

ACUERDO DE ADJUDICACIÓN (EXPEDIENTE URB/009/867/001)

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"

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- 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 ("RD 853/2021") regula, en su capítulo VII, el Programa de Ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes sobre terrenos de titularidad pública propiedad de las entidades beneficiarias y permite desarrollar las actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privada, pudiendo ser destinatario último de las ayudas el sujeto privado que resulte adjudicatario.

SEGUNDO.- Al amparo del citado RD 853/2021, se publicó por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el Decreto 54/2023, de 30 de mayo, por el que se regula la concesión directa de una subvención para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en la localidad de Toledo ("Decreto 54/2023 de JCCM"), por el que GICAMAN resultó ser la entidad beneficiaria para la construcción de 124 viviendas de protección oficial en la parcela registral 73.442, sita en la Calle Rio Fresnedoso 15, hoy Paseo del Doctor Gregorio Marañón 2D, del municipio de Toledo, por un importe total máximo de 6.162.800,00 euros, y siendo el destinatario último de estas ayudas el futuro adjudicatario del derecho de superficie que resulte del procedimiento de licitación convocado por esta sociedad pública.

TERCERO. - Al amparo del citado Decreto, con fecha 21 de junio de 2023 se acordó iniciar expediente para la constitución de derecho de superficie sobre la referida parcela registral 73.442, propiedad de GICAMAN, para la promoción, construcción y gestión de 124 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler social o a precio asequible.

CUARTO. - Con fecha 7 de julio de 2023 recayó acuerdo de aprobación del expediente citado, ordenándose su publicación y apertura de plazo para la presentación de ofertas.

QUINTO. - 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. Finalizado el plazo de presentación de solicitudes el 25 de octubre de 2023, se presentó un único interesado en forma y plazo, REAL ESTATE ADI 2, S.L.

SEXTO. - Tramitado el expediente, REAL ESTATE ADI 2, S.L. resultó propuesto como adjudicatario del negocio jurídico en cuestión, concediéndose plazo, hasta el 14 de febrero de 2024, para la presentación de la documentación pertinente.

SÉPTIMO. - El 13 de febrero de 2024, REAL ESTATE ADI 2, S.L presentó escrito en el que solicitó que se declarase 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”.

OCTAVO. - 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.

NOVENO.- Como consecuencia de lo anterior, 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 fijan 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

DÉCIMO. - 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 viabilidad jurídica de su aplicación directa al procedimiento concreto “124 VPO en la parcela R60 de GICAMAN”, que se encontraba en fase de propuesta de adjudicación, considerando 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.

UNDÉCIMO. - El 5 de marzo de 2024, a propuesta de la Mesa de Asistencia, se acordó retrotraer el procedimiento hasta el momento anterior a la aprobación del expediente, dejando sin efecto las actuaciones realizadas con posterioridad y, con ello, ordenando la elaboración de un nuevo pliego de condiciones que recoja los precios máximos de alquiler previstos en la Adenda I y la apertura de un nuevo procedimiento de licitación.

DUODÉCIMO. – Elaborado el nuevo pliego rector del negocio jurídico con los nuevos precios máximos de alquiler previstos en la Adenda I, se aprobó el correspondiente expediente, publicándose, con fecha 15 de marzo de 2024 en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en la página web de GICAMAN.

DECIMOTERCERO. - Finalizado el segundo plazo de presentación de solicitudes el 13 de junio de 2024, a las 14:00 horas, se presentó únicamente el mismo licitador en forma y plazo, REAL ESTATE ADI 2, S.L., que fue admitido por la Mesa de Asistencia en sesión celebrada el 17 de junio de 2024.

DECIMOCUARTO. - Con fecha 18 de junio de 2024 la Mesa de Asistencia procedió a la apertura del Sobre 2 del licitador presentado; documentación relativa a criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor. En dicho Sobre 2, además de la documentación técnica pertinente, se incluía declaración responsable de *"(...) Que la documentación que se aporta en el (Sobre 2) – Documentación relativa a criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor, es idéntica a la presentada en día 25 de octubre de 2023 para el procedimiento con número de expediente URB/009/867/001, que se trasladó al "Comité de Expertos" tras su debida selección por el órgano de contratación de GICAMAN (...)"*.

La Mesa de Asistencia, acreditada no solo la identidad del Sobre 2 sino también la presentación del mismo Sobre 2, al tratarse del mismo expediente -URB/009/867/001- y al haberse presentado en ambos plazos de presentación de ofertas únicamente la oferta de REAL ESTATE ADI 2, S.L., acuerda incorporar a la presente sesión el informe del Comité de Expertos de fecha 29 de diciembre de 2023, junto con la tabla resumen y las aclaraciones solicitadas. Dicho informe y composición del Comité de Expertos ya fueron publicados en la web de GICAMAN.

La Mesa de Asistencia, en la citada sesión de 18 de junio de 2024, volvió a repasar el informe de valoración, el contenido del Sobre 2 y las conclusiones alcanzadas en su día, llegando al mismo resultado y puntuando el Sobre 2 del licitador presentado con 48,90 puntos de un total de 65 puntos posibles, superando el umbral mínimo previsto en el Pliego para continuar en el procedimiento.

DECIMOQUINTO.- La Mesa de Asistencia, en sesión de fecha 19 de junio de 2024, acordó puntuar el Sobre 3 ("Criterios de evaluación objetiva") del único licitador presentado, REAL ESTATE ADI 2, S.L., con un total de 11 puntos de un máximo posible de 35 puntos, ascendiendo el sumatorio de la puntuación del Sobre 2 y del Sobre 3 a un total de 59,90 puntos, procediendo, a continuación, a la apertura del Sobre 4 de documentación administrativa, comprobándose por la Mesa que la documentación presentada estaba completa y conforme.

A la vista de las actuaciones anteriores y de la puntuación total obtenida, la Mesa de Asistencia acordó 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 ESTATE ADI 2, S.L., al ser el único licitador interesado, al reunir los requisitos de capacidad exigidos por el Pliego rector y la normativa aplicable, al haber obtenido la puntuación suficiente para superar de manera holgada el umbral mínimo de puntuación y al haber presentado la documentación de forma correcta y completa.

DECIMOSEXTO. – La Secretaria de la Mesa de Asistencia requirió al propuesto como entidad adjudicataria para que aportara 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 Pliego.

DECIMOSÉPTIMO. - REAL ESTATE ADI 2, S.L. presentó la documentación requerida en plazo. Dicha documentación fue debidamente comprobada, detectándose que los seguros de caución presentados no eran los originales, sino meros borradores.

Como consecuencia de lo anterior, le fue requerido al propuesto como adjudicatario la subsanación de los documentos erróneos, lo que se hizo con fecha 4 de julio 2024.

Con fecha 9 de julio de 2024, el propuesto como adjudicatario presentó la documentación correcta.

Con base en los anteriores antecedentes,

ACUERDO

ÚNICO.- Adjudicar el negocio jurídico para la constitución de derecho de superficie por un plazo de 75 años sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, registral 73.442, para la promoción, construcción y gestión de 124 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social, precio máximo de alquiler metro cuadrado útil de vivienda de 7,80 €, a favor de REAL ESTATE ADI 2, S.L, al ser el único licitador interesado, reunir los requisitos de capacidad exigidos por el Pliego rector y la normativa aplicable, haber obtenido la puntuación suficiente para superar de manera holgada el umbral mínimo de puntuación y haber presentado toda documentación de forma correcta y completa.

En Toledo, a 10 de julio de 2024.

El Director Gerente



D. Fernando Garrido Pérez