

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA Nº 1/2023 CELEBRADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO EL DIA 8 DE MARZO DE 2023.

En la ciudad de Salamanca siendo las 12:00 horas del día 8 de Marzo de 2023 se celebra sesión ordinaria del Consejo de Administración de la Entidad Pública Empresarial Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo (E.P.E PMVU) convocada para esta fecha con la asistencia:

- Presencial, en la sede de la E.P.E PMVU en calle Pozo Amarillo nº 2 de Salamanca:
- D. José Fernando Carabias Acosta (Sr. Presidente de la E.P.E PMVU).
- D^a. María del Carmen Díez Sierra (Grupo Municipal Mixto).
- D. Alberto Díaz San Miguel (Cámara de Comercio e Industria)
- D. Fernando García Flórez (Sr. Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca).
- D. José Joaquín González Masa (Sr. Interventor del Excmo. Ayto. Salamanca)
- D. Eugenio Corcho Bragado (Sr. Gerente de la E.P.E PMVU).
- D^a. Sonia Prado Ballesteros (Secretaria en funciones de la E.P.E. PMVU).
- Telemática:
- D^a. María Victoria Bermejo Arribas (Sra. Vicepresidenta, Grupo Municipal Popular).
- D^a. María José Fresnadillo Martínez (Grupo Municipal Popular)
- D. Álvaro Antolín Montero (Grupo Municipal Socialista).
- D. Juan José Sánchez Alonso (Grupo Municipal Ciudadanos).
- D. Francisco Gómez Galán (representante Asociaciones de Vecinos)
- D. Ángel Herrero Pérez (representante Colegio de Arquitectos)
- D. Alfredo Andrés Holgado (Director del Área de Licencias y Planeamiento del Excmo. Ayto. de Salamanca)

El Sr. Presidente declara abierta la sesión, procediéndose al estudio de los asuntos que integran el orden del día:

ASUNTO Nº 1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR (27-12-2022).

El Consejo de Administración acuerda por unanimidad su aprobación.

ASUNTO Nº 2.- APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE LA E.P.E. PMVU EJERCICIO 2022.

INTERVENCIONES:

El SR. INTERVENTOR da cuenta del asunto con referencia al contenido y a los principales resultados que arrojan las cuentas de la Entidad. Señala que aunque las cuentas recogen unas pérdidas en el ejercicio por importe de 23.494,65€, no requieren aportación alguna por parte del Ayuntamiento, concluyendo que el Patronato se encuentra saneado acreditando autonomía suficiente para cumplir con las obligaciones derivadas de sus actividades.

Por el Sr. Presidente se aclara que aunque parezca que hay un exceso de tesorería, se va a proceder a su gasto con la adquisición del edificio y el inicio de una nueva promoción de viviendas, no obstante actualmente se está obteniendo un rendimiento económico, mediante intereses bancarios.

ACUERDO:

Vista la propuesta que antecede, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad su aprobación.

ASUNTO Nº 3.- APROBACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS DE LA E.P.E. PMVU A 31-12-2022.**INTERVENCIONES:**

El SR. INTERVENTOR da cuenta del asunto y del contenido del Inventario. Indicando que la página 4 del Balance de las cuentas anuales se corresponde con la página 131 de del Inventario de bienes.

ACUERDO:

Vista la propuesta que antecede, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad su aprobación.

ASUNTO Nº 4.- ADJUDICACIÓN LICITACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS AGRUPADAS EN EDIFICIO CON DESTINO A SU ALQUILER POR LA E.P.E. PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO DE SALAMANCA.

Se incorporan a la sesión por vía telemática, el representante del Grupo Municipal Socialista, Sr. Antolín Montero y el representante del Colegio de Arquitectos Sr. Herrero Pérez, y abandona la sesión, el Sr. Interventor, para cumplir con sus compromisos profesionales.

INTERVENCIONES:

El SR. PRESIDENTE da cuenta del asunto y del contenido de la propuesta.

La SRA. DÍEZ SIERRA indica que echa en falta un estudio económico del valor del m2, puesto que no es lo mismo el valor que tiene el m2 construido de un edificio en un barrio que otro y conocer la ubicación del edificio.

