

INFORME RELATIVO A LA DOCUMENTACIÓN INCLUIDA EN EL SOBRE NÚMERO 2 “OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES” EN EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES DEDICADAS AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE FINANCIADO CON FONDOS EUROPEOS NextGenerationEU (EXPEDIENTE Nº CD/NG-01/2023). LOTE 2

1. ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo de 2023 se publicó en el BOCM la Orden 1717/2023, de 22 de mayo, de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se aprueba el inicio del procedimiento para el otorgamiento de la concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid, para la construcción de viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible, fondos europeos NextGenerationEU, se acuerda la apertura del procedimiento de licitación y se aprueban los pliegos de condiciones particulares (PCP) y prescripciones técnicas (PPT) que han de regir la misma (expediente número CD/NG-01/2023).

Las 13 parcelas incluidas en este procedimiento se agrupan en 10 lotes, en el ANEXO I del PPT se indica la tipología de vivienda protegida VPPL / VPPB a la que se asimila para cada una de las parcelas:

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Consejería, Piscina, y Zonas Recreativas
1	1	Aranjuez	9255701VK4395N0001 JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001 LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001 QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001 LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001 QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001 OD	VPPL	NO
5	7	Navalcarnero	4717201VK1641N0001 GX	VPPB	NO
	8	Navalcarnero	4617201VK1641N0001 MX	VPPB	NO
6	9	Navalcarnero	5312302VK1651S0001 WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001 SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001 OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001 JY	VPPB	SI

10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001 FH	VPPL	SI
----	----	-------------	--------------------------	------	----

Con fecha 19 de diciembre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 2 "Oferta Económica, Modelo Financiero e Informes", que contenía la documentación presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación económica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación económica para los **lotes 4 y 7**.
- PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT presenta la documentación económica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación económica para la realización del análisis correspondiente a 11 ofertas, ordenadas por lotes de la siguiente forma:

- Una **única oferta** para el lote 2, parcela de **Arganda del Rey**.
- Una **única oferta** para el lote 3, parcelas de **Humanes de Madrid y Torrejón de la Calzada**.
- **Dos ofertas** para el lote 4, correspondiente a las 2 parcelas de **Moralzarzal**.
- **Dos ofertas** para el lote 7, parcela de **Daganzo de Arriba**.
- Una **única oferta** para el lote 8, parcela de **Velilla de San Antonio**.
- **Cuatro ofertas** para el lote 9, parcela de **Colmenar Viejo**.

No se han presentado ofertas para el análisis económico de los lotes 1, 5, 6 y 10, correspondientes a las parcelas en los municipios de Aranjuez, Navalcarnero y Villalbilla.

2. OBJETO

De conformidad con lo dispuesto en el PCP, en sus cláusulas 14 ("Lugar y forma de presentación de las proposiciones") y 15 ("Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones") y en su Anexo I, el presente informe tiene como único objeto analizar si la documentación presentada por el licitador del Lote 2 (Parcela 2 Arganda del Rey) en los sobres 2-A, 2-B y 2-C se ajusta a lo requerido por el PCP. Además, se realizarán los ajustes que sean necesarios en el Anexo VI presentado por el licitador y se determinará la puntuación que corresponda a cada licitador por la aplicación de los "Criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas" (9.2 del Anexo I del PCP).

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001 LQ	VPPB	SI

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL LICITADOR. SOBRES 2-A Y 2-C

En estos sobres los licitadores presentan la información que se va a emplear para la aplicación de los criterios automáticos de puntuación que dependen de la aplicación de fórmulas: el descuento sobre el alquiler máximo (25 puntos) y la demostración de la disponibilidad de la financiación de la concesión (25 puntos).

Estos criterios están orientados a reducir el importe de la renta a pagar por los arrendatarios haciendo más asequible el alquiler a los inquilinos de las viviendas, y asegurar la solvencia financiera de las propuestas presentadas para la construcción de las viviendas, demostrando el licitador que cuenta con la financiación requerida para hacer la inversión de la construcción.

A continuación, se reproduce la proposición económica, o descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler, que ha ofertado el licitador y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coeficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coeficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Arganda del Rey	15.610,00	1.576,64	5,50%	1.353.624,27	5.45%	1.341.318,60	12.305,67
Total	15.610,00			1.353.624,27		1.341.318,60	12.305,67

Siendo el descuento global ofertado del lote de: DOCE MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (12.305,67 euros).

EL cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 0,91%.

Para calcular la puntuación que corresponde al licitador se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax - Vmax \cdot \left(\left(\frac{Bmax - Bo}{Bmax} \right)^3 \right)$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta que se está valorando

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Bmax: baja correspondiente a la oferta más baja, en %

Bo: baja correspondiente a la oferta que se está valorando, en %

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED obtiene 25 puntos.

A continuación, se transcribe la demostración de la disponibilidad de financiación que ha ofertado el licitador y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Demostración de la disponibilidad de financiación de la oferta presentada por CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED. Lote 2. Tabla del Anexo VI.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
Estructura de Financiación	Primer Lote (€) Lote nº 2	Segundo Lote (€) Lote nº 9	Tercer Lote (€) Lote nº	Total (€) (suma de B+C+D)
Subvención Fondos europeos NextGenerationEU	8.405.815,00	4.272.964,00		12.678.779,00
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	23.281.275,00	11.614.153,00		34.895.428,00
b. Fondos propios previstos durante la construcción	4.988.894,00	2.469.983,00		7.458.877,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	18.292.381,00	9.144.170,00		27.436.551,00
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	19.678.054,17	19.678.054,17		39.356.108,34
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00		0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	4.988.894,00	2.469.983,00		7.458.877,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00		0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	4.988.894,00	2.469.983,00		7.458.877,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	21,43%	21,27%		21,37%

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.1 determina la forma de demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión. De entre varias opciones el licitador ha escogido la siguiente: Mediante Informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) de entidades financieras sobre los saldos de tesorería en cuentas corrientes u otros activos líquidos equivalentes del licitador a la fecha de emisión del informe.

El licitador ha presentado un documento, de fecha 11 de septiembre de 2023, firmado por responsables del Banco Intesa Sanpaolo S.p.A., que contiene las condiciones solicitadas para demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión. En este documento se certifica que el licitador cuenta con saldos en cuenta por importe de 8.924.742,32 euros.

El licitador también ha presentado un documento, de fecha 8 de septiembre de 2023, emitido por el banco SMBC en el que se acredita que dispone de saldos de tesorería de: 119.822,06 libras esterlinas, 83.761,40 euros y 464.595,13 zlotis polacos.

Finalmente, el licitador ha presentado un documento en que declara disponer de un préstamo subordinado de su empresa matriz. De acuerdo con el PCP, el documento no es válido por no haber sido emitido por una entidad financiera.

Con esta información se ha corregido la tabla del Anexo VI, considerándose como "Importe de financiación disponible para fondos propios" un total de 9.008.503,72 euros (8.924.742,32 euros más 83.761,40 euros). Esa cantidad se ha repartido entre los lotes por los que el interesado ha licitado (Lote 2 y Lote 9). La tabla corregida queda como sigue:

Demostración de la disponibilidad de financiación de CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED Lote 2. Tabla corregida del Anexo VI.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 2	Lote nº 9	(suma de B+C)
Subvención estimada Fondos Europeos	8.405.815,00	4.272.964,00	12.678.779,00
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	23.281.275,00	11.614.153,00	34.895.428,00
b. Fondos propios previstos durante la construcción	4.988.894,00	2.469.983,00	7.458.877,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	18.292.381,00	9.144.170,00	27.436.551,00
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	4.988.894,00	4.019.609,72	9.008.503,72
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	4.988.894,00	2.469.983,00	7.458.877,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	4.988.894,00	2.469.983,00	7.458.877,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	21,43%	21,27%	21,37%

Para calcular la puntuación que corresponde a cada licitador se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax \cdot Fo / Fmax$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta en cuestión

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Fmax: porcentaje de financiación de la oferta más alta

Fo: porcentaje de financiación de dicha oferta

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED, ésta obtiene 25,00 puntos.

Plan Económico-Financiero presentado por CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

El Plan Económico-Financiero contiene los siguientes datos solicitados por el PCP:

- Calendario de la concesión.
- Superficies alquilables.
- Coste de construcción.
- Hipótesis macroeconómicas de actualización de ingresos y costes,
- Proyecciones de inversiones, ingresos, costes, amortizaciones y fuentes de financiación.
- Plan de inversión inicial.
- Presupuesto de Ejecución Material.
- Presupuesto de Ejecución por Contrata.
- Hipótesis empleadas en la fase de explotación.
- Ingresos reales por rentas de alquiler.
- Ingresos reales por repercusión de gastos de comunidad.
- Gastos de Comunidad.
- Gastos de IBI y otros.
- Financiación ajena.
- Financiación con fondos propios.
- Subvención procedente de los fondos europeos.
- Tributos.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsionales.
- Balances previsionales.
- Plan de amortizaciones.
- Estado de Origen y Aplicación de Fondos.
- Flujos de Caja.
- Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.
- Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos.
- Flujos de Caja del proyecto disponible para el servicio de la deuda.

- Flujos de Caja del proyecto disponible para los accionistas.
- Flujos de Caja del capital distribuido a accionistas.
- Saldo de caja.
- Tasas de descuento.
- VAN, TIR, pay-back y periodo de recuperación de la inversión.
- Flujos de Caja anuales.
- Ratio anual de cobertura del servicio de la deuda, amortización anual de la deuda y plazo de devolución de la deuda.
- Política de distribución de dividendos.
- Sensibilidades de la TIR del Flujo de Caja del Proyecto después de Impuestos, del Flujo de Caja Disponible Accionistas, y del Flujo de Caja del Capital ante variaciones del nivel de inversión, ingresos, costes y tasa de interés.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED

El documento incluye todo lo exigido en el PCP en cuanto a su contenido: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas), análisis de la solvencia y análisis de rentabilidad.

Conclusión

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED se considera que cumplen con lo requerido por el PCP.

Madrid, a la fecha de la firma

El Jefe de División Económica

Firmado digitalmente por: [REDACTED]
Fecha: 2024.01.05 09:30

INFORME RELATIVO A LA DOCUMENTACIÓN INCLUIDA EN EL SOBRE NÚMERO 2 "OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES" EN EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES DEDICADAS AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE FINANCIADO CON FONDOS EUROPEOS NextGenerationEU (EXPEDIENTE Nº CD/NG-01/2023). LOTE 3

1. ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo de 2023 se publicó en el BOCM la Orden 1717/2023, de 22 de mayo, de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se aprueba el inicio del procedimiento para el otorgamiento de la concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid, para la construcción de viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible, fondos europeos NextGenerationEU, se acuerda la apertura del procedimiento de licitación y se aprueban los pliegos de condiciones particulares (PCP) y prescripciones técnicas (PPT) que han de regir la misma (expediente número CD/NG-01/2023).

Las 13 parcelas incluidas en este procedimiento se agrupan en 10 lotes, en el ANEXO I del PPT se indica la tipología de vivienda protegida VPPL / VPPB a la que se asimila para cada una de las parcelas:

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Consejería, Piscina, y Zonas Recreativas
1	1	Aranjuez	9255701VK4395N0001 JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001 LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001 QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001 LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001 QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001 OD	VPPL	NO
5	7	Navalcarnero	4717201VK1641N0001 GX	VPPB	NO
	8	Navalcarnero	4617201VK1641N0001 MX	VPPB	NO
6	9	Navalcarnero	5312302VK1651S0001 WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001 SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001 OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001 JY	VPPB	SI

10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001 FH	VPPL	SI
----	----	-------------	--------------------------	------	----

Con fecha 19 de diciembre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 2 “Oferta Económica, Modelo Financiero e Informes”, que contenía la documentación presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación económica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación económica para los **lotes 4 y 7**.
- PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT presenta la documentación económica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación económica para la realización del análisis correspondiente a 11 ofertas, ordenadas por lotes de la siguiente forma:

- Una **única oferta** para el lote 2, parcela de **Arganda del Rey**.
- Una **única oferta** para el lote 3, parcelas de **Humanes de Madrid y Torrejón de la Calzada**.
- **Dos ofertas** para el lote 4, correspondiente a las 2 parcelas de **Moralzarzal**.
- **Dos ofertas** para el lote 7, parcela de **Daganzo de Arriba**.
- Una **única oferta** para el lote 8, parcela de **Velilla de San Antonio**.
- **Cuatro ofertas** para el lote 9, parcela de **Colmenar Viejo**.

No se han presentado ofertas para el análisis económico de los lotes 1, 5, 6 y 10, correspondientes a las parcelas en los municipios de Aranjuez, Navalcarnero y Villalbilla.

2. OBJETO

De conformidad con lo dispuesto en el PCP, en sus cláusulas 14 (“Lugar y forma de presentación de las proposiciones”) y 15 (“Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones”) y en su Anexo I, el presente informe tiene como único objeto analizar si la documentación presentada por el licitador del Lote 3 (Parcela 3 Humanes de Madrid y Parcela 4 Torrejón de la Calzada) en los sobres 2-A, 2-B y 2-C se ajusta a lo requerido por el PCP. Además, se realizarán los ajustes que sean necesarios en el Anexo VI presentado por el licitador y se determinará la puntuación que corresponda a cada licitador por la aplicación de los “Criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas” (9.2 del Anexo I del PCP).

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001LB	VPPL	NO

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL LICITADOR. SOBRES 2-A Y 2-C

En estos sobres el licitador presenta la información que se va a emplear para la aplicación de los criterios automáticos de puntuación que dependen de la aplicación de fórmulas: el descuento sobre el alquiler máximo (25 puntos) y la demostración de la disponibilidad de la financiación de la concesión (25 puntos). Estos criterios están orientados a reducir el importe de la renta a pagar por los arrendatarios haciendo más asequible el alquiler a los inquilinos de las viviendas, y asegurar la solvencia financiera de las propuestas presentadas para la construcción de las viviendas demostrando el licitador que cuenta con la financiación requerida para hacer la inversión de la construcción.

A continuación, se reproduce la proposición económica, o descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler, que ha ofertado el licitador y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coeficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coeficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Humanes de Madrid	3.543,56	1.576,64	5,50%	307.280,51	5,49%	306.721,82	558,69
Torrejón de la Calzada	4.517,00	1.743,40	5,50%	433.121,58	5,47%	430.759,10	2.362,48
Total	8.060,56			740.402,09		737.480,92	2.921,17

Siendo el descuento global ofertado del lote 3 de: DOS MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN EUROS Y DIECISIETE CÉNTIMOS (2.921,17 euros).

Nota: A esta oferta se le ha aplicado lo determinado en la definición de la columna F en el Anexo V: "Si el licitador presenta una oferta con más de dos decimales, solo se tendrán en cuenta los dos primeros a todos los efectos, y los restantes decimales serán desechados." La oferta se ha corregido en este sentido.

El cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 0,395%.

Para calcular la puntuación que corresponde al licitador se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax - Vmax \cdot ((Bmax - Bo) / Bmax) ^3$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta que se está valorando

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Bmax: baja correspondiente a la oferta más baja, en %

Bo: baja correspondiente a la oferta que se está valorando, en %

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT, ésta obtiene 25 puntos.

A continuación, se transcribe la demostración de la disponibilidad de financiación que ha ofertado el licitador y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Demostración de la disponibilidad de financiación de la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT. Lote 3. Tabla del Anexo VI.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
Estructura de Financiación	Lote nº 3	Lote nº 4	Lote nº 9	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	4.660.992,00	3.879.623,30	4.475.961,00	13.016.576,30
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	14.060.454,69	9.156.210,58	12.567.075,88	35.783.741,15
b. Fondos propios previstos durante la construcción	3.000.000,00	1.700.000,00	2.700.000,00	7.400.000,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	11.060.454,69	7.456.210,58	9.867.075,88	28.383.741,15
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	3.000.000,00	1.700.000,00	2.700.000,00	7.400.000,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	3.000.000,00	1.700.000,00	2.700.000,00	7.400.000,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	3.000.000,00	1.700.000,00	2.700.000,00	7.400.000,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	21,34%	18,57%	21,48%	20,68%

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.1 determina la forma de demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión, y en la letra B.2 la forma de demostrar la disponibilidad de financiación ajena de la concesión. El licitador ha presentado diez documentos firmados por entidades financieras y ninguno de estos cumple las condiciones que exige el PCP para ser considerado de cara a demostrar la disponibilidad de financiación. Con esta información se ha corregido la tabla del Anexo VI

Con esta información se ha corregido la tabla del Anexo VI, que queda como sigue:

Demostración de la disponibilidad de financiación del licitador. Lote 3. Tabla corregida del Anexo VI.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
Estructura de Financiación	Lote nº 3	Lote nº 4	Lote nº 9	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	4.660.992,00	3.879.623,30	4.475.961,00	13.016.576,30
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	14.060.454,69	9.156.210,58	12.567.075,88	35.783.741,15
b. Fondos propios previstos durante la construcción	3.000.000,00	1.700.000,00	2.700.000,00	7.400.000,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	11.060.454,69	7.456.210,58	9.867.075,88	28.383.741,15
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	0,00	0,00	0,00	0,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	0,00	0,00	0,00	0,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	0,00	0,00	0,00	0,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Para calcular la puntuación que corresponde al licitador se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax \cdot Fo / Fmax$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta en cuestión

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Fmax: porcentaje de financiación de la oferta más alta

Fo: porcentaje de financiación de dicha oferta

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por el licitador PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT, ésta obtiene 0,00 puntos.

Plan Económico-Financiero presentado por el licitador PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

El Plan Económico-Financiero contiene los siguientes datos solicitados por el PCP:

- Superficies alquilables.
- Calendario de la concesión.
- Plan de inversión inicial.
- Coste de construcción.
- Inversiones de reposición.
- Plan de amortizaciones.
- Ingresos de arrendamiento.
- Desglose de los ingresos del concesionario (alquileres y gastos repercutidos por servicios e IBI).
- Desglose de los costes del concesionario.
- Tasas de actualización de Ingresos, inversiones de reposición y otros gastos.
- Fuentes de financiación y estructura financiera.
- Condiciones de la deuda a largo plazo.
- Impuesto de Sociedades.
- IVA.
- Coste de capital y de la deuda.
- Tasa de actualización.
- Fondo de Reserva del Servicio de la Deuda.
- Hipótesis macroeconómicas de actualización de ingresos y costes.
- Gastos de mantenimiento.
- Flujos de Caja.
- Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.
- Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos.
- Flujos de Caja del servicio de la deuda.
- Flujos de Caja después del servicio de la deuda.
- Flujos de Caja disponible para los accionistas.
- Flujos de de Caja distribuido a los accionistas.
- Política de distribución de dividendos.
- Ratio de cobertura del servicio de la deuda.
- TIR y VAN del proyecto Antes de Impuestos.
- TIR y VAN del proyecto Después de Impuestos.
- Cash-Flow disponible para los accionistas.
- TIR y VAN disponible para los accionistas.
- Balances previsionales.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsionales.
- Proyecciones de inversiones, ingresos, costes, amortizaciones y fuentes de financiación.
- Presupuesto de Ejecución Material.
Presupuesto de Ejecución por Contrata.
- Sensibilidades de la TIR del Flujo de Caja del Proyecto o del capital ante variaciones de la inversión inicial, los ingresos del concesionario, los costes de operación o los tipos de interés.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT.

El documento incluye todo lo exigido en el PCP en cuanto a su contenido: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas), análisis de la solvencia, análisis de rentabilidad y análisis de sensibilidad.

Conclusión

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT se considera que cumplen con lo requerido por el PCP.

Madrid, a la fecha de la firma

El Jefe de División Económica

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2024 01 05 09 30

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.es/verif mediante el siguiente código seguro de verificación: [REDACTED]

INFORME RELATIVO A LA DOCUMENTACIÓN INCLUIDA EN EL SOBRE NÚMERO 2 “OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES” EN EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES DEDICADAS AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE FINANCIADO CON FONDOS EUROPEOS NextGenerationEU (EXPEDIENTE Nº CD/NG-01/2023). LOTE 4

1. ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo de 2023 se publicó en el BOCM la Orden 1717/2023, de 22 de mayo, de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se aprueba el inicio del procedimiento para el otorgamiento de la concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid, para la construcción de viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible, fondos europeos NextGenerationEU, se acuerda la apertura del procedimiento de licitación y se aprueban los pliegos de condiciones particulares (PCP) y prescripciones técnicas (PPT) que han de regir la misma (expediente número CD/NG-01/2023).

Las 13 parcelas incluidas en este procedimiento se agrupan en 10 lotes, en el ANEXO I del PPT se indica la tipología de vivienda protegida VPPL / VPPB a la que se asimila para cada una de las parcelas:

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Consejería, Piscina, y Zonas Recreativas
1	1	Aranjuez	9255701VK4395N0001 JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001 LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001 QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001 LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001 QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001 OD	VPPL	NO
5	7	Navalcarnero	4717201VK1641N0001 GX	VPPB	NO
	8	Navalcarnero	4617201VK1641N0001 MX	VPPB	NO
6	9	Navalcarnero	5312302VK1651S0001 WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001 SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001 OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001 JY	VPPB	SI

10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001 FH	VPPL	SI
----	----	-------------	--------------------------	------	----

Con fecha 19 de diciembre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 2 “Oferta Económica, Modelo Financiero e Informes”, que contenía la documentación presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación económica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación económica para los **lotes 4 y 7**.
- PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT presenta la documentación económica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación económica para la realización del análisis correspondiente a 11 ofertas, ordenadas por lotes de la siguiente forma:

- Una **única oferta** para el lote 2, parcela de **Arganda del Rey**.
- Una **única oferta** para el lote 3, parcelas de **Humanes de Madrid y Torrejón de la Calzada**.
- **Dos ofertas** para el lote 4, correspondiente a las 2 parcelas de **Moralzarzal**.
- **Dos ofertas** para el lote 7, parcela de **Daganzo de Arriba**.
- Una **única oferta** para el lote 8, parcela de **Velilla de San Antonio**.
- **Cuatro ofertas** para el lote 9, parcela de **Colmenar Viejo**.

No se han presentado ofertas para el análisis económico de los lotes 1, 5, 6 y 10, correspondientes a las parcelas en los municipios de Aranjuez, Navalcarnero y Villalbilla.

2. OBJETO

De conformidad con lo dispuesto en el PCP, en sus cláusulas 14 (“Lugar y forma de presentación de las proposiciones”) y 15 (“Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones”) y en su Anexo I, el presente informe tiene como único objeto analizar si la documentación presentada por los licitadores del Lote 4 (Parcelas 5 y 6 de Moralzarzal) en los sobres 2-A, 2-B y 2-C se ajusta a lo requerido por el PCP. Además, se realizarán los ajustes que sean necesarios en el Anexo VI presentado por los licitadores y se determinará la puntuación que corresponda a cada licitador por la aplicación de los “Criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas” (9.2 del Anexo I del PCP).

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001 QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001 OD	VPPL	NO

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL LICITADOR. SOBRES 2-A Y 2-C

En estos sobres el licitador presenta la información que se va a emplear para la aplicación de los criterios automáticos de puntuación que dependen de la aplicación de fórmulas: el descuento sobre el alquiler máximo (25 puntos) y la demostración de la disponibilidad de la financiación de la concesión (25 puntos). Estos criterios están orientados a reducir el importe de la renta a pagar por los arrendatarios haciendo más asequible el alquiler a los inquilinos de las viviendas, y asegurar la solvencia financiera de las propuestas presentadas para la construcción de las viviendas demostrando el licitador que cuentan con la financiación requerida para hacer la inversión de la construcción.

A continuación, se reproduce la proposición económica, o descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler, que han ofertado los licitadores y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Proposición económica de PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT Tabla de descuentos para el Lote 4 (Anexo V).

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coeficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coeficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo Diferencia E-G
Moralzarzal	6.752,00	1.743,40	5,50%	647.429,02	5,25%	618.000,43	29.428,59
Total	6.752,00			647.429,02		618.000,43	29.428,59

Siendo el descuento global ofertado del lote 4 de: VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS Y CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (29.428,59 euros).

Nota: A esta oferta se le ha aplicado lo determinado en la definición de la columna F en el Anexo V: "Si el licitador presenta una oferta con más de dos decimales, solo se tendrán en cuenta los dos primeros a todos los efectos, y los restantes decimales serán desechados." La oferta se ha corregido en este sentido.

El cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 4,545%.

Proposición económica de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. Tabla de descuentos para el Lote 4 (Anexo V).

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coefficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coefficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Moralzarzal	6.752,00	1.743,40	5,50%	647.429,02	5,44%	640.954,73	6.474,29
Total	6.752,00			647.429,02		640.954,73	6.474,29

Siendo el descuento global ofertado del lote 4 de: SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (6.474, 29 euros).

Nota: A esta oferta se le ha aplicado lo determinado en la definición de la columna F en el Anexo V: "Si el licitador presenta una oferta con más de dos decimales, solo se tendrán en cuenta los dos primeros a todos los efectos, y los restantes decimales serán desechados." La oferta se ha corregido en este sentido.

El cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 1,00%.

Para calcular la puntuación que corresponde a cada licitador se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax - Vmax \cdot \left(\left(Bmax - Bo \right) / Bmax \right)^3$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta que se está valorando

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Bmax: baja correspondiente a la oferta más baja, en %

Bo: baja correspondiente a la oferta que se está valorando, en %

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT, ésta obtiene 25,00 puntos.

Asimismo, aplicada la fórmula a la oferta de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., ésta obtiene 13,14 puntos.

A continuación, se transcribe la demostración de la disponibilidad de financiación que han ofertado los licitadores y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Demostración de la disponibilidad de financiación de la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT. Lote 4. Tabla del Anexo VI.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 4	Lote nº 9	Lote nº 3	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	3.879.623,30	4.475.961,00	4.660.992,00	13.016.576,30
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	9.156.210,58	12.567.075,88	14.060.454,69	35.783.741,15
b. Fondos propios previstos durante la construcción	1.700.000,00	2.700.000,00	3.000.000,00	7.400.000,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	7.456.210,58	9.867.075,88	11.060.454,69	28.383.741,15
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	1.700.000,00	2.700.000,00	3.000.000,00	7.400.000,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	1.700.000,00	2.700.000,00	3.000.000,00	7.400.000,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	1.700.000,00	2.700.000,00	3.000.000,00	7.400.000,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	18,57%	21,48%	21,34%	20,68%

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.1 determina la forma de demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión, y en la letra B.2 la forma de demostrar la disponibilidad de financiación ajena de la concesión. El licitador ha presentado diez documentos firmados por entidades financieras y ninguno de estos cumple las condiciones que exige el PCP para ser considerado de cara a demostrar la disponibilidad de financiación. Con esta información se ha corregido la tabla del Anexo VI, que queda como sigue:

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 4	Lote nº 9	Lote nº 3	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	3.879.623,30	4.475.961,00	4.660.992,00	13.016.576,30
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	9.156.210,58	12.567.075,88	14.060.454,69	35.783.741,15
b. Fondos propios previstos durante la construcción	1.700.000,00	2.700.000,00	3.000.000,00	7.400.000,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	7.456.210,58	9.867.075,88	11.060.454,69	28.383.741,15
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	0,00	0,00	0,00	0,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	0,00	0,00	0,00	0,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	0,00	0,00	0,00	0,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Demostración de la disponibilidad de financiación de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. Lote 4.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
Estructura de Financiación	Lote nº 4	Lote nº 7	Lote nº 9	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	3.544.800,00	6.485.325,00	0,00	10.030.125,00
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	11.020.512,00	18.809.022,00	0,00	29.829.534,00
b. Fondos propios previstos durante la construcción	11.020.512,00	18.809.022,00	0,00	29.829.534,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	0,00	0,00	0,00	0,00
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	11.020.512,00	18.809.022,00	0,00	29.829.534,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	11.020.512,00	18.809.022,00	0,00	29.829.534,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	11.020.512,00	18.809.022,00	0,00	29.829.534,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	100,00%	100,00%	0,00%	100,00%

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.1 determina la forma de demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión, y en la letra B.2 la forma de demostrar la disponibilidad de financiación ajena de la concesión:

“La demostración de la disponibilidad de los Fondos Propios (capital, aportación de reservas en efectivo y préstamos subordinados de accionistas) que ha previsto el licitador en su oferta aportar a la Concesión durante la fase de Construcción, se realizará de los siguientes tres modos:

- Mediante Informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) de entidades financieras sobre los saldos de tesorería en cuentas corrientes u otros activos líquidos equivalentes del licitador a la fecha de emisión del informe.”(...)

El licitador ha presentado cuatro documentos firmados por entidades financieras que acreditan la disponibilidad de un total de saldos de tesorería de 43.605.242,73 euros. Estos informes cumplen las condiciones del PCP para ser tenidos en cuenta como fuentes de financiación de la concesión.

Para calcular la puntuación que corresponde a los licitadores se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax \cdot Fo / Fmax$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta en cuestión

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Fmax: porcentaje de financiación de la oferta más alta

Fo: porcentaje de financiación de dicha oferta

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por el licitador PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT, éste obtiene 0,00 puntos.

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por el licitador AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. éste obtiene 25,00 puntos.

Plan Económico-Financiero presentado por el licitador PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

El Plan Económico-Financiero contiene los siguientes datos solicitados por el PCP:

- Superficies alquilables.
- Calendario de la concesión.
- Plan de inversión inicial.
- Coste de construcción.
- Inversiones de reposición.
- Plan de amortizaciones.
- Ingresos de arrendamiento.
- Desglose de los ingresos del concesionario (alquileres y gastos repercutidos por servicios e IBI).
- Desglose de los costes del concesionario.
- Tasas de actualización de Ingresos, inversiones de reposición y otros gastos.
- Fuentes de financiación y estructura financiera.
- Condiciones de la deuda a largo plazo.
- Impuesto de Sociedades.
- IVA.
- Coste de capital y de la deuda.
- Tasa de actualización.
- Fondo de Reserva del Servicio de la Deuda.
- Hipótesis macroeconómicas de actualización de ingresos y costes.
- Gastos de mantenimiento.
- Flujos de Caja.
- Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.
- Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos.
- Flujos de Caja del servicio de la deuda.
- Flujos de Caja después del servicio de la deuda.
- Flujos de Caja disponible para los accionistas.
- Flujos de de Caja distribuido a los accionistas.
- Política de distribución de dividendos.

- Ratio de cobertura del servicio de la deuda.
- TIR y VAN del proyecto Antes de Impuestos.
- TIR y VAN del proyecto Después de Impuestos.
- Cash-Flow disponible para los accionistas.
- TIR y VAN disponible para los accionistas.
- Balances previsionales.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsionales.
- Proyecciones de inversiones, ingresos, costes, amortizaciones y fuentes de financiación.
- Presupuesto de Ejecución Material.
Presupuesto de Ejecución por Contrata.
- Sensibilidades de la TIR del Flujo de Caja del Proyecto o del capital ante variaciones de la inversión inicial, los ingresos del concesionario, los costes de operación o los tipos de interés.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT

El documento incluye todo lo exigido en el PCP en cuanto a su contenido: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas), análisis de la solvencia, análisis de rentabilidad y análisis de sensibilidad.

Conclusión

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT se considera que cumplen con lo requerido por el PCP.

Plan Económico-Financiero presentado por el licitador AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

El Plan Económico-Financiero contiene los siguientes datos solicitados por el PCP:

- Superficies del proyecto con su respectivo coste de construcción por m2.
- Rentas con el descuento ofrecido.
- Gastos de estructura de la sociedad explotadora.
- Gastos de mantenimiento de la comunidad.
- Cuenta de explotación inicial.
- Calendario de la construcción.
- Subvención Fondos Europeos.
- Costes de construcción totales.
- Costes de promoción.
- Reinversiones.
- Ingresos.
- Costes de estructura concesionaria.
- Tasas de actualización de Ingresos, Reinversiones y Costes.

- Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos (VAN y TIR).
- Flujos de Caja Disponible Accionistas (VAN y TIR).
- Flujos de Caja Disponible Servicio Deuda y Flujos de Caja Deuda.
- Cuentas de resultados anuales.
- Balances anuales.
- Impuesto de Sociedades.
- IVA.
- Capital Circulante.
- Aportaciones de capital y distribución de dividendos.
- Estado de Origen y Aplicación de Fondos.
- EBITDA.
- Fondos Propios.
- Necesidades de financiación.
- Orígenes de financiación.
- Cascada de flujos de caja.
- Flujos de caja del proyecto, de los accionistas y de la deuda.
- Ratios de Cobertura del Servicio de la Deuda.
- Ratios de apalancamiento.
- Desembolsos de deuda y servicio de la deuda.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.
El documento incluye todo lo exigido en el PCP en cuanto a su contenido: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas), análisis de la solvencia, análisis de rentabilidad y análisis de sensibilidad.

Conclusión

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. se considera que cumplen con lo requerido por el PCP.

Madrid, a la fecha de la firma

El Jefe de División Económica

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2024 01 05 09 29

INFORME RELATIVO A LA DOCUMENTACIÓN INCLUIDA EN EL SOBRE NÚMERO 2 “OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES” EN EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES DEDICADAS AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE FINANCIADO CON FONDOS EUROPEOS NextGenerationEU (EXPEDIENTE Nº CD/NG-01/2023). LOTE 7

1. ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo de 2023 se publicó en el BOCM la Orden 1717/2023, de 22 de mayo, de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se aprueba el inicio del procedimiento para el otorgamiento de la concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid, para la construcción de viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible, fondos europeos NextGenerationEU, se acuerda la apertura del procedimiento de licitación y se aprueban los pliegos de condiciones particulares (PCP) y prescripciones técnicas (PPT) que han de regir la misma (expediente número CD/NG-01/2023).

Las 13 parcelas incluidas en este procedimiento se agrupan en 10 lotes, en el ANEXO I del PPT se indica la tipología de vivienda protegida VPPL / VPPB a la que se asimila para cada una de las parcelas:

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Consejería, Piscina, y Zonas Recreativas
1	1	Aranjuez	9255701VK4395N0001 JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001 LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001 QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001 LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001 QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001 OD	VPPL	NO
5	7	Navalcarnero	4717201VK1641N0001 GX	VPPB	NO
	8	Navalcarnero	4617201VK1641N0001 MX	VPPB	NO
6	9	Navalcarnero	5312302VK1651S0001 WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001 SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001 OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001 JY	VPPB	SI

10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001 FH	VPPL	SI
----	----	-------------	--------------------------	------	----

Con fecha 19 de diciembre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 2 “Oferta Económica, Modelo Financiero e Informes”, que contenía la documentación presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación económica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación económica para los **lotes 4 y 7**.
- PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT presenta la documentación económica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación económica para la realización del análisis correspondiente a 11 ofertas, ordenadas por lotes de la siguiente forma:

- Una **única oferta** para el lote 2, parcela de **Arganda del Rey**.
- Una **única oferta** para el lote 3, parcelas de **Humanes de Madrid y Torrejón de la Calzada**.
- **Dos ofertas** para el lote 4, correspondiente a las 2 parcelas de **Moralzarzal**.
- **Dos ofertas** para el lote 7, parcela de **Daganzo de Arriba**.
- Una **única oferta** para el lote 8, parcela de **Velilla de San Antonio**.
- **Cuatro ofertas** para el lote 9, parcela de **Colmenar Viejo**.

No se han presentado ofertas para el análisis económico de los lotes 1, 5, 6 y 10, correspondientes a las parcelas en los municipios de Aranjuez, Navalcarnero y Villalbilla.

2. OBJETO

De conformidad con lo dispuesto en el PCP, en sus cláusulas 14 (“Lugar y forma de presentación de las proposiciones”) y 15 (“Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones”) y en su Anexo I, el presente informe tiene como único objeto analizar si la documentación presentada por los licitadores del Lote 7 (Parcela 10 de Daganzo de Arriba) en los sobres 2-A, 2-B y 2-C se ajusta a lo requerido por el PCP. Además, se realizarán los ajustes que sean necesarios en el Anexo VI presentado por los licitadores y se determinará la puntuación que corresponda a cada licitador por la aplicación de los “Criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas” (9.2 del Anexo I del PCP).

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001 SJ	VPPL	SI

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LOS LICITADORES. SOBRES 2-A Y 2-C

En estos sobres los licitadores presentan la información que se va a emplear para la aplicación de los criterios automáticos de puntuación que dependen de la aplicación de fórmulas: el descuento sobre el alquiler máximo (25 puntos) y la demostración de la disponibilidad de la financiación de la concesión (25 puntos).

Estos criterios están orientados a reducir el importe de la renta a pagar por los arrendatarios haciendo más asequible el alquiler a los inquilinos de las viviendas, y asegurar la solvencia financiera de las propuestas presentadas para la construcción de las viviendas demostrando los licitadores que cuentan con la financiación requerida para hacer la inversión de la construcción.

A continuación, se reproduce la proposición económica, o descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler, que han ofertado los licitadores y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Proposición económica de PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT Tabla de descuentos para el Lote 7 (Anexo V).

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coeficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coeficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo Diferencia E-G
Daganzo de Arriba	12.353,00	1.743,40	5,50%	1.184.492,11	5,06%	1.089.732,74	94.759,37
Total	12.353,00			1.184.492,11		1.089.732,74	94.759,37

Siendo el descuento global ofertado del lote 4 de: NOVENTA Y CUATROMIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (94.759,37 euros).

El cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 8,00%.

Proposición económica de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. Tabla de descuentos para el Lote 7 (Anexo V).

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coeficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coeficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Daganzo de Arriba	12.353,00	1.743,40	5,50%	1.184.492,11	5,39%	1.160.802,27	23.689,84
Total	12.353,00			1.184.492,11		1.160.802,27	23.689,84

Siendo el descuento global ofertado del lote 4 de: VEINTITRES MIL SEICIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS Y OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (23.689,84 euros).

El cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 2,00%.

Para calcular la puntuación que corresponde a cada licitador se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax - Vmax \cdot ((Bmax - Bo) / Bmax) ^3)$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta que se está valorando

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Bmax: baja correspondiente a la oferta más baja, en %

Bo: baja correspondiente a la oferta que se está valorando, en %

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT, ésta obtiene 25,00 puntos.

Asimismo, aplicada la fórmula a la oferta de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. ésta obtiene 14,45 puntos.

