

ACTA DE LA MESA DE ASISTENCIA DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA 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 (EXPEDIENTE URB-010-867-001)

PRESIDENTE

D. Ramón Martínez Yunta, Secretario General de GICAMAN, S.A.U.

SECRETARIA

Dña. Ana M^a González Duque, Técnico Jurídico del Área de Secretaría General de GICAMAN, S.A.U.

VOCALES

D. José Luis Hoyos García, Director del Área de Patrimonio y Vivienda de GICAMAN, S.A.U.

D. Javier Heredero Herrera, Técnico Financiero del Área Financiera de GICAMAN, S.A.U.

Dña. Elena Sánchez Lázaro, Técnico Jurídico del Área de Secretaría General de GICAMAN, S.A.U.

En Toledo, siendo las 10:00 horas del día 5 de diciembre de 2024, en las dependencias de GICAMAN, S.A.U., sita en la Calle Río Cabriel, 12 de Toledo, las personas reseñadas constituyen la Mesa de Asistencia de GICAMAN, S.A.U., para el examen de la solicitud presentada por AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L., en relación al 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”**, cuya licitación fue tramitada mediante procedimiento abierto, publicado 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.

Finalizado el plazo de presentación de solicitudes el 12 de abril de 2024, a las 14:00, se presentó un único interesado en forma y plazo:

AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L., con fecha de entrada el 12/04/2024 y número de registro 2114.

La Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 15 de abril de 2024, acordó:

“ÚNICO – Admitir, al entender que la documentación presentada en plazo y forma es completa, suficiente y conforme a los Pliegos, al único licitador presentado, AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L.”

A continuación, la Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 17 de abril de 2024, procedió a la apertura del (Sobre 2) presentado por el licitador admitido, que contiene la siguiente documentación:

- *Proyecto edificatorio básico*
- *Documento-soporte del modelo de gestión y mantenimiento del inmueble*

Examinada la documentación, que se estima completa y conforme a la normativa técnica aplicable, y a la vista de lo recogido en el apartado 15.1 del Pliego rector, la Mesa de Asistencia ACORDÓ:

“ÚNICO. – Dar traslado de la documentación contenida en el (Sobre 2) de AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L. al “Comité de Expertos”, tras su debida selección por el órgano de contratación de GICAMAN, al objeto de proceder a su valoración con arreglo a los criterios recogidos en el apartado 12.1 y desarrollados en el Anexo XV del Pliego rector del negocio jurídico.”

Previo tramitación del oportuno procedimiento, con fecha 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, acompañándose del DACI (declaración de ausencia de conflicto de intereses) debidamente firmado por los tres miembros de dicho Comité. La composición del Comité de Expertos se publicó en la página web de GICAMAN.

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”.

La Mesa de Asistencia, en sesión de 21 de mayo de 2024, a la vista del (Sobre 2) presentado, procedió al examen y estudio del proyecto presentado, del informe de valoración, tabla resumen y anexo del Comité de Expertos, que fueron debidamente facilitados a los miembros de la Mesa, junto con la convocatoria de la sesión, concluyendo que:

1. El informe de valoración analiza de manera sistemática y completa la totalidad de los criterios de valoración previstos en el PCAP, considerándose que la valoración y puntuación otorgada es objetiva y está suficientemente justificada y motivada desde el punto de vista técnico.
2. El proyecto básico presentado aplica el sistema ÁVITA, tanto en la fase de construcción como en la de mantenimiento, promoviendo la sostenibilidad y la reducción de plazo y costes.
3. El modelo de gestión y mantenimiento del inmueble ofertado es muy positivo y adecuado a la naturaleza del negocio jurídico y permite, por un lado, la disponibilidad de materiales de construcción en caso de que sean necesarios para el mantenimiento del inmueble y, por otro lado, garantiza una óptima comunicación con los arrendatarios.

Una vez estudiada toda la documentación y a la vista de los anteriores antecedentes, la Mesa de Asistencia **ACORDÓ**:

“UNO. - Puntuar el (Sobre 2) -Criterios evaluables mediante juicio de valor- del único licitador presentado, **AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L.**, con un total de 54,46 puntos de un máximo total de 65 puntos, con el siguiente desglose:

TABLA DE EVALUACIÓN	Puntuación máxima	Puntuación obtenida
Propuesta arquitectónica e integración urbana		
Aplicación de criterios urbanísticos	12,00	9,60
Aplicación de criterios habitacionales	12,00	8,80
Aplicación de criterios de eficiencia energética y control medioambiental	8,00	6,03

Aplicación de criterios sociales y comunitarios	8,00	5,33
Aplicación de criterios de racionalidad constructiva y mantenimiento	12,00	11,70
SUMA PARCIAL	52.00	41,46
Modelo de gestión y mantenimiento del inmueble		
Recursos humanos, técnicos y materiales	6,00	6,00
Plan de actuaciones ante las incidencias relativas al cumplimiento del negocio jurídico y a la convivencia entre arrendatarios	4,00	4,00
Sistemas de comunicación con los arrendatarios, plan de participación comunitaria y plan de difusión y publicidad de las viviendas	3,00	3,00
SUMA PARCIAL	13	13,00
TOTAL PUNTUACIÓN del SOBRE 2	65	54,46

DOS. - Acordar que AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L. continúe en el procedimiento, al superar la valoración obtenida el umbral mínimo exigido en el PCAP, para la valoración de la documentación relativa a los criterios evaluables mediante juicio de valor (Sobre 2)."

A continuación, la Mesa de Asistencia, en la misma sesión de 21 de mayo de 2024, procedió a la apertura del (Sobre 3) presentado, documentación relativa a los criterios cuantificables de manera automática.

AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L., ofertó:

1. CRITERIO 1- Plazo de duración del derecho de superficie-: Un plazo de duración del derecho de superficie de 75 años, frente al plazo mínimo de 52 años, por lo que con arreglo al PCAP, obtiene el máximo de puntuación en este apartado, que asciende a 11 puntos.

2. CRITERIO 2- Precio de alquiler de las viviendas: Un precio máximo de alquiler metro cuadrado útil de vivienda de 7,80 €, por lo que no se oferta reducción de precio máximo de alquiler de las viviendas, por lo que con arreglo al PCAP obtiene 0 puntos en la valoración de este criterio.

“La Mesa de Asistencia, a la vista de la oferta y de los criterios de puntuación, **ACORDÓ**:

*“**TRES.** - 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.”*

A continuación, la Mesa de Asistencia procedió a la apertura del (Sobre 3) -Documentación Administrativa. Ayudas RD 853/2021- presentada por AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L. y, tras el examen pormenorizado de la documentación contenida en el mismo, se comprobó que la misma estaba completa y conforme con lo regulado y exigido en el PCAP.

A la vista de las actuaciones anteriores y de la puntuación total obtenida, la Mesa de Asistencia **ACORDÓ**:

*“**CUATRO:** 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 PCAP 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.*

***CINCO.** - Requerir al propuesto como entidad adjudicataria para que aporte, 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 PCAP rector del negocio jurídico.”*

El adjudicatario presentó la documentación en plazo.

La Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 6 de junio de 2024, revisada toda la documentación aportada por el único licitador presentado, al amparo de lo recogido en el Pliego rector, la consideró

completa, conforme y suficiente, salvo la declaración responsable del punto 15.3.7 del Pliego, que está incompleta.

A la vista del examen efectuado, la Mesa de Asistencia **ACORDÓ:**

***“ÚNICO:** Requerir a AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L. para que complete la declaración responsable del punto 15.3.7 del Pliego, en el plazo máximo de tres días hábiles.”*

Presentada dicha declaración, con fecha 13 de junio de 2024 recayó acuerdo de adjudicación en el que se resolvía:

***“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.”*

Dicho acuerdo le fue debidamente notificado al adjudicatario, quedando pendiente la firma de la correspondiente escritura para la elevación a público del derecho de superficie dentro del plazo máximo de UN (1) MES desde la notificación del acuerdo de adjudicación.

