

ACUERDO DE IMPROCEDENCIA DE ENAJENACIÓN DE LA PARCELA R-8 Y FINALIZACIÓN ANTICIPADA DEL PROCEDIMIENTO PÚBLICO CONVOCADO

EXPEDIENTE URB/010/851/001

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Por parte de la empresa pública “Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U” (en adelante, **GICAMAN**) se licitó un procedimiento abierto para la “ENAJENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL SITA EN LA CALLE RÍO VALDEMARÍAS N.º 8¹ DE LA UNIDAD URBANÍSTICA 4 DEL PGMOU DE TOLEDO, POLÍGONO NUESTRA SEÑORA DE BENQUERENCIA”.

Dicha licitación fue anunciada en la página web de GICAMAN y publicada en el diario de tirada nacional “ABC” el 22 de marzo de 2022.

SEGUNDO.- Finalizado el plazo de presentación de solicitudes el 6 de junio de 2022 a las 14:00, se produjo la recepción de las siguientes ofertas, en forma y plazo:

- CREACIONES INMOBILIARIAS JAE, S.L. (GRUPO SABAS), con fecha de entrada el 06/06/2022 y número de registro 3674
- CONSCYTEC, S.L.U., con fecha de entrada el 06/06/2022 y número de registro 3675
- ATALAYA CM SL, S. COOP. DE C-LM, con fecha de entrada el 06/06/2022 y número de registro 3682

TERCERO.- La Comisión de Asistencia, en sesión celebrada el 8 de junio de 2022, procedió a la apertura y examen de la documentación contenida en los SOBRES 1 de todos los licitadores presentados, acordando:

“PRIMERO - Admitir, al entender que la documentación presentada en plazo y forma es suficiente y conforme a los pliegos rectores de la licitación, a los siguientes licitadores:

- CREACIONES INMOBILIARIAS JAE, S.L. (GRUPO SABAS)
- CONSCYTEC, S.L.U.
- ATALAYA CM SL, S. COOP. DE C-LM”

CUARTO.- Posteriormente, la Comisión de Asistencia, en sesión celebrada el 14 de junio de 2022, procedió a la apertura de los SOBRES 2 (“Documentación relativa a los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor”) de los licitadores admitidos y ACORDÓ:

¹ Actualmente calle Río Cabriel n.º 6

“ÚNICO.- Solicitar al Órgano de Adjudicación de GICAMAN, S.A.U. autorización para la contratación de un técnico externo independiente con conocimientos específicos en materia de edificación, viviendas de protección y mejoras energéticas objeto del presente negocio jurídico para la valoración de los SOBRES 2 “Documentación relativa a los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor” de los licitadores admitidos, sin perjuicio del posterior examen, estudio y pronunciamiento de la Comisión de Asistencia sobre el informe emitido por el técnico externo.”

QUINTO.- Tras la oportuna tramitación, el 29 de julio de 2022 se firmó con un tercero independiente contrato menor de servicios para la valoración de los SOBRES 2 de los tres licitadores admitidos.

SEXTO.- El viernes 3 de noviembre de 2023, fue remitida una convocatoria a la Comisión de Asistencia para reunirse el siguiente día 8 de noviembre de 2023, a las 10:00, como consecuencia de la notificación del Acuerdo del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha de fecha 31 de octubre de 2023 (cuyo contenido se describe a continuación).

Dicha convocatoria fue acompañada de un Informe jurídico sobre la posibilidad de finalizar o terminar anticipadamente un procedimiento público de carácter patrimonial por razones de interés público (en adelante, el “Informe”, que se adjunta como **Anexo I**).

SÉPTIMO.- En el marco de la reunión de la Comisión de Asistencia el 8 de noviembre de 2023, se procedió a la lectura y examen detenido del contenido del referido Informe, así como de toda la legislación, jurisprudencia y doctrina citada en el mismo.

En primer lugar, se analizaron los antecedentes de hecho y, en especial, el reciente Acuerdo del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha de 31 de octubre de 2023. Dicho Acuerdo dispone, entre otros, **(i)** la modificación de la finalidad de la parcela R8 cedida a GICAMAN por la JCCM, imponiéndole a GICAMAN la obligación de destinarla a la construcción y promoción de 86 viviendas protegidas en régimen de alquiler social o precio asequible en edificio energéticamente eficiente, mediante el otorgamiento de un derecho de superficie, y **(ii)** la concesión a GICAMAN de un nuevo plazo de 1 año para conceder un derecho de superficie a un tercero particular y destinar la referida parcela al fin previsto (alquiler social o asequible) en el plazo de 4 años.