A continuación, se transcribe la demostración de la disponibilidad de financiación que han ofertado los licitadores y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Demostración de la disponibilidad de financiación de la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT. Lote 7. Tabla del Anexo VI.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 7	Lote nº 9	Lote nº 4	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	6.413.435,00	4.475.961,00	3.879.623,30	14.769.019,30
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	16.505.825,49	12.567.075,88	9.156.210,58	38.229.111,95
b. Fondos propios previstos durante la construcción	3.400.000,00	2.700.000,00	1.700.000,00	7.800.000,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	13.105.825,49	9.867.075,88	7.456.210,58	30.429.111,95
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	3.400.000,00	2.700.000,00	1.700.000,00	7.800.000,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	3.400.000,00	2.700.000,00	1.700.000,00	7.800.000,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	3.400.000,00	2.700.000,00	1.700.000,00	7.800.000,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	20,60%	21,48%	18,57%	20,40%

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.1 determina la forma de demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión, y en la letra B.2 la forma de demostrar la disponibilidad de financiación ajena de la concesión. El licitador ha presentado diez documentos firmados por entidades financieras y ninguno de estos cumple las condiciones que exige el PCP para ser considerado de cara a demostrar la disponibilidad de financiación. Con esta información se ha corregido la tabla del Anexo VI, que queda como sigue:

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 7	Lote nº 9	Lote nº 4	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	6.413.435,00	4.475.961,00	3.879.623,30	14.769.019,30
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	16.505.825,49	12.567.075,88	9.156.210,58	38.229.111,95
b. Fondos propios previstos durante la construcción	3.400.000,00	2.700.000,00	1.700.000,00	7.800.000,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	13.105.825,49	9.867.075,88	7.456.210,58	30.429.111,95
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	0,00	0,00	0,00	0,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	0,00	0,00	0,00	0,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	0,00	0,00	0,00	0,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Demostración de la disponibilidad de financiación de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. Lote 7.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 7	Lote nº 4	Lote nº	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	6.485.325,00	3.544.800,00	0,00	10.030.125,00
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	18.809.022,00	11.020.512,00	0,00	29.829.534,00
b. Fondos propios previstos durante la construcción	18.809.022,00	11.020.512,00	0,00	29.829.534,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	0,00	0,00	0,00	0,00
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	18.809.022,00	11.020.512,00	0,00	29.829.534,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	18.809.022,00	11.020.512,00	0,00	29.829.534,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	18.809.022,00	11.020.512,00	0,00	29.829.534,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	100,00%	100,00%	0,00%	100,00%

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.1 determina la forma de demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión, y en la letra B.2 la forma de demostrar la disponibilidad de financiación ajena de la concesión:

“La demostración de la disponibilidad de los Fondos Propios (capital, aportación de reservas en efectivo y préstamos subordinados de accionistas) que ha previsto el licitador en su oferta aportar a la Concesión durante la fase de Construcción, se realizará de los siguientes tres modos:

- Mediante Informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) de entidades financieras sobre los saldos de tesorería en cuentas corrientes u otros activos líquidos equivalentes del licitador a la fecha de emisión del informe.”(...)

El licitador ha presentado cuatro documentos firmados por entidades financieras que acreditan la disponibilidad de un total de saldos de tesorería de 43.605.242,73 euros. Estos informes, emitidos en septiembre de 2023, cumplen las condiciones del PCP para ser tenidos en cuenta como fuentes de financiación de la concesión.

Para calcular la puntuación que corresponde a los licitadores se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax \cdot Fo / Fmax$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta en cuestión

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Fmax: porcentaje de financiación de la oferta más alta

Fo: porcentaje de financiación de dicha oferta

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por el licitador PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT éste obtiene 0,00 puntos.

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por el licitador AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. éste obtiene 25,00 puntos.

Plan Económico-Financiero presentado por el licitador PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

El Plan Económico-Financiero contiene los siguientes datos solicitados por el PCP:

- Superficies alquilables.
- Calendario de la concesión.
- Plan de inversión inicial.
- Coste de construcción.
- Inversiones de reposición.
- Plan de amortizaciones.
- Ingresos de arrendamiento.
- Desglose de los ingresos del concesionario (alquileres y gastos repercutidos por servicios e IBI).
- Desglose de los costes del concesionario.
- Tasas de actualización de Ingresos, inversiones de reposición y otros gastos.
- Fuentes de financiación y estructura financiera.
- Condiciones de la deuda a largo plazo.
- Impuesto de Sociedades.
- IVA.
- Coste de capital y de la deuda.
- Tasa de actualización.
- Fondo de Reserva del Servicio de la Deuda.
- Hipótesis macroeconómicas de actualización de ingresos y costes.
- Gastos de mantenimiento.
- Flujos de Caja.
- Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.
- Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos.
- Flujos de Caja del servicio de la deuda.
- Flujos de Caja después del servicio de la deuda.
- Flujos de Caja disponible para los accionistas.
- Flujos de de Caja distribuido a los accionistas.
- Política de distribución de dividendos.

- Ratio de cobertura del servicio de la deuda.
- TIR y VAN del proyecto Antes de Impuestos.
- TIR y VAN del proyecto Después de Impuestos.
- Cash-Flow disponible para los accionistas.
- TIR y VAN disponible para los accionistas.
- Balances previsionales.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsionales.
- Proyecciones de inversiones, ingresos, costes, amortizaciones y fuentes de financiación.
- Presupuesto de Ejecución Material.
Presupuesto de Ejecución por Contrata.
- Sensibilidades de la TIR del Flujo de Caja del Proyecto o del capital ante variaciones de la inversión inicial, los ingresos del concesionario, los costes de operación o los tipos de interés.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT.

El documento incluye todo lo exigido en el PCP en cuanto a su contenido: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas), análisis de la solvencia, análisis de rentabilidad y análisis de sensibilidad.

Conclusión

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT se considera que cumplen con lo requerido por el PCP.

Plan Económico-Financiero presentado por el licitador AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

El Plan Económico-Financiero contiene los siguientes datos solicitados por el PCP:

- Superficies del proyecto con su respectivo coste de construcción por m2.
- Rentas con el descuento ofrecido.
- Gastos de estructura de la sociedad explotadora.
- Gastos de mantenimiento de la comunidad.
- Cuenta de explotación inicial.
- Calendario de la construcción.
- Subvención Fondos Europeos.
- Costes de construcción totales.
- Costes de promoción.
- Reinversiones.
- Ingresos.
- Costes de estructura concesionaria.
- Tasas de actualización de Ingresos, Reinversiones y Costes.

- Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos (VAN y TIR).
- Flujos de Caja Disponible Accionistas (VAN y TIR).
- Flujos de Caja Disponible Servicio Deuda y Flujos de Caja Deuda.
- Cuentas de resultados anuales.
- Balances anuales.
- Impuesto de Sociedades.
- IVA.
- Capital Circulante.
- Aportaciones de capital y distribución de dividendos.
- Estado de Origen y Aplicación de Fondos.
- EBITDA.
- Fondos Propios.
- Necesidades de financiación.
- Orígenes de financiación.
- Cascada de flujos de caja.
- Flujos de caja del proyecto, de los accionistas y de la deuda.
- Ratios de Cobertura del Servicio de la Deuda.
- Ratios de apalancamiento.
- Desembolsos de deuda y servicio de la deuda.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

El documento incluye todo lo exigido en el PCP en cuanto a su contenido: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas), análisis de la solvencia, análisis de rentabilidad y análisis de sensibilidad.

Conclusión

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. se considera que cumplen con lo requerido por el PCP.

Madrid, a la fecha de la firma

El Jefe de División Económica

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2024 01 05 09 29

INFORME RELATIVO A LA DOCUMENTACIÓN INCLUIDA EN EL SOBRE NÚMERO 2 “OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES” EN EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES DEDICADAS AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE FINANCIADO CON FONDOS EUROPEOS NextGenerationEU (EXPEDIENTE Nº CD/NG-01/2023). LOTE 8

1. ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo de 2023 se publicó en el BOCM la Orden 1717/2023, de 22 de mayo, de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se aprueba el inicio del procedimiento para el otorgamiento de la concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid, para la construcción de viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible, fondos europeos NextGenerationEU, se acuerda la apertura del procedimiento de licitación y se aprueban los pliegos de condiciones particulares (PCP) y prescripciones técnicas (PPT) que han de regir la misma (expediente número CD/NG-01/2023).

Las 13 parcelas incluidas en este procedimiento se agrupan en 10 lotes, en el ANEXO I del PPT se indica la tipología de vivienda protegida VPPL / VPPB a la que se asimila para cada una de las parcelas:

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Consejería, Piscina, y Zonas Recreativas
1	1	Aranjuez	9255701VK4395N0001 JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001 LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001 QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001 LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001 QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001 OD	VPPL	NO
5	7	Navalcarnero	4717201VK1641N0001 GX	VPPB	NO
	8	Navalcarnero	4617201VK1641N0001 MX	VPPB	NO
6	9	Navalcarnero	5312302VK1651S0001 WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001 SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001 OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001 JY	VPPB	SI

10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001 FH	VPPL	SI
----	----	-------------	--------------------------	------	----

Con fecha 19 de diciembre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 2 “Oferta Económica, Modelo Financiero e Informes”, que contenía la documentación presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación económica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación económica para los **lotes 4 y 7**.
- PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT presenta la documentación económica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación económica para la realización del análisis correspondiente a 11 ofertas, ordenadas por lotes de la siguiente forma:

- Una **única oferta** para el lote 2, parcela de **Arganda del Rey**.
- Una **única oferta** para el lote 3, parcelas de **Humanes de Madrid y Torrejón de la Calzada**.
- **Dos ofertas** para el lote 4, correspondiente a las 2 parcelas de **Moralzarzal**.
- **Dos ofertas** para el lote 7, parcela de **Daganzo de Arriba**.
- Una **única oferta** para el lote 8, parcela de **Velilla de San Antonio**.
- **Cuatro ofertas** para el lote 9, parcela de **Colmenar Viejo**.

No se han presentado ofertas para el análisis económico de los lotes 1, 5, 6 y 10, correspondientes a las parcelas en los municipios de Aranjuez, Navalcarnero y Villalbilla.

2. OBJETO

De conformidad con lo dispuesto en el PCP, en sus cláusulas 14 (“Lugar y forma de presentación de las proposiciones”) y 15 (“Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones”) y en su Anexo I, el presente informe tiene como único objeto analizar si la documentación presentada por el licitador del Lote 8 (Parcela 11 Velilla de San Antonio) en los sobres 2-A, 2-B y 2-C se ajusta a lo requerido por el PCP. Además, se realizarán los ajustes que sean necesarios en el Anexo VI presentado por el licitador y se determinará la puntuación que corresponda a cada licitador por la aplicación de los “Criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas” (9.2 del Anexo I del PCP).

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001 OL	VPPB	SI

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL LICITADOR. SOBRES 2-A Y 2-C

En estos sobres los licitadores presentan la información que se va a emplear para la aplicación de los criterios automáticos de puntuación que dependen de la aplicación de fórmulas: el descuento sobre el alquiler máximo (25 puntos) y la demostración de la disponibilidad de la financiación de la concesión (25 puntos).

Estos criterios están orientados a reducir el importe de la renta a pagar por los arrendatarios haciendo más asequible el alquiler a los inquilinos de las viviendas, y asegurar la solvencia financiera de las propuestas presentadas para la construcción de las viviendas demostrando el licitador que cuentan con la financiación requerida para hacer la inversión de la construcción.

A continuación, se reproduce la proposición económica, o descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler, que ha ofertado el licitador y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coeficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coeficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Velilla de San Antonio	10.729,55	1.576,64	5,50%	930.415,07	5,06%	855.981,87	74.433,21
Total	10.729,55			930.415,07		855.981,87	74.433,21

Siendo el descuento global ofertado del lote 8 de: SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS Y VEINTIÚN CÉNTIMOS (74.433,21 euros).

El cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 8,00 %.

Para calcular la puntuación que corresponde al licitador se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax - Vmax \cdot \left(\left(Bmax - Bo \right) / Bmax \right)^3$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta que se está valorando

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Bmax: baja correspondiente a la oferta más baja, en %

Bo: baja correspondiente a la oferta que se está valorando, en %

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT obtiene 25 puntos.

A continuación, se transcribe la demostración de la disponibilidad de financiación que ha ofertado el licitador y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Demostración de la disponibilidad de financiación de la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT. Lote 8. Tabla del Anexo VI.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
Estructura de Financiación	Lote nº 8	Lote nº 4	Lote nº 9	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	8.035.321,14	3.879.623,30	4.475.961,00	16.390.905,44
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	19.551.242,18	9.156.210,58	12.567.075,88	41.274.528,64
b. Fondos propios previstos durante la construcción	4.000.000,00	1.700.000,00	2.700.000,00	8.400.000,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	15.551.242,18	7.456.210,58	9.867.075,88	32.874.528,64
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	4.000.000,00	1.700.000,00	2.700.000,00	8.400.000,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	4.000.000,00	1.700.000,00	2.700.000,00	8.400.000,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	4.000.000,00	1.700.000,00	2.700.000,00	8.400.000,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	20,46%	18,57%	21,48%	20,35%

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.1 determina la forma de demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión, y en la letra B.2 la forma de demostrar la disponibilidad de financiación ajena de la concesión. El licitador ha presentado diez documentos firmados por entidades financieras y ninguno de estos cumple las condiciones que exige el PCP para ser considerado de cara a demostrar la disponibilidad de financiación. Con esta información se ha corregido la tabla del Anexo VI.

Con esta información se ha corregido la tabla del Anexo VI, que queda como sigue:

Demostración de la disponibilidad de financiación del licitador Lote 8. Tabla corregida del Anexo VI.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 8	Lote nº 4	Lote nº 9	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	8.035.321,14	3.879.623,30	4.475.961,00	16.390.905,44
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	19.551.242,18	9.156.210,58	12.567.075,88	41.274.528,64
b. Fondos propios previstos durante la construcción	4.000.000,00	1.700.000,00	2.700.000,00	8.400.000,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	15.551.242,18	7.456.210,58	9.867.075,88	32.874.528,64
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	0,00	0,00	0,00	0,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	0,00	0,00	0,00	0,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	0,00	0,00	0,00	0,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Para calcular la puntuación que corresponde al licitador se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax \cdot Fo / Fmax$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta en cuestión

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Fmax: porcentaje de financiación de la oferta más alta

Fo: porcentaje de financiación de dicha oferta

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por los licitadores PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT, obtiene 0,00 puntos.

Plan Económico-Financiero presentado por el licitador PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

El Plan Económico-Financiero contiene los siguientes datos solicitados por el PCP:

- Superficies alquilables.
- Calendario de la concesión.
- Plan de inversión inicial.
- Coste de construcción.
- Inversiones de reposición.
- Plan de amortizaciones.
- Ingresos de arrendamiento.
- Desglose de los ingresos del concesionario (alquileres y gastos repercutidos por servicios e IBI).
- Desglose de los costes del concesionario.
- Tasas de actualización de Ingresos, inversiones de reposición y otros gastos.
- Fuentes de financiación y estructura financiera.
- Condiciones de la deuda a largo plazo.
- Impuesto de Sociedades.
- IVA.
- Coste de capital y de la deuda.
- Tasa de actualización.
- Fondo de Reserva del Servicio de la Deuda.
- Hipótesis macroeconómicas de actualización de ingresos y costes.
- Gastos de mantenimiento.
- Flujos de Caja.
- Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.
- Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos.
- Flujos de Caja del servicio de la deuda.
- Flujos de Caja después del servicio de la deuda.
- Flujos de Caja disponible para los accionistas.
- Flujos de de Caja distribuido a los accionistas.
- Política de distribución de dividendos.
- Ratio de cobertura del servicio de la deuda.
- TIR y VAN del proyecto Antes de Impuestos.
- TIR y VAN del proyecto Después de Impuestos.
- Cash-Flow disponible para los accionistas.
- TIR y VAN disponible para los accionistas.
- Balances previsionales.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsionales.
- Proyecciones de inversiones, ingresos, costes, amortizaciones y fuentes de financiación.
- Presupuesto de Ejecución Material.
Presupuesto de Ejecución por Contrata.
- Sensibilidades de la TIR del Flujo de Caja del Proyecto o del capital ante variaciones de la inversión inicial, los ingresos del concesionario, los costes de operación o los tipos de interés.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT.

El documento incluye todo lo exigido en el PCP en cuanto a su contenido: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas), análisis de la solvencia, análisis de rentabilidad y análisis de sensibilidad.

Conclusión

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT se considera que cumplen con lo requerido por el PCP.

Madrid, a la fecha de la firma

El Jefe de División Económica

Firmado digitalmente por
Fecha 2024 01 05 09 29

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación:

INFORME RELATIVO A LA DOCUMENTACIÓN INCLUIDA EN EL SOBRE NÚMERO 2 “OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES” EN EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES DEDICADAS AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE FINANCIADO CON FONDOS EUROPEOS NextGenerationEU (EXPEDIENTE Nº CD/NG-01/2023). LOTE 9

1. ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo de 2023 se publicó en el BOCM la Orden 1717/2023, de 22 de mayo, de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se aprueba el inicio del procedimiento para el otorgamiento de la concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid, para la construcción de viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible, fondos europeos NextGenerationEU, se acuerda la apertura del procedimiento de licitación y se aprueban los pliegos de condiciones particulares (PCP) y prescripciones técnicas (PPT) que han de regir la misma (expediente número CD/NG-01/2023).

Las 13 parcelas incluidas en este procedimiento se agrupan en 10 lotes, en el ANEXO I del PPT se indica la tipología de vivienda protegida VPPL / VPPB a la que se asimila para cada una de las parcelas:

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
1	1	Aranjuez	9255701VK4395N0001 JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001 LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001 QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001 LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001 QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001 OD	VPPL	NO
5	7	Navalcarnero	4717201VK1641N0001 GX	VPPB	NO
	8	Navalcarnero	4617201VK1641N0001 MX	VPPB	NO
6	9	Navalcarnero	5312302VK1651S0001 WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001 SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001 OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001 JY	VPPB	SI

10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001 FH	VPPL	SI
----	----	-------------	--------------------------	------	----

Con fecha 19 de diciembre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 2 “Oferta Económica, Modelo Financiero e Informes”, que contenía la documentación presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación económica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación económica para el **lote 9**.
- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación económica para los **lotes 4 y 7**.
- PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT presenta la documentación económica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación económica para la realización del análisis correspondiente a 11 ofertas, ordenadas por lotes de la siguiente forma:

- Una **única oferta** para el lote 2, parcela de **Arganda del Rey**.
- Una **única oferta** para el lote 3, parcelas de **Humanes de Madrid y Torrejón de la Calzada**.
- **Dos ofertas** para el lote 4, correspondiente a las 2 parcelas de **Moralzarzal**.
- **Dos ofertas** para el lote 7, parcela de **Daganzo de Arriba**.
- Una **única oferta** para el lote 8, parcela de **Velilla de San Antonio**.
- **Cuatro ofertas** para el lote 9, parcela de **Colmenar Viejo**.

No se han presentado ofertas para el análisis económico de los lotes 1, 5, 6 y 10, correspondientes a las parcelas en los municipios de Aranjuez, Navalcarnero y Villalbilla.

2. OBJETO

De conformidad con lo dispuesto en el PCP, en sus cláusulas 14 (“Lugar y forma de presentación de las proposiciones”) y 15 (“Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones”) y en su Anexo I, el presente informe tiene como único objeto analizar si la documentación presentada por los licitadores del Lote 9 (Parcela12 de Colmenar Viejo) en los sobres 2-A, 2-B y 2-C se ajusta a lo requerido por el PCP. Además, se realizarán los ajustes que sean necesarios en el Anexo VI presentado por los licitadores y se determinará la puntuación que corresponda a cada licitador por la aplicación de los “Criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas” (9.2 del Anexo I del PCP).

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001 JY	VPPB	SI

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LOS LICITADORES. SOBRES 2-A Y 2-C

En estos sobres los licitadores presentan la información que se va a emplear para la aplicación de los criterios automáticos de puntuación que dependen de la aplicación de fórmulas: el descuento sobre el alquiler máximo (25 puntos) y la demostración de la disponibilidad de la financiación de la concesión (25 puntos).

Estos criterios están orientados a reducir el importe de la renta a pagar por los arrendatarios haciendo más asequible el alquiler a los inquilinos de las viviendas, y asegurar la solvencia financiera de las propuestas presentadas para la construcción de las viviendas demostrando los licitadores que cuentan con la financiación requerida para hacer la inversión de la construcción.

A continuación, se reproduce la proposición económica, o descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler, que han ofertado los licitadores y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Proposición económica de PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT Tabla de descuentos para el Lote 9 (Anexo V).

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coeficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coeficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo Diferencia E-G
Colmenar Viejo	7.727,31	1.576,64	5,50%	670.075,23	5,33%	649.363,82	20.711,42
Total	7.727,31			670.075,23		649.363,82	20.711,42

Siendo el descuento global ofertado del lote 9 de: VEINTEMIL SETECIENTOS ONCE EUROS Y CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS. (20.711,42 euros).

Nota: A esta oferta se le ha aplicado lo determinado en la definición de la columna F en el Anexo V: "Si el licitador presenta una oferta con más de dos decimales, solo se tendrán en cuenta los dos primeros a todos los efectos, y los restantes decimales serán desechados." La oferta se ha corregido en este sentido.

El cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 3,09%.

Proposición económica de CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED
Tabla de descuentos para el Lote 9 (Anexo V) (Las columnas B y E han sido modificadas conforme a la corrección publicada en el Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid).

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coefficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coefficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Colmenar Viejo	7.727,31	1.576,64	5,50%	670.075,23	5,45%	663.983,64	6.091,59
Total	7.727,31			670.075,23		663.983,64	6.091,59

Siendo el descuento global ofertado del lote 9 de: SEIS MIL NOVENTA Y UN EUROS Y CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (6.091, 59 euros).

El cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 0,91%.

Proposición económica de PRYCONSA S.A. Tabla de descuentos para el Lote 9 (Anexo V) (

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coefficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coefficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Colmenar Viejo	7.727,31	1.576,64	5,50%	670.075,23	5,00%	609.159,30	60.915,93
Total	7.727,31			670.075,23		609.159,30	60.915,93

Siendo el descuento global ofertado del lote 9 de: SESENTA MIL NOVECIENTOS QUINCE EUROS Y NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (60.915,93 euros).

El cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 9,1%.

Proposición económica de PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. Tabla de descuentos para el Lote 9 (Anexo V).

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coefficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coefficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia E-G
Colmenar Viejo	7.727,31	1.576,64	5,50%	670.075,23	5,40%	657.892,05	12.183,19
Total	7.727,31			670.075,23		657.892,05	12.183,19

Siendo el descuento global ofertado del lote 9 de: DOCE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS (12.183,18 euros).

El cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 1,82%.

Para calcular la puntuación que corresponde a cada licitador se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax - Vmax \cdot \left(\left(\frac{Bmax - Bo}{Bmax} \right)^3 \right)$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta que se está valorando

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Bmax: baja correspondiente a la oferta más baja, en %

Bo: baja correspondiente a la oferta que se está valorando, en %

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT ésta obtiene 17,81 puntos.

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED ésta obtiene 6,78 puntos.

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por PRYCONSA, S.A. ésta obtiene 25,00 puntos.

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. ésta obtiene 12,20 puntos.

A continuación, se transcribe la demostración de la disponibilidad de financiación que han ofertado los licitadores y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Demostración de la disponibilidad de financiación de la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT. Lote 9. Tabla del Anexo VI.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 9	Lote nº 4	Lote nº 3	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	4.475.961,00	3.879.623,30	4.660.992,00	13.016.576,30
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	12.567.075,88	9.156.210,58	14.060.454,69	35.783.741,15
b. Fondos propios previstos durante la construcción	2.700.000,00	1.700.000,00	3.000.000,00	7.400.000,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	9.867.075,88	7.456.210,58	11.060.454,69	28.383.741,15
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	2.700.000,00	1.700.000,00	3.000.000,00	7.400.000,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	2.700.000,00	1.700.000,00	3.000.000,00	7.400.000,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	2.700.000,00	1.700.000,00	3.000.000,00	7.400.000,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	21,48%	18,57%	21,34%	20,68%

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.1 determina la forma de demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión, y en la letra B.2 la forma de demostrar la disponibilidad de financiación ajena de la concesión. El licitador ha presentado diez documentos firmados por entidades financieras y ninguno de estos cumple las condiciones que exige el PCP para ser considerado de cara a demostrar la disponibilidad de financiación. Con esta información se ha corregido la tabla del Anexo VI, que queda como sigue:

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Tercer Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 9	Lote nº 4	Lote nº 3	(suma de B+C+D)
Subvención estimada Fondos Europeos	4.475.961,00	3.879.623,30	4.660.992,00	13.016.576,30
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	12.567.075,88	9.156.210,58	14.060.454,69	35.783.741,15
b. Fondos propios previstos durante la construcción	2.700.000,00	1.700.000,00	3.000.000,00	7.400.000,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	9.867.075,88	7.456.210,58	11.060.454,69	28.383.741,15
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	0,00	0,00	0,00	0,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	0,00	0,00	0,00	0,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	0,00	0,00	0,00	0,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación:

Demostración de la disponibilidad de financiación de CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED Lote 9.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 9	Lote nº 2	(suma de B+C)
Subvención estimada Fondos Europeos	4.272.964,00	8.405.815,00	12.678.779,00
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	11.614.153,00	23.281.275,00	34.895.428,00
b. Fondos propios previstos durante la construcción	2.469.983,00	4.988.894,00	7.458.877,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	9.144.170,00	18.292.381,00	27.436.551,00
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	19.678.054,17	19.678.054,17	39.356.108,34
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	2.469.983,00	4.988.894,00	7.458.877,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	2.469.983,00	4.988.894,00	7.458.877,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	21,27%	21,43%	21,37%

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.1 determina la forma de demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión. De entre varias opciones el licitador ha escogido la siguiente: Mediante Informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) de entidades financieras sobre los saldos de tesorería en cuentas corrientes u otros activos líquidos equivalentes del licitador a la fecha de emisión del informe.

El licitador ha presentado un documento, de fecha 11 de septiembre de 2023, firmado por responsables del Banco Intesa Sanpaolo S.p.A., que contiene las condiciones solicitadas para demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión. En este documento se certifica que los licitadores cuentan con saldos en cuenta por importe de 8.924.742,32 euros.

El licitador también ha presentado un documento, de fecha 8 de septiembre de 2023, emitido por el banco SMBC en el que se acredita que dispone de saldos de tesorería de: 119.822,06 libras esterlinas, 83.761,40 euros y 464.595,13 zlotis polacos.

Finalmente, el licitador ha presentado un documento en que declara disponer de un préstamo subordinado de su empresa matriz. De acuerdo con el PCP, el documento no es válido por no haber sido emitido por una entidad financiera.

Con esta información se ha corregido la tabla del Anexo VI, considerándose como "Importe de financiación disponible para fondos propios" un total de 9.008.503,72 euros (8.924.742,32 euros más 83.761,40 euros). Esa cantidad se ha repartido entre los lotes por los que el interesado ha licitado (Lote 2 y Lote 9). La tabla corregida queda como sigue:

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 9	Lote nº 2	(suma de B+C)
Subvención estimada Fondos Europeos	4.272.964,00	8.405.815,00	12.678.779,00
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	11.614.153,00	23.281.275,00	34.895.428,00
b. Fondos propios previstos durante la construcción	2.469.983,00	4.988.894,00	7.458.877,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	9.144.170,00	18.292.381,00	27.436.551,00
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	4.019.609,72	4.988.894,00	9.008.503,72
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	0,00	0,00	0,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	2.469.983,00	4.988.894,00	7.458.877,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	0,00	0,00	0,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	2.469.983,00	4.988.894,00	7.458.877,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	21,27%	21,43%	21,37%

Demostración de la disponibilidad de financiación de PRYCONSA S.A. Lote 9.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D
	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Total (€)
Estructura de Financiación	Lote nº 9	Lote nº	(suma de B+C)
Subvención estimada Fondos Europeos	4.147.150,00	0,00	4.147.150,00
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	8.422.106,00	0,00	8.422.106,00
b. Fondos propios previstos durante la construcción	4.546.827,00	0,00	4.546.827,00
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	3.875.279,00	0,00	3.875.279,00
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	4.546.827,00	0,00	4.546.827,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	3.875.279,00	0,00	3.875.279,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	4.546.827,00	0,00	4.546.827,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	3.875.279,00	0,00	3.875.279,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	8.422.106,00	0,00	8.422.106,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	100,00%	0,00%	100,00%

El licitador ha presentado un documento, emitido en septiembre de 2023 por Banco Santander S.A., en el que esta entidad financiera certifica que PRYCONSA, S.A. dispone de una póliza de crédito de libre disposición de 55.000.000,00 de euros, cuyo saldo a fecha del documento era de 55.330.192,03 euros. Con este documento se demuestra suficientemente la disponibilidad de financiación para la concesión

Demostración de la disponibilidad de financiación de PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. Lote 9.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D
Estructura de Financiación	Primer Lote (€)	Segundo Lote (€)	Total (€)
	Lote nº 9	Lote n	(suma de B+C)
Subvención estimada Fondos Europeos	3.544.577,00	0,00	3.544.577,00
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	10.637.484,00	0,00	10.637.484,00
b. Fondos propios previstos durante la construcción	6.137.484,00	0,00	6.137.484,00
c. Desembolsos deuda Financiera prevista durante la construcción	4.500.000,00	0,00	4.500.000,00
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	11.850.267,80	0,00	11.850.267,80
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	4.500.000,00	0,00	4.500.000,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	6.137.484,00	0,00	6.137.484,00
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de	4.500.000,00	0,00	4.500.000,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	10.637.484,00	0,00	10.637.484,00
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	100,00%	0,00%	100,00%

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.1 determina la forma de demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión. Una de ellas es: "Mediante Informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) de entidades financieras sobre los saldos de tesorería en cuentas corrientes u otros activos líquidos equivalentes del licitador a la fecha de emisión del informe." El licitador ha presentado cuatro documentos emitidos en julio y agosto de 2023 por tres entidades financieras (CAIXABANK S.A., BANCO SANTANDER S.A. y LOMBARD ODIER) que certifican la existencia de saldos de tesorería a su favor por un total de 7.830.267,85 euros. El licitador también contaba con una inversión en letras del Tesoro de 4.020.000,00 euros.

En cuanto a la financiación con fondos ajenos (PCP Anexo 1, apartado 9.2 letra B.2), el licitador ha presentado una carta de interés, emitida por el Instituto de Crédito Oficial en septiembre de 2023, que presenta condiciones para una financiación de hasta 9.000.000,00 euros.

Estos documentos cumplen las condiciones que exige el PCP para demostrar la disponibilidad de la financiación de la concesión.

Para calcular la puntuación que corresponde a los licitadores se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax \cdot Fo / Fmax$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta en cuestión

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Fmax: porcentaje de financiación de la oferta más alta

Fo: porcentaje de financiación de dicha oferta

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por el licitador PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT éste obtiene 0,00 puntos.

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por el licitador CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED éste obtiene 5,32 puntos.

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por el licitador PRYCONSA S.A. éste obtiene 25 puntos.

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por el licitador PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. éste obtiene 25 puntos.

Plan Económico-Financiero presentado por el licitador PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

El Plan Económico-Financiero contiene los siguientes datos solicitados por el PCP:

- Superficies alquilables.
- Calendario de la concesión.
- Plan de inversión inicial.
- Coste de construcción.
- Inversiones de reposición.
- Plan de amortizaciones.
- Ingresos de arrendamiento.
- Desglose de los ingresos del concesionario (alquileres y gastos repercutidos por servicios e IBI).
- Desglose de los costes del concesionario.
- Tasas de actualización de Ingresos, inversiones de reposición y otros gastos.
- Fuentes de financiación y estructura financiera.
- Condiciones de la deuda a largo plazo.
- Impuesto de Sociedades.
- IVA.
- Coste de capital y de la deuda.
- Tasa de actualización.
- Fondo de Reserva del Servicio de la Deuda.
- Hipótesis macroeconómicas de actualización de ingresos y costes.
- Gastos de mantenimiento.
- Flujos de Caja.

- Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.
- Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos.
- Flujos de Caja del servicio de la deuda.
- Flujos de Caja después del servicio de la deuda.
- Flujos de Caja disponible para los accionistas.
- Flujos de de Caja distribuido a los accionistas.
- Política de distribución de dividendos.
- Ratio de cobertura del servicio de la deuda.
- TIR y VAN del proyecto Antes de Impuestos.
- TIR y VAN del proyecto Después de Impuestos.
- Cash-Flow disponible para los accionistas.
- TIR y VAN disponible para los accionistas.
- Balances previsionales.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsionales.
- Proyecciones de inversiones, ingresos, costes, amortizaciones y fuentes de financiación.
- Presupuesto de Ejecución Material.
- Presupuesto de Ejecución por Contrata.
- Sensibilidades de la TIR del Flujo de Caja del Proyecto o del capital ante variaciones de la inversión inicial, los ingresos del concesionario, los costes de operación o los tipos de interés.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT.

El documento incluye todo lo exigido en el PCP en cuanto a su contenido: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas), análisis de la solvencia, análisis de rentabilidad y análisis de sensibilidad.

Conclusión

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT se considera que cumplen con lo requerido por el PCP.

Plan Económico-Financiero presentado por CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

El Plan Económico-Financiero contiene los siguientes datos solicitados por el PCP:

- Calendario de la concesión.
- Superficies alquilables.
- Coste de construcción.
- Hipótesis macroeconómicas de actualización de ingresos y costes,
- Proyecciones de inversiones, ingresos, costes, amortizaciones y fuentes de financiación.

- Plan de inversión inicial.
- Presupuesto de Ejecución Material.
- Presupuesto de Ejecución por Contrata.
- Hipótesis empleadas en la fase de explotación.
- Ingresos reales por rentas de alquiler.
- Ingresos reales por repercusión de gastos de comunidad.
- Gastos de Comunidad.
- Gastos de IBI y otros.
- Financiación ajena.
- Financiación con fondos propios.
- Subvención procedente de los fondos europeos.
- Tributos.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsionales.
- Balances previsionales.
- Plan de amortizaciones.
- Estado de Origen y Aplicación de Fondos.
- Flujos de Caja.
- Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.
- Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos.
- Flujos de Caja del proyecto disponible para el servicio de la deuda.
- Flujos de Caja del proyecto disponible para los accionistas.
- Flujos de Caja del capital distribuido a accionistas.
- Saldo de caja.
- Tasas de descuento.
- VAN, TIR, pay-back y periodo de recuperación de la inversión.
- Flujos de Caja anuales.
- Ratio anual de cobertura del servicio de la deuda, amortización anual de la deuda y plazo de devolución de la deuda.
- Política de distribución de dividendos.
- Sensibilidades de la TIR del Flujo de Caja del Proyecto después de Impuestos, del Flujo de Caja Disponible Accionistas, y del Flujo de Caja del Capital ante variaciones del nivel de inversión, ingresos, costes y tasa de interés.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED.

El documento incluye todo lo exigido en el PCP en cuanto a su contenido: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas), análisis de la solvencia y análisis de rentabilidad.

Conclusión

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por CAPITAL PARTEZIPAZIONI S.P.A. Y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED se considera que cumplen con lo requerido por el PCP.

Plan Económico-Financiero presentado por PRYCONSA S.A.

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

El Plan Económico-Financiero contiene los siguientes datos solicitados por el PCP:

- Calendario de la concesión.
- Periodo de construcción.
- Hipótesis macroeconómicas para la actualización de ingresos y gastos.
- Tributos relacionados con la construcción: IBI, IAE; ICIO, etc.
- Política de reparto de dividendos.
- Coste de constitución de la sociedad concesionaria.
- Coste de construcción total.
- Presupuesto de Ejecución Material.
- Presupuesto de Ejecución por Contrata.
- Estructura de financiación.
- Fondos propios.
- Subvención fondos europeos.
- Fondos ajenos.
- Costes de estructura de la sociedad concesionaria.
- Ingresos de alquileres.
- Ingresos por repercusión de servicios comunitarios.
- Reinversiones.
- Costes de gestión de la sociedad concesionaria.
- Coste financiero.
- Impuesto de sociedades.
- Aplicación del resultado del ejercicio.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsionales.
- Balances previsionales.
- Estado de Origen y Aplicación de Fondos.
- Tasas de descuento.
- Cascada de flujos de tesorería.
- Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.
- Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos.
- Flujos de Caja del proyecto disponible para el servicio de la deuda.
- Flujos de Caja del proyecto disponible para los accionistas.
- Flujos de Caja distribuido a accionistas.
- VAN, TIR, coste medio del capital y periodo de recuperación de la inversión.
- Análisis de sensibilidad.
- Proyección de costes de inversión.
- Proyección de ingresos.
- Plan de amortizaciones.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por PRYCONSA S.A.

El documento incluye todo lo exigido en el PCP en cuanto a su contenido: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas), análisis de la solvencia y análisis de rentabilidad.

Conclusión

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por **PRYCONSA S.A.** se considera que cumplen con lo requerido por el PCP.

Plan Económico-Financiero presentado por PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A.

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

El Plan Económico-Financiero contiene los siguientes datos solicitados por el PCP:

- Subvención de Fondos Europeos.
- Coste de construcción por m2 construido.
- Financiación ajena.
- Costes financieros.
- Coste de construcción total.
- Ingresos proyectados.
- Tasa de actualización de ingresos y gastos.
- VAN, TIR y rentabilidad antes y después de impuestos.
- Periodo de recuperación de la inversión.
- Gastos proyectados.
- Gastos operativos (OPEX).
- Gastos de capital en explotación (CAPEX).
- Presupuesto de Ejecución por Contrata.
- Balances proyectados.
- Cuenta de pérdidas y ganancias.
- Estado de Origen y Aplicación de Fondos.

Faltan algunos datos de los solicitados por el PCP, aunque los más importantes sí están presentes.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A.

El documento incluye lo exigido en el PCP en cuanto a su contenido: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas), análisis de la solvencia y análisis de rentabilidad.

Conclusión

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por **PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A.** se considera que cumplen con lo requerido por el PCP.

Madrid, a la fecha de la firma

El Jefe de División Económica

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2024 01 05 09 26

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: [REDACTED]