

ACTA DE LA MESA DE ASISTENCIA DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (EXPEDIENTE URB-009-867-001)

PRESIDENTA

D^a Diana Lioni Cogilniceanu, Secretaria General de GICAMAN, S.A.U.

SECRETARIA

Dña. Ana M^a González Duque, Técnico Jurídico del Área de Secretaría General de GICAMAN, S.A.U.

VOCALES

D. José Luis Hoyos García, Director del Área de Patrimonio y Vivienda de GICAMAN, S.A.U.

D. Javier Heredero Herrera, Técnico Financiero del Área Financiera de GICAMAN, S.A.U.

D. Jesús Cortés Cantos, Técnico del Área Técnica de GICAMAN, S.A.U.

Dña. Elena Sánchez Lázaro, Técnico Jurídico del Área de Secretaría General de GICAMAN, S.A.U.

En Toledo, siendo las 11:00 horas del día 14 de febrero de 2024, en las dependencias de GICAMAN, S.A.U., sita en la Calle Río Cabriel, 12 de Toledo, las personas reseñadas constituyen la Mesa de Asistencia de GICAMAN, S.A.U., para el examen de la solicitud presentada por el propuesto como adjudicatario en relación al expediente "URB-009-867-001" "CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA", cuya licitación fue tramitada mediante procedimiento abierto, publicado con fecha 1 de agosto de

2023 en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en la página web de GICAMAN.

La Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 22 de enero de 2024, y tras el examen y valoración de los (Sobres 3 y 4) del único licitador presentado, adoptó, ente otros, el siguiente ACUERDO:

“CUATRO: Proponer la adjudicación del negocio jurídico para la constitución de derecho de superficie sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, para la promoción, construcción y gestión de 124 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social, a favor de REAL STATE ADI 2, S.L., al ser el único licitador interesado, al reunir los requisitos de capacidad exigidos por el PCAP y la normativa aplicable, al haber obtenido la puntuación suficiente para superar el umbral mínimo de puntuación y al haber presentado la documentación de forma correcta y completa.

CINCO.- Requerir al propuesto como entidad adjudicataria para que aporte, en el plazo máximo de 10 días naturales a contar desde el requerimiento, la documentación acreditativa de las declaraciones responsables incluidas en la licitación y, en especial, la documentación enumerada en el punto 15.3 del PCAP rector del negocio jurídico.”

Efectuado el correspondiente requerimiento, se fijó como fecha de fin del plazo para presentar la documentación requerida el 14 de febrero a las 18:00 horas.

El 13 de febrero de 2024, D. José Pérez Ramos, en nombre de REAL ESTATE ADI 2, S.L, presentó escrito de fecha 12 de febrero, en el que manifiesta, de manera resumida, lo siguiente:

UNO.- Que han tenido conocimiento de la publicación en el DOCM con fecha 12 de febrero de 2024 de una nueva licitación con el mismo objeto que la presente, CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA sobre la parcela R8 propiedad de GICAMAN, situada muy cerca de la parcela R60 objeto del presente procedimiento, pero con unas condiciones económicas mucho más ventajosas. En concreto, en la nueva licitación se ha elevado el precio máximo de alquiler de 6,36 € por metro cuadrado de superficie útil de vivienda y 3,81 € por

metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, trastero o anexo del procedimiento actual a 7,80 € por metro cuadrado de superficie útil de vivienda y 4,68 € por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, trastero o anexo.

DOS.- Que REAL ESTATE ADI 2, S.L. se considera gravemente damnificado por esta nueva circunstancia sobrevenida, puesto que antes de recaer acuerdo de adjudicación, en un solar próximo a la parcela, en igualdad de marco regulatorio y en aplicación del mismo Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, el futuro adjudicatario de la actuación 86 VPO Toledo podría obtener rentas más altas.

Con base en las anteriores manifestaciones, SOLICITAN:

Que se declare la aplicación directa al presente procedimiento, URB/009/867/001, de los nuevos precios aprobados en la ADENDA I, del ACUERDO Nº.6, de la Comisión Bilateral celebrada el 25 de octubre de 2023.

Dicho escrito también fue presentado telemáticamente el mismo día en el registro electrónico de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La Mesa de Asistencia procede al análisis del escrito presentado, destacando el hecho de que la regulación de los precios máximo de alquiler por metro cuadrado tanto de vivienda como de garajes, trasteros y anexos no es competencia de GICAMAN ni de su órgano de contratación. Los precios máximos de alquiler vienen fijados normativamente, siendo de aplicación obligatoria y vinculante para cada actuación concreta.

En este sentido, el artículo 66 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 viene a decir:

“Artículo 66. Limitación del precio del alquiler.

1. El precio del alquiler de las viviendas deberá figurar en la resolución de concesión de la ayuda, y estará limitado según los criterios establecidos en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, que deberá establecer el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil

de vivienda y, en su caso, la cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda. (...)"

En cumplimiento de lo dispuesto en dicho artículo, se firmó entre la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento de la JCCM el "Acuerdo N.º 4 (Programa 6) de la Comisión Bilateral, celebrada el 16 de marzo de 2023, relativo a la promoción, en régimen de cesión de derechos de superficie, de 124 viviendas de protección pública en Toledo, a través de GICAMAN, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del PRTR, financiado por la UE, en la comunidad de Castilla-La Mancha" (**Acuerdo n.º 4**), estableciendo para esa actuación en concreto los siguientes precios de alquiler:

"Quinto. Limitación del precio de alquiler de las viviendas.

Según establece el artículo 66 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, el precio de alquiler de las viviendas deberá figurar en la resolución de concesión de la ayuda y estará limitado según los criterios que se establecen a continuación:

- *Máximo de 6,36 € por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda*
- *Máximo de 3,81 € por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda."*

Adicionalmente, en el Decreto 54/2023, de 30 de mayo, de la Consejería de Fomento por el que se regula la concesión directa de una subvención a GICAMAN para esta misma actuación "124 VPO en la parcela R60 de Toledo" se hace una remisión a los citados precios máximos de alquiler por metro cuadrado fijados en el Acuerdo n.º 4.

A la vista de todo lo anterior resulta palmario que ni GICAMAN ni su órgano de contratación ostentan las competencias y prerrogativas necesarias para proceder a la modificación de los precios de alquiler fijados en el Acuerdo n.º 4 y en el Decreto 54/2023, ni tampoco podrían aplicar directamente los precios fijados en la licitación de las 86 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes de Toledo al presente procedimiento de licitación, como pretende la licitadora.

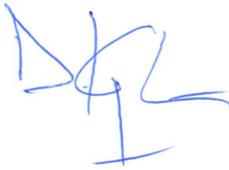
A la vista de los antecedentes anteriores, la Mesa de Asistencia **ACUERDA:**

PRIMERO.- Proponer al Órgano de Contratación la elevación del escrito presentado por REAL ESTATE ADI 2, S.L a la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento de la JCCM, para que se pronuncie, si lo estima pertinente, sobre la posibilidad, y en su caso, conveniencia de modificar al alza los precios máximos de alquiler fijados en el Acuerdo n.º 4 que regula la actuación "124 VPO en la parcela R60 de GICAMAN en Toledo", con base a la solicitud formulada por el único licitador de dicho procedimiento, la empresa "REAL ESTATE ADI 2, S.L".

SEGUNDO.- Suspender el plazo de presentación de documentación concedido al propuesto como adjudicatario en la presente licitación hasta que se resuelva por el órgano competente la solicitud presentada por la empresa "REAL ESTATE ADI 2, S.L".

Sin más temas que tratar, se levanta la sesión a las 12:00 horas, lo que, como Secretaria de la Mesa de Asistencia, certifico con la firma de la Presidenta y del resto de vocales asistentes al acto.

LA PRESIDENTA



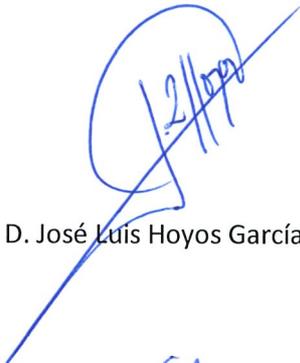
Dña. Diana Lioni Cogilniceanu

LA SECRETARIA



Dña. Ana María González Duque

LOS VOCALES



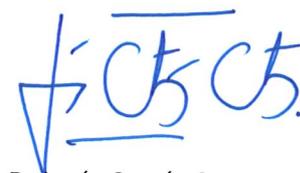
D. José Luis Hoyos García



D. Javier Heredero Herrera



Dña. Elena Sánchez Lázaro



D. Jesús Cortés Cantos