A continuación se analizaron los razonamientos jurídicos contenidos en el Informe citado; en especial, los siguientes:

Primero.- La posibilidad de finalizar un procedimiento o licitación anticipadamente (es decir, antes de recaer acuerdo de adjudicación del mismo) viene recogida tanto en la legislación patrimonial- artículo 87.3 de la Ley 9/2020, de 6 de noviembre, de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha- como en la legislación de contratos- artículo 152 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Segundo.- El hecho habilitante que permite acudir a esta renuncia, suspensión o improcedencia de enajenación es la concurrencia de un “interés público”.

Tercero.- Para este supuesto concreto “(...) cabe destacar que GICAMAN resulta propietario de parcela R-8, en virtud de la cesión gratuita realizada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y que esta cesión está condicionada al cumplimiento de un “fin de interés público” que le viene dado a GICAMAN y cuyo incumplimiento pudiera dar lugar a la reversión del bien cedido. Por lo tanto, GICAMAN no dispone de libertad a la hora de elegir el destino del bien cedido o el interés público a perseguir con la gestión del mismo.

En este caso, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 2 de noviembre de 2021, se concedió a GICAMAN un nuevo plazo de cuatro años para promover en la parcela R-8 un procedimiento público para la enajenación de la misma con destino a la promoción y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En cumplimiento de este fin de interés público, GICAMAN licitó el procedimiento público de enajenación, descrito en el Antecedente de Hecho Séptimo (del Informe).

Posteriormente, vuelve a ser la Junta de Comunidades la que, a través de Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 31 de octubre de 2023, modifica la condición resolutoria de la cesión gratuita; es decir, se modifica el fin público perseguido con la misma.

De esta forma, GICAMAN ya tiene un nuevo cometido: el deber de desarrollar una actuación en régimen de colaboración público-privada a través de la concesión de un derecho de superficie para la promoción de 86 viviendas de protección pública en la parcela cedida (parcela R-8), mediante la concesión directa de una subvención a su favor por parte de la Consejería de Fomento de Castilla-La Mancha, todo ello en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado por la Unión Europea (NextGeneration UE).

En definitiva, no es competencia de GICAMAN apreciar el interés público a perseguir con la cesión gratuita de la parcela R-8, ni siquiera entrar a valorar el superior interés general que justifica el cambio del fin público o condición resolutoria.

No obstante lo anterior, cabe afirmar que con el nuevo destino del suelo acordado por el Consejo de Gobierno (licitación para la constitución de un derecho de superficie al amparo del Real Decreto 853/2021), se conseguirían los mismos objetivos de interés público que con el negocio jurídico que se encuentra en tramitación, que son los recogidos en la Exposición de Motivos del R.D. 853/2021 citado:

- Incremento de la oferta de vivienda protegida
- Oferta de vivienda protegida con estándares de sostenibilidad por encima de lo recogido en el Código Técnico de Edificación
- Participación del sector empresarial en el proyecto

Es más, con el nuevo destino de la parcela destinado a la constitución de un derecho de superficie, se conseguirían adicionalmente varios objetivos de interés público, que parecen aconsejar o justificar la renuncia pretendida:

- *Ampliar el número de viviendas protegidas que se ofertan en alquiler, al ser superior el déficit de vivienda protegida en alquiler que en régimen de compraventa, facilitando así el acceso a estas viviendas a aquellas rentas que no pueden acceder a una vivienda en propiedad o en alquiler a precios de mercado.*
- *El sector público no se despatrimonializa, ya que GICAMAN no se desprendería de la titularidad del suelo, revirtiendo la promoción de viviendas una vez finalizada la duración del derecho de superficie. De hecho, la nueva finalidad o destino del suelo parece tener aún mejor encaje en la nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que aboga por dotar de una mayor protección a las parcelas destinadas a los fines del parque público de vivienda.*
- *La operación se subvenciona a través de las ayudas europeas, haciéndola más atractiva desde el punto de vista económico, tanto para el sector público como privado, ya que podrá ser destinatario último de las ayudas recogidas en el R.D. 853/2021 la empresa o entidad privada que resulte adjudicataria del derecho de superficie. Dichas ayudas serán de hasta un máximo de 700 €/m² de superficie útil por vivienda.”*

Cuarto.- El momento procedimental para acordar la finalización anticipada del procedimiento es el adecuado, al no haberse abierto los SOBRES 3 ni recaído acuerdo de adjudicación.

Quinto.- La viabilidad de una posible compensación a los licitadores participantes en el procedimiento, al finalizar éste anticipadamente.

“(…) Consecuentemente, y para el caso concreto analizado, cabría reconocer, aun no siendo unánime ni la jurisprudencia ni la doctrina, el derecho de los licitadores “admitidos” y que no hayan procedido a retirar su oferta (relación causal) a una compensación, únicamente por los gastos incurridos con ocasión de la preparación de la oferta y participación en la licitación (daño), siempre que se puedan acreditar documentalmente y que los mismos hayan devenido inútiles; es decir, que no se puedan aprovechar como consecuencia directa de la renuncia o improcedencia de la enajenación (título de imputación) ...”

Asimismo, se estudiaron las conclusiones recogidas en el Informe

CONCLUSIONES

- (i) *Resulta posible la finalización anticipada de la licitación para la enajenación de la parcela residencial (parcela R-8) sita en la calle Río Cabriel n.º 6, de la Unidad Urbanística 4 del PGMOU de Toledo, Polígono Nuestra Señora de Benquerencia,*

pudiéndose acordar la improcedencia de su enajenación o la renuncia al procedimiento por parte de GICAMAN, según se regula en la legislación patrimonial y en la de contratos del sector público, respectivamente, por razones de interés público o fin público, con base en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha de 31 de octubre de 2023 y a la condición resolutoria impuesta. Adicionalmente, el acuerdo de resolución habrá de ser motivado y las razones de interés público deben encontrarse justificadas en el expediente.

- (ii) *Finalizado anticipadamente el procedimiento, habría que dirigir una notificación o comunicación individual a cada uno de los tres licitadores presentados para que, por un lado, conozcan las razones de interés público que motivan la resolución y, por otro, para darles la oportunidad de justificar los gastos en que hubieran incurrido con ocasión de la elaboración de sus ofertas; en concreto, con la elaboración del Proyecto Básico Edificatorio, a efectos de que los mismos puedan ser objeto de compensación tras el análisis de su procedencia.*
- (iii) *La finalización anticipada del procedimiento impediría la apertura de un nuevo procedimiento de licitación de idéntico objeto; es decir, de un nuevo procedimiento de “enajenación” para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.”*

OCTAVO.- Así, la Comisión de Asistencia, con base en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha de fecha 31 de octubre de 2023 y a la vista de los antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas recogidas en el Informe jurídico de GICAMAN de fecha 3 de noviembre de 2023, que aquí se transcriben resumidamente, de manera motivada y por razones de interés público **PROPONE AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN:**

“Que se acuerde la finalización anticipada de la licitación para la enajenación de la parcela residencial (parcela R-8) sita en la calle Río Cabriel n.º 6 (anteriormente Río Valdemarías n.º 8), de la Unidad Urbanística 4 del PGMOU de Toledo, Polígono Nuestra Señora de Benquerencia, según se regula en la legislación patrimonial y en la de contratos del sector público, por razones de interés público o fin público, con base en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha de 31 de octubre de 2023 y a la condición resolutoria impuesta en el mismo. Adicionalmente, el acuerdo de resolución habrá de ser motivado y las razones de interés público deben encontrarse justificadas en el expediente.”

Con base en los anteriores antecedentes y conclusiones, y en especial con base en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha de 31 de octubre de 2023,

ACUERDO:

UNO.- Declarar la improcedencia de la enajenación de la parcela residencial R-8 (finca registral 73.375) y, consecuentemente, la finalización anticipada del procedimiento abierto para la "ENAJENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL SITA EN LA CALLE RÍO VALDEMARÍAS N.º 8 DE LA UNIDAD URBANÍSTICA 4 DEL PGMOU DE TOLEDO, POLÍGONO NUESTRA SEÑORA DE BENQUERENCIA" por razones de interés público o fin público, con base en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha de 31 de octubre de 2023 y a la condición resolutoria impuesta en el mismo.

DOS.- Notificar el presente acuerdo a los tres licitadores interesados:

- CREACIONES INMOBILIARIAS JAE, S.L. (GRUPO SABAS)
- CONSCYTEC, S.L.U.
- ATALAYA CM SL, S. COOP. DE C-LM

TRES.- Requerir a los licitadores interesados la aportación de la documentación justificativa de los gastos en los que efectivamente hubieran incurrido como consecuencia directa de la participación en el procedimiento finalizado anticipadamente, a efectos de su eventual compensación.

En Toledo, a 20 de noviembre de 2023.

La Presidenta



Dña. Inés Sandoval Tormo

El Director Gerente



D. Fernando Garrido Pérez