

**ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DEL
CONTRATO DE ENAJENACIÓN, MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO POR
PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE PARCELAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL PARA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN DE
PRECIO LIMITADO
(Expte n.º 515/2023)**

Reunidos en el Salón de Actos de la Casa Consistorial, el día once de mayo de dos mil veintitrés, a las ocho horas y treinta minutos, se constituye nuevamente la Mesa de Contratación para la valoración de los criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor, una vez se ha incorporado al expediente el Informe de Valoración de los Servicios Técnicos Municipales, así como para la apertura y valoración del archivo electrónico n.º 3 (proposición económica y documentación cuantificable de forma automática), en la licitación del contrato de enajenación de parcelas de propiedad municipal para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen de precio limitado, mediante concurso público por procedimiento abierto, varios criterios de adjudicación, formado por el Sr. Teniente de Alcalde y Concejal de Asuntos Sociales, D. Manuel Joaquín Carbajo Domínguez que actuará como Presidente, D. Manuel Vázquez Cantero (Secretario-Interventor), D^a Rosa María Gil Rodríguez (Administrativa), y D^a Laura del Rocío Suárez Lagares (Arquitecta municipal) que actuarán como Vocales, y por último D. Iván de la Rosa Domínguez (Aux. Administrativo adscrito a Secretaría-Intervención), que actuará como Secretario.

Considerando el **Informe de Valoración de los Servicios Técnicos Municipales**, de fecha 10 de mayo de 2023, acerca del contenido del anteproyecto presentado por los dos licitadores, del tenor literal siguiente:

<<A petición de la Mesa de Contratación constituida en fecha tres de mayo de dos mil veintitrés y en relación con las ofertas presentadas por los participantes en la licitación, el Técnico que suscribe

INFORMA

PRIMERO. *Relación de proponentes:*

*EDISTAA HOGAR SL
MODULYA ESPACIOS MODULARES Y ACCESORIOS SL*

SEGUNDO. *Se ha procedido a la apertura del archivo electrónico n.º2 y a comprobar si la documentación incluida en dicho archivo se corresponde con el contenido de la cláusula 10. B del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.*

Analizada la documentación aportada por los proponentes conforme al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se considera suficiente la documentación presentada para poder emitir un juicio de valor para llegar a la conclusión que se espera.



TERCERO. Valoración de los criterios de adjudicación según lo dispuesto en la Cláusula n.º 12 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Se valorará la propuesta técnico-urbanista hasta 20 puntos, atendiendo preferentemente a:

1. Calidad arquitectónica y urbanística: hasta 10 puntos atendiendo preferentemente a:

- Perfección y características estéticas y funcionales.
- Integración de las edificaciones en el ámbito de actuación.
- Condiciones de accesibilidad.

2. Dotaciones y calidades de las edificaciones proyectadas y de los materiales empleados: hasta 4 puntos.

3. Eficiencia energética y en ahorro de recursos de las técnicas y soluciones constructivas: hasta 2 puntos.

4. Mantenimiento de instalaciones, cubiertas y fachadas: hasta 2 puntos.

5. Control de calidad que el licitador se compromete a adoptar: hasta 2 puntos.

	MODULYA ESPACIOS MODULARES Y ACCESORIOS SL	EDISTAA HOGAR S.L.
1.a)	3 - La propuesta de proyecto de las viviendas es interesante y cuenta con varias zonas de espacio libre exterior, una zona de transición entre interior y exterior y una buena propuesta de distribución de las estancias de la vivienda y espacios interesantes. - La imagen de fachada de las viviendas es muy atractiva.	2 - La propuesta tiene algunas carencias con respecto a la formalización de la planta de la vivienda, ya que no cuenta con espacios de transición y la composición de la fachada no es muy atractiva. - Se valora que cuente con 4 dormitorios y que el salón-cocina-comedor esté conectado al patio trasero.
1.b)	1 - En cuanto a la propuesta a nivel urbanístico, nos encontramos con las dos esquinas de la parcela sin colmatar dejando dos espacios residuales y sin ningún tipo de interés en las cabeceras. - Un aspecto negativo es que se suprime el bulevar intermedio y adelantar la línea de fachada a la acera actual por donde se encuentran ubicadas las instalaciones actualmente.	2,67 - Se valora que se ajuste a los parámetros establecidos y que colmate las cabeceras de las parcelas. - Aprovecha las instalaciones existentes.
1.c)	0 No cumple el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2013.	0 No cumple el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2013.
2	3,2 - Cuentan con aislamientos interiores tanto en fachada, cubierta como particiones interiores de la vivienda. - Acristalamiento aislante	2,4 - Cuentan con aislamientos interiores tanto en fachada, cubierta como particiones interiores de la vivienda. - Acristalamiento doble con RPT.



		térmico-acústico doble con RPT. - Celosía exterior de lamas. - Acabado de escaleras de piedra natural.		
3	1,6	- Proceso constructivo industrializado con disminución de huella de carbono.	1,4	- Empleo de aeroterminia para ACS.
4	1,6	- No cuenta con mucho mantenimiento.	1,6	- No cuenta con mucho mantenimiento.
	1,6	- Se especifica que el control de calidad es el exigido por norma. - En las mediciones aproximadas se encuentre contemplada una partida de control de calidad.	1,6	- Se especifica que el control de calidad es el exigido por norma. - En las mediciones aproximadas se encuentre contemplada una partida de control de calidad.

Para la ponderación de las ofertas presentadas se realizará una media de los puntos 1.a), 1.b) y 1.c), puntuados en las tablas sobre 10, y se trasladará la puntuación que aparece en el pliego para el apartado 1.

PUNTUACIÓN TOTAL

	MODULYA ESPACIOS MODULARES Y ACCESORIOS SL	EDISTAA HOGAR S.L.
1. (máx. 10)	4	4,67
2. (máx. 4)	3,2	2,4
3. (máx. 2)	1,6	1,4
4. (máx. 2)	1,6	1,6
5. (máx. 2)	1,6	1,6
TOTAL	12 puntos	11,67 puntos

CUARTO. Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre.

A fin de garantizar a las personas con movilidad reducida permanente el acceso a una vivienda, a través de la compra o el alquiler de la misma, en los proyectos de viviendas protegidas y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y las entidades vinculadas o dependientes de las mismas, sean promovidas por las personas o entidades promotoras públicas o privadas, se reservarán viviendas adecuadas a personas con movilidad reducida.

Ninguna de las propuestas presentadas cumple el porcentaje mínimo de viviendas reservadas a personas con movilidad reducida, que será de un **cuatro por ciento** de acuerdo con el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Como las propuestas que se presentas son a nivel de



anteproyecto se entiende que esto se debe **corregir en el proyecto de ejecución**.

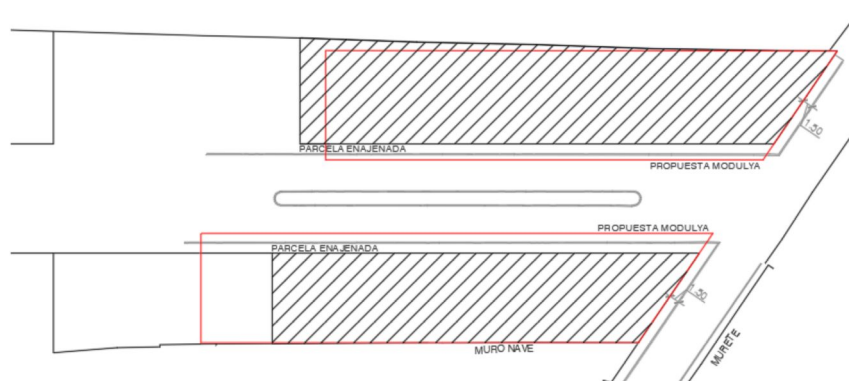
QUINTO. PGOU de Villarrasa.

Las parcelas que se enajenan se encuentran reguladas por las Ordenanzas Particulares de la Zona 1: Residencial Unifamiliar en línea de la Normativa del PGOU de Villarrasa.

Ambas propuestas se retranquean de la línea del vial, pero son autorizables ya que la promoción es superior a 15 unidades residenciales y no se encuentra incluido en el centro histórico determinado en el art. 84 de la Normativa del PGOU de Villarrasa.

En cuanto a las condiciones establecidas en las ordenanzas particulares de la Zona 1, ambas propuestas cumplen lo establecido en cuanto a edificabilidad y ocupación y alturas.

SEXTO. No obstante, analizada la propuesta de **MODULYA ESPACIOS MODULARES Y ACCESORIOS SL** se observa que las superficies construida asciende a 1951,50 m², mientras que las superficies enajenadas de ambas parcelas suman 1608,61 m². Con lo cual se produce un incremento de superficie que no es objeto de la licitación tal y como se observa en el plano nº1.



Plano nº1

Por lo tanto, se observa que:

1. La superficie proyectada es superior al objeto del contrato.
2. Como consecuencia de lo anterior las dimensiones del vial y el acerado se reducen (el vial y el acerado no son objeto de la licitación).

Por lo tanto, la proposición de **MODULYA ESPACIOS MODULARES Y ACCESORIOS SL** debe ser rechazada.



SÉPTIMO. Conclusión.

De las proposiciones presentadas únicamente cumple la presentada por **EDISTAA HOGAR S.L.**, al ser la única que cumple con el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y al haber alcanzado una puntuación de 11,67 puntos.

En cuanto tiene bien informar la que suscribe.>>

La Mesa de Contratación acordó **RECHAZAR** la propuesta presentada por MODULYA ESPACIOS MODULARES Y ACCESORIOS S.L., por los motivos anteriormente expuestos en el Informe de Valoración de los Servicios Técnicos Municipales.

A continuación, se procede a la apertura y valoración del archivo **electrónico n.º 3** (proposición económica y criterios cuantificables de forma automática) de la única oferta admitida, la presentada por **EDISTAA HOGAR S.L.**, con los siguientes resultados:

Criterios cuantificables de forma automática		Valor ofertado	Puntuación
1	Propuesta de mejora del precio mínimo de la parcela (mínimo 88.131,83 euros)	88.150,00 euros	50 puntos
2	Mejora del precio de venta al adquirente (máximo 1.626,40 euros/m ²)	1.450 euros/m ²	11 puntos
3a	Reducción de los plazos para presentar el Proyecto Básico y de Ejecución (máximo 6 meses)	6 meses	0 puntos
3b	Reducción del plazo de inicio de las obras de edificación (máximo 6 meses)	6 meses	0 puntos
3c	Reducción del plazo de finalización de la edificación (máximo 24 meses)	24 meses	0 puntos
Puntuación TOTAL Criterios cuantificables de forma automática			61 puntos

La proposición presentada por **EDISTAA HOGAR S.L.** alcanza un total de **72,67 puntos** (puntuación del anteproyecto y puntuación de los criterios cuantificables de forma automática)

A la vista de la puntuación obtenida, la Mesa de Contratación acordó:

PRIMERO.- Requerir a **EDISTAA HOGAR S.L.**, licitador que ha presentado la mejor oferta, para que en el plazo de **diez días hábiles**, a contar desde el siguiente a aquel en que haya recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y demás documentación señalada en la Cláusula n.º 13ª del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.



De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por la Presidencia se levantó la sesión siendo las nueve horas y treinta minutos del día arriba señalado, extendiéndose la presente Acta para constancia de lo tratado y de los acuerdos adoptados, que firman en todas las hojas conmigo todos los asistentes, de todo lo que, como Secretario, doy fe.-

