

RESOLUCIÓN

En relación con el expediente de contratación CONP/2024/2924, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Resolución del Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos de 27 de febrero de 2024 se autorizó el inicio del expediente para la constitución de un derecho de superficie en el solar “Escuela de Peritos” de Gijón y en la parcela de la UA 75 de Lugones (Siero), para su edificación con destino a alquiler asequible, construcción y explotación de locales comerciales y plantas de sótano para estacionamientos de vehículos.

SEGUNDO.- 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, regula, en lo que aquí interesa, el Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes. Este programa de ayuda se encuadra en la inversión C02.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes» del componente 2 «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana» del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En su artículo 61 y concordantes, posibilita el uso de fórmulas de colaboración público-privada y establece el deber de priorizar la promoción de estas fórmulas, entre las cuales, incluye el derecho de superficie, para optimizar la utilización de los fondos públicos. En virtud de este mecanismo, las administraciones constituyen a favor de un tercero un derecho de superficie para posibilitar que el adjudicatario ejecute en los terrenos gravados el edificio de viviendas soportando su coste. El superficiario se obliga a la construcción sobre el derecho adjudicado de un inmueble con un uso determinado, a su conservación y gestión, mientras que percibe a cambio el importe derivado de las rentas que generen los distintos usos durante el plazo de vigencia del derecho de superficie, y, en caso de cumplir con las condiciones establecidas, el de la subvención prevista en los acuerdos entre el Ministerio del ramo y la administración autonómica en el ámbito de los fondos MRR. La administración, a su vez, se obliga a gravar un bien de su propiedad con un derecho real de superficie y a la concesión de una subvención por un importe predeterminado, recibiendo la propiedad de los inmuebles construidos una vez extinguido el derecho de superficie.

TERCERO.- En virtud del acuerdo n.º 4 (Programa 6) de la Comisión bilateral celebrada con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana el 20 de diciembre de 2022, la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias es beneficiaria directa de una ayuda del referido programa por un importe de 11.820.000 euros (de los que 1.450.000 han de destinarse a la ejecución de 29 apartamentos en la antigua residencia de la Malatería en Oviedo y el resto, 10.370.000 euros, a la financiación de 250 viviendas en la parcela conocida como “Solar de Peritos” (Gijón) y de 44 viviendas a ejecutar en una parcela sita en Lugones (Siero). Ambas parcelas tienen naturaleza

	Estado del documento	Original	Página 1 de 5		
	Dirección electrónica de validación CSV	https://consultaCVS.asturias.es			
	Código Seguro de Verificación (CSV)				
	15250365044262065670				

patrimonial y están adscritas a la Consejería con competencias en materia de vivienda para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible.

CUARTO.- El importe de estas ayudas, conforme al citado Real Decreto y el acuerdo de la comisión bilateral, se otorgará a los adjudicatarios del derecho de superficie, que resultarían tener la condición de destinatarios últimos de la misma, y ello al entenderse preciso una decidida intervención administrativa de fomento en materia de construcción de vivienda y su disposición en régimen de alquiler asequible, teniendo en cuenta que los riesgos financieros inherentes a la operación podrían desincentivar la participación del sector de la promoción y construcción de viviendas al tratarse de una fórmula de participación público privada poco habitual.

QUINTO.- El Consejo de Gobierno, en reunión celebrada el 26 de abril de 2024, acordó establecer la forma de explotación de ambas parcelas (Peritos y Lugones), mediante la constitución de un derecho de superficie a favor de un tercero para la edificación de viviendas con destino a alquiler asequible, construcción y explotación de locales comerciales y plantas de sótano para estacionamientos de vehículos, por un plazo de 75 años; aprobar las bases del concurso y autorizar un gasto plurianual por importe de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL EUROS (10.370.000 €), para la concesión directa de una subvención a favor de quien resulte adjudicatario del derecho de superficie de las parcelas, con cargo a la partida presupuestaria 13.04.431A.775.041 de los Presupuestos Generales del Principado de Asturias, y de acuerdo con el siguiente desglose por anualidades:

- Ejercicio 2024: 2.074.000 €.
- Ejercicio 2025: 6.222.000 €.
- Ejercicio 2026: 2.074.000 €

SEXTO.- Por Resolución de 2 de mayo de 2024, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, se aprueba la apertura del procedimiento de adjudicación para la constitución de un derecho de superficie sobre el solar “Escuela de peritos” (Gijón) y la parcela de la UA 75 de Lugones (Siero), para la edificación de viviendas con destino a alquiler asequible, construcción y explotación de locales comerciales y plantas de sótano para estacionamiento de vehículos, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Financiado por la Unión Europea Next Generation EU, y por Resolución de la Secretaría General Técnica de la misma Consejería de 14 de mayo se ordena la publicación de los pliegos de bases que van a regir el concurso, siendo publicados en el BOPA num. 93 de 14-V-2024.

SÉPTIMO.- Por Resolución PA/6221/2024/3835 de 9 de agosto de 2024 del Consejero de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, se adjudica, sin canon, por un plazo de 75 años, a favor de la empresa REAL STATE ADI S.L con CIF B8864533-8, la constitución de un derecho de superficie, para la edificación de viviendas con destino a alquiler asequible, construcción y explotación de locales comerciales y plantas de sótano para estacionamiento de vehículos, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Financiado por la Unión Europea Next Generation EU, sobre las parcelas de suelo propiedad del Principado de Asturias siguientes:

- Solar denominado “Escuela de Peritos”, sito en la Calle Manuel Llana, s/n de Gijón, con referencia Catastral 4537001TP8243N0001QM. Inscrita en el Registro Propiedad N°1 Gijón, Finca 42497, tomo 2602, Libro 936, Folio 104.

	Estado del documento	Original	Página 2 de 5		
	Dirección electrónica de validación CSV	https://consultaCVS.asturias.es			
	Código Seguro de Verificación (CSV)				
	15250365044262065670				

- Parcela Nº inventario GPA 3751 sita en la Unidad de Actuación 75 NC/OVP-4 Lugones Siero. con referencias Catastrales 33066A10200485 y 33066A10213485 (CATASTRAL 33016001059914 TRAS CESIÓN) inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero Finca Nº104046 Tomo 1244 Libro 1055 Folio 127 Parcela 1 procede de la reparcelación de la Unidad 75 NC/OVC.

OCTAVO.- Con fecha 14 de agosto de 2024 se notifica a la empresa adjudicataria la resolución de adjudicación y se ordena su publicación en el perfil del contratante.

NOVENO.- Con fecha 11 de octubre de 2024 se Formaliza la constitución del derecho de superficie en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, con los derechos y obligaciones que se deducen de los pliegos del concurso y la oferta formulada por el adjudicatario, en el plazo máximo de 2 meses desde la notificación de la adjudicación.

DÉCIMO.- Con fecha 29 de octubre de 2024 se publica en la Plataforma de Contratación del Sector Público al Anuncio de Adjudicación (Número de Expediente 2024000172)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Según dispone el artículo 2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, *“Se entiende por subvención, a los efectos de esta ley, toda disposición dineraria realizada por cualesquiera de los sujetos contemplados en el artículo 3 de esta ley, a favor de personas públicas o privadas, y que cumpla los siguientes requisitos: a) Que la entrega se realice sin contraprestación directa de los beneficiarios. b) Que la entrega esté sujeta al cumplimiento de un determinado objetivo, la ejecución de un proyecto, la realización de una actividad, la adopción de un comportamiento singular, ya realizados o por desarrollar, o la concurrencia de una situación, debiendo el beneficiario cumplir las obligaciones materiales y formales que se hubieran establecido. c) Que el proyecto, la acción, conducta o situación financiada tenga por objeto el fomento de una actividad de utilidad pública o interés social o de promoción de una finalidad pública”*

SEGUNDO.- Señala el artículo 22 de la Ley, aplicado analógicamente, que el procedimiento ordinario de concesión de subvenciones será en régimen de concurrencia competitiva. De manera excepcional, no obstante, podrán concederse de forma directa, en lo que aquí interesa, aquellas en que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública. En el supuesto que nos ocupa, los fondos transferidos a la Comunidad Autónoma a que se ha hecho referencia en virtud del acuerdo de la comisión bilateral, tan solo pueden concederse, en concepto de subvención, a favor del adjudicatario del derecho de superficie que se obliga a ejecutar las obras y la gestión y explotación de los inmuebles, y, por tanto, sin concurrencia competitiva (que tiene lugar de manera previa, en la licitación y adjudicación del derecho de superficie). En términos similares se pronuncia el artículo 6.3 del Decreto 71/1992, de 29 de octubre, por el que se regula el régimen general de subvenciones del Principado de Asturias y que señala que *“excepcionalmente, cuando por razones de interés público, social o humanitario o por las especiales características de la persona o entidad que haya de ejecutar la actividad a subvencionar, no sea posible promover la concurrencia pública, será necesario acuerdo del Consejo de Gobierno autorizando la concesión*

	Estado del documento	Original	Página 3 de 5	
	Dirección electrónica de validación CSV	https://consultaCVS.asturias.es		
	Código Seguro de Verificación (CSV)			
	15250365044262065670			

de la subvención al que se incorporará necesariamente informe acreditativo de tales extremos emitido por el centro gestor correspondiente.”

TERCERO.- El Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos es competente para dictar la presente Resolución de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 6/1984, de 5 de julio, artículo 14 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias; artículo 8 del Decreto 22/2023, de 31 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma y Decreto 75/2023, de 18 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos.

Vistos los citados preceptos y demás normas de general aplicación ,

RESUELVO

PRIMERO.- Conceder una subvención por importe de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL EUROS (10.370.000 €) a favor de la empresa REAL STATE ADI S.L con CIF B8864533-8 adjudicataria de la constitución de un derecho de superficie, para la edificación de viviendas con destino a alquiler asequible, construcción y explotación de locales comerciales y plantas de sótano para estacionamiento de vehículos, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Financiado por la Unión Europea Next Generation EU, sobre las parcelas de suelo propiedad del Principado de Asturias siguientes:

- Solar denominado “Escuela de Peritos”, sito en la Calle Manuel Llana, s/n de Gijón, con referencia Catastral 4537001TP8243N0001QM. Inscrita en el Registro Propiedad Nº1 Gijón, Finca 42497, tomo 2602, Libro 936, Folio 104.
- Parcela Nº inventario GPA 3751 sita en la Unidad de Actuación 75 NC/OVP-4 Lugones Siero. con referencias Catastrales 33066A10200485 y 33066A10213485 (CATASTRAL 33016001059914 TRAS CESIÓN) inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero Finca Nº104046 Tomo 1244 Libro 1055 Folio 127 Parcela 1 procede de la reparcelación de la Unidad 75 NC/OVC.

SEGUNDO.- Disponer un gasto a favor de la empresa REAL STATE ADI S.L con CIF B8864533-8 como adjudicataria de la constitución de un derecho de superficie por importe de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL EUROS (10.370.000 €), con cargo a la partida presupuestaria 13.04.431A.775.041 de los Presupuestos Generales del Principado de Asturias para el 2024, de acuerdo con el siguiente desglose por anualidades:

2024: 2.074.000 €.

2025: 6.222.000 €.

2026: 2.074.000 €

TERCERO.- Notificar la presente Resolución a la empresa adjudicataria

Este acto pone fin a la vía administrativa y contra el mismo cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del

	Estado del documento		Original	Página 4 de 5	
	Dirección electrónica de validación CSV		https://consultaCVS.asturias.es		
	Código Seguro de Verificación (CSV)				
	15250365044262065670				

Principado de Asturias, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de la posibilidad de previa interposición del recurso potestativo de reposición ante la Consejera de Ordenación del territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, no pudiendo simultanearse ambos recursos, conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley del Principado de Asturias 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias, y en el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.

En Oviedo, a la fecha de la firma digital

EL JEFE DE SERVICIO DE EDIFICACIÓN

	Estado del documento	Original	Página 5 de 5	
	Dirección electrónica de validación CSV	https://consultaCVS.asturias.es		
	Código Seguro de Verificación (CSV)			
	15250365044262065670			