Responden el SR PRESIDENTE y el SR. CORCHO BRAGADO señalando que ese estudio económico estaba contenido en el pliego de condiciones de la licitación, en el cual se establecían los precios en función de la superficie, y también se recogían los criterios para valorar el estado del edificio, es por ello que una vez abierto el sobre nº 2 se ha procedido por los técnicos municipales del PMVU hacer visita de inspección para comprobar la documentación aportada.

La SRA. DÍEZ SIERRA expone que le hubiera gustado tener dicha documentación previamente para analizarla, por lo que se abstendrá en la votación de este asunto. Toma la palabra el SR ANTOLIN MONTERO que manifiesta también las dudas sobre la ubicación del edificio y además sobre el precio total del edificio con las reformas. Pregunta si ya se ha realizado el análisis del coste de las reformas de esas viviendas, y si el edificio cuenta con final de obra.

El SR. PRESIDENTE contesta que aunque todavía no se ha realizado la valoración final, si se ha realizado un análisis del coste de la reforma y de la puesta al día del edificio que sería alrededor de 300.000€, no obstante hay que tener en cuenta, que la cantidad a aportar por el PMVU representa un porcentaje del 39,27% del coste total de la actuación, y el resto sería sufragado por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (46,71%) y por la Comunidad Autónoma de Castilla y León

(14,02%) ; el Sr. CORCHO BRAGADO añade que el estudio detallado del coste total del edificio se está elaborando, y dado que era el único licitador, se han estado realizando visitas de inspección por los técnicos municipales. En relación al edificio, indica que tal y como se indicaba en el Pliego, el edificio cuenta con licencia de primera utilización, dispone de escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal y nunca ha sido ocupado.

No obstante, se procederá a enviar a todos los miembros del Consejo de Administración, la documentación del procedimiento de licitación y adjudicación, para su conocimiento, a la mayor brevedad posible.

ACUERDO:

Vista la propuesta que antecede, el Consejo de Administración acuerda por mayoría su aprobación, con la abstención del representante del Grupo Municipal Socialista, Sr. Antolín Montero y de la representante del Grupo Municipal Mixto, Sra. Díez Sierra.

ASUNTO Nº 5.- ADJUDICACIÓN PARA LICITACIÓN DEL ALQUILER DE DIVERSOS LOCALES DEL EDIFICIO “CENTRO DE CONVIVENCIA VICTORIA ADRADOS”, SITUADO ENTRE LAS CALLES AVDA. DE VILLAMAYOR, CALLE ARAPILES, CALLE TEJARES Y CALLE QUINTA DE SALAMANCA, PARA SU DESTINO A SERVICIO DE CAFETERÍA Y RESTAURANTE, MEDIANTE CENTRO DE FORMACIÓN OCUPACIONAL.

INTERVENCIONES:

El SR. PRESIDENTE da cuenta del asunto y del contenido de la propuesta en la cual se recoge que el alquiler asciende a 37.120,00€ más IVA.

La SRA. DÍEZ SIERRA expone que es la segunda vez que este asunto va al Consejo, indicando que esta propuesta le parece mejor que la anterior.

Previa la votación, toma la palabra el SR. CORCHO BRAGADO para indicar que falta presentar el bastanteo de poder requerido, para poder proceder a la adjudicación.

ACUERDO:

Vista la propuesta que antecede, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad su aprobación, una vez presentada la documentación requerida.

ASUNTO Nº 6- ADJUDICACIÓN LICITACIÓN DE LA CONTRATACION DE LA PÓLIZA DE SEGURO DECENAL DE DAÑOS PARA LA PROMOCIÓN DE 48 VIVIENDAS PROTEGIDAS Y GARAJES EN CALLE DE LA VICTORIA 109-119 DE SALAMANCA.

INTERVENCIONES:

El SR. PRESIDENTE da cuenta del asunto y del contenido de la propuesta. Señala que el contrato, de acuerdo con el informe técnico, se adjudica a ASEFA SA SEGUROS Y REASEGUROS por un céntimo, puesto que en la puntuación de “otros gastos” obtiene la misma puntuación que la otra empresa, es por esa razón que, en la puntuación total del informe técnico, se establezcan cinco decimales.

Previa la votación, toma la palabra el SR. CORCHO BRAGADO para indicar que al igual que en el expediente anterior, se está pendiente de la presentación del bastanteo de poder, para proceder a adjudicar el contrato, puesto que el aportado, era únicamente para la firma de avales.

ACUERDO:

Vista la propuesta que antecede, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad su aprobación, una vez presentada la documentación requerida.

ASUNTO Nº 7.- LICITACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE 48 VIVIENDAS PROTEGIDAS, 1 LOCAL, 48 TRASTEROS Y 48 GARAJES, ENTRE LAS CALLES MARAGATERÍA, PUEBLA DE SANABRIA Y VILLALPANDO DE SALAMANCA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

INTERVENCIONES:

El SR. PRESIDENTE da cuenta del asunto, exponiendo que se trata de una promoción de viviendas protegidas en la zona de Capuchinos, para la cual se ha obtenido la correspondiente licencia de obras y el plazo de ejecución previsto sería de 20 meses. La actuación está financiada con fondos europeos, en ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana participa con la concesión de una ayuda estimada de 1.923.600,00€ y el resto de la financiación necesaria, se aporta por el Ayuntamiento de Salamanca, a través de la EPE PMVU. Por último, señala que no sólo se pondrán a disposición estas 48 viviendas, sino que está previsto en el futuro, la construcción de 55 viviendas más, en la zona de Pizarrales, ampliándose el parque de viviendas disponibles para los ciudadanos, en 103 viviendas de protección pública para alquiler social.

El SR. CORCHO BRAGADO señala que la contratación, se realizara mediante el procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación.

ACUERDO:

El Consejo de Administración se da por enterado del asunto, estando todos los miembros conformes.

ASUNTO Nº 8.- LICITACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DEL ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE 48 VIVIENDAS PROTEGIDAS, 1 LOCAL, 48 TRASTEROS Y 48 GARAJES, ENTRE LAS CALLES MARAGATERÍA, PUEBLA DE SANABRIA Y VILLALPANDO DE SALAMANCA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

INTERVENCIONES:

El SR. PRESIDENTE da cuenta del asunto

ACUERDO:

El Consejo de Administración se da por enterado y no plantea ningún tipo de objeción.

ASUNTO Nº 9.- PROPUESTA DE LISTADOS DEFINITIVOS DE CONCESIÓN, DENEGACIÓN, RESERVA DE LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS, 2º CONVOCATORIA AÑO 2020.

INTERVENCIONES:

El SR. PRESIDENTE da cuenta del asunto, indicando que en el listado definitivo de comunidades con ayuda concedida, aparece excluido el expediente nº 89, referente a la Comunidad de Avenida de

Mirat Nº 36. Brevemente expone, que la desestimación del recurso presentado, está motivada en la expiración del requerimiento. La Comunidad de propietarios alegaba que, en el correo electrónico de contacto que consta en la solicitud de ayudas para la Rehabilitación no se había recibido notificación electrónica alguna, sin embargo, de conformidad con el protocolo de funcionamiento municipal, el requerimiento se ha practicado correctamente, puesto que se ha remitido al e-mail asociado al certificado digital con el que se registró la solicitud.

Es por ello que, a pesar de que el requerimiento se ha efectuado correctamente y por tanto habría que desestimar el recurso, para evitar que dicho asunto pueda acabar en el juzgado, y que pudiera ser estimada la pretensión de la Comunidad de Propietarios, el Sr. Presidente, plantea la posibilidad, que por parte del Consejo de Administración, si lo estima conveniente, se vote a favor de la estimación del recurso presentado por la Comunidad de Propietarios Avda Mirat Nº 36, dada las dudas que suscita una posible estimación de la pretensión por parte de los tribunales.

Toma la palabra el SR SECRETARIO, que entiende que habría que estimar las alegaciones de la Comunidad de Propietarios, dado que además, existe disponibilidad de saldo presupuestario y ninguna comunidad saldría perjudicada.

El SR GERENTE, matiza que esa cifra puede ser menor, puesto que si bien en la lista de reserva, sólo hay una comunidad Avda Mirat 27, a fecha de hoy, todavía no ha finalizado el periodo de exposición pública, y por tanto, el plazo para la presentación, en su caso, de los recursos pertinentes. Igualmente señala que, aunque se admita la alegación formulada por la Comunidad de Propietarios Avda Mirat 36, se tendrá que presentar la documentación requerida, que será analizada para comprobar que cumple con los requisitos exigidos en la convocatoria.

Por último, la SRA. DÍEZ SIERRA entiende que hay que ser más flexibles con los ciudadanos, y facilitarles en lo posible, su relación con la administración.

Expuesto lo anterior, se procede a votar el asunto:

ACUERDO:

- **Sobre el recurso interpuesto por la Comunidad de propietarios Avda Mirat 36, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad, su estimación.**
- **Respecto a los listados definitivos relativos a la concesión, denegación y reserva de las ayudas a la rehabilitación de edificios de viviendas, 2ª convocatoria 2020, acuerda por unanimidad su aprobación, teniendo en cuenta la modificación anterior.**

(Abandona la sesión la SRA. DÍEZ SIERRA para cumplir con sus compromisos profesionales)

ASUNTO Nº 10.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DE LOS LISTADOS DEFINITIVOS DE CONCESIÓN, DENEGACIÓN, RESERVA Y DESISTIMIENTO DE LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS (CONVOCATORIA AÑO 2021).

INTERVENCIONES:

El SR. PRESIDENTE da cuenta del asunto

Por el SR. CORCHO BRAGADO se informa que el motivo de la desestimación de la Comunidad de Propietarios de TORRES VILLARROEL, 45 y Comunidad de Propietarios VOLTA, 38 es la presentación de alegaciones fuera de plazo.

ACUERDO:

Vista el informe de propuesta que antecede, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad su aprobación.

ASUNTO Nº 11.- PETICIÓN REDUCCIÓN PRECIO ALQUILER PLAZAS DE GARAJE 35 VPP C/CUENCA. EXPTE 8/2023/SIPM.

INTERVENCIONES:

El SR. PRESIDENTE da cuenta del asunto. La propuesta que se formula en representación del edificio de la Calle Cuenca 1-11, es la reducción de la renta de alquiler de las plazas de garaje de dicha promoción, pasando de los 55€ al mes a 35-40€ al mes y prioridad frente otros inquilinos ajenos a la vivienda.

Al respecto se indica, que ahora mismo existen 8 plazas libres sin ocupar y conforme al informe emitido por el Gerente del Patronato, los precios estimados en ese entorno es de 60€ al mes, precio superior a la renta de 55 € que figuran en el contrato de alquiler al que no se le aplica el IPC aunque figura en el contrato; en relación a la petición formulada de prioridad a los inquilinos residentes en las viviendas, se informa que ya se está llevando a efecto. Por lo que la propuesta del informe, es mantener el precio de alquiler en 55 €/mes, no obstante, plantea la posibilidad que en el caso que un inquilino de vivienda solicite el alquiler de una segunda plaza de garaje, ésta tenga un precio de alquiler de 40€ al mes y que dicha propuesta se haga extensiva a todas las promociones en alquiler de esta EPE PMVU.

Toma la palabra el SR. SANCHEZ ALONSO, indicando que está de acuerdo en que la decisión que se adopte se aplique al resto de promociones; en el mismo sentido se pronuncia el SR. ANTOLIN MONTERO.

Informa el SR. CORCHO BRAGADO, que aunque la petición viene formulada por parte de unos vecinos de una comunidad de propietarios, lógicamente si se admite dicha propuesta hay que extenderla a otras promociones; y en relación a la petición de prioridad a favor de los inquilinos, señala que tras el acuerdo adoptado en su día por el Consejo de Administración, los contratos de alquiler de plazas de garaje que se realizan con inquilinos ajenos a las viviendas, poseen una duración de un año pudiéndose prorrogar anualmente, si ninguna de las partes notifica su voluntad expresa de no renovarlo y sólo se ofertan aquellas plazas que están libres, con el objeto de favorecer el arrendamiento por los inquilinos de las viviendas .

El Sr. Presidente, pregunta si finalmente se acepta que el alquiler de la segunda plaza de garaje, solicitada por un inquilino de las viviendas de nuestras promociones, se baje de 55€ al mes a 40€.

Al respecto, tanto SR. DIAZ SAN MIGUEL, como el SR. HERRERO PEREZ, plantean que dicha situación puede dar lugar a picaresca, puesto que puede darse la posibilidad que un inquilino, alquile una segunda plaza de garaje por ese precio y posteriormente, la realquile a un tercero incrementando el precio.

A este respecto, el SR. PRESIDENTE piensa que, para evitar esas posibles situaciones, podría asociarse esa segunda plaza de garaje a la matrícula del vehículo.

Expuesto lo anterior, se procede a votar el asunto:

ACUERDO:

Visto el informe - propuesta que antecede, emitido por el Gerente de la EPE PMVU, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad:

- **En relación al precio de alquiler de las plazas de garaje, mantener el precio establecido de 55€ mensuales.**
- **Respecto al supuesto que un inquilino de una vivienda, solicite alquilar una segunda plaza de garaje, el precio será de 40€ más IVA, siempre que se identifique el vehículo y que el mismo sea propiedad de alguno de los inquilinos de la vivienda, de esta forma quedaría justificada que la segunda plaza, es de uso exclusivo de los titulares de la vivienda.**
- **Por último, a esa segunda plaza de garaje, se le aplicará las mismas condiciones que si la alquila una persona ajena a la promoción, es decir, el contrato tendrá una duración de año y no se procederá a la renovación, si la solicita un inquilino de la promoción sin plaza de garaje.**

ASUNTO Nº 12.- AUTORIZAR AL SR. GERENTE DE LA EPE PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO DE SALAMANCA (EPE PMVU), D. EUGENIO CORCHO BRAGADO, LA FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL DEL EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN DE 48 VIVIENDAS PROTEGIDAS Y GARAJES EN CALLE DE LA VICTORIA 109-119 DE SALAMANCA.

INTERVENCIONES:

El SR. PRESIDENTE da cuenta del asunto

ACUERDO

Vista la propuesta que antecede, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad su aprobación.

ASUNTO Nº 13.- DADAS CUENTA:

ASUNTO 13.1: INFORME ESTADO DE LAS AYUDAS MUNICIPALES DE REHABILITACION DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS, 1ª CONVOCATORIA 2020.

ASUNTO 13.2: PÉRDIDA DEL DERECHO AL COBRO DE LA AYUDA MUNICIPAL A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS CONCEDIDA (CONVOCATORIA 1ª- 2020) A LAS SIGUIENTES COMUNIDADES:

- **Comunidad de Propietarios C/Gargabete 25-27 (Expte: 787/2021/SIPM)**
- **Comunidad de Propietarios C/Herreros 2 (Expte: 829/2021/SIPM)**
- **Comunidad de Propietarios C/Palacio Valdés 22-24 (Expte: 848/2021/SIPM)**

ASUNTO 13.3: CERTIFICACIONES DE OBRAS:

- 48 viviendas protegidas y garajes PARCELA RM 14 Sector 29B Salamanca

ASUNTO 13.4: TANTEOS Y RETRACTOS – PETICIONES FORMULADAS:

- PSO DE CÉSAR REAL DE LA RIVA nº 62-64, 2º A (Expte: 1/2023/SIPM)

INTERVENCIONES:

El SR. CORCHO BRAGADO da cuenta de los cuatro asuntos anteriores.

El Consejo de Administración se da por enterado y no plantea ningún tipo de objeción.

ASUNTO Nº 14.- ASUNTOS VARIOS.

En este punto no se ha incluido ningún asunto.

ASUNTO Nº 15.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

No se formularon

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las trece horas del día señalado, el Sr. Presidente levanta la sesión, de la que se extiende la presente acta que, con las formalidades preceptivas, firma el Sr. Presidente, de todo lo cual doy fe.

Vº Bº
El Presidente

La Secretaria