

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.

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 10:00 horas del día 3 de febrero de 2025, 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 documentación presentada por el propuesto como adjudicatario, **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 SOLICITÓ “*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.*

(...)

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 procedió, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, al examen de la documentación presentada por el interesado, en concreto a la contenida en los Sobre 1 y 2. A la vista de la documentación presentada, La Mesa de Asistencia, por unanimidad de sus miembros, ACORDÓ:

*“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 fue presentada antes del plazo máximo concedido, y la Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 17 de enero de 2025, previo examen y revisión de la documentación, por unanimidad de sus miembros ACORDÓ:

“PRIMERO. - En relación con el Sobre 1, estimar que la documentación es completa y suficiente para acreditar la personalidad, capacidad y solvencia de ACH VENTURA SPORT, S.L.

SEGUNDO. – En relación con el Sobre 2, y previa comprobación de que el interesado ha presentado un proyecto básico con el contenido mínimo exigido por el CTE, dar traslado de la documentación contenida en este Sobre 2 al “Comité de Expertos”, 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.”.

Previa tramitación del oportuno procedimiento, con fecha 20 de enero de 2025, se formalizó contrato menor para la valoración del sobre 2 de **ACH VENTURA SPORT, S.L.** por parte de Comité de Expertos, acompañándose de los DACI (declaración de ausencia de conflicto de intereses) debidamente firmados por los miembros de dicho Comité. Forman parte del Comité de Expertos los arquitectos D. José Luis Juzgado de la Rosa, colegiado 3311, D. Federico Sánchez Morla, colegiado 3995 y D. José Antonio Rosado Artalejo, colegiado 5024.

Con fecha 27 de enero de 2025, se remitió por el Comité de Expertos “Informe de Valoración” del (Sobre 2), en el que se viene a declarar expresamente que el proyecto básico presentado:

- 1.- *Cumple con el contenido mínimo establecido en el CTE para los Proyectos Básicos de Edificación.*
- 2.- *Cumple con el contenido de las normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.*

3.- Cumple con las condiciones técnicas del 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 PRTR.

4.- Cumple con el contenido de la normativa urbanística del Ayuntamiento de Toledo.

5.- Cumple satisfactoriamente y supera los requisitos y criterios de valoración recogidos en el apartado 12.1 del Pliego de Condiciones y desarrollados en el anexo correspondiente.

La Mesa de Asistencia, a la vista del (Sobre 2) presentado, procedió al examen y estudio del proyecto presentado, del informe de valoración y tabla resumen del Comité de Expertos, que fueron debidamente facilitados a los miembros de la Mesa, junto con la convocatoria de la sesión, concluyendo que el informe de valoración analizó de manera sistemática y completa el cumplimiento de los requisitos mínimos que debe reunir el Proyecto Básico Edificatorio y además analizó la totalidad de los criterios de valoración previstos en el PCAP, considerándose que la valoración y puntuación otorgada era objetiva y estaba suficientemente justificada y motivada desde el punto de vista técnico.

Una vez estudiada toda la documentación y a la vista de los anteriores antecedentes, la Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 28 de enero de 2025, por unanimidad de sus miembros **ACORDÓ**:

“UNO. - Puntuar el sobre 2 -Criterios evaluables mediante juicio de valor- del único licitador presentado, **ACH VENTURA SPORT, S.L.** con un total de 48,20 puntos de un máximo total de 65 puntos, con el siguiente desglose:

TABLA DE EVALUACIÓN	<i>Puntuación máxima</i>	<i>Puntuación obtenida</i>
<i>Propuesta arquitectónica e integración urbana</i>		
<i>Aplicación de criterios urbanísticos</i>	<i>12,00</i>	<i>9,00</i>
<i>Aplicación de criterios habitacionales</i>	<i>12,00</i>	<i>9,80</i>
<i>Aplicación de criterios de eficiencia energética y control medioambiental</i>	<i>8,00</i>	<i>6,90</i>
<i>Aplicación de criterios sociales y comunitarios</i>	<i>8,00</i>	<i>5,10</i>
<i>Aplicación de criterios de racionalidad constructiva y mantenimiento</i>	<i>12,00</i>	<i>9,30</i>
SUMA PARCIAL	52,00	40,10
<i>Modelo de gestión y mantenimiento del inmueble</i>		
<i>Recursos humanos, técnicos y materiales</i>	<i>6,00</i>	<i>3,10</i>

<i>Plan de actuaciones ante las incidencias relativas al cumplimiento del negocio jurídico y a la convivencia entre arrendatarios</i>	4,00	2,50
<i>Sistemas de comunicación con los arrendatarios, plan de participación comunitaria y plan de difusión y publicidad de las viviendas</i>	3,00	2,50
SUMA PARCIAL	13	8,10
TOTAL PUNTUACIÓN del SOBRE 2	65	48,20

DOS. - Acordar que **ACH VENTURA SPORT, 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 procedió a la apertura del sobre 3 presentado, documentación relativa a los criterios cuantificables de manera automática.

ACH VENTURA SPORT, 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, en sesión de 28 de febrero de 2025, **ACORDÓ** por unanimidad de sus miembros:

“TRES. - Puntuar el sobre 3 -Criterios de evaluación objetiva- del único licitador presentado, **ACH VENTURA SPORT, 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 59,20 puntos.”

A continuación, la Mesa de Asistencia procedió a la apertura del (Sobre 4) -Documentación Administrativa. Ayudas RD 853/2021- presentada por **ACH VENTURA SPORT, S.L.** y tras el examen pormenorizado de la documentación contenida en el mismo, se comprobó que la misma está 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, en sesión celebrada el 28 de enero de 2025, por unanimidad de sus miembros **ACORDÓ**:

“CUATRO. - Proponer la adjudicación directa 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 **ACH VENTURA SPORT, 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 propuesto como adjudicatario presentó la documentación requerida antes de la finalización del plazo concedido, incorporándose al expediente.

A continuación, se informa y se deja constancia, que con arreglo a la Orden HFP/55/2023, de 24 de enero, relativa al análisis sistemático del riesgo de conflicto de intereses en los procedimientos que ejecutan el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, el viernes 31 de enero de 2025, se subió a la aplicación MINERVA, toda la documentación de los participantes en el presente negocio jurídico. La aplicación, una vez realizado el análisis de riesgos de las posibles parejas decisor-potencial beneficiario, no detectó ninguna circunstancia que pusiera de manifiesto la existencia de riesgo de conflicto de interés, por lo que resolvió que no se habían detectado banderas rojas, pudiendo continuar el procedimiento normalmente.

La Mesa de Asistencia, acto seguido, procede al examen la documentación presentada por el propuesto con arreglo a lo recogido en el apartado "15.2 Propuesta de Adjudicación" del pliego rector del negocio jurídico. Revisada la documentación, en la presente sesión, la Mesa de Asistencia, por unanimidad de sus miembros ACUERDA:

ÚNICO. - Declarar que la documentación presentada por el propuesto en plazo y forma está completa y se ajusta a lo recogido en la cláusula 15.3 del Pliego de Condiciones, por lo que la Mesa de Asistencia entiende que ACH VENTURA SPORT, S.L. tiene personalidad, capacidad, y solvencia suficiente y conforme a pliego, encontrándose al corriente de sus obligaciones fiscales y con la Seguridad Social, habiendo aportado certificado de seguro de caución en concepto de garantía definitiva de construcción, de acuerdo con lo recogido en la cláusula 8.2.1 del Pliego de Condiciones rector del negocio Jurídico.

Sin más temas que tratar, se levanta la sesión a las 10:30 horas, lo que como Secretaria de la Mesa de Asistencia certifico, con la firma del Presidente y del resto de vocales asistentes al acto.

EL 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. Javier Heredero Herrera

D. Juan Carlos Ruedas Berrio

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE