

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 09:15 horas del día 18 de junio de 2024, en las dependencias de GICAMAN, S.A.U., sita en la Calle Río Cabriel, 12 de Toledo, las personas reseñadas constituyen la Comisión de Asistencia de GICAMAN, S.A.U., para la apertura de la documentación del Sobre 2 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 15 de marzo 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.



A continuación, se informa que finalizado el plazo de presentación de solicitudes el 13 de junio de 2024, a las 14:00, se ha presentado un único interesado en forma y plazo:

REAL ESTATE ADI 2, S.L., con fecha de entrada el 04/06/2024 y número de registro 3.108.

La Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 17 de junio de 2024 acordó:

“ÚNICO – Admitir, al entender que la documentación presentada en plazo y forma es completa, suficiente y conforme a los Pliegos, al único licitador presentado, REAL ESTATE ADI 2, S.L.”

Antes de proceder a la apertura del (Sobre 2), se recuerda que el presente procedimiento se tramitó 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. A dicho procedimiento se presentó únicamente el mismo licitador REAL ESTATE ADI 2, S.L., que solicitó la revisión al alza de los precios fijados en el Pliego rector. Tramitado el correspondiente procedimiento y antes de recaer acuerdo de adjudicación, a solicitud del propuesto adjudicatario y previa propuesta de la Mesa de Asistencia, el órgano de contratación, en fecha 5 de marzo de 2024, ACORDÓ:

“PRIMERO. - Retrotraer el procedimiento objeto del presente Acuerdo hasta el momento anterior a la aprobación del expediente, dejando sin efectos las actuaciones realizadas con posterioridad, incluyendo la propuesta de adjudicación.

SEGUNDO. - Ordenar la elaboración de un nuevo pliego que recoja los precios máximos de alquiler previstos en la Adenda I del Acuerdo n.º 4, de fecha 23 de febrero.

TERCERO. - Acordar el inicio de un nuevo procedimiento de licitación.”

A continuación, la Mesa de Asistencia procede a la apertura del Sobre 2 presentado por el licitador admitido, que contiene la siguiente documentación:

- Declaración responsable de “(...) Que la documentación que se aporta en el (Sobre 2) – Documentación relativa a criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor, es idéntica a la presentada en día 25 de octubre de 2023 para el procedimiento con número de expediente



URB/009/867/001, que se trasladó al “Comité de Expertos” tras su debida selección por el órgano de contratación de GICAMAN (...).”.



- Proyecto edificatorio básico

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

GICAMAN conserva copia, en formato digital, de todos los (Sobres) que presentó REAL ESTATE ADI 2, S.L. el 25 de octubre de 2023, debido a que, tras el acuerdo de retroacción, sólo se puso a disposición de la empresa, para su retirada, la copia en papel de todos los (Sobres) presentados.

La Mesa de Asistencia comprueba, con el apoyo del técnico integrante de la Mesa, y tal y como afirma el licitador, que existe una completa identidad entre la documentación contenida en el (Sobre 2) que REAL ESTATE ADI 2, S.L. presentó el 25 de octubre de 2023, y que fue abierta por esta misma Mesa de Asistencia en sesión de fecha 8 de noviembre de 2023, y la contenida en el (Sobre 2) recién abierto. A estos efectos, la Mesa de Asistencia comprueba paginación, firmas digitales, contenido etc, comprobando que se ha presentado exactamente el mismo (Sobre 2) en formato papel, que se devolvió en su día.

La Mesa de Asistencia, acreditada no solo la identidad de (Sobres 2) sino la presentación de mismo (Sobre 2), al tratarse del mismo expediente -URB/009/867/001- y al haberse presentado en ambos plazos de presentación de ofertas únicamente la oferta de REAL ESTATE ADI 2, S.L., acuerda incorporar a la presente sesión el informe del Comité de Expertos de fecha 29 de diciembre de 2023, junto con la tabla resumen y las aclaraciones solicitadas. Dicho informe y composición del Comité de Expertos ya fue publicada en la web de GICAMAN.

La Mesa de Asistencia, vuelve a repasar el informe de valoración del Comité de Expertos, el contenido del (Sobre 2) y las conclusiones alcanzadas en su día, llegando a las mismas conclusiones:

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 Pliego rector, para la valoración de la documentación relativa a los criterios evaluables mediante juicio de valor (Sobre 2).

Sin más temas que tratar, se levanta la sesión a las 11:00 horas, lo que como Secretaria de la Comisión de Asistencia certifico, con la firma de la Presidenta y del resto de vocales asistentes al acto.

LA PRESIDENTA

Dña. Diana Lioni Cogilniceanu



LA SECRETARIA

Dña. Ana María González Duque



LOS VOCALES

D. José Luis Hoyos García



D. Javier Heredero Herrera



Dña. Elena Sánchez Lázaro



D. Jesús Cortés Cantos

