

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. Elena Sánchez Lázaro, 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. Pedro Salcedo Antiñolo, Técnico del Área Técnica de GICAMAN, S.A.U.

Dña. Elena López Moreno Técnico Financiero de GICAMAN, S.A.U.

En Toledo, siendo las 10:00 horas del día 4 de julio 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 de la documentación aportada por el propuesto como empresa adjudicataria 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.

Finalizado el plazo de presentación de solicitudes el 13 de junio de 2024, a las 14:00 horas, se presentó un único interesado en forma y plazo, REAL ESTATE ADI 2, S.L., que fue admitido por la Mesa de Asistencia en sesión celebrada el 17 de junio de 2024.

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 la retroacción del procedimiento hasta el momento anterior a la aprobación del expediente, 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 de 2024, y la apertura de un nuevo plazo de presentación de ofertas.

La Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 18 de junio de 2024, 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 haberse presentado en ambos plazos de presentación de ofertas únicamente la oferta de REAL ESTATE ADI 2, S.L., acordó incorporar a la citada 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, en la citada sesión de 18 de junio de 2024, volvió a repasar el informe de valoración, 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 Pliego, 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 acordó puntuar el (Sobre 2) -Criterios evaluables mediante juicio de valor- del único licitador presentado, REAL ESTATE ADI 2, S.L., con un total de 48,90 puntos de un máximo total de 65 puntos y que dicha empresa continuara 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).

A continuación, la Mesa de Asistencia procedió a la apertura del (Sobre 3), con la documentación relativa a los criterios cuantificables de manera automática.

REAL ESTATE 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 52 años, por lo que, con arreglo al Pliego rector, 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 Pliego rector 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:**

UNO. - Puntuar el (Sobre 3) -Criterios de evaluación objetiva- del único licitador presentado, REAL ESTATE 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 procedió a la apertura del (Sobre 3) -Documentación Administrativa. Ayudas RD 853/2021- presentada por REAL ESTATE 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 Pliego rector del negocio jurídico.

DOS. - 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 ESTATE ADI 2, S.L., al ser el único licitador interesado, al reunir los requisitos de capacidad exigidos por el Pliego 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.

TRES. - 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 Pliego rector del negocio jurídico.

La Secretaria de la Mesa de Asistencia requirió al propuesto como entidad adjudicataria para que aportara 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 Pliego rector del negocio jurídico.

REAL ESTATE ADI 2, S.L., presentó la documentación dentro del plazo máximo concedido.

La Mesa de Asistencia procede al examen y revisión de la documentación presentada conforme a lo recogido en la cláusula 15.3 del Pliego:

1. Documentación acreditativa de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional. El licitador completa la documentación relativa a la solvencia que incorporó en el (Sobre 1).
2. Certificación positiva de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria justificativa de estar al corriente de sus obligaciones tributarias, tanto de REAL ESTATE ADI 2, S.L. como empresa propuesta como adjudicataria, como de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. como empresa matriz que completa su solvencia.
3. Certificación positiva de la Administración Tributaria de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha justificativa de estar al corriente de sus obligaciones tributarias, tanto de REAL

ESTATE ADI 2, S.L. como empresa propuesta como adjudicataria, como de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. como empresa matriz que completa su solvencia.

4. Certificación positiva de la Tesorería de la Seguridad Social de estar al corriente del pago de sus obligaciones de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.
5. Informe de la Tesorería de la Seguridad Social de la inexistencia de inscripción como empresa en el Fichero General de Afiliación de la Tesorería de la Seguridad Social de REAL ESTATE ADI 2, S.L.
6. Garantía definitiva (Seguro de Caución) de la redacción de proyecto, promoción y construcción por importe de 350.000 euros. Aportan borrador del modelo, con errata en el número de finca registral. En lugar de 73.375, el número de finca correcto es 73.442.
7. Garantía definitiva (Seguro de Caución) de la conservación y explotación del edificio construido por importe de 124.000 euros. Aportan borrador del modelo.
8. Certificado de titularidad de la cuenta bancaria donde efectuar el ingreso de las futuras ayudas.
9. Declaración responsable del punto 15.3.7 del Pliego relativa, entre otras, a la cesión de datos, cumplimiento de normas jurídicas, éticas y morales, respeto a los principios de economía circular, etc.

Revisada toda la documentación aportada por el único licitador presentado, al amparo de lo recogido en el Pliego rector, la Mesa de Asistencia considera la documentación completa, conforme y suficiente, salvo los borradores de los Seguros de Caución, que deben ser sustituido por los documentos originales.

A la vista del examen efectuado, la Mesa de Asistencia **ACUERDA:**

ÚNICO: Requerir a REAL ESTATE ADI 2, S.L. para que aporte los **Seguros de Caución originales** y modificar el número de parcela registral del modelo de Seguro de Caución de la redacción de proyecto,

promoción y construcción, por importe de 350.000 euros (en lugar de 73.375, debe poner 73.442) de conformidad con el Pliego de Condiciones, en el plazo máximo de tres días hábiles.

Sin más temas que tratar, se levanta la sesión a las 11:00 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

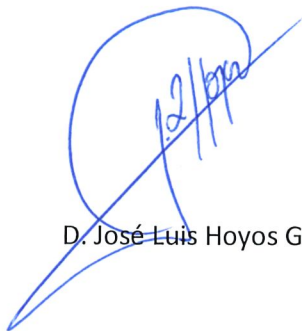


Dña. Diana Lonti Cogilniceanu

LA SECRETARIA



Dña. Elena Sánchez Lázaro



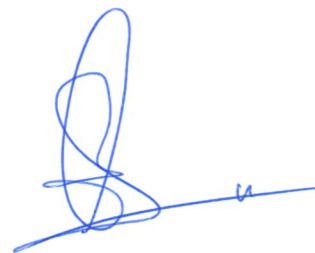
D. José Luis Hoyos García



D. Javier Heredero Herrera



D. Pedro Salcedo Antiñolo



Dña Elena López Moreno