

INFORME DE VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 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 y prescripciones técnicas 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	9255701VK4395N0001JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001OD	VPPL	NO
5	7	Navalcarnero	4717201VK1641N0001GX	VPPB	NO
	8	Navalcarnero	4617201VK1641N0001MX	VPPB	NO
6	9	Navalcarnero	5312302VK1651S0001WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001JY	VPPB	SI
10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001FH	VPPL	SI

Con fecha 9 de octubre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 1-B), que contenía la documentación técnica presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación técnica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.
- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación técnica 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 técnica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación técnica 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 técnico 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 Pliego de Condiciones Particulares, en su cláusula 15, "Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones", el presente informe tiene como único objeto analizar la documentación técnica contenida en el sobre N° 1-B de las ofertas presentadas en relación con los criterios de adjudicación cuya cuantificación depende de un juicio de valor para el **lote 2** (Parcela 2 Arganda del Rey).

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001LQ	VPPB	SI

3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

Se ha recibido una **única oferta** presentada a este lote por parte de la unión temporal de empresas: Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED, que incluye los documentos exigidos en el CAPÍTULO III, Documentación de la Oferta Técnica, del Pliego de Prescripciones Técnicas necesarios para emitir el presente informe de valoración técnica:

- a) Anteproyecto de Licitación Arganda de rey

1. Diseño Arquitectónico

- a. Memoria: descriptiva, calidades y cuadros de superficies
- b. Eficiencia Energética y Sostenibilidad
- c. Durabilidad de la construcción
- d. Instalaciones comunitarias
- e. Resumen Presupuesto

2. Documentación gráfica

- b) Plan de trabajo Arganda de Rey

1. Plazo Ejecución Obras
2. Memoria descriptiva
3. Metodología y Programa de Trabajo
4. Sistema de Gestión Calidad
5. Seguridad y Salud
6. Gestión Medioambiental

- c) Plan de Explotación

1. Memoria Descriptiva
2. Programa para el uso, mantenimiento y conservación.
3. Condiciones de ejecución en la fase de explotación.
4. Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y estructura del concesionario.
5. Programa de prestación de Servicios Mínimos.
6. Herramientas de Gestión de la información y Comunicación.

- Resumen Concesión Demanial

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

Para la valoración reflejada en este Informe, se han tenido en cuenta los “*Criterios de adjudicación de la Concesión*” recogidos en el apartado 9 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares, de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo II. *Licitación*, Cláusula 11. Criterios de adjudicación.

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

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

A.- Fase de redacción de proyecto:

La puntuación máxima para este apartado será de **30 puntos**.

- Diseño arquitectónico (10 puntos)
- Eficiencia energética y Sostenibilidad (10 puntos)
- Durabilidad de la construcción (4 puntos)
- Calidad de la construcción (4 puntos)
- Instalaciones comunitarias (2 puntos)

B.- Fase de ejecución de las obras:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

C.- Fase de explotación:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

5. VALORACIÓN DE LA OFERTA DEL LOTE 2 SEGÚN LOS CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR

Examinada la documentación aportada por Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED, las condiciones de obligado cumplimiento y los aspectos técnicos de referencia, se emite el presente informe de valoración de cada uno de los criterios relacionados en el apartado anterior.

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

Para obtener las puntuaciones parciales se han considerado las mejoras ofertadas, respecto a los criterios básicos establecidos en los Pliegos.

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

	Puntuación máxima	Dea CAPITAL/ KAJIMA
A FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30	25
Diseño arquitectónico	10	7,5
Eficiencia energética y sostenibilidad	10	8,5
Durabilidad de la construcción	4	3
Calidad de la construcción	4	4
Instalaciones comunitarias	2	2
B FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10	9
Plan de trabajo	5	4
Métodos de construcción y control de obra	5	5
C FASE DE EXPLOTACIÓN	10	5,5
Plan de explotación	5	2
Programa de Mantenimiento y Conservación	4	3
Gestión de la información	1	0,5
TOTAL	50	39,5

De acuerdo con lo expresado en este informe el resumen de la **valoración total** obtenida por la oferta de la unión temporal de empresas **Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED** es de **39,5 puntos**.

6. ASPECTOS RELEVANTES DE LA OFERTA PRESENTADA

A.- FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:

Se asignan **25 puntos**, sobre un máximo de 30, a la oferta presentada una vez valoradas en su conjunto las especificaciones del anteproyecto de licitación.

El anteproyecto presentado se caracteriza por un buen nivel de estudio de los condicionantes, topografía, parámetros urbanísticos de la parcela, calidad arquitectónica, flexibilidad, adaptación, alta eficiencia energética y apoyo a la circularidad.

La documentación aportada se considera suficiente para emitir un juicio de valor, puesto que un anteproyecto está sujeto al desarrollo y ajustes posteriores, que puedan rectificar aquellas erratas o carencias propias de las fases iniciales. Por tanto, aquellos aspectos necesarios de subsanación podrán llevarse a cabo en posteriores fases de proyecto, en caso de resultar esta oferta adjudicataria de la concesión.

Se valora positivamente la calidad de la documentación gráfica de las propuestas, así como los esfuerzos técnicos que se proponen llevar a cabo para adaptar el proyecto a la acusada pendiente que presenta el interior de la parcela.

Tal y como se desarrolla en los siguientes apartados, no se ha asignado la máxima puntuación a la oferta en esta fase, atendiendo a los criterios expuestos sobre diseño arquitectónico, eficiencia energética y sostenibilidad, durabilidad en la construcción, calidad de la construcción e instalaciones comunitarias.

- Diseño arquitectónico (7,5 puntos sobre un máximo de 10 puntos)

Las plantas de arquitectura generales, volúmenes edificados y la imagen de propuesta final de las soluciones ofertadas se valoran favorablemente, así como la complejidad de la solución técnica propuesta para resolver la acusada topografía de la parcela.

El programa funcional de la vivienda se considera correcto, se prima la flexibilidad en el uso de espacios mediante la apertura de las cocinas a los salones y la incorporación de espacios exteriores.

Se echa en falta, para asignar la máxima puntuación, algo más de variedad tipológica, dado que no hay viviendas de 1 dormitorio y, de forma general, las viviendas sólo presentan una orientación y carecen de ventilación cruzada en su interior.

Se asignan **7,5 puntos** por el diseño arquitectónico, una vez valoradas en su conjunto las especificaciones del anteproyecto.

- Eficiencia energética y Sostenibilidad (8,5 puntos sobre un máximo de 10 puntos)

Se asignan **8,5 puntos** al considerarse positivo el planteamiento para alcanzar una Certificación de Eficiencia Energética (CEE) "A", así como la obtención de un sello ambiental de forma voluntaria, el certificado BREEAM (siendo éste un método de evaluación y certificación de la sostenibilidad de la edificación, ampliamente reconocido en el ámbito internacional cuyo objeto es el ahorro, eficiencia energética y protección medioambiental) obteniendo la calificación "MUY BUENO".

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

El planteamiento de recarga de vehículos eléctrico sólo contempla la preinstalación obligatoria, por lo que no se obtiene la puntuación máxima en este apartado.

- Durabilidad en la construcción (3 puntos sobre un máximo de 4 puntos)

Se plantea una memoria de calidades con fachadas con sistemas SATE, se analiza su impacto positivo frente a otros sistemas en cuanto a la huella de carbono que implicará, pero no se aporta

información adicional sobre garantías que acrediten su durabilidad y redunden en un menor mantenimiento posterior, por lo que no se asigna puntuación máxima en este apartado.

Se asigna una puntuación de **3 puntos**.

- Calidad de la construcción (4 puntos sobre un máximo de 4 puntos)

En relación a este criterio de valoración se ha considerado el detalle en la descripción de los sistemas constructivos incluyendo la composición de divisiones y acabados.

Se describen, entre otras, las siguientes calidades:

- Fachada con sistema SATE y carpintería exterior PVC con microventilación.
- Climatización por aerotermia con fancoils (como unidades interiores).
- Instalación fotovoltaica para cubrir, entre además de la demanda eléctrica de zonas comunes, la demanda de climatización de las viviendas.
- Ventilación mecánica de las viviendas por grupos individualizados y bocas extracción autorregulables.
- Pavimentos laminados o de gres porcelánico.

Por los materiales incluidos por el licitador en el Anteproyecto, se asigna puntuación de **4 puntos**.

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

Se valora positivamente en este punto la inclusión de dotaciones complementarias a las solicitadas en los pliegos como los cuartos para bicicletas y la duplicidad de salas comunitarias. Se valora con **2 puntos** la incorporación de estas mejoras.

B.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Se define un plazo de ejecución de las obras estimado de **24 meses**, con una puntuación en este apartado de **9 puntos**, sobre un máximo de 10.

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

Para el plazo de ejecución de las obras estimado se tienen en cuenta los recursos a disposición de la constructora **FTC OBRAS Y ENERGÍA S.A. (FATECSA, OBRAS)**.

Se valora con **4 puntos** el grado de desarrollo en la justificación del plazo de ejecución de las obras, plan de trabajo, metodología y programa de trabajo, sistema de gestión de calidad, seguridad y salud laboral y gestión medioambiental de la obra.

Se echa en falta un desarrollo más claro de la documentación aportada.

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

Se asigna la máxima puntuación de **5 puntos**, valorándose positivamente la incorporación de los sellos ambientales en el proyecto, que requieren la presencia de un asesor BREEAM que vigile y controle la correcta ejecución en obra, garantizando la obtención del certificado.

De forma adicional, la implantación del Certificado BREEAM consigue que el porcentaje de residuos que se reciclen en la obra sea superior en un 10 % a lo exigido por norma.

C.- FASE DE EXPLOTACIÓN:

La memoria presentada es genérica y escueta, por ello no se le asigna puntuación máxima en ninguno de los apartados de esta fase, asignando un total de **5,5 puntos**, sobre un máximo de 10.

- Plan de Explotación (2 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

Se valora con 2 puntos, considerando adecuados el organigrama planteado y los informes propuestos sobre la gestión de la explotación. No se asigna la máxima puntuación por falta de definición y concreción respecto a la metodología y programa de trabajo.

- Valoración del Programa de Mantenimiento y Conservación (3 puntos sobre un máximo de 4 puntos)

Se asignan **3 puntos** al incluir dentro del Programa para el uso, mantenimiento y conservación de la construcción tabla con prioridad, tiempo de respuestas y tiempo de resolución para una relación de incidencias. No se asigna la máxima puntuación por ser necesario el desarrollo de los programas para su implementación.

- Gestión de la información (0,5 puntos sobre un máximo de 1 puntos)

Se asigna **0,5 puntos** por detallar los sistemas de información y comunicación con los clientes. No se asigna la máxima puntuación por falta de detalle sobre la herramienta que agiliza la comunicación con la Administración Concedente.

Madrid, a la fecha de la firma

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 17

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 21

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 42

INFORME DE VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 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 y prescripciones técnicas 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	9255701VK4395N0001JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001OD	VPPL	NO
5	7	Navalcarnero	4717201VK1641N0001GX	VPPB	NO
	8	Navalcarnero	4617201VK1641N0001MX	VPPB	NO
6	9	Navalcarnero	5312302VK1651S0001WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001JY	VPPB	SI
10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001FH	VPPL	SI

Con fecha 9 de octubre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 1-B), que contenía la documentación técnica presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación técnica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.

- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación técnica 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 técnica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación técnica 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 técnico 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 Pliego de Condiciones Particulares, en su cláusula 15, "Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones", el presente informe tiene como único objeto analizar la documentación técnica contenida en el sobre N° 1-B de las ofertas presentadas en relación con los criterios de adjudicación cuya cuantificación depende de un juicio de valor para el **lote 3**.

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 TÉCNICA APORTADA

Se ha recibido una **única oferta** presentada a este lote por parte de la unión temporal de empresas: **PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT**, que incluye los documentos exigidos en el CAPÍTULO III, Documentación de la Oferta Técnica, del Pliego de Prescripciones Técnicas necesarios para emitir el presente informe de valoración técnica:

- **a) Anteproyectos de Licitación: Humanes de Madrid y Torrejón de la Calzada**
 1. Memoria descriptiva de anteproyecto
 2. Tipologías
 3. Memoria de calidades
 4. Tablas de superficies
 5. Memoria Plus

6. Documentación gráfica
 7. Clasificación energética
 8. Medidas de eficiencia y ahorro energético
 9. Clasificación energética
 10. Elementos para la sostenibilidad. Plus
 11. Instalaciones comunitarias Plus
- **b) Plan de trabajo**
 1. Plazo Ejecución Obras
 2. Memoria descriptiva
 3. Metodología y Programa de Trabajo
 4. Sistema de Gestión Calidad
 5. Seguridad y Salud
 6. Gestión Medioambiental
 7. Gestión medioambiental de la obra y compromiso de gestión de residuos
 8. Ejecución de las obras Plus
 - **c) Plan de Explotación**
 1. Memoria Descriptiva
 2. Programa para el uso, mantenimiento y conservación.
 3. Condiciones de ejecución en la fase de explotación.
 4. Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y estructura del concesionario.
 5. Programa de prestación de Servicios Mínimos.
 6. Herramientas de Gestión de la información y Comunicación.
 7. Explotación plus.
 - **d) Resumen Concesión Demanial**

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

Para la valoración reflejada en este Informe, se han tenido en cuenta los “*Criterios de adjudicación de la Concesión*” recogidos en el apartado 9 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares, de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo II. *Licitación*, Cláusula 11. Criterios de adjudicación.

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

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

A.- *Fase de redacción de proyecto:*

La puntuación máxima para este apartado será de **30 puntos**.

- Diseño arquitectónico (10 puntos)

- Eficiencia energética y Sostenibilidad (10 puntos)
- Durabilidad de la construcción (4 puntos)
- Calidad de la construcción (4 puntos)
- Instalaciones comunitarias (2 puntos)

B.- Fase de ejecución de las obras:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

C.- Fase de explotación:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

5. VALORACIÓN DE LA OFERTA DEL LOTE 3 SEGÚN LOS CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR

Examinada la documentación aportada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT, las condiciones de obligado cumplimiento y los aspectos técnicos de referencia, se emite el presente informe de valoración de cada uno de los criterios relacionados en el apartado anterior.

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

Para obtener las puntuaciones parciales se han considerado las mejoras ofertadas, respecto a los criterios básicos establecidos en los Pliegos.

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

	Puntuación máxima	PROHABIT
A FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30	20,5
Diseño arquitectónico	10	5
Eficiencia energética y sostenibilidad	10	7,5
Durabilidad de la construcción	4	3
Calidad de la construcción	4	3
Instalaciones comunitarias	2	2
B FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10	7
Plan de trabajo	5	3
Métodos de construcción y control de obra	5	4
C FASE DE EXPLOTACIÓN	10	6
Plan de explotación	5	3
Programa de Mantenimiento y Conservación	4	2
Gestión de la información	1	1

TOTAL	50	33,5
-------	----	------

De acuerdo con lo expresado en este informe, el resumen de la **valoración total** obtenida por la oferta de la unión temporal de empresas **PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT** es de **33,5 puntos**.

6. ASPECTOS RELEVANTES DE LA OFERTA PRESENTADA

A.- FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:

Se asignan **20,5 puntos**, sobre un máximo de 30, a la oferta presentada una vez valoradas en su conjunto las especificaciones del anteproyecto de licitación.

Los anteproyectos presentados se caracterizan por haber realizado el estudio de los condicionantes, calidad arquitectónica, flexibilidad, adaptación, alta eficiencia energética y apoyo a la circularidad.

La documentación aportada se considera suficiente para emitir un juicio de valor, puesto que un anteproyecto está sujeto al desarrollo y ajustes posteriores, que puedan rectificar aquellas erratas o carencias propias de las fases iniciales. Por tanto, aquellos aspectos necesarios de subsanación podrán llevarse a cabo en posteriores fases de proyecto, en caso de resultar esta oferta adjudicataria de la concesión.

Se valora positivamente la calidad de la documentación gráfica de las propuestas, pero tal y como se desarrolla en los siguientes apartados, no se ha asignado la máxima puntuación a la oferta en esta fase, atendiendo a los criterios expuestos a continuación sobre diseño arquitectónico, eficiencia energética y sostenibilidad, durabilidad en la construcción, calidad de la construcción e instalaciones comunitarias.

La propuesta de la parcela de Torrejón de la Calzada ubica los trasteros en el interior de la vivienda, aspecto que se considera, a juicio de estos técnicos, mal resuelto en el anteproyecto y que pudiera dar lugar a variaciones del mismo, si la oferta resultara adjudicataria.

- Diseño arquitectónico (5 puntos sobre un máximo de 10 puntos)

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

El programa funcional de las viviendas de Humanes de Madrid se considera correcto, se prima la flexibilidad en el uso de espacios mediante la apertura de las cocinas a los salones, la incorporación de espacios exteriores y el número de viviendas es acorde con las previstas en los pliegos.

Por el contrario, el programa funcional de las viviendas de Torrejón de la Calzada ubica los trasteros en el interior de las viviendas, cuando a criterio de estos técnicos el acceso a una dependencia designada como trastero debería efectuarse por las zonas comunes del edificio. Este anteproyecto contempla un número menor de viviendas (56) a las estimadas en los pliegos de licitación (64 viviendas).

Se asignan **5 puntos** por el diseño arquitectónico, una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación, no asignándose la puntuación máxima por el programa funcional de vivienda planteado en la parcela de Torrejón de la Calzada.

- Eficiencia energética y Sostenibilidad (7,5 puntos sobre un máximo de 10 puntos)

Se asignan **7,5 puntos** por el planteamiento para la obtención de una calificación "A" para la Certificación de Eficiencia Energética (CEE), el empleo de fachadas con SATE, que suprimen los puentes térmicos, la incorporación de energía fotovoltaica, aerotermia centralizada para climatización y ACS (agua caliente sanitaria) y el compromiso en la reducción del consumo de energía no renovable.

Se tiene en cuenta además la inclusión de 2 puntos completos de recarga de vehículos eléctricos en cada parcela y la implementación de un Gestor energético propio a lo largo de la vida útil del edificio, SALAS GREEN POWER, que vele por un uso eficiente de la energía.

No se asigna la puntuación máxima por considerar que podrían incluirse más medidas que garanticen la eficiencia energética y sostenibilidad, como sellos ambientales que acrediten los cumplimientos de este apartado.

- Durabilidad en la construcción (3 puntos sobre un máximo de 4 puntos)

La memoria de calidades plantea la ejecución de las fachadas con sistemas SATE, pero no se aporta información adicional sobre garantías que acrediten su durabilidad, por lo que no se asigna puntuación máxima en este apartado.

Se asigna una puntuación de **3 puntos**.

- Calidad de la construcción (3 puntos sobre un máximo de 4 puntos)

La memoria de calidades incluida por el licitador en el anteproyecto, describe entre otros: fachadas con sistemas SATE, carpintería exterior PVC, sistema de climatización por aerotermia centralizada, instalación fotovoltaica, pavimento interior porcelánico, ...

Se asignan **3 puntos** en este apartado, no se otorga la puntuación máxima por observar alguna carencia de descripción detectada en la memoria de calidades, como el sistema de ventilación.

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

Se valora positivamente en este punto la inclusión de dotaciones complementarias a las solicitadas en los pliegos como los huertos comunitarios, pérgolas fotovoltaicas, zona de bicicletas. Se valora con **2 puntos** la incorporación de estas mejoras.

B.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Para cada una de las parcelas del lote se define un plazo de ejecución de las obras estimado de **16 meses**, con una puntuación en este apartado de **7 puntos**, sobre un máximo de 10.

- Plan de trabajo en la fase de ejecución de obras (3 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

Para el plazo de ejecución de las obras estimado se tienen en cuenta los recursos a disposición de la **CONSTRUCTORA DEL CARDONER, S.A.**

Se valora con **3 puntos** el grado de desarrollo para la justificación del plazo de ejecución de las obras, plan de trabajo, metodología y programa de trabajo, sistema de gestión de calidad, seguridad y salud laboral y gestión medioambiental de la obra, no asignándose la puntuación máxima por falta de información complementaria sobre los recursos a emplear que sustente el plan de trabajo presentado, al no incluirse en el sobre un presupuesto estimado que acompañe la documentación técnica exigida.

- Métodos de construcción y control de las obras (4 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

Se asigna la puntuación de **4 puntos**, valorándose la incorporación de sistemas constructivos prefabricados que permiten mayor control de calidad durante el proceso de fabricación industrializada y una reducción de plazos de obra.

La construcción industrial abarca, entre otros: elementos estructurales, fachadas, con sistemas Steelframing con tablero de OSB de cerramiento + SATE, estructura balcones y baños 3D prefabricados.

No se asigna la puntuación máxima por considerar que se podrían mejorar los tiempos de producción y la puesta en obra.

C.- FASE DE EXPLOTACIÓN:

La memoria presentada es genérica y escueta, por ello no se le asigna puntuación máxima en varios de los apartados de esta fase, asignando un total de **6 puntos**, sobre un máximo de 10.

- Plan de Explotación (3 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

Se asignan **3 puntos** a la oferta presentada que propone trabajo colaborativo en entorno BIM en la fase de explotación, debiéndose precisar medios y procedimientos más concretos para justificar la solidez del plan presentado, motivo por el que no se asigna la puntuación máxima.

- Valoración del Programa de Mantenimiento y Conservación (2 puntos sobre un máximo de 4 puntos)

Se asignan **2 puntos**. No se asigna máxima puntuación por falta de desarrollo del conjunto de las especificaciones.

Se valora la propuesta de digitalización del mantenimiento integral.

- Gestión de la información (1 punto sobre un máximo de 1 puntos)

Se asigna **1 punto**, máxima puntuación, por el planteamiento de la gestión de la información para las diferentes áreas mediante SALASupport.

Madrid, a la fecha de la firma

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 16

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 21

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 42

INFORME DE VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 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 y prescripciones técnicas 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	9255701VK4395N0001JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001OD	VPPL	NO
5	7	Navalcamero	4717201VK1641N0001GX	VPPB	NO
	8	Navalcamero	4617201VK1641N0001MX	VPPB	NO
6	9	Navalcamero	5312302VK1651S0001WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001JY	VPPB	SI
10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001FH	VPPL	SI

Con fecha 9 de octubre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 1-B), que contenía la documentación técnica presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación técnica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.

- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación técnica 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 técnica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación técnica 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 técnico 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 Pliego de Condiciones Particulares, en su cláusula 15, "Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones", el presente informe tiene como único objeto analizar la documentación técnica contenida en el sobre N° 1-B de las ofertas presentadas para el **lote 4**.

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001OD	VPPL	NO

3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA POR LAS EMPRESAS

Se han recibido ofertas para el lote 4 por parte de: **PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT y AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.**

El contenido del sobre 1.B de las ofertas presentadas por los licitadores incluyen los documentos exigidos en el CAPÍTULO III, Documentación de la Oferta Técnica, del Pliego de Prescripciones Técnicas necesarios para emitir el presente informe de valoración técnica:

- **a) Anteproyectos de Licitación: Moralzarzal "Las Hachazuelas" y Moralzarzal "Linarejos"**
- **b) Plan de trabajo: Moralzarzal "Las Hachazuelas" y Moralzarzal "Linarejos"**
- **c) Plan de Explotación**
- **d) Resumen Concesión Demanial**

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

Para la valoración reflejada en este Informe, se han tenido en cuenta los “*Criterios de adjudicación de la Concesión*” recogidos en el apartado 9 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares, de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo II. *Licitación*, Cláusula 11. Criterios de adjudicación.

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

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

A.- Fase de redacción de proyecto:

La puntuación máxima para este apartado será de **30 puntos**.

- Diseño arquitectónico (10 puntos)
- Eficiencia energética y Sostenibilidad (10 puntos)
- Durabilidad de la construcción (4 puntos)
- Calidad de la construcción (4 puntos)
- Instalaciones comunitarias (2 puntos)

B.- Fase de ejecución de las obras:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

C.- Fase de explotación:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

5. VALORACIÓN DE LAS OFERTAS DEL LOTE 4 SEGÚN LOS CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR

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

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

Para obtener las puntuaciones parciales se han considerado las mejoras ofertadas, respecto a los criterios básicos establecidos en los Pliegos.

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

	Puntuación máxima	PROHABIT	AVINTIA
A FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30	21,5	27
Diseño arquitectónico	10	7	7

Eficiencia energética y sostenibilidad	10	7,5	10
Durabilidad de la construcción	4	3	4
Calidad de la construcción	4	3	4
Instalaciones comunitarias	2	1	2
B FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10	7	10
Plan de trabajo	5	3	5
Métodos de construcción y control de obra	5	4	5
C FASE DE EXPLOTACIÓN	10	5,5	9
Plan de explotación	5	3	4
Programa de Mantenimiento y Conservación	4	2	4
Gestión de la información	1	0,5	1
TOTAL	50	34	46

De acuerdo con lo expresado en este informe el resumen de la **valoración total** obtenida por cada una de las ofertas, ordenadas en orden decreciente es el siguiente:

- **AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.** se valora con **46 puntos**.
- **PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT** se valora con **34 puntos**.

6. ASPECTOS RELEVANTES DE LAS OFERTAS PRESENTADAS

A. FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:

Se asignan **27 puntos**, sobre un máximo de 30, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. y **20 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE, una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación.

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

La documentación aportada se considera suficiente para emitir un juicio de valor, puesto que un anteproyecto está sujeto a desarrollo y ajustes posteriores, tal y como se contempla en los pliegos en relación a la posibilidad de que el adjudicatario pueda modificar el mix de tipologías de viviendas. Por tanto, alguna errata detectada, mayor definición en algunos aspectos, aportes de cuadros de superficies útiles generales y justificaciones normativas, se consideran propias de subsanación en otras fases de proyecto en el supuesto de resultar adjudicatarios.

Destaca la diferencia en los tipos de viviendas planteadas en las ofertas, optando por resolver la implantación de las parcelas con viviendas unifamiliares en el caso de la oferta realizada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE, frente a las viviendas colectivas en baja densidad planteadas por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

Se valora positivamente la calidad de la documentación gráfica de ambas propuestas, presentando como aspecto diferencial de una oferta sobre la otra el aporte de especificaciones y garantías, así como la mención a proveedores de prestigio en el sector de los sistemas y productos en el caso de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

- Diseño arquitectónico (máximo de 10 puntos)

Se asignan **7 puntos**, tanto a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE, como a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

Las propuestas de integración con el entorno, las plantas de arquitectura generales, volúmenes edificadas e imágenes de propuesta final de las soluciones ofertadas se consideran acertadas, valorándose su calidad arquitectónica favorablemente.

El programa funcional de las viviendas se considera correcto en ambos casos, se prima la flexibilidad en el uso de espacios mediante la apertura de las cocinas a los salones y la incorporación de espacios exteriores. Las propuestas difieren en el planteamiento del tipo de vivienda optando en el caso de PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE por viviendas unifamiliares y viviendas colectivas en baja densidad planteadas por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

Obtienen la misma puntuación ambas propuestas, ya que por un lado se valora positivamente la ventilación cruzada de las viviendas unifamiliares frente a la orientación única de las viviendas colectivas, y por otro, se puntúa favorablemente el mayor aprovechamiento de los espacios (tanto comunes como interiores de vivienda) ya que la dotación de garajes y trasteros se resuelve bajo rasante en el caso de las viviendas colectivas.

No reciben puntuación máxima ninguna de las propuestas dado que se han detectado erratas y carencias en algunas distribuciones (baños, aperturas de puertas,...).

- Eficiencia energética y Sostenibilidad (máximo de 10 puntos)

Por este criterio se asignan **10 puntos**, puntuación máxima, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. y **7,5 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE, una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación.

De forma general, las ofertas presentan un buen grado de eficiencia energética y sostenibilidad, destacando en ellas la obtención de una calificación "A" para la Certificación de Eficiencia Energética (CEE), el empleo de fachadas con SATE, que suprimen los puentes térmicos, la incorporación de energía fotovoltaica, aerotermia para ACS (agua caliente sanitaria), tomas completas para recarga de vehículos eléctricos y el compromiso en la reducción del consumo de energía no renovable.

Se asignan más puntos a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. al considerarse diferencial por incorporar el sistema constructivo industrializado WALLEX de Ávita y haber realizado una pre-evaluación para la certificación BREEAM ES VIVIENDA 2020, con calificación BREEAM BUENO.

- Durabilidad en la construcción (máximo de 4 puntos)

Se asignan **4 puntos**, puntuación máxima, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. y **3 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L.,

CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE.

Las memorias de calidades plantean la ejecución de las fachadas con sistemas SATE en ambas ofertas, pero el sistema industrializado propio propuesto por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. incluye garantías de durabilidad para sus sistemas de prefabricación, que redundarán en un menor mantenimiento posterior. Este licitador oferta, además, el compromiso de la realización de sistemas constructivos y de instalaciones con proveedores de prestigio en el sector, que garanticen las condiciones de mantenimiento y la conservación del edificio.

Por tanto, aunque se valora el esfuerzo de incluir prefabricación en los sistemas constructivos de ambas ofertas, ha tenido más peso el aporte de garantías de los sistemas empleados por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

- Calidad de la construcción (máximo de 4 puntos)

Se asignan **4 puntos**, puntuación máxima, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. y **3 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE,

En relación a este criterio de valoración se ha considerado el detalle en la descripción de los sistemas constructivos y acabados, asignando la puntuación máxima a la oferta de **AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.**, que ha incluido un mayor grado de detalle. Se ha considerado el compromiso de la realización de sistemas constructivos y de instalaciones mencionado incluso proveedores, la utilización del sistema industrializado propio, certificados y garantías.

- Instalaciones comunitarias (máximo de 2 puntos)

Se asignan **2 puntos**, puntuación máxima, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. y **1 punto** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE.

Se asigna la puntuación máxima a AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. por contemplar dotaciones complementarias a las solicitadas en los pliegos, como taquilla para paquetería en el portal de acceso, gimnasio exterior y parking bicicletas.

No se asigna la puntuación máxima a la oferta de PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE, aunque incorpore dotaciones complementarias, debido a que se plantean las plazas de aparcamiento en superficie, en detrimento de las zonas comunes de la urbanización.

B.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Ambos licitadores definen: plazo de ejecución de las obras, memoria del Plan de trabajo, metodología y programa de trabajo, sistema de gestión de calidad, seguridad y salud laboral y gestión medioambiental de la obra.

Se asigna puntuación máxima, **10 puntos**, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., dado que optimiza los plazos de ejecución.

Se asignan **7 puntos**, a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE.

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

Ambas ofertas desarrollan una justificación adecuada del plazo que oscilan entre los 12 y 15 meses, atendiendo a la utilización por ambos licitadores de sistemas prefabricados.

Se valora con **5 puntos**, puntuación máxima, la oferta de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. por el grado de detalle y coherencia con la adecuada justificación del plan de trabajo de acuerdo con el sistema constructivo empleado que garantiza el suministro y optimiza los tiempos de construcción.

Se valora con **3 puntos** la oferta de PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE por la falta de información complementaria sobre los recursos a emplear que sustente el plan de trabajo presentado, al no incluirse en el sobre un presupuesto estimado que acompañe la documentación técnica exigida.

Incluyen plazo estimado para las obras en cada una de las parcelas según se refleja en tabla adjunta.

	PROHABIT		AVINTIA	
	HACHAZUELAS	LINAREJOS	HACHAZUELAS	LINAREJOS
PLAZO	15 meses	15 meses	12 meses	12 meses
Nº VIV	59 VIV	20 VIV	60 VIV	20 VIV

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

Se asigna puntuación máxima, **5 puntos**, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. se ha tenido en cuenta además de la utilización de sistemas constructivos prefabricados, la incorporación de un método de construcción industrializada propio (sistema prefabricado e industrializado en 2D compuesto por la fachada y la estructura del edificio) y la optimización de plazos de obra.

Se asignan **4 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE. Se ha valorado la incorporación de sistemas constructivos prefabricados que permiten el control de calidad durante el proceso de fabricación industrializada.

C.- FASE DE EXPLOTACIÓN:

La documentación presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., está más sólida y elaborada que la de la otra mercantil que resulta más genérica, valorándose la claridad de la información expuesta y la coherencia de la misma.

En este apartado se asignan **9 puntos**, sobre una puntuación máxima de 10, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., y **5,5 puntos**, la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE.

- Plan de Explotación (máximo de 5 puntos)

Se asignan **4 puntos** al Plan de explotación presentado por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., siendo más completo y estructurado. Se apoya también en los modelos BIM del edificio terminado para su gestión. No se otorga la puntuación máxima pudiéndose mejorar algunos aspectos materiales, personales, o sistema de control.

Se asignan **3 puntos** a PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE, por presentar un Plan que necesita más concreción, si bien incluyen el trabajo colaborativo en

entorno BIM en la fase de explotación.

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

Se asigna la máxima puntuación de **4 puntos** a AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., por la gestión integral del mantenimiento, que incluye además mantenimiento predictivo y proyectivo, gracias al análisis permanente de las instalaciones. Establece un compromiso de reparación de averías urgentes a 24 horas y no urgentes en menos de cuatro días. Incluye incremento en la frecuencia de revisión de algunos elementos como grupos de bombeo (telecontrol), grupos de presión, puertas de garaje, terrazas y sumideros, equipos de protección contra incendios, arquetas interiores, con repastos si fuera necesario.

Se asignan **2 puntos** a la oferta de PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE que propone digitalización del mantenimiento integral siendo escueto en las especificaciones.

- Gestión de la información (máximo de 1 puntos)

Se asigna **1 punto**, puntuación máxima, a AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., por el detalle en la exposición de las herramientas para la gestión de la información centralizada a través de la plataforma tecnológica Óptima Servicers Gestión.

Se asigna **0,5 punto** a PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE. que plantea la gestión de la información para las diferentes áreas mediante SALASupport, no asignando puntuación máxima por no llegar al grado de definición de la otra oferta.

Madrid, a la fecha de la firma

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 16

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 21

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 42

INFORME DE VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 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 y prescripciones técnicas 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	9255701VK4395N0001JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001OD	VPPL	NO
5	7	Navalcamero	4717201VK1641N0001GX	VPPB	NO
	8	Navalcamero	4617201VK1641N0001MX	VPPB	NO
6	9	Navalcamero	5312302VK1651S0001WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001JY	VPPB	SI
10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001FH	VPPL	SI

Con fecha 9 de octubre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 1-B), que contenía la documentación técnica presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación técnica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.

- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación técnica 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 técnica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación técnica 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 técnico 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 Pliego de Condiciones Particulares, en su cláusula 15, "Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones", el presente informe tiene como único objeto analizar las ofertas presentadas para el **lote 7**.

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
7	10	DAGANZO DE ARRIBA	1892101VK6819S0001SJ	VPPL	SI

3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA POR LAS EMPRESAS

Se han recibido ofertas para el **lote 7** por parte de: **PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT y AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.**

El contenido del sobre 1.B de las ofertas presentadas por los licitadores incluyen los documentos exigidos en el CAPÍTULO III, Documentación de la Oferta Técnica, del Pliego de Prescripciones Técnicas necesarios para emitir el presente informe de valoración técnica:

- **a) Anteproyectos de Licitación para la parcela de Daganzo de Arriba**
- **b) Plan de trabajo para la parcela de Daganzo de Arriba**
- **c) Plan de Explotación**
- **d) Resumen Concesión Demanial**

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

Para la valoración reflejada en este Informe, se han tenido en cuenta los "*Criterios de adjudicación de la Concesión*" recogidos en el apartado 9 del Anexo I del Pliego de Condiciones

Particulares, de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo II. *Licitación*, Cláusula 11. Criterios de adjudicación.

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

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

A.- Fase de redacción de proyecto:

La puntuación máxima para este apartado será de **30 puntos**.

- Diseño arquitectónico (10 puntos)
- Eficiencia energética y Sostenibilidad (10 puntos)
- Durabilidad de la construcción (4 puntos)
- Calidad de la construcción (4 puntos)
- Instalaciones comunitarias (2 puntos)

B.- Fase de ejecución de las obras:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

C.- Fase de explotación:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

5. VALORACIÓN DE LAS OFERTAS DEL LOTE 7 SEGÚN LOS CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR

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

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

Para obtener las puntuaciones parciales se han considerado las mejoras ofertadas, respecto a los criterios básicos establecidos en los Pliegos.

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

	Puntuación máxima	PROHABIT	AVINTIA
A FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30	22	27
Diseño arquitectónico	10	6,5	7
Eficiencia energética y sostenibilidad	10	7,5	10
Durabilidad de la construcción	4	3	4
Calidad de la construcción	4	3	4
Instalaciones comunitarias	2	2	2

B FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10	7	10
Plan de trabajo	5	3	5
Métodos de construcción y control de obra	5	4	5
C FASE DE EXPLOTACIÓN	10	5,5	9
Plan de explotación	5	3	4
Programa de Mantenimiento y Conservación	4	2	4
Gestión de la información	1	0,5	1
TOTAL	50	34,5	46

De acuerdo con lo expresado en este informe el resumen de la **valoración total** obtenida por cada una de las ofertas, ordenadas en orden decreciente es el siguiente:

- **AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.** se valora con **46 puntos**.
- **PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT** se valora con **34,5 puntos**.

6. ASPECTOS RELEVANTES DE LAS OFERTAS PRESENTADAS

A.- FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:

Se asignan **27 puntos**, sobre un máximo de 30, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L y **22 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE, una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación.

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

La documentación aportada se considera suficiente para emitir un juicio de valor, puesto que un anteproyecto está sujeto a desarrollo y ajustes posteriores, tal y como se contempla en los pliegos en relación a la posibilidad de que el adjudicatario pueda modificar el mix de tipologías de viviendas. Por tanto, alguna errata detectada, mayor definición en algunos aspectos, aportes de cuadros de superficies útiles generales y justificaciones normativas, se consideran propias de subsanación en otras fases de proyecto en el supuesto de resultar adjudicatarios.

Se valora positivamente la calidad de la documentación gráfica de ambas propuestas, presentando como aspecto diferencial de una oferta sobre la otra el aporte de especificaciones y garantías, así como la mención a proveedores de prestigio en el sector en el caso de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

- Diseño arquitectónico (máximo de 10 puntos)

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

El programa funcional de la vivienda se considera correcto en todos los casos, se prima la flexibilidad en el uso de espacios mediante la apertura de las cocinas a los salones y la incorporación de espacios exteriores.

Se asignan **7 puntos** a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., que incluye mayor número de viviendas (30 viviendas más) y mayor variedad de tipologías (incluso en las viviendas adaptadas, que se ofertan de 1 y 2 dormitorios) y **6,5 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE.

No reciben puntuación máxima ninguna de las propuestas dado que se han detectado erratas y carencias en los anteproyecto revisados (recorridos evacuación, accesibilidad,...).

- Eficiencia energética y Sostenibilidad (máximo de 10 puntos)

De forma general, las ofertas presentan un buen grado de eficiencia energética y sostenibilidad, destacando en ellas la obtención de una calificación "A" para la Certificación de Eficiencia Energética (CEE), el empleo de fachadas con SATE, que suprimen los puentes térmicos, la incorporación de energía fotovoltaica, aerotermia para ACS (agua caliente sanitaria), tomas completas para recarga de vehículos eléctricos y el compromiso en la reducción del consumo de energía no renovable.

Se considera diferencial para asignar la máxima puntuación, **10 puntos**, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. por incorporar el sistema constructivo industrializado propio WALLEX de Ávita y haber realizado una pre-evaluación para la certificación BREEAM ES VIVIENDA 2020, con calificación BREEAM BUENO.

Se asignan **7,5 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE.

- Durabilidad en la construcción (máximo de 4 puntos)

Las memorias de calidades de ambas ofertas plantean la ejecución de las fachadas con sistemas SATE.

Se asignan **4 puntos** a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., por el sistema industrializado propuesto incluye acabados con garantía de vida útil, que redundará un menor mantenimiento posterior. Además, se compromete a la realización de sistemas constructivos y de instalaciones con proveedores de prestigio en el sector, que garanticen las condiciones de mantenimiento y la conservación del edificio.

Se asignan **3 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE, que incluye prefabricación en los sistemas constructivos, pero no información sobre las garantías de los sistemas empleados.

- Calidad de la construcción (máximo de 4 puntos)

Se asignan **4 puntos**, puntuación máxima, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. y **3 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE,

En relación a este criterio de valoración se ha considerado el detalle en la descripción de los sistemas constructivos y acabados, asignando la puntuación máxima a la oferta de **AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.**, que ha incluido un mayor grado de detalle. Se ha considerado el compromiso de la realización de sistemas constructivos y de instalaciones

mencionado incluso proveedores, la utilización del sistema industrializado propio, certificados y garantías.

- Instalaciones comunitarias (máximo de 2 puntos)

Se asignan a ambas propuestas la puntuación máxima por incluir dotaciones complementarias a las solicitadas en los pliegos. Se valoran, por tanto, ambas propuestas con **2 puntos**.

B.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Ambos licitadores definen: plazo de ejecución de las obras, memoria del Plan de trabajo, metodología y programa de trabajo, sistema de gestión de calidad, seguridad y salud laboral y gestión medioambiental de la obra.

Se asigna puntuación máxima, **10 puntos**, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., dado que esta oferta optimiza los plazos de ejecución.

Se asignan **7 puntos**, a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONET, S.A., SALA PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE.

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

Ambas ofertas desarrollan una justificación adecuada del plazo que oscilan entre los 15 y 18 meses, atendiendo a la utilización por ambos licitadores de sistemas prefabricados.

Se valora con **5 puntos**, puntuación máxima, la oferta de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. por el grado de detalle y coherencia con la adecuada justificación del plan de trabajo de acuerdo con el sistema constructivo empleado que optimiza los tiempos de construcción.

Se valora con **3 puntos** la oferta de PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE por la falta de información complementaria sobre los recursos a emplear que sustente el plan de trabajo presentado, al no incluirse en el sobre un presupuesto estimado que acompañe la documentación técnica exigida.

Incluye plazo estimado para las obras en cada una de las parcelas según se refleja en tabla adjunta.

	PROHABIT	AVINTIA
PLAZO	18 meses	15 meses
Nº VIV	144 VIV	174 VIV

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

Se asigna puntuación máxima, **5 puntos**, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., se ha tenido en cuenta además de la utilización de sistemas constructivos prefabricados, la incorporación de un método de construcción industrializada propio (sistema prefabricado e industrializado en 2D compuesto por la fachada y la estructura del edificio) y la optimización de plazos de obra.

Se asignan **4 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE. Se ha valorado la incorporación de sistemas constructivos prefabricados que permiten el control de calidad durante el proceso de fabricación industrializada.

C.- FASE DE EXPLOTACIÓN:

La documentación presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., está más sólida y elaborada que la de la otra mercantil que resulta más genérica, valorándose la claridad de la información expuesta y la coherencia de la misma.

En este apartado se asignan **9 puntos**, sobre una puntuación máxima de 10, a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., y **5,5 puntos**, la oferta presentada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE.

- Plan de Explotación (máximo de 5 puntos)

Se asignan **4 puntos** al Plan de explotación presentado por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., siendo más completo y estructurado. Se apoya también en los modelos BIM del edificio terminado para su gestión. No se otorga la puntuación máxima pudiéndose mejorar algunos aspectos como medios materiales, personales, o sistema de control.

Se asignan **3 puntos** a PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE, por presentar un Plan que necesita más concreción, si bien incluyen el trabajo colaborativo en entorno BIM en la fase de explotación.

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

Se asigna la máxima puntuación de **4 puntos** a AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., por la gestión integral del mantenimiento, que incluye además mantenimiento predictivo y proyectivo, gracias al análisis permanente de las instalaciones. Establece un compromiso de reparación de averías urgentes a 24 horas y no urgentes en menos de cuatro días. Incluye incremento en la frecuencia de revisión de algunos elementos como grupos de bombeo (telecontrol), grupos de presión, puertas de garaje, terrazas y sumideros, equipos de protección contra incendios, arquetas interiores, con repasos si fuera necesario.

Se asignan **2 puntos** a la oferta de PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE que propone digitalización del mantenimiento integral siendo escueto en las especificaciones.

- Gestión de la información (máximo de 1 puntos)

Se asigna **1 punto**, puntuación máxima, a AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., por el detalle en la exposición de las herramientas para la gestión de la información centralizada a través de la plataforma tecnológica Óptima Servicers Gestión.

Se asigna **0,5 punto** a PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITATE. que plantea la gestión de la información para las diferentes áreas mediante SALASupport, no asignando puntuación máxima por no llegar al grado de definición de la otra oferta.

Madrid, a la fecha de la firma

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 16

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 21

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 42

INFORME DE VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 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 y prescripciones técnicas 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	9255701VK4395N0001JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001OD	VPPL	NO
5	7	Navalcarnero	4717201VK1641N0001GX	VPPB	NO
	8	Navalcarnero	4617201VK1641N0001MX	VPPB	NO
6	9	Navalcarnero	5312302VK1651S0001WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001JY	VPPB	SI
10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001FH	VPPL	SI

Con fecha 9 de octubre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 1-B), que contenía la documentación técnica presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación técnica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.
- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación técnica

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 técnica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación técnica 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 técnico 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 Pliego de Condiciones Particulares, en su cláusula 15, "Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones", el presente informe tiene como único objeto analizar las ofertas presentadas para el **lote 8**.

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001OL	VPPB	SI

3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

Se ha recibido una **única oferta** presentada a este lote por parte de la unión temporal de empresas: **PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT**, que incluye los documentos exigidos en el CAPÍTULO III, Documentación de la Oferta Técnica, del Pliego de Prescripciones Técnicas necesarios para emitir el presente informe de valoración técnica:

- **a) Anteproyecto de Licitación: Velilla de San Antonio**
 1. Diseño Arquitectónico
 2. Memoria descriptiva de anteproyecto
 3. Tipologías
 4. Memoria de calidades
 5. Tablas de superficies
 6. Memoria Plus
 7. Documentación gráfica
 8. Clasificación energética
 9. Medidas de eficiencia y ahorro energético
 10. Clasificación energética
 11. Elementos para la sostenibilidad. Plus

12. Instalaciones comunitarias Plus

- b) Plan de trabajo

1. Plazo Ejecución Obras
2. Memoria descriptiva
3. Metodología y Programa de Trabajo
4. Sistema de Gestión Calidad
5. Seguridad y Salud
6. Gestión Medioambiental
7. Gestión medioambiental de la obra y compromiso de gestión de residuos
8. Ejecución de las obras Plus

- c) Plan de Explotación

1. Memoria Descriptiva
2. Programa para el uso, mantenimiento y conservación.
3. Condiciones de ejecución en la fase de explotación.
4. Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y estructura del concesionario.
5. Programa de prestación de Servicios Mínimos.
6. Herramientas de Gestión de la información y Comunicación.
7. Explotación plus.

- d) Resumen Concesión Demanial

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

Para la valoración reflejada en este Informe, se han tenido en cuenta los “*Criterios de adjudicación de la Concesión*” recogidos en el apartado 9 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares, de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo II. *Licitación*, Cláusula 11. Criterios de adjudicación.

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

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

A.- Fase de redacción de proyecto:

La puntuación máxima para este apartado será de **30 puntos**.

- Diseño arquitectónico (10 puntos)
- Eficiencia energética y Sostenibilidad (10 puntos)
- Durabilidad de la construcción (4 puntos)
- Calidad de la construcción (4 puntos)
- Instalaciones comunitarias (2 puntos)

B.- Fase de ejecución de las obras:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

C.- Fase de explotación:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

5. VALORACIÓN DE LA OFERTA DEL LOTE 8 SEGÚN LOS CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR

Examinada la documentación aportada por PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT, las condiciones de obligado cumplimiento y los aspectos técnicos de referencia, se emite el presente informe de valoración de cada uno de los criterios relacionados en el apartado anterior.

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

Para obtener las puntuaciones parciales se han considerado las mejoras ofertadas, respecto a los criterios básicos establecidos en los Pliegos.

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

	Puntuación máxima	PROHABIT
A FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30	19,5
Diseño arquitectónico	10	4
Eficiencia energética y sostenibilidad	10	7,5
Durabilidad de la construcción	4	3
Calidad de la construcción	4	3
Instalaciones comunitarias	2	2
B FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10	7
Plan de trabajo	5	3
Métodos de construcción y control de obra	5	4
C FASE DE EXPLOTACIÓN	10	6
Plan de explotación	5	3
Programa de Mantenimiento y Conservación	4	2
Gestión de la información	1	1
TOTAL	50	32,5

De acuerdo con lo expresado en este informe el resumen de la **valoración total** obtenida por la oferta de la unión temporal de empresas **PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT** es de **32,5 puntos**.

6. ASPECTOS RELEVANTES DE LA OFERTA PRESENTADA

A.- FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:

Se asignan **19,5 puntos**, sobre un máximo de 30, a la oferta presentada una vez valoradas en su conjunto las especificaciones del anteproyecto de licitación.

El anteproyecto presentado se caracteriza por un buen nivel de estudio de los condicionantes, calidad arquitectónica, flexibilidad, adaptación, alta eficiencia energética y apoyo a la circularidad, pero se echa en falta un desarrollo coherente de la planta bajo cubierta, detectándose erratas en la documentación presentada tanto en esta planta bajo cubierta como en aspectos funcionales de recorridos de evacuación y accesibilidad en garaje.

La documentación aportada se considera suficiente para emitir un juicio de valor, puesto que un anteproyecto está sujeto al desarrollo y ajustes posteriores, que puedan rectificar aquellas erratas o carencias propias de las fases iniciales. Por tanto, aquellos aspectos necesarios de subsanación podrán llevarse a cabo en posteriores fases de proyecto, en caso de resultar esta oferta adjudicataria de la concesión.

Tal y como se desarrolla en los siguientes apartados, no se ha asignado la máxima puntuación a la oferta en esta fase, atendiendo a los criterios expuestos a continuación sobre diseño arquitectónico, eficiencia energética y sostenibilidad, durabilidad en la construcción, calidad de la construcción e instalaciones comunitarias.

- Diseño arquitectónico (4 puntos sobre un máximo de 10 puntos)

El programa funcional de la vivienda se considera correcto, se prima la flexibilidad en el uso de espacios mediante la apertura de las cocinas a los salones y la incorporación de espacios exteriores. Cabe destacar que el anteproyecto contempla más viviendas (172 viviendas) que las estimadas en los Pliegos que rigen la licitación (153 viviendas).

Se asignan **4 puntos** por la falta de claridad para determinar la coherencia entre la volumetría del edificio y la planta bajo cubierta, carencias en aspectos funcionales de recorridos de evacuación y accesibilidad en garaje y algo más de variedad tipológica, dado que no hay viviendas de 1 dormitorio.

- Eficiencia energética y Sostenibilidad (7,5 puntos sobre un máximo de 10 puntos)

Se asignan **7,5 puntos** por el planteamiento para la obtención de una calificación "A" para la Certificación de Eficiencia Energética (CEE), el empleo de fachadas con SATE, que suprimen los puentes térmicos, la incorporación de energía fotovoltaica, aerotermia centralizada para climatización y ACS (agua caliente sanitaria) y el compromiso en la reducción del consumo de energía no renovable.

Se tiene en cuenta además la inclusión de 4 puntos completos de recarga de vehículos eléctricos y la implementación de un Gestor energético propio a lo largo de la vida útil del edificio, SALAS GREEN POWER, que vele por un uso eficiente de la energía.

No se asigna la puntuación máxima por considerar que podrían incluirse más medidas que garanticen la eficiencia energética y sostenibilidad, como sellos ambientales que acrediten los cumplimientos de este apartado.

- Durabilidad en la construcción (3 puntos sobre un máximo de 4 puntos)

La memoria de calidades plantea la ejecución de las fachadas con sistemas SATE, pero no se aporta información adicional sobre garantías que acrediten su durabilidad y que redunden en un menor mantenimiento posterior, por lo que no se asigna puntuación máxima en este apartado.

Se asigna una puntuación de **3 puntos**.

- Calidad de la construcción (3 puntos sobre un máximo de 4 puntos)

La memoria de calidades incluida por el licitador en el anteproyecto, describe entre otros: fachadas con sistemas SATE, carpintería exterior PVC, sistema de climatización por aerotermia centralizada, instalación fotovoltaica, pavimento interior porcelánico, ...

Se asignan **3 puntos** en este apartado, no se otorga la puntuación máxima por observar alguna carencia de descripción detectada en la memoria de calidades, como el sistema de ventilación.

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

Se valora positivamente en este punto la inclusión de dotaciones complementarias a las solicitadas en los pliegos como el huerto comunitario y zonas de bicicletas. Se valora con **2 puntos** la incorporación de estas mejoras.

B.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Para cada una de las parcelas del lote se define un plazo de ejecución de las obras estimado de **18 meses**, con una puntuación en este apartado de **7 puntos**, sobre un máximo de 10.

- Plan de trabajo en la fase de ejecución de obras (3 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

Para el plazo de ejecución de las obras estimado se tienen en cuenta los recursos a disposición de la **CONSTRUCTORA DEL CARDONER, S.A.**

Se valora con **3 puntos** el grado de desarrollo para la justificación del plazo de ejecución de las obras, plan de trabajo, metodología y programa de trabajo, sistema de gestión de calidad, seguridad y salud laboral y gestión medioambiental de la obra, no asignándose la puntuación máxima por falta de información complementaria sobre los recursos a emplear que sustente el plan de trabajo presentado, al no incluirse en el sobre un presupuesto estimado que acompañe la documentación técnica exigida.

- Métodos de construcción y control de las obras (4 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

Se asigna la puntuación de **4 puntos**, valorándose la incorporación de sistemas constructivos prefabricados que permiten mayor control de calidad durante el proceso de fabricación industrializada y una reducción de plazos de obra.

La construcción industrial abarca, entre otros: elementos estructurales, fachadas, con sistemas Steelframing con tablero de OSB de cerramiento + SATE, estructura balcones y baños 3D prefabricados.

No se asigna la puntuación máxima por considerar que podrían mejorarse los tiempos de producción y la puesta en obra.

C.- FASE DE EXPLOTACIÓN:

La memoria presentada es genérica y escueta, por ello no se le asigna puntuación máxima en varios de los apartados de esta fase, asignando un total de **6 puntos**, sobre un máximo de 10.

- Plan de Explotación (3 puntos sobre un máximo de 5 puntos)

Se asignan **3 puntos** a la oferta presentada que propone trabajo colaborativo en entorno BIM en la fase de explotación, debiéndose precisar medios y procedimientos más concretos para justificar la solidez del plan presentado, motivo por el que no se asigna la puntuación máxima.

- Valoración del Programa de Mantenimiento y Conservación (2 puntos sobre un máximo de 4 puntos)

Se asignan **2 puntos**. No se asigna máxima puntuación por falta de desarrollo del conjunto de las especificaciones.

Se valora la propuesta de digitalización del mantenimiento integral.

- Gestión de la información (1 punto sobre un máximo de 1 puntos)

Se asigna **1 punto**, máxima puntuación, por el planteamiento de la gestión de la información para las diferentes áreas mediante SALASSupport.

Madrid, a la fecha de la firma

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 15

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 21

Firmado digitalmente por [REDACTED]
Fecha 2023 12 05 12 42

INFORME DE VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 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 y prescripciones técnicas 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	9255701VK4395N0001JH	VPPB	SI
2	2	Arganda del Rey	1816802VK6611N0001LQ	VPPB	SI
3	3	Humanes de Madrid	9158906VK2595N0001QW	VPPB	NO
	4	Torrejón de la Calzada	1103301VK3510S0001LB	VPPL	NO
4	5	Moralzarzal	7948902VL1085S0001QU	VPPL	NO
	6	Moralzarzal	7427506VL1072N0001OD	VPPL	NO
5	7	Navalcarnero	4717201VK1641N0001GX	VPPB	NO
	8	Navalcarnero	4617201VK1641N0001MX	VPPB	NO
6	9	Navalcarnero	5312302VK1651S0001WA	VPPB	SI
7	10	Daganzo de Arriba	1892101VK6819S0001SJ	VPPL	SI
8	11	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N0001OL	VPPB	SI
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001JY	VPPB	SI
10	13	Villalbilla	9362901VK6796S0001FH	VPPL	SI

Con fecha 9 de octubre de 2023 la Mesa de Licitación procedió a la apertura del Sobre Nº 1 B), que contenía la documentación técnica presentada por 5 licitadores para los siguientes lotes:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED presenta la documentación técnica para los **lotes 2 y 9**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. presenta la documentación técnica para el **lote 9**.
- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., presenta la documentación técnica 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 técnica para los **lotes 3, 4, 7, 8 y 9**.

Se recibe, por tanto, documentación técnica 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 técnico 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 Pliego de Condiciones Particulares, en su cláusula 15, "Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones", el presente informe tiene como único objeto analizar las ofertas presentadas para el **lote 9**.

Lote	Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas
9	12	Colmenar Viejo	5926916VL3052N0001JY	VPPB	SI

3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA POR LAS EMPRESA

Las ofertas presentadas al lote 9 han sido las siguientes:

- **Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED**
- **PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT**
- **PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.**
- **PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A.**

El contenido del sobre 1.B de todas las ofertas presentadas por los licitadores incluyen los documentos exigidos en el CAPÍTULO III, Documentación de la Oferta Técnica, del Pliego de Prescripciones Técnicas necesarios para emitir el presente informe de valoración técnica:

- **a) Anteproyecto de Licitación**
- **b) Plan de trabajo**
- **c) Plan de Explotación**
- **d) Resumen Concesión Demanial**

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

Para la valoración reflejada en este Informe, se han tenido en cuenta los “*Criterios de adjudicación de la Concesión*” recogidos en el apartado 9 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares, de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo II. *Licitación*, Cláusula 11. Criterios de adjudicación.

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

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

A.- Fase de redacción de proyecto:

La puntuación máxima para este apartado será de **30 puntos**.

- Diseño arquitectónico (10 puntos)
- Eficiencia energética y Sostenibilidad (10 puntos)
- Durabilidad de la construcción (4 puntos)
- Calidad de la construcción (4 puntos)
- Instalaciones comunitarias (2 puntos)

B.- Fase de ejecución de las obras:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

C.- Fase de explotación:

La puntuación máxima para este apartado será de **10 puntos**.

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

5. VALORACIÓN DE LAS OFERTAS DEL LOTE 9 SEGÚN LOS CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR

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

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

Para obtener las puntuaciones parciales se han considerado las mejoras ofertadas, respecto a los criterios básicos establecidos en los Pliegos.

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

	Puntuación máxima	Dea CAPITAL	PRYCONSA	PROHABIT	PECSA
A FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30	24	22,5	22	20
Diseño arquitectónico	10	6,5	6,5	6,5	6
Eficiencia energética y sostenibilidad	10	8,5	7	7,5	6

Durabilidad de la construcción	4	3	3	3	3
Calidad de la construcción	4	4	4	3	3
Instalaciones comunitarias	2	2	2	2	2
B FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10	9	8	7	9
Plan de trabajo	5	4	5	3	5
Métodos de construcción y control de obra	5	5	3	4	4
C FASE DE EXPLOTACIÓN	10	5,5	3,5	6	6
Plan de explotación	5	2	2	3	2
Programa de Mantenimiento y Conservación	4	3	1	2	3
Gestión de la información	1	0,5	0,5	1	1
TOTAL	50	38,5	34	35	35

De acuerdo con lo expresado en este informe el resumen de la **valoración total** obtenida por cada una de las ofertas de las empresas, ordenadas en orden decreciente es el siguiente:

- **Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED**, se valora con **38,5 puntos**.
- **PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT**, se valora con **35 puntos**.
- **PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A.**, se valora con **35 puntos**.
- **PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.**, se valora con **34 puntos**.

6. ASPECTOS RELEVANTES DE LA OFERTA PRESENTADA

Se analizan los aspectos más relevantes de la documentación técnica del lote 9 presentada por:

- Dea CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y KAJIMA PROPERTIES (EUROPE) LIMITED, en adelante **Dea CAPITAL**.
- PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A., en adelante **PRYCONSA**.
- PROHABIT METRÓPOLIS, S.L., CONSTRUCTORA CARDONER, S.A., SALAS PLUSHABIT, S.L. y FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT, en adelante **PROHABIT**.
- PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A., en adelante **PECSA**.

A.- FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:

Se asignan **24 puntos**, sobre un máximo de 30, a la oferta presentada por Dea CAPITAL, **22,5 puntos** a la oferta presentada por PRYCONSA, **22 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT y **20 puntos** a la oferta presentada por PECSA, una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación.

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

La documentación aportada se considera suficiente para emitir un juicio de valor, puesto que un anteproyecto está sujeto a desarrollo y ajustes posteriores, tal y como se contempla en los pliegos en relación a la posibilidad de que el adjudicatario pueda modificar el mix de tipologías de viviendas. Por tanto, alguna errata detectada, mayor definición en algunos aspectos, aportes de cuadros de superficies útiles generales y justificaciones normativas, se consideran propias de subsanación en otras fases de proyecto en el supuesto de resultar adjudicatarios.

Se valora positivamente la calidad de la documentación gráfica de las propuestas, aunque no se puede otorgar a ninguno de los licitadores la puntuación máxima ya que, a juicio de los técnicos informantes, sería necesario un mayor análisis de algunos aspectos.

Obtiene mayor puntuación la oferta de la UTE Dea Capital, fundamentalmente por la incorporación de mayores consideraciones ambientales al plantear la obtención de la certificación BREEAM, que se valora en distintas fases.

- Diseño arquitectónico (máximo de 10 puntos)

Las plantas de arquitectura generales, volúmenes edificadas y la imagen de propuesta final de las soluciones ofertadas se consideran acertadas, valorándose su calidad arquitectónica favorablemente.

El programa funcional de la vivienda se considera correcto en todos los casos, se prima la flexibilidad en el uso de espacios mediante la apertura de las cocinas a los salones y la incorporación de espacios exteriores. Se echa en falta algo más de variedad tipológica en las viviendas, al ser mayoritariamente de 2 dormitorios en todas las ofertas. Teniendo en cuenta que el número de viviendas proyectadas varía en las distintas ofertas, se valora positivamente aquellas ofertas que plantean mayor número de viviendas.

Se asignan **6,5 puntos**, sobre un máximo de 10, a las ofertas presentadas por Dea CAPITAL, PRYCONSA y PROHABIT (con menos unidades, pero mayor variedad tipológica) y **6 puntos** a la oferta presentada por PECSA, una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación.

	Dea CAPITAL	PRYCONSA	PROHABIT	PECSA
Nº VIV	110 VIV: 100VIV 2D 10VIV 3D	110 VIV: 40VIV 1D 70VIV 2D	102 VIV: 7VIV 1D 66VIV 2D 29VIV 3D	88 VIV: 65VIV 2D 23VIV 3D

Se valoran con mayor puntuación aquellas ofertas que han introducido mayor variedad en el número de dormitorios de las viviendas proyectadas y mayor número de viviendas (como se aprecia en la tabla anterior), no asignándose en este caso la puntuación máxima a ninguna de las ofertas recibidas por carencias en la documentación presentada para definir claramente el anteproyecto: accesibilidad, planteamiento estructural,...

- Eficiencia energética y Sostenibilidad (máximo de 10 puntos)

De forma general, las ofertas presentan un buen grado de eficiencia energética y sostenibilidad, destacando en ellas la obtención de una calificación "A" para la Certificación de Eficiencia Energética (CEE), el empleo de fachadas con SATE, que suprimen los puentes térmicos, la incorporación de energía fotovoltaica, aerotermia para ACS (agua caliente sanitaria) y el compromiso en la reducción del consumo de energía no renovable.

Dado que los aspectos cubiertos por algunos licitadores, no lo han sido por otros, no se asigna a ninguno la puntuación máxima.

Se asignan **8,5 puntos** a la oferta presentada por Dea CAPITAL al considerarse diferencial por incorporar un sello ambiental: el certificado BREEAM (siendo éste un método de evaluación y certificación de la sostenibilidad de la edificación, ampliamente reconocido en el ámbito internacional cuyo objeto es el ahorro, eficiencia energética y protección medioambiental) obteniendo la calificación "MUY BUENO". No obtiene Dea CAPITAL la puntuación máxima en este apartado por no incorporar puntos completos de recarga de vehículos eléctricos.

Se asignan **7,5 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT, por incorporar aerotermia centralizada para el sistema de climatización y el planteamiento de recarga de vehículos eléctricos con tomas completas.

Se asignan **7 puntos** a la oferta presentada por PRYCONSA por el planteamiento de recarga de vehículos eléctricos con tomas completas.

Se asignan **6 puntos** a la oferta presentada por PECSA por el conjunto las especificaciones de la oferta.

- Durabilidad en la construcción (máximo de 4 puntos)

Se asignan **3 puntos** a todas las ofertas, una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación.

Las memorias de calidades plantean la ejecución de las fachadas con sistemas SATE en todas las ofertas, no se aporta información adicional sobre garantías que acrediten su durabilidad y que redunden en un menor mantenimiento posterior, por lo que no se asigna puntuación máxima en este apartado.

- Calidad de la construcción (máximo de 4 puntos)

Se asignan **4 puntos**, máxima puntuación, a las ofertas presentadas por Dea CAPITAL y PRYCONSA, por el grado de detalle y coherencia del conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación.

Se asignan **3 puntos** a las ofertas presentada por PROHABIT y PECSA, una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación, apreciándose alguna carencia detectada en la descripción en la memoria de calidades.

- Instalaciones comunitarias (máximo de 2 puntos)

Se asignan **2 puntos** a todas las ofertas por contemplar todas ellas dotaciones complementarias a las solicitadas en los pliegos.

B.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Para cada una de las parcelas todos los licitadores definen: plazo de ejecución de las obras, memoria del Plan de trabajo, metodología y programa de trabajo, sistema de gestión de calidad, seguridad y salud laboral y gestión medioambiental de la obra.

No obtiene ninguna de las ofertas la puntuación máxima por ser muy genéricas, la diferencia en las puntