

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. Jesús Cortés Cantos, Técnico del Área Técnica de GICAMAN, S.A.U.

Dña. Eva María Menchén Gómez, Técnico Jurídico del Área de Secretaría General de GICAMAN, S.A.U.

Dña. Juan Carlos Ruedas Berrio, Técnico Jurídico del Área de Secretaría General de GICAMAN, S.A.U.

En Toledo, siendo las 11:00 horas del día 26 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 ACH VENTURA SPORT, 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.

Tramitado el correspondiente procedimiento, con fecha 13 de junio de 2024, el Órgano de Contratación ACORDÓ:

“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”.

Con fecha 4 de diciembre de 2024, se recibe escrito del adjudicatario en el que manifiesta “(...) *Que desde la fecha de notificación (acuerdo de adjudicación), AVG CAPITAL MANAGEMENT 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), hacía que el nivel de riesgo fuera 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*”

En base a dicha solicitud y previa propuesta de la Mesa de Asistencia, de fecha 5 de diciembre de 2024, el Órgano de Contratación ACORDÓ:

UNO. - *Dejar sin efecto la adjudicación del negocio jurídico para la constitución de derecho de superficie por el plazo de 75 años ofertado, 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, con un precio máximo de alquiler metro cuadrado útil de vivienda de 7,80 €, a favor de AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L.*

DOS. - *Devolver 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”. Asimismo, se propone la devolución de las garantías definitivas de construcción y de explotación, ya que al no formalizarse el derecho de superficie no existe negocio jurídico que garantizar definitivamente.*

TRES. - *Declarar desierto el expediente para la constitución de derecho de superficie por un plazo de 52 años, ampliable hasta 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 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.”*

Dicho acuerdo se publicó en la página web de GICAMAN, y en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Con fecha 20 de diciembre de 2024, se recibió ESCRITO de D. José Luis Montesinos Domingo, en nombre y representación de ACH VENTURA SPORT, S.L, en el que se solicita que se tenga en cuenta la posibilidad de adjudicación directa del expediente relativo a la constitución de un derecho de superficie en la parcela registral 73.375 o parcela R-8 (expediente URB/010/867/001), a favor de esta empresa, en base al artículo 79.3 del TRLOTAU o cualquier otra normativa que pudiera resultar de aplicación, habiendo quedado desierto el procedimiento y no existiendo otros interesados, aportando, a estos efectos, la documentación requerida en el Pliego del negocio jurídico.

Con fecha 23 de diciembre de 2024, el Órgano de Contratación, ACORDÓ:

“UNO. - *Iniciar procedimiento de enajenación directa para la constitución de derecho de superficie por*

un plazo de 52 años, ampliable hasta 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 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”.

Con base en los anteriores antecedente, la Mesa de Asistencia procede al examen de la documentación presentada por el interesado, en concreto procede, en primer lugar, al examen de la documentación contenida en el Sobre 1, que incluye:

- a) Escritura de constitución y estatutos vigentes de la persona jurídica licitadora debidamente inscritos, declaración responsable de datos básicos del titular real, según el Anexo III.
- b) Copia del NIF provisional y domicilio fiscal del licitador.
- c) DNI del representante del licitador.
- d) Escritura de poder suficiente de representación (el apoderamiento se incluye en la escritura de constitución).
- e) Alta en el IAE.
- f) Declaración responsable de no concurrencia de prohibición de contratar, según el Anexo IV.
- g) Garantía provisional: Certificado de seguro de caución n.º DQ352/01/41/2024/4575, de ASEFA, SMA S.A, SUCURSAL EN ESPAÑA.
- h) Acreditación solvencia económica y financiera: La licitadora presenta las cuentas anuales de una tercera empresa, en concreto de ASCH INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A, con solvencia suficiente a estos efectos. No obstante, según al pliego de condiciones: *“Para acreditar la solvencia necesaria, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante la toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. Cuando una empresa recurra a las capacidades de otras entidades en*

lo que respecta a los criterios relativos a la solvencia económica y financiera, la totalidad de las garantías exigidas en el punto 8 del presente Pliego deberán constituirse con carácter solidario entre todas ellas”.

- i) Declaración responsable de solvencia técnica (la licitadora integra su solvencia técnica con la solvencia de LA FACTORÍA, GESTIÓN Y CONSULTORIA S.L., aportando declaración responsable firmada por ambas empresas). No obstante, la declaración de solvencia es genérica, sin precisar, a título de ejemplo, la dirección de algunos de los inmuebles que gestiona, con indicación del número de las viviendas de cada inmueble, etc.

A continuación, se examina el sobre 2, relativo a los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor, que según el pliego rector del negocio jurídica debería incluir:

- Proyecto edificatorio básico

- Documento-soporte del modelo de gestión y mantenimiento del inmueble

- La Mesa de Asistencia comprueba que dicho sobre contiene documentación gráfica a nivel de Anteproyecto, pero en ningún caso la documentación mínima para poder tener como presentado proyecto edificatorio básico.

- La oferta de ACH VENTURA SPORT, S.L., incluye una Memoria de Mantenimiento, bastante breve pero cuyo contenido se ajusta a lo recogido en el Anexo V del Pliego.

A la vista de la anterior documentación, La Mesa de Asistencia, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Que si ACH VENTURA SPORT, S.L. continúa interesada en la adjudicación del presente negocio jurídico deberá completar la documentación de los Sobres 1 y 2 (sobre examinados) con:

- a) NIF definitivo, una vez obtenido.
- b) Compromiso firmado de ASCH INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A, con solvencia suficiente a estos efectos, de integrar la solvencia económica y financiera de ACH VENTURA SPORT, S.L., para el presente negocio jurídico.

- c) Garantía provisional, con carácter solidario, de ACH VENTURA SPORT, S.L. y ASCH INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A.
- d) La declaración de solvencia técnica firmada por ACH VENTURA SPORT S.L. y LA FACTORÍA, GESTIÓN Y CONSULTORÍA, S.L. deberá ser más concreta, enumerando alguno de los inmuebles (dirección y número de viviendas) de alguno de los edificios explotados en régimen de arrendamiento durante los tres últimos ejercicios.
- e) Proyecto Edificatorio Básico.
- f) Las dos empresas que integran la solvencia de ACH VENTURA SPORT, S.L. deberán aportar:
 - Anexo IV.-Declaración responsable de no concurrencia de prohibición para contratar.
 - Anexo VIII.- Declaración responsable sobre el cumplimiento del principio de no perjuicio significativo a los 6 objetivos medioambientales (DNSH).
 - Anexo IX.- Declaración de ausencia de conflicto de intereses (DACI).
 - Anexo X.- Aceptación de la cesión de datos entre GICAMAN y las administraciones públicas indicadas.

La documentación requerida, por su entidad, deberá ser aportada en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de notificación del correspondiente requerimiento.

Sin 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 del Presidente 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. Jesús Cortés Cantos

Dña. Eva María Menchén Gómez

D. Juan Carlos Ruedas Berrio

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE