









ACUERDO DE ADJUDICACIÓN

EXPEDIENTE URB/010/867/001"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 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 firmó el "Acuerdo n.º 6 (Programa 6) de la Comisión Bilateral, celebrado el 25 de octubre de 2023, relativo a la promoción, en régimen de cesión de derechos de superficie, de 86 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 6") y la Adenda I al citado Acuerdo, en virtud de los cuales se acuerda financiar la actuación "86 VPO en la manzana RP8 de Toledo" a desarrollar por GICAMAN, con una aportación estimada del MITMA-NG de 4.274.200,00 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 el 31 de octubre de 2023, se acordó modificar la finalidad de la cesión de la parcela donde se ejecutará la actuación, estableciendo la obligación de GICAMAN de destinar la misma a la construcción y promoción de 86 viviendas protegidas en régimen de alquiler social o precio asequible en edificio energéticamente eficiente en los términos del mencionado Acuerdo n.º 6 y su Anexo I, durante un plazo mínimo de 50 años, ampliables hasta un máximo de 75 años, desde la calificación definitiva como viviendas protegidas.

CUARTO. – Con fecha 11 de enero de 2024 se acordó iniciar expediente para la constitución de derecho de superficie sobre la referida parcela (registral 73.375), conocida como R-8, sita en la calle Río Cabriel 6 (previamente calle Río Valdemarías) del municipio de Toledo, para la promoción, construcción y gestión de 86 viviendas, de protección oficial, energéticamente eficientes, en régimen de alquiler social o a precio asequibles con número de **expediente URB/010/867/001.**











QUINTO. – Con fecha 1 de febrero de 2024 se aprobó el correspondiente expediente abierto y se ordenó su publicación con fecha 12 de febrero 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.

SEXTO. - Finalizado el plazo de presentación de solicitudes el 12 de abril de 2024, a las 14:00 horas, se presentó un único interesado en forma y plazo, AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L., que fue admitido por la Mesa de Asistencia en sesión celebrada el 15 de abril de 2024.

SÉPTIMO. - Con fecha 17 de abril 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, y acordó su traslado al "Comité de Expertos" con el objeto de proceder a su valoración con arreglo a los criterios recogidos en el apartado 12.1 (desarrollados en el Anexo XV) del Pliego rector del negocio jurídico.

OCTAVO. - Previa tramitación del oportuno procedimiento, el 6 de mayo de 2024 se formalizó contrato menor para la valoración del Sobre 2 de *AVG CAPITAL MANAGEMENT 8*, S.L., por parte de Comité de Expertos. La composición del Comité de Expertos se publicó en la página web de GICAMAN.

NOVENO. - Con fecha 15 de mayo de 2024 se remitió por el Comité de Expertos informe de valoración y tabla resumen de puntuación del Sobre 2; documentación que fue completada con anexo de fecha 17 de mayo de 2024, en el que se viene a declarar expresamente que "el proyecto presentado cumple con los requisitos mínimos y condiciones técnicas del proyecto y la edificación exigidos por la normativa aplicable y en especial los requisitos del punto 2.2 del pliego, no existiendo ningún incumplimiento de éstos según la documentación aportada".

DÉCIMO. - Con fecha 21 de mayo de 2024 la Mesa de Asistencia, a la vista del Sobre 2 presentado, procedió al examen y estudio del proyecto presentado, del informe de valoración, de la tabla resumen y del anexo del Comité de Expertos, puntuando el Sobre 2 del licitador presentado con 54,46 puntos de un total de 60 puntos posibles, superando el umbral mínimo previsto en el Pliego para continuar en el procedimiento.

A continuación, en la misma sesión, la Mesa de Asistencia procedió a la apertura del Sobre 3 presentado, documentación relativa a los criterios cuantificables de manera automática. AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L., ofertó un plazo de duración del derecho de superficie de 75 años, frente al plazo mínimo previsto de 52 años y un precio máximo de alquiler metro cuadrado útil de vivienda de 7,80 €, que no supone reducción alguna del precio máximo de alquiler recogido en Pliego.

La Mesa de Asistencia, en la misma sesión, acordó puntuar el Sobre 3 ("Criterios de evaluación objetiva") del único licitador presentado, AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, 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 65,46 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 86 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social, a favor de AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, 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.

UNDÉCIMO. – 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.

DUODÉCIMO. - AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L., presentó la documentación requerida en plazo. Dicha documentación fue comprobada por la Mesa de Asistencia en sesión de fecha 6 de junio de 2024, que acordó requerir a AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L. para que completara la declaración responsable del punto 15.3.7 del Pliego, en el plazo máximo de tres días hábiles. Dicha declaración fue presentada completa y conforme el mismo día del requerimiento.

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 73.375, para la promoción, construcción y gestión de 86 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 AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, 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 13 de junio de 2024.

El Director Gerente

D. Fernando Garrido Pérez