

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 316 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (EXPEDIENTE URB-011-867-001)

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. M.^a Elena Sánchez Lázaro, 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 09:30 horas del día 3 de marzo 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 requerida y aportada por CLIBEAL 2030 S.L, y en su caso para el examen y apertura de los Sobres 3 y 4, en relación con el expediente **“URB-011-867-001” “CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 316 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 mayo 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.

De conformidad con el anuncio de licitación, el plazo de presentación de ofertas finalizó el 16 de julio de 2024, a las 14:00 horas. No obstante, antes del vencimiento del plazo previsto, recayó acuerdo de ampliación hasta el 16 de agosto de 2024. Finalizado el nuevo plazo de presentación de ofertas el 16 de agosto de 2024 a las 14:00 horas, no se presentó ninguna oferta. Por lo que con fecha 26 de agosto de 2024 recayó Acuerdo de Declaración de Desierto, que fue publicado en la web de GICAMAN y posteriormente en PLACSP.

Con fecha 4 de diciembre de 2024, se recibió escrito de AR ZONA A-2022, S.L. en el que SOLICITÓ “La Adjudicación directa del expediente URB/011/867/001 para la constitución de derecho de superficie en la parcela registral 1/73.444, propiedad de GICAMAN”. No obstante, dicha solicitud no vino acompañada de la oferta correspondiente que les fue requerida como requisito para atender la solicitud.

Presentada la documentación, con fecha 15 de enero de 2025, y en base al artículo 79 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el Órgano de Contratación, ACORDÓ:

“UNO. - Iniciar procedimiento de enajenación directa para la constitución de derecho de superficie por un plazo de 52 años y 8 meses, ampliable hasta 75 años, sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, registral 73.444, para la promoción, construcción y gestión de 316 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 antecedentes, la Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 17 de enero de 2025, procedió al examen de la documentación presentada por el interesado. En concreto procedió al examen de los (Sobres 1 y 2), y por unanimidad de sus miembros ACORDÓ:

“PRIMERO. - En relación con el (Sobre 1), requerir al interesado para que complete la documentación en el siguiente sentido:



- a) *Poder del firmante de la solicitud, D Antonio García de Blas Iglesias, o firma de los documentos por ambos administradores (solicitud y anexos) pues según la escritura de constitución, la sociedad será regida y administrada por dos administradores “mancomunados”, D. Luis Sánchez-Horneros Viver-Sánchez y D. Antonio García de Blas Iglesias*
- b) *Justificación de la solvencia económica: Aclarar si la solvencia económica para el negocio la justifica la solicitante, o se integra con la solvencia de la Agencia Negociadora del Alquiler. Determinada la entidad, habrá que presentar la documentación recogida en el punto 11.1. h) del PCAP (cuentas anuales y declaración responsable).*
- c) *Justificación de la solvencia técnica: La solvencia técnica entendemos que se integra con la solvencia de la Agencia Negociadora del Alquiler, por lo que será necesario presentar la documentación del punto 11.1. h) del PCAP (declaración responsable).*
- d) *Las empresas que integran la solvencia 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.*

SEGUNDO. - En relación con el (Sobre 2), dar traslado de la documentación contenida en este sobre 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.

TERCERO. – Requerir al interesado para la presentación de la totalidad de la oferta, incluido el (Sobre 2), en formato digital con arreglo a lo dispuesto en el punto 11 del PCAP.”

Con fecha 24 de enero de 2025, AR ZONA A-2022, S.L., presentó la documentación requerida relativa al (Sobre 1), y la oferta en formato digital, por lo que el contenido del (Sobre 2) se elevó la “Comité de Expertos”, quedando pendiente de valoración la documentación relativa al (Sobre 1).

A continuación, se informa que, con fecha 10 de febrero de 2025, el Comité de Expertos, aportó el Informe de Valoración del (Sobre 2) de fecha 10 de febrero de 2025.



Con fecha 13 de febrero de 2025, AR ZONA A-2022, S.L. presenta, mediante correo electrónico, ESCRITO en el que tras exponer los antecedentes del procedimiento manifiesta que “No habiéndose producido la adjudicación del expediente, y tras haber estudiado distintas fórmulas de financiación para abordar el negocio jurídico, esta empresa solicita el desistimiento del procedimiento URB/011/867/001, en base al artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas”

Con base en los anteriores antecedentes, La Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 13 de febrero de 2025, por unanimidad de sus miembros ACORDÓ:

“UNO. – Dejar sobre la mesa el Informe de Valoración del Comité de Expertos, de fecha 10 de febrero de 2025, que no es objeto de examen por esta Mesa de Contratación.

DOS. - Proponer dejar sin efecto la solicitud de AR ZONA A-2022, S.L. para la adjudicación directa del negocio jurídico para la constitución de derecho de superficie por un plazo de 52 años y 8 meses, ampliable a 75 años, sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, registral 73.444, para la promoción, construcción y gestión de 316 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social.

TRES.- Al no existir ningún otro interesado, al que poder proponer como adjudicatario y solicitarle la documentación conforme a pliego, proponer la declaración de desierto del expediente para la constitución de derecho de superficie por un plazo de 52 años y 8 meses, ampliable a 75 años, sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, registral 73.444, para la promoción, construcción y gestión de 316 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social.”

Con fecha 17 de febrero de 2025, el Órgano de Contratación ACORDÓ:

“UNO. - Dejar sin efecto la solicitud de AR ZONA A-2022, S.L. para la adjudicación directa del expediente para la constitución de derecho de superficie sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, registral 73.444, para la promoción, construcción y gestión de 316 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social, efectuada por AR ZONA A-2022, S.L.

DOS. - Declarar desierto el expediente para la constitución de derecho de superficie sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, registral 73.444, para la promoción,



construcción y gestión de 316 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 web de GICAMAN, y en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Con fecha 18 de febrero de 2025, CLIBEAL 2030 S.L. presentó SOLICITUD de adjudicación directa del procedimiento citado, en base al artículo 79.3 del Decreto Legislativo 1/2023 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Con base en dicha SOLICITUD y al amparo del artículo citado, el Órgano de Contratación, con fecha 21 de febrero de 2025, ACORDÓ:

“ÚNICO. - Iniciar un nuevo procedimiento de enajenación directa para la constitución de derecho de superficie por un plazo mínimo de 52 años y 8 meses, ampliable hasta 75 años, sobre la parcela ubicada en Toledo propiedad de la empresa pública GICAMAN, registral 73.444, para la promoción, construcción y gestión de 316 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.”

La Mesa de Asistencia, en sesión celebrada el 26 de febrero de 2025, a la vista del pliego rector del negocio jurídico, procedió al examen pormenorizado de la documentación contenida en el Sobre 1 presentado por CLIBEAL 2030 S.L.

En primer lugar, se advirtió que el capital social del nuevo interesado CLIBEAL 2030 S.L. pertenece a AR REHABILITACIÓN ENERGÉTICA S.L, y minoritariamente a AR ZONA A-2022, SL, anterior licitador interesado, siendo además las mismas personas físicas las administradoras mancomunadas de ambas sociedades.

En cuanto a la acreditación de la solvencia económica y financiera, CLIBEAL 2030 S.L. integra su solvencia económica y técnica con la solvencia de la Agencia Negociadora del Alquiler S.L. presentando compromiso al efecto por el representante legal de dicha entidad.



La Mesa de Asistencia, examinada la documentación y declaraciones del Sobre 1, en sesión de 26 de febrero de 2025, por unanimidad de sus miembros ACORDÓ:

“UNO. - Estimar completa y conforme a lo recogido en el punto 11.1 del pliego rector la documentación contenida el Sobre 1 aportado por CLIBEAL 2030 S.L.”

A continuación, se procedió a la apertura y examen del contenido del Sobre 2, criterios evaluables mediante un juicio de valor, compuesto por un proyecto básico edificatorio y un documento soporte del modelo de gestión y mantenimiento del edificio.

En primer lugar, se analizó el escrito presentado y que acompañaba al Sobre 2, en el que se manifiesta que la memoria técnica presentada es idéntica a la que presentó en su día AR ZONA A-2022, S.L.

La Mesa de Asistencia procedió a comprobar la identidad documental de los Sobres 2 presentados por ambas empresas:

En primer lugar, comprobó que eran las mismas personas físicas las firmantes de los dos proyectos básicos y resto de documentación técnica, D. Emilio Sánchez Horneros Viver-Sánchez y D. Juan Manuel Castillo Malo de TASH&PARTNERS

No obstante, constató que existían diferencias en las superficies recogidas tanto en la Memoria como en los Planos del Proyecto Básico Edificatoria presentado por AR ZONA A-2022 S.L, respecto del Proyecto presentado por CLIBEAL 2030 S.L., por lo que no existía una identidad documental completa y exacta, a pesar de tratarse de Proyectos muy similares.

A estos efectos, la Mesa de Asistencia, por unanimidad de sus miembros, ACORDÓ:

“DOS. - Solicitar a CLIBEAL S.L. aclaración al respecto, con el objeto de poder proceder a la valoración del contenido del Sobre 2, criterios evaluables mediante un juicio de valor, compuesto por un proyecto básico edificatorio y un documento soporte del modelo de gestión y mantenimiento del edificio.”

Con fecha 27 de febrero de 2024, CLIBEAL 2030 S.L. presentó escrito de contestación al requerimiento efectuado, que se acompaña de copia del Proyecto Básico Edificatorio.

La Mesa de Asistencia en la presente sesión, comprueba la identidad del proyecto básico presentado en su día por AR ZONA A-2022 S.L, respecto del Proyecto presentado, el 27 de febrero por CLIBEAL



2030 S.L., comprobando que existe una completa identidad documental más allá de la simple coincidencia de firmantes de ambos proyectos, tratándose del mismo Proyecto Básico Edificatorio, pero con distinto promotor.

También se comprueba que existe una identidad completa del documento soporte del modelo de gestión y mantenimiento del edificio presentado en su día por AR ZONA A-2022 S.L, respecto del presentado por CLIBEAL 2030 S.L, en la presente licitación.

A la vista de la identidad documental del Sobre 2 y de la urgencia en la tramitación del procedimiento de adjudicación del derecho de superficie, al recoger el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre y el Decreto autonómico Decreto 13/2024, de 26 de marzo, por el que se regula la concesión directa de una subvención para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, sobre la parcela número 65 ubicada en el polígono residencial de Santa María de Benquerencia de la localidad de Toledo, como fecha de finalización de las obras, el 30 de junio de 2026, la Mesa de Asistencia por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

UNO. - Aportar al presente expediente el Informe del Comité de Expertos de fecha 10 de febrero de 2025, al ser idéntica la documentación valorada, Sobre 2, proyecto básico edificatorio y un documento soporte del modelo de gestión y mantenimiento del edificio.

El Comité de Expertos, está formado por los arquitectos colegiados D. Alberto Pérez Parada, D. Alberto Pérez González y D. Ignacio Avilés Suarez.

La Mesa de Asistencia, a la vista del Sobre 2 presentado, procede al examen y estudio del proyecto presentado, del informe de valoración y tabla resumen del Comité de Expertos, concluyendo que el informe de valoración analiza de manera sistemática y completa el cumplimiento de los requisitos mínimos que debe reunir el Proyecto Básico Edificatorio y analiza 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 el punto de vista técnico.

A la vista de los anteriores antecedentes, la Mesa de Asistencia **ACUERDA:**

DOS. - Puntuar el sobre 2 -Criterios evaluables mediante juicio de valor- del único licitador presentado, **CLIBEAL S.L.**, con un total de 51,71 puntos de un máximo total de 65 puntos, con el siguiente desglose:



TABLA DE EVALUACIÓN	Puntuación maxima	Puntuación obtenida
Propuesta arquitectónica e integración urbana		
Aplicación de criterios urbanísticos	12,00	8,40
Aplicación de criterios habitacionales	12,00	9,20
Aplicación de criterios de eficiencia energética y control medioambiental	8,00	7,05
Aplicación de criterios sociales y comunitarios	8,00	5,86
Aplicación de criterios de racionalidad constructiva y mantenimiento	12,00	10,20
SUMA PARCIAL	52,00	40,71
Modelo de gestión y mantenimiento del inmueble		
Recursos humanos, técnicos y materiales	6,00	5,10
Plan de actuaciones ante las incidencias relativas al cumplimiento del negocio jurídico y a la convivencia entre arrendatarios	4,00	3,00
Sistemas de comunicación con los arrendatarios, plan de participación comunitaria y plan de difusión y publicidad de las viviendas	3,00	3,00
SUMA PARCIAL	13	11,00
TOTAL PUNTUACIÓN del SOBRE 2	65	51,71

TRES. - Acordar que **CLIBEAL 2030 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.

CLIBEAL 2030 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 recogido en el PCAP, por lo que 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, **ACUERDA** por unanimidad de sus miembros:

CUATRO. - Puntuar el sobre 3 -Criterios de evaluación objetiva- del único licitador presentado, **CLIBEAL 2030 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 62,71 puntos.

A continuación, la Mesa de Asistencia procede a la apertura del Sobre 4 -Documentación Administrativa. Ayudas RD 853/2021- presentado por **CLIBEAL 2030 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, salvo que, en uno de los Anexos, en concreto en el Anexo I: MODELO DE DECLARACIÓN TIPO DE AUSENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES (DACI), falta una de las dos firmas de los administradores mancomunados.

A la vista de las actuaciones anteriores y de la puntuación total obtenida, la Mesa de Asistencia por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**:

CINCO: 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, registral 7.444, para la promoción, construcción y gestión de 316 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social, a favor de **CLIBEAL 2030 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.



SEIS. - Requerir al propuesto como entidad adjudicataria para que aporte, en el plazo máximo de 10 días naturales a contar desde el requerimiento, el Anexo II: MODELO DE DECLARACIÓN TIPO DE AUSENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES (DACI), debidamente firmado por los dos administradores mancomunados, y 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 11 :00 horas, lo que como Secretaria de la Mesa de Asistencia certifico, con la firma del Presidente y del resto de vocales asistentes al acto.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

