

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 9:30 horas del día 4 de marzo 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 resolver sobre 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

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 9:30 horas del día 4 de marzo 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 resolver sobre 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.

Finalizado el plazo de presentación de solicitudes el 25 de octubre de 2023, a las 14:00, se presentó un único interesado en forma y plazo, **REAL ESTATE ADI 2, S.L.**

Tramitado el expediente, la Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 22 de enero de 2024, tras el examen y valoración de los (Sobres 3 y 4), propuso la adjudicación del del negocio jurídico, a favor de REAL ESTATE ADI 2, S.L.

Requerido el propuesto como adjudicatario para la presentación de la documentación acreditativa de las declaraciones responsables incluidas en la licitación, se fijó como fecha de fin del plazo para presentar la documentación requerida el 14 de febrero de 2024, a las 18:00 horas.

El 13 de febrero de 2024, D. José Pérez Ramos, en nombre y representación de REAL ESTATE ADI 2, S.L, presentó escrito de fecha 12 de febrero, en el que solicitó que se declare la aplicación directa al presente procedimiento, URB/009/867/001 "124 VPO en parcela P60 de GICAMAN en Toledo", de los nuevos precios aprobados en la ADENDA I del ACUERDO Nº.6 de la Comisión Bilateral celebrada el 25 de octubre de 2023 para el procedimiento URB/010/867/001 "86 VPO en parcela PR8 de GICAMAN en Toledo"

El 16 de febrero de 2024, el Órgano de Contratación, a propuesta de la Mesa de Asistencia, elevó a la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento la solicitud del único licitador, REAL ESTATE ADI 2, S.L., para que la misma se pronuncie, si lo estima pertinente, sobre la posibilidad y, en su caso, conveniencia de modificar al alza los precios máximos del alquiler fijados en el Acuerdo n.º 4, que regula la actuación "124 VPO en la parcela R60 de GICAMAN en Toledo".

Posteriormente, el 23 de febrero de 2024 se firmó la "Adenda I al 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" (en adelante, **Adenda I**), en virtud de la cual se acordaron los nuevos precios máximos de alquiler para esta actuación concreta:

- Máximo de 7,80 € por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda
- Máximo de 4,68 € por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.

Una vez modificados los precios máximos de alquiler por los órganos competentes para ello, la Mesa de Asistencia analiza la aplicación de los mismos al concreto procedimiento "124 VPO en la parcela R60 de GICAMAN", que se encuentra en fase de propuesta de adjudicación, considerando la Mesa incorrecta la aplicación directa de los nuevos precios de alquiler (como solicita el único licitador) sin la previa modificación de los pliegos rectores del negocio jurídico.

A estos efectos, se aporta Nota jurídica elaborada por el despacho de abogados "Cuatrecasas Gonçalves Pereira, S.L.P.", donde se analiza con detalle la posibilidad de modificar las condiciones del Pliego rector en relación con las cuantías máximas aplicables al alquiler por metro cuadrado de superficie útil de vivienda y anexos, modificándose, en consecuencia, el precio de arrendamiento y los criterios de valoración objetiva, a la vista de los recogido en el artículo 122.1 de la LCSP "*Los pliegos de cláusulas administrativas particulares deberán aprobarse previamente a la autorización del gasto o conjuntamente con ella, y siempre antes de la licitación del contrato, o de no existir esta, antes de su adjudicación, y sólo podrán ser modificados con posterioridad por error material, de hecho, o aritmético. En otro caso, la modificación del pliego conllevará la retroacción de actuaciones*".

En dicha nota, después de analizar de manera prolija y detallada los tres supuestos o vías para la modificación de un Pliego, según los supuestos regulados en la citada LCSP: "*(i) la modificación motivada por un error material, de hecho o aritmético, (ii) la modificación que por no estar motivada por uno de esos errores conlleva la retroacción de actuaciones y (iii) la modificación significativa derivada también, por un error material, de hecho o aritmético (...)*", se viene a concluir lo siguiente:

"(...) Por lo tanto, ante los obstáculos señalados, teniendo en cuenta la ausencia en este caso, a priori, de un error material, de hecho, o aritmético, y el estado en que se encuentra la licitación – propuesta de adjudicación – entendemos que la modificación del PCAP de la Primera Licitación debe realizarse mediante la retroacción de actuaciones al momento previo a la aprobación de los pliegos y, por tanto, a la autorización del gasto."

La Mesa de Asistencia comparte las conclusiones de la Nota jurídica analizada y entiende:

Uno.- Que la modificación de los precios máximos de alquiler recogida en la Adenda I del Acuerdo N.º 4 resulta obligatoria para GICAMAN y, por tanto, resulta imprescindible proceder a la modificación del Pliego de Condiciones 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)**

Dos.- Que dicha modificación se considera sustancial y no subsumible en ningún caso en los supuestos de modificación por error material, de hecho o aritmético, regulados en la LCSP, no solo por la entidad material de la modificación, que afecta el precio o retribución del adjudicatario, sino al ser fruto la modificación de la potestad o decisión de un tercero ajeno a GICAMAN, que viene a formalizarse a través de la citada Adenda I relativa al concreto negocio jurídico licitado y que resulta de obligado cumplimiento por las partes.

Tres.- Que la tramitación de la modificación del Pliego de Condiciones exigiría la retroacción del procedimiento al momento de aprobación del expediente y del nuevo pliego rector, resultando necesario proceder a la publicación y apertura de un idéntico nuevo plazo para la presentación de ofertas con arreglo a las nuevas condiciones.

Con base en los razonamientos anteriores, la Mesa de Asistencia propone al Órgano de Contratación:

ÚNICO.- Que acuerde la retroacción del procedimiento de licitación **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)**, para que, una vez modificado el Pliego de Condiciones, de forma que se recoja la modificación operada por la Adenda I al Acuerdo n.º 4, de fecha 23 de febrero de 2024, transcrita a continuación, se apruebe de nuevo el expediente de contratación, se publique la consiguiente licitación (utilizando los mismos medios de publicidad que en la licitación original) y se abra un nuevo plazo de presentación de ofertas de idéntica duración que el inicialmente concedido.

“Primero. Modificar el Acuerdo Quinto. Limitación del precio de alquiler de las viviendas

Tras la actualización de los precios máximos de alquiler, el Acuerdo Quinto quedará redactado en los siguientes términos:

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

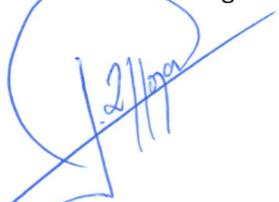
- *Máximo de 7,80 € por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda*
- *Máximo de 4,68 € por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.*

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 al 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.”

Sin más temas que tratar, se levanta la sesión a las 10:30 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


D. José Luis Hoyos García

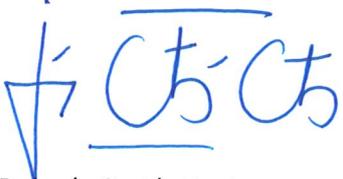

Dña. Elena Sánchez Lázaro

LA SECRETARIA


Dña. Ana María González Duque

LOS VOCALES


D. Javier Heredero Herrera


D. Jesús Cortés Cantos