Con fecha 12 de julio de 2024, AVG CAPITAL MANEJAMENTO 8 S.L., solicita autorización para el otorgamiento de un aplazamiento máximo de 2 meses, desde la fecha de la solicitud, para la formalización del derecho de superficie en documento público, sin que dicho aplazamiento afecte a los plazos ofertados.

Con fecha 16 de julio de 2024 se concede dicha autorización, ampliando el plazo para la formalización del derecho de superficie en escritura pública hasta el 12 de septiembre de 2024.

Con fecha 4 de diciembre de 2024, se recibe escrito del adjudicatario en el que manifiesta que “(...) Que desde la fecha de notificación (acuerdo de adjudicación), AVG CAPITAL MANEJAMENTO 8 S.L., ha tramitado con varias entidades bancarias la concesión de la necesaria financiación para afrontar el

desarrollo del proyecto, sin que haya obtenido la misma al entenderse que el volumen de viviendas que se planteaban acometer en esta parcela, junto con las 124 viviendas sitas en el Paseo Doctor Gregorio Marañón correspondiente al concurso de Exp.URB/009/867/001 (derechos de superficie ya formalizado), había que el nivel de riesgo era excesivo para financiar ambas promociones (...)"

Y es por ello que, SOLICITA *"Se tome en consideración la imposibilidad de obtención de financiación para la promoción, y en consiguiente se dicte una resolución en la mejor forma que estime GICAMAN, por la que se dé por resuelto o desierto el concurso por circunstancia sobrevenida procediéndose a la devolución de las garantías entregadas por AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L. en cumplimiento de lo establecido en el pliego que regía el contrato"*

Por lo que vencido sobradamente el plazo concedido, el adjudicatario manifiesta expresamente la imposibilidad de proceder a la formalización del derecho de superficie en la registral 73.375, por causas ajenas a su voluntad, ya que a pesar de su intención de formalizar el negocio, no ha conseguido financiación al haber resultado adjudicatario y haberse formalizado el derecho de superficie de las 124 a favor de otra empresa del grupo "AVINTIA INMOBILIARIA", a pesar de haber intentado la tramitación de la concesión de la financiación con varias entidades bancarias.

Con base en los anteriores antecedentes, la Mesa de Asistencia por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA:**

UNO. - Proponer dejar sin efecto la adjudicación del 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.

DOS. - Proponer la devolución de la garantía provisional al considerarse que la falta de formalización del derecho de superficie no es imputable a AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L., que, a pesar de su voluntad de formalizar el negocio, no ha conseguido financiación para las dos operaciones de las que ha resultado adjudicatario el grupo "AVINTIA INMOBILIARIA", a pesar de haber intentado la tramitación de la concesión de la financiación con varias entidades bancarias. Asimismo, se propone la devolución de la garantía definitiva de construcción y de la garantía definitiva de explotación, ya que al no formalizarse el derecho de superficie no existe negocio jurídico que garantizar definitivamente

TRES.- Al no existir ningún otro interesado, al que poder proponer como adjudicatario y solicitarle la documentación conforme a pliego, proponer la declaración de desierto del expediente 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.in más temas que tratar, se levanta la sesión a las 12:30 horas, lo que como Secretaria de la Mesa de Asistencia certifico, con la firma de la Presidenta y del resto de vocales asistentes al acto.

EI PRESIDENTE

LA SECRETARIA

D. Ramón Martínez Yunta

Dña. Ana María González Duque

LOS VOCALES

D. José Luis Hoyos García

D. Javier Heredero Herrera

Dña. Elena Sánchez Lázaro

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE