

ACUERDO DE INICIO PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA

EXPEDIENTE URB/011/867/001

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 firmó el "Acuerdo n.º 8 (Programa 6) de la Comisión Bilateral, celebrado el 7 de febrero de 2024, relativo a la promoción, en régimen de cesión de derechos de superficie, de 316 viviendas de protección pública en Toledo, a través de la empresa pública "Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U", en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea, NextgenerationEU, en la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha" (en adelante, "Acuerdo n.º 8"), en virtud del cual se acuerda financiar la actuación "316 VPO en la manzana RP65 de Toledo" a desarrollar por GICAMAN, con una aportación estimada del MITMA-NG de 15.705.200,00 euros, siendo el destinatario último de estas ayudas el futuro adjudicatario del derecho de superficie que resulte de presente procedimiento de licitación.

TERCERO. - En la reunión celebrada por el Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha el 26 de marzo de 2024, se acordó la cesión gratuita a favor de GICAMAN de la registral 73.444, con destino a la construcción y promoción de 316 viviendas protegidas en régimen de alquiler social o precio asequible en edificio energéticamente eficiente en los términos del mencionado "Acuerdo n.º 8 (Programa 6) de la Comisión Bilateral, celebrado el 7 de febrero de 2024, relativo a la promoción, en régimen de cesión de derechos de superficie, de 316 viviendas de protección

pública en Toledo”.

CUARTO. – Con fecha 24 de abril de 2024, se acordó iniciar expediente para la constitución de derecho de superficie sobre la registral 73.444, conocida como R-65, sita en la calle Río Fresnedoso 56, del municipio de Toledo con destino a la promoción, construcción y gestión de 316 viviendas, de protección oficial, energéticamente eficientes, en régimen de alquiler social o a precio asequibles.

QUINTO. –Elaborado el pliego de condiciones rector del negocio jurídico, con fecha 9 de mayo de 2024 se dio traslado del mismo a la Dirección General de Vivienda de la Conserjería de Fomento de la Junta de Comunidades, a los efectos oportunos.

SEXTO. - Con fecha 13 de mayo de 2024 se aprobó el correspondiente expediente abierto, publicándose la licitación con fecha 15 de mayo 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.

SÉPTIMO. – Finalizado el plazo de presentación de solicitudes el 16 de julio de 2024, no se presentó ninguna oferta, por lo que a propuesta de la Mesa de Asistencia, con fecha 26 de agosto de 2024, se declara desierto el expediente para la constitución de derecho de superficie por un plazo mínimo de 52 años y 8 meses ampliables hasta 75 años sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, registral 73.444, para la promoción, construcción y gestión de 316 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social.

OCTAVO. – Dicho acuerdo de declaración de desierto fue publicado en la web de GICAMAN, así como en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

NOVENO. - Con fecha 4 de diciembre de 2024, se recibe ESCRITO de D. Antonio García de Blas, en nombre y representación de AR ZONA A-2.022, en el que se solicita la adjudicación directa del expediente relativo a la constitución de un derecho de superficie en la parcela registral 73.444 o parcela R-65 (expediente URB/011/867/001), a favor de esta empresa, con base al artículo 79.3 del TRLOTAU y a la declaración de desierto del expediente.

DÉCIMO. - A la vista del artículo 79.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, con fecha 15 de enero de 2025, se acordó "Iniciar procedimiento de enajenación directa para la constitución de derecho de superficie por un plazo mínimo de 52 años y 8 meses, ampliable hasta 75 años, sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, registral 73.444, para la promoción, construcción y gestión de 316 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en idénticas condiciones y con sujeción a los mismos requisitos y condicionantes recogidos en el pliego rector del negocio jurídico declarado desierto"

UNDÉCIMO.- Iniciada la tramitación del expediente de adjudicación directa y antes de recaer propuesta de adjudicación, con fecha 13 de febrero de 2025, AR ZONA A-2022, S.L. presentó, mediante correo electrónico, ESCRITO en el que tras exponer los antecedentes del procedimiento manifiesta que "No habiéndose producido la adjudicación del expediente, y tras haber estudiado distintas fórmulas de financiación para abordar el negocio jurídico, esta empresa solicita el desistimiento del procedimiento URB/011/867/001, en base al artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas"

DUODÉCIMO.- A la vista de dicha solicitud y a propuesta de la Mesa de Asistencia, con fecha 17 de febrero se acordó dejar sin efecto la solicitud de AR ZONA A-2022 y declarar de nuevo desierto el expediente para la constitución de derecho de superficie sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, registral 73.444, para la promoción, construcción y gestión de 316 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, al no existir ningún otro interesado, al que poder proponer como adjudicatario y solicitarle la documentación conforme a pliego.

El acuerdo de declaración de desierto del expediente se publicó en la web de GICAMAN, y en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

DÉCIMOTERCERO. – Con fecha 18 de febrero de 2025, CLIBEAL 2030 S.L., presenta SOLICITUD de adjudicación directa del expediente URB/011/867/001 para la constitución de un derecho de superficie en la parcela registral 1/73.444, propiedad de GICAMAN. Dicha solicitud se acompaña de la oferta correspondiente.

DÉCIMOCUARTO. – El artículo 79.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, establece que:

“Los bienes integrados en los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

- a) Enajenados mediante concurso, por precio que, cuando deban destinarse a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, no podrá superar el de su valor legalmente establecido. El pliego de condiciones justificará, en función de la demanda real que resulte del Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública, el concreto tipo de protección pública a que se deberán destinar las viviendas y fijará los plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación pendientes, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones”, (...)

Añadiéndose en este mismo número que:

“... Cuando los concursos a que se refieren las letras a) y b) queden desiertos, la administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.”

Con base en los anteriores antecedentes y tratándose de un supuesto similar y asimilable al recogido en el artículo 79.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

ACUERDO:

ÚNICO. - Iniciar un nuevo procedimiento de enajenación directa para la constitución de derecho de superficie por un plazo mínimo de 52 años y 8 meses, ampliable hasta 75 años, sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, registral 73.444, para la promoción, construcción y gestión de 316 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en idénticas condiciones y con sujeción a los mismos requisitos y condicionantes recogidos en el pliego rector del negocio jurídico declarado desierto.

En Toledo a fecha de la firma.

El Director Gerente

Fdo. D. Francisco Javier Laguna Pereira
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE