

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. – Tramitado el correspondiente procedimiento con fecha 13 de junio de 2024, recayó Acuerdo de Adjudicación con el siguiente contenido “ 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”.

OCTAVO.- Con fecha 4 de diciembre de 2024, se recibió 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”

NOVENO. - 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.

DÉCIMO.- 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.

UNDÉCIMO. - 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”.

DUODÉCIMO. - Con base en los anteriores antecedentes, 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, formuló requerimiento de aportación de documentación.

DÉCIMOTERCERO. - 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.”.

DÉCIMOCUARTO. - 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.

DÉCIMOQUINTO. - 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 Edificatorio” presentado cumple con la normativa aplicable y supera los requisitos y criterios de valoración recogidos en el apartado 12.1 del Pliego de Condiciones y desarrollados en el anexo correspondiente, puntuando la oferta con un total de 48,20 puntos de un máximo total de 65 puntos”.

DÉCIMOSEXTO. - 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 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”.

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. oferta:

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** 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.*

Seguidamente, 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 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, en la sesión del 28 de enero, 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.

DECIMOSÉPTIMO. – En la sesión celebrada por la Mesa de Asistencia el 3 de febrero de 2025, se informó y dejó constancia que con arreglo a la Orden HFP/55/2023, de 24 de enero, relativa al análisis sistemático de 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 realizó 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 ni negras, pudiendo continuar el procedimiento normalmente.

La Mesa de Asistencia, acto seguido, procedió 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, La Mesa de Asistencia, por unanimidad de sus miembros ACORDÓ:

“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.”

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 con un precio máximo de alquiler metro cuadrado útil de vivienda de 7,80 €, a favor de **ACH VENTURA SPORT, S.L.**, al ser el único licitador interesado, reunir los requisitos de personalidad, capacidad y solvencia exigidos por el Pliego rector y la normativa aplicable, haber obtenido la puntuación suficiente para superar el umbral mínimo de puntuación y haber presentado toda documentación de forma correcta y completa.

En Toledo, a fecha de la firma.

El Director Gerente

Fdo.- D. Francisco Javier Laguna Pereira

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE