pública convocado, en los términos del apartado 2 del artículo 13 del Decreto 54/2023, de 30 de mayo.
- 6º. Dedicar el importe íntegro de la subvención al pago de las actuaciones subvencionables.
- 7º. Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos, incluidos los documentos electrónicos, durante el plazo de cinco años a partir del pago.
- 8º. Presentar informes de seguimiento y datos en formato electrónico que se le requieran.
- 9º. Mencionar el origen de la ayuda y dar visibilidad a la misma, incluido, cuando proceda, mediante el emblema de la Unión y una declaración de financiación adecuada que indique "financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU", con las dimensiones y características que se fijan en los manuales de estilo aprobados



por las autoridades competentes, que se publicarán en el portal web <https://vivienda.castillalamancha.es>.

10º. Asegurar en la ejecución de las actuaciones que no se cause un perjuicio significativo a objetivos medioambientales en el sentido del 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.

11º. Poner en conocimiento de la Dirección General competente en materia de vivienda la eventual transmisión del derecho de superficie antes del cumplimiento del plazo de vinculación al destino a arrendamiento social o a precio asequible establecido, en un plazo máximo de dos meses desde su formalización.

12º. La entidad beneficiaria deberá remitir al órgano resolutor la copia del pliego regulador de la convocatoria pública para el otorgamiento del derecho de superficie, ANTES DE SU LICITACIÓN PÚBLICA.

13º. En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento (UE) 2021/241, del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, y por el artículo 8.1 de la Orden HPF/1030/2021, de 29 de septiembre, la entidad beneficiaria de la subvención deberá presentar en el momento de la aceptación de la resolución de concesión las siguientes declaraciones responsables relativas a:

- a) Que conoce la normativa de aplicación sobre cesión y tratamiento de datos, en particular lo establecido por el artículo 22, apartados 2.d) y 3, del Reglamento (UE) 2021/241, del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021; y que acepta la cesión y tratamiento de los datos con los fines expresamente relacionados en dichos artículos.
- b) Que se compromete con los estándares más exigentes relativos al cumplimiento de las normas jurídicas, éticas y morales, con adopción de las medidas necesarias para prevenir y detectar el fraude, la corrupción y los conflictos de interés, comunicando en su caso a las autoridades que proceda los incumplimientos observados.
- c) Que se compromete a respetar los principios de economía circular y evitar impactos negativos significativos en el medioambiente (DNSH) en la ejecución de las actuaciones llevadas a cabo en el marco de dicho Plan.
- d) Que no incurre en doble financiación y, en su caso, no tiene constancia de riesgo de incompatibilidad con el régimen de ayudas del Estado.

La entidad beneficiaria deberá utilizar los modelos normalizados disponibles en el portal web <https://vivienda.castillalamancha.es> a los efectos de presentar las solicitudes y documentación exigida en el Decreto 54/2023, de 30 de mayo y en esta resolución de concesión

