

ACUERDO DE INICIO PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA

EXPEDIENTE URB/010/867/001

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 (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” y su Anexo

I, durante un plazo de 52 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 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.

QUINTO. – Emitidos los correspondientes informes y elaborado el pliego de condiciones rector del negocio jurídico, con fecha 26 de enero de 2024 se dio traslado del mismo a la Dirección General de Vivienda de la Conserjería de Fomento, a los efectos oportunos.

SEXTO. - 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. 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.*

SÉPTIMO. - Con fecha 13 de junio de 2024, el órgano de contratación acordó 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.

OCTAVO. - Con fecha 12 de julio de 2024, la empresa AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L solicitó formalmente un aplazamiento máximo de 2 meses (desde la fecha de la presente solicitud) para la formalización del derecho de superficie en documento público.

Dado que AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L. fue el único licitador presentado, no existía ningún tercero interesado que pudiera ver sus derechos vulnerados y en aras al interés público, GICAMAN autorizó una ampliación de plazo de un máximo de dos meses, finalizando el plazo concedido para la formalización el 12 de septiembre de 2024.

NOVENO. –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 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), 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 de 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*”

Con base en los anteriores antecedentes, la Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 5 de diciembre de 2024, por unanimidad de sus miembros ACORDÓ:

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”. 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.*

DÉCIMO. – Con fecha 10 de diciembre de 2024, a la vista de los anteriores antecedentes, se dictó por el órgano competente acuerdo por el que se resolvía:

“UNO. - *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. - *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 del 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.”

UNDÉCIMO. – Dicho acuerdo fue publicado en la web de GICAMAN, así como en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

DUODÉCIMO.- Con fecha 20 de diciembre de 2024, se recibe 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.

DÉCIMOTERCERO. – El artículo 79.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, establece que:

“Los bienes integrados en los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante concurso, por precio que, cuando deban destinarse a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, no podrá superar el de su valor legalmente establecido. El pliego de condiciones justificará, en función de la demanda real que resulte del Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública, el concreto tipo de protección pública a que se deberán destinar las viviendas y fijará los plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación pendientes, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones”, (...)

Añadiéndose en este mismo número que:

“... Cuando los concursos a que se refieren las letras a) y b) queden desiertos, la administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.”

Con base en los anteriores antecedentes y tratándose de un supuesto similar al recogido en el artículo 79.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

ACUERDO:

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.

En Toledo, a fecha de la firma

El Director Gerente

Fdo. D. Francisco Javier Laguna Pereira

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE