

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 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (EXPEDIENTE URB-009-867-001)

PRESIDENTA

D^a Diana Lioni Cogilniceanu, Secretaria 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. Elena Sánchez Lázaro, Técnico Jurídico del Área de Secretaría General de GICAMAN, S.A.U.

En Toledo, siendo las 09:30 horas del día 22 de enero 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 del informe de valoración del (Sobre 2) emitido por el Comité de Expertos y la apertura y valoración, en su caso, de la documentación del (Sobre 3) y del (Sobre 4) en relación al expediente "URB-009-867-001" "CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 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 1 de agosto de 2023 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 25 de octubre de 2023, a las 14:00, se presentó un único interesado en forma y plazo:

REAL ESTATE ADI 2, S.L., con fecha de entrada el 25/10/2023 y número de registro 5998.

La Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 27 de octubre de 2023, acordó:

“ÚNICO – *Requerir a REAL ESTATE ADI 2, S.L., para que en el plazo de CINCO (5) días hábiles, a contar desde el día hábil siguiente al del envío del correspondiente requerimiento, proceda a la aclaración y/o presentación de los siguientes documentos:*

- 1.- *Justificante de pago del último recibo del IAE o aclaración al respecto, al tratarse de una sociedad de nueva creación.*
- 2.- *Anexo IV “Declaración responsable de la no concurrencia de prohibición para contratar” suscrita por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.”*

Dicho requerimiento le fue trasladado por correo electrónico el 31 de octubre de 2023.

REAL ESTATE ADI 2, S.L. adelantó por correo electrónico la documentación requerida el 2 de noviembre de 2023, recibándose los originales de dicha documentación en el Registro de GICAMAN el 3 de noviembre de 2023, contando con número de registro de entrada 6.182.

La Mesa de Asistencia examinó la documentación aportada y comprobó su adecuación a lo exigido en el requerimiento efectuado y a lo recogido en el Pliego rector del negocio jurídico, por lo que **ACORDÓ:**

“UNO.- *Admitir, al entender que la documentación presentada en plazo y forma es suficiente y conforme a los Pliegos y al requerimiento efectuado, al único licitador presentado:*

-. REAL ESTATE ADI 2, S.L.

A continuación, la Mesa de Asistencia procede 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 ACUERDA:

DOS. – Dar traslado de la documentación contenida en el (Sobre 2) de REAL ESTATE ADI 2, 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 5 de diciembre de 2023 se formalizó contrato menor para la valoración del (Sobre 2) de REAL ESTATE ADI 2, 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 26 de diciembre de 2023, se remitió por el Comité de Expertos tabla resumen de valoración del (Sobre 2), que fue completado con informe de fecha 29 de diciembre posterior y aclaraciones de fecha 19 de enero de 2024. La valoración del Comité de Expertos se publicó en la web de GICAMAN. La Mesa de Asistencia, a la vista del (Sobre 2) presentado, procede al examen y estudio del informe de valoración, tabla resumen y anexo del Comité de Expertos, concluyendo que:

1. El proyecto básico valorado cumple la normativa en materia de accesibilidad, luz y ventilación natural en los baños y certificación de eficiencia energética.
2. 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 un punto de vista técnico.
3. El modelo de gestión y mantenimiento del inmueble ofertado es muy positivo y adecuado a la naturaleza del negocio jurídico y permite una óptima comunicación con los arrendatarios.

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

UNO.- Puntuar el (Sobre 2) -Criterios evaluables mediante juicio de valor- del único licitador presentado, REAL STATE ADI 2, S.L., con un total de 48,90 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	9,00
Aplicación de criterios habitacionales	12	7,00
Aplicación de criterios de eficiencia energética y control medioambiental	8	4,70
Aplicación de criterios sociales y comunitarios	8	4,90
Aplicación de criterios de racionalidad constructiva y mantenimiento	12	10,80
SUMA PARCIAL	52	36,40
Modelo de gestión y mantenimiento del inmueble		
Recursos humanos, técnicos y materiales	6	5,50
Plan de actuaciones ante las incidencias relativas al cumplimiento del negocio jurídico y a la convivencia entre arrendatarios	4	4,00
Sistemas de comunicación con los arrendatarios, plan de participación comunitaria y plan de difusión y publicidad de las viviendas	3	3,00
SUMA PARCIAL	13	12,50
TOTAL PUNTUACIÓN del SOBRE 2	65	48,90

DOS.- Acordar que REAL STATE ADI 2, 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 procede a la apertura del (Sobre 3) presentado, documentación relativa a los criterios cuantificables de manera automática.

REAL STATE ADI 2, 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 53 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 6,36 €, 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, **ACUERDA:**

TRES.- Puntuar el (Sobre 3) -Criterios de evaluación objetiva- del único licitador presentado, REAL STATE ADI 2, 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 59,90 puntos.

A continuación, la Mesa de Asistencia procede a la apertura del (Sobre 3) -Documentación Administrativa. Ayudas RD 853/2021- presentada por REAL STATE ADI 2, S.L. y, tras el examen pormenorizado de la documentación contenida en el mismo, se comprueba 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 **ACUERDA:**

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 124 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social, a favor de REAL STATE ADI 2, 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 el umbral mínimo de puntuación y al haber presentado la documentación de forma correcta y completa.

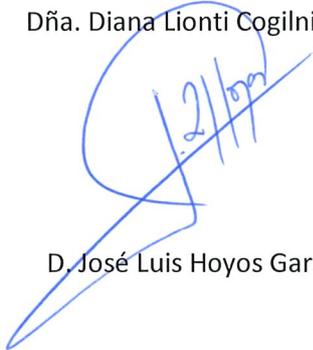
CINCO.- Requerir al propuesto como entidad adjudicataria para que aporte, en el plazo máximo de 10 días naturales a contar desde el requerimiento, la documentación acreditativa de las declaraciones responsables incluidas en la licitación y, en especial, la documentación enumerada en el punto 15.3 del PCAP rector del negocio jurídico.

Sin más temas que tratar, se levanta la sesión a las 12:00 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.

LA PRESIDENTA



Dña. Diana Lioni Cogilniceanu



D. José Luis Hoyos García



Dña. Elena Sánchez Lázaro

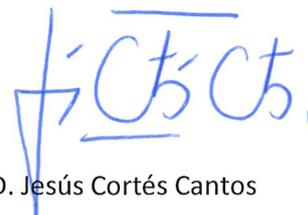
LA SECRETARIA



Dña. Ana María González Duque



D. Javier Heredero Herrera



D. Jesús Cortés Cantos

LOS VOCALES