









ACUERDO DE RETROACCIÓN DE ACTUACIONES

ANTECEDENTES DE HECHO Y DE DERECHO

UNO.- El 1 de agosto de 2023 se publicó en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en la página web de GICAMAN la licitación del 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 ALQULER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA".

DOS.- 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.**

TRES.- 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 negocio jurídico en cuestión a favor de REAL STATE ADI 2, S.L.

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

CINCO.- 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 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 ALQULER 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, los nuevos precios aprobados en la ADENDA I del ACUERDO Nº.6 de la Comisión Bilateral celebrada el 25 de octubre de 2023.

SEIS.- La Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 14 de febrero de 2024, procedió al análisis del escrito presentado," (...) destacando el hecho de que la regulación de los precios máximos 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, recuerda la Mesa de Asistencia, 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" (en adelante Acuerdo n.º 4), estableciendo para esa actuación en concreto los siguientes precios de alquiler:

- 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."











SIETE.- A la vista de los antecedentes anteriores, la Mesa de Asistencia acordó proponer al Órgano de Contratacion 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.

OCHO.- El 16 de febrero de 2024, el Órgano de Contratación 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".

NUEVE.- 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."

DIEZ.- Una vez modificados los precios máximos de alquiler por los órganos competentes para ello, la Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 4 de marzo de 2024, analizó 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 del pliego rector del negocio jurídico.

A estos efectos, se informa al Órgano de Contratación que la Mesa tuvo la oportunidad de analizar la 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.

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 compartió los razonamientos jurídicos y conclusiones de la Nota jurídica analizada y entendió:

"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.

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 propuso 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, 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."

Con base en los anteriores antecedentes de hecho y de derecho, ACUERDO:

PRIMERO.- Retrotraer el procedimiento objeto del presente Acuerdo hasta el momento anterior a la aprobación del expediente, dejando sin efectos las actuaciones realizadas con posterioridad, incluyendo la propuesta de adjudicación.

SEGUNDO.- Ordenar la elaboración de un nuevo pliego que recoja los precios máximos de alquiler previstos en la Adenda I del Acuerdo n.º 4, de fecha 23 de febrero.

TERCERO.- Acordar el inicio de un nuevo procedimiento de licitación.

En Toledo, a 5 de marzo de 2024

El Director Gerente

Fdo.- Fernando Garrido Pérez