

INFORME DE VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID (EXPEDIENTE Nº CD-01/2022)

1. ANTECEDENTES

Con fecha 29 de julio de 2022 se publicó en el BOCM la Orden 2094/2022, de 15 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se aprueba el inicio del procedimiento para el otorgamiento de la concesión demanial de parcelas de redes supramunicipales, titularidad de la Comunidad de Madrid, destinadas a la construcción de viviendas en alquiler a precios asequibles, acordándose la apertura del procedimiento de licitación y la aprobación de los Pliegos de Condiciones Particulares (en adelante PCP) y Prescripciones técnicas (en adelante PPT) que han de regir la misma (Expediente número CD-01/2022).

Los terrenos incluidos en este procedimiento constituyen un Lote único, en el ANEXO I del PPT se indica la tipología de vivienda protegida VPPL / VPPB para cada una de las parcelas:

Urbanización	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Piscina, Gimnasio y Jardín
1	Boadilla del Monte	2737201VK2723N0001DL	VPPL	Sí
2	Pinto	1271401VK4517S0001BD	VPPB	Si
3	Colmenar Viejo	5631406VL3053S0001FI	VPPB	Si
4	Colmenar Viejo	6414703VL3061S0001LQ	VPPB	Si
5	Colmenar Viejo	4017303VL3041N0001QI	VPPB	No

Con fecha 12 de diciembre de 2022 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 1-B), que contenía la documentación técnica correspondiente a la única oferta presentada por el licitador SATURN HOLDCO, S.A.

2. OBJETO

De conformidad con lo dispuesto en el Pliego de Condiciones particulares, en su cláusula 14, "Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones", el presente informe tiene como único objeto analizar la documentación técnica contenida en el sobre Nº 1-B de la única oferta presentada en relación con los criterios de adjudicación cuya cuantificación depende de un juicio de valor.

3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA POR LA EMPRESA

El contenido en el sobre 1.B de la oferta presentada por el licitador incluye los siguientes documentos:

- **a) Anteproyectos de Licitación**
 - PARCELA 1: BOADILLA DEL MONTE
 1. Memoria General Boadilla del Monte
 2. Anteproyecto Boadilla del Monte
 3. Anexos Boadilla del Monte

- PARCELA 2: PINTO
 - 1. Memoria General Pinto
 - 2. Anteproyecto Pinto
 - 3. Anexos Pinto
- PARCELA 3: COLMENAR VIEJO ("Adelfillas")
 - 1. Memoria General Colmenar Viejo ("Adelfillas")
 - 2. Anteproyecto Colmenar Viejo ("Adelfillas")
 - 3. Anexos Colmenar Viejo ("Adelfillas")
- PARCELA 4: COLMENAR VIEJO ("La Maquinilla")
 - 1. Memoria General Colmenar Viejo ("La Maquinilla")
 - 2. Anteproyecto Colmenar Viejo ("La Maquinilla")
 - 3. Anexos Colmenar Viejo ("La Maquinilla")
- PARCELA 5: COLMENAR VIEJO ("Navallar")
 - 1. Memoria General Colmenar Viejo ("Navallar")
 - 2. Anteproyecto Colmenar Viejo ("Navallar")
 - 3. Anexos Colmenar Viejo ("Navallar")
- **b) Plan de trabajo**
 - PLAN DE TRABAJO, PARCELA 1: BOADILLA DEL MONTE
 - i. Plazo Ejecución Obras Boadilla
 - ii. Memoria P.Trab Boadilla
 - iii. Metodología y Plan de Trabajo Boadilla
 - iv. Sist. Gestión Calidad Boadilla
 - v. Seguridad y Salud Boadilla
 - vi. Gestión Medioambiental Boadilla
 - PLAN DE TRABAJO, PARCELA 2: PINTO
 - i. Plazo Ejecución Obras Pinto
 - ii. Memoria P.Trab Pinto
 - iii. Metodología y Plan de Trabajo Pinto
 - iv. Sist. Gestión Calidad Pinto
 - v. Seguridad y Salud Pinto
 - vi. Gestión Medioambiental Pinto
 - PLAN DE TRABAJO, PARCELA 3: COLMENAR VIEJO ("Adelfillas")
 - i. Plazo Ejecución Obras Colmenar (Adelfillas)
 - ii. Memoria P.Trab Boadilla Colmenar (Adelfillas)
 - iii. Metodología y Plan de Trabajo Colmenar (Adelfillas)
 - iv. Sist Gestión Calidad Colmenar (Adelfillas)
 - v. Seguridad y Salud Colmenar (Adelfillas)
 - vi. Gestión Medioambiental Colmenar (Adelfillas)
 - PLAN DE TRABAJO, PARCELA 4: COLMENAR VIEJO ("La Maquinilla")
 - i. Plazo Ejecución Obras Colmenar (Maquinilla)
 - ii. Memoria P.Trab Colmenar (Maquinilla)
 - iii. Metodología y Plan de Trabajo Colmenar (Maquinilla)
 - iv. Sist Gestión Calidad Colmenar (Maquinilla)
 - v. Seguridad y Salud Colmenar (Maquinilla)
 - vi. Gestión Medioambiental Colmenar (Maquinilla)
 - PLAN DE TRABAJO, PARCELA 5: COLMENAR VIEJO ("Navallar")
 - i. Plazo Ejecución Obras Colmenar (Navallar)
 - ii. Memoria P.Trab Colmenar (Navallar)
 - iii. Metodología y Plan de Trabajo Colmenar (Navallar)
 - iv. Sist Gestión Calidad Colmenar (Navallar)
 - v. Seguridad y Salud Colmenar (Navallar)
 - vi. Gestión Medioambiental Colmenar (Navallar)

- **c) Plan de Explotación**

- i. Memoria Descriptiva Lote Único
- ii. Programa para el uso, mantenimiento y conservación Lote Único.
- iii. Condiciones de ejecución en la fase de explotación de la Concesión
- iv. Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y estructura del concesionario.
- v. Programa de prestación de Servicios Mínimos.
- vi. Herramientas de Gestión de la información y Comunicación.

Anexo:

Anexo 1: Documentación acreditativa de haber obtenido la certificación B-Corp.

Anexo 2: Fichas de mantenimiento

Anexo 3: Criterios de publicación detallados y ejemplo de reportaje

Anexo 4: Glosario de conceptos de mantenimiento

Anexo 5: Prototipo formulario web de inscripción (solicitantes Plan Vive II)

Anexo 6: PLAN VIVE - Bases para el procedimiento de adjudicación de viviendas

Anexo 7: Estudios de mercado (testigos por municipio)

- **Resumen Concesión Demanial**

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

Para la valoración reflejada en este Informe, se han tenido en cuenta los “*Criterios de adjudicación de la Concesión*” recogidos en el apartado 9 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares, de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo II. *Licitación*, Cláusula 10. Criterios de adjudicación.

Concretamente, se desglosan en el apartado 9.1, los “**Criterios que dependen de un juicio de valor: Oferta técnica (50 puntos).**”

Los criterios que dependen de un juicio de valor están orientados a **valorar desde un punto de vista técnico los proyectos de construcción y explotación de las viviendas.**

A.- Fase de redacción de proyecto:

La puntuación máxima para este apartado será de 30 Puntos.

- Diseño arquitectónico (9 puntos)
- Eficiencia energética y Sostenibilidad (9 puntos)
- Durabilidad de la construcción (5 puntos)
- Calidad de la construcción (5 puntos)
- Instalaciones comunitarias (2 puntos)

B.- Fase de ejecución de las obras:

La puntuación máxima para este apartado será de 10 Puntos.

- Plan de trabajo en la fase de ejecución de obras (5 puntos)
- Métodos de construcción y control de las obras (5 puntos)

C.- Fase de explotación:

La puntuación máxima para este apartado será de 10 puntos.

- Plan de Explotación (5 puntos)
- Valoración del Programa de Mantenimiento y Conservación (4 puntos)
- Gestión de la información (1 punto)

5. VALORACIÓN DE LAS OFERTA SEGÚN LOS CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR

Examinada la documentación aportada por el licitador, las condiciones de obligado cumplimiento y los aspectos técnicos de referencia, se emite el presente informe de valoración de cada uno de los criterios relacionados en el apartado anterior.

Para determinar la puntuación global se han sumado las puntuaciones parciales por cada criterio.

Para obtener las puntuaciones parciales se han considerado las mejoras, respecto a los niveles fijados por los Pliegos.

En el punto 6 de este Informe se detallan aquellos aspectos que han resultado relevantes para asignar las puntuaciones.

	Puntuación máxima por apartado	SATURN HOLDCO SA
A FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30	26
Diseño arquitectónico	9	7
Eficiencia energética y sostenibilidad	9	8
Durabilidad de la construcción	5	4
Calidad de la construcción	5	5
Instalaciones comunitarias	2	2
B FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10	9
Plan de trabajo en la fase de ejecución de las obras	5	4
Métodos de construcción y control de las obras	5	5
C FASE DE EXPLOTACIÓN	10	9
Plan de explotación	5	4
Valoración del Programa de Mantenimiento y Conservación	4	4
Gestión de la información	1	1
TOTAL	50	44

De acuerdo con lo expresado en este informe el resumen de la **valoración total** obtenida es **44 puntos**.

6. ASPECTOS RELEVANTES DE LA OFERTA PRESENTADA

Según lo expuesto en el punto 2 de este informe, el presente documento analiza la documentación técnica presentada por único licitador cuya cuantificación depende de un juicio de valor.

FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:

Se asignan **26 puntos** a la oferta presentada una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación.

Los anteproyectos presentados de forma general se caracterizan por un buen nivel de estudio de los condicionantes y parámetros urbanísticos de la parcela, calidad arquitectónica, flexibilidad, adaptación, alta eficiencia energética y apoyo a la circularidad.

La documentación aportada se considera suficiente para emitir un juicio de valor, puesto que un anteproyecto está sujeto a desarrollo y ajustes posteriores, tal y como se contempla en los pliegos en relación a la posibilidad de que el adjudicatario pueda modificar el mix de tipologías

de viviendas. Por tanto, alguna errata detectada, mayor definición en algunos aspectos, aportes de cuadros de superficies útiles generales y justificaciones normativas, se consideran propias de subsanación en otras fases de proyecto en el supuesto de resultar adjudicatarios.

Se valora positivamente la calidad de la documentación gráfica de las propuestas.

- Diseño arquitectónico (7 puntos sobre un máximo de 9 puntos)

Las plantas de arquitectura generales, volúmenes edificados y la imagen de propuesta final de las soluciones ofertadas se consideran acertados, valorándose favorablemente.

El programa funcional de la vivienda se considera correcto, se prima la flexibilidad en el uso de espacios mediante la apertura de las cocinas a los salones, la supresión de baños en el interior de los dormitorios y la incorporación de espacios exteriores. Se echa en falta, para asignar la máxima puntuación, algo más de variedad tipológica en las viviendas accesibles ofertadas, al ser mayoritariamente de 2 dormitorios, excepto 10 unidades de 1 dormitorio en Pinto.

Se asignan 7 puntos por el diseño arquitectónico, una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación.

- Eficiencia energética y Sostenibilidad (8 puntos sobre un máximo de 9 puntos)

Por este criterio se asignan 8 puntos al considerarse el planteamiento seguido en todas las promociones para alcanzar una Certificación de Eficiencia Energética (CEE) "A", la realización de preevaluaciones para la obtención del certificado BREEAM (siendo éste un método de evaluación y certificación de la sostenibilidad de la edificación, ampliamente reconocido en el ámbito internacional cuyo objeto es el ahorro y eficiencia energética y protección medioambiental), obteniendo una precalificación de "EXCELENTE" y asumir el compromiso de la obtención de una calificación definitiva de "MUY BUENO" en todos los proyectos.

Se valora positivamente la incorporación de energía fotovoltaica, aerotermia para ACS (agua caliente sanitaria) y el compromiso en la reducción del consumo de energía no renovable.

El planteamiento de recarga de vehículos eléctrico se hace de forma muy genérica para poder cuantificarse en la valoración.

- Durabilidad en la construcción (4 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

El sistema industrializado propuesto incluye elementos prefabricados en fachada, pinturas, y otros acabados con garantía de vida útil, que redundará un menor mantenimiento posterior.

El compromiso de la realización de sistemas constructivos y de instalaciones con proveedores de prestigio en el sector facilita las condiciones de mantenimiento y la conservación del edificio.

Se asigna una puntuación de 4 puntos.

- Calidad de la construcción (5 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

En esta relación a este criterio de valoración se han considerado las distintas marcas que forman parte del sistema industrializado Ávita, siendo éstas de reconocida calidad y prestigio; aportando además sus correspondientes certificados y garantías.

Por los materiales incluidos por el Concesionario en el Anteproyecto, que en la fase de ejecución de las obras solo podrán ser cambiados por otros de igual o superior calidad a los señalados en su oferta, así como la coherencia de la relación calidad-precio incluida se asigna puntuación de 5 puntos.

- Instalaciones comunitarias (2 puntos sobre un máximo de 2 puntos)

Se valora positivamente en este punto la inclusión de dotaciones complementarias a las solicitadas en los pliegos como pistas deportivas y zonas de juego infantil, así como incluir una zona de gimnasio al aire libre en la parcela de Navallar de Colmenar, que no dispone de piscina por las dimensiones de la misma. Se valora con 2 puntos la incorporación de estas mejoras.

B.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Para cada una de las parcelas define: plazo de ejecución de las obras, memoria del Plan de trabajo; Metodología y programa de trabajo; Sistema de gestión de calidad; Seguridad y salud laboral y Gestión medioambiental de la obra. Incluye plazo estimado para las obras en cada una de las parcelas según se refleja en tabla adjunta

- Plan de trabajo en la fase de ejecución de obras (4 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

En cada parcela se define plazo de ejecución de las obras estimado.

Se define la memoria del Plan de trabajo para cada una de las parcelas, en base al empleo de sistema constructivo de elementos industrializados.

Con este sistema la metodología y programa de trabajo agiliza la toma de decisiones, se reduce la posibilidad de improvisación en fase de obra porque todo parte de un trabajo colaborativo previo y todos los agentes implicados trabajan de forma coordinada. Se basa en la centralización de la información partiendo del proyecto en modelo BIM (herramienta que permite a todos los agentes que participan en la construcción de un edificio dispongan de toda la información necesaria, puedan coordinarse durante el diseño y la construcción y el mantenimiento de este. Se crea un modelo 3D del edificio que admite la planificación de la obra con todos los detalles, es decir, tiempo necesario y recursos).

El plan de trabajo definirá tiempos de fabricación, fechas de montaje, sistemas y procedimientos para control de las obras, control de calidad, medidas de sostenibilidad y de protección de riesgos laborales y seguridad y salud.

Se valora con 4 puntos el grado de detalle y coherencia con la adecuada justificación del plan de trabajo de acuerdo con el sistema constructivo empleado que supone el control de los tiempos de fabricación y montaje. Se podría haber mejorado la inclusión de un cronograma más específico con hitos en la relación con el Órgano Concedente.

- Métodos de construcción y control de las obras (5 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

Se asigna la máxima puntuación de 5 puntos, valorándose el método de construcción industrializada empleado (supone un 64,8 % del presupuesto). Sistema que permite un control de calidad exhaustivo durante el proceso de fabricación industrializada y una reducción de plazos de obra.

La construcción industrial abarca elementos de:

- Estructura: pilares prefabricados, jácenas pretensadas, prelosas, muro prefabricado estructural, etc.
- Fachadas, trasdosado y parte de las instalaciones.
- Peto de cubierta, balcones industrializados.
- Carpinterías PVC, vidrio.
- Tabiquerías.
- Algunos acabados y revestimientos.
- Chimeneas.

Para cada parcela se define el sistema constructivo y recursos empleados, incluyendo estudio de instalaciones de servicios públicos y afecciones al entorno

El control de calidad durante la fabricación, se efectúa por la estandarización y mayor trazabilidad del proceso industrial, así como la realización en un entorno controlado (fábrica) y especialización de la mano de obra.

El control de calidad en obra se efectuará mediante auditorias.

C.- FASE DE EXPLOTACIÓN:

- Plan de Explotación (4 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

La gestión de la explotación estará a cargo de "Sogeviso", constituida por equipo multidisciplinar, incluyendo en su metodología de trabajo la adaptación a los clientes, seguimiento de los procesos de gestión, y empleo de metodología big data.

Se abarcan diversos aspectos desde la Gestión del alquiler, acompañamiento social, resolución de conflictos con inquilinos hasta el acompañamiento en el proceso de salida de los inquilinos. Se establecen canales de contacto para gestión de incidencias por averías o dudas con el contrato.

Incluye compromiso para aplicar todos los requisitos contemplados en el pliego y algunas mejoras detalladas a lo largo del documento.

Incluye programa de prestación de servicios mínimos conforme a lo solicitado en el pliego y alguna propuesta de actividad que podrá ser llevada a cabo con la puesta en servicio de las instalaciones (actividades para mayores y niños, lavado de vehículos).

En el organigrama propuesto incluye un responsable del Proyecto del Plan Vive y diversas unidades funcionales de la compañía que se ponen a disposición directa o indirecta para la explotación.

En la justificación del plan de explotación se incluye los recursos asignados, si bien podrían haber sido menos genéricos.

Se establecen las unidades funcionales: Unidad responsable del servicio de Contact Center, Unidad de responsable de gestión comercial, Unidad responsable de la gestión previa a la formalización de alquiler, Unidad responsable de la gestión del inquilino, Unidad responsable de la administración de alquileres, Unidad responsable de la gestión del mantenimiento

La oferta incluye medidas para favorecer el ahorro energético.

Para el control de calidad de los servicios prestados durante la explotación propone la evaluación del mismo, mediante indicadores entre los que se encuentran las encuestas de satisfacción de usuario.

Se asignan **4 puntos por el Plan de Explotación** considerando adecuada la justificación del programa de trabajo aportado.

- Valoración del Programa de Mantenimiento y Conservación (4 puntos puntuación máxima)

El plan para el mantenimiento y conservación del edificio aportado está bastante especificado estableciendo: Plan de mantenimiento reglamentario; preventivo; correctivo y adecuación para segundas ocupaciones.

Para el mantenimiento correctivo ordinario distingue entre averías urgentes y no urgentes, estableciendo tiempos de respuesta y procedimientos de gestión. Establece un tiempo de respuesta máximo de 2 días para las reparaciones urgentes.

La calidad del servicio se evaluará mediante indicadores de calidad sobre las revisiones periódicas, inspecciones, informes de preventivo, resolución de no conformidad en revisiones e inspecciones, incidencias o averías resueltas y encuesta de satisfacción.

Para el mantenimiento correctivo se utilizarán los datos obtenidos por la plataforma iTWO fm, permitiendo alargar o sustituir con antelación elementos o instalaciones al fin de su vida útil. Introduciendo el concepto de mantenimiento correctivo para ahorro energético, en función de los datos que se pueden obtener con dicha plataforma.

Garantiza la disponibilidad de materiales de recambio o repuesto mediante los partners del sistema constructivo industrializado.

Se asigna la puntuación máxima de 4 puntos.

- Gestión de la información (1 punto puntuación máxima)

Se le asigna 1 punto a la propuesta de gestión de la información. Como herramientas que el licitador propone con este fin serían:

- PRINEX

Plataforma con distintos módulos para la para la gestión patrimonial de los activos. Realiza la gestión del inmueble y del alquiler a nivel administrativo, dando cobertura a todo el proceso de gestión: desde el alta de los activos, a la comercialización de los alquileres, gestión administrativa de los mismos, hasta la gestión posventa, contable y de tesorería.

- ENEAS: operativa propia de SOGEVISO

Está desarrollada con la finalidad de gestionar todas las incidencias técnicas de una promoción o un inmueble, facilitando la comunicación entre Sogeviso y sus proveedores de mantenimiento y el seguimiento de la incidencia, pudiendo indicar la evolución de la misma y subir documentación o imágenes acreditativas de la situación. cuenta con dos entornos, uno app y otro web

- iTWO fm

Obtención telemática de información relativa al edificio, anticipación de averías, reducción de desplazamientos, contacto el personal de mantenimiento mediante dispositivos móviles, información a tiempo real, consumo de suministros, etc

- Sogeviso Connect@

Sistema multicanal entre otras permite la gestión telemática tanto con inquilinos con operarios o gestoras. Permite la ejecución telemática de distintas gestiones como consultas, resolución de incidencias, etc, y cuenta con gestores especializados a través de APP Móvil, Web y Contact Center.

Se detalla el tipo de informes que se remitirán al órgano Concedente tanto en la fase previa la explotación como durante la misma. Estableciendo periodicidades diarias, mensuales y anuales en función del tipo de información.

Madrid, a la fecha de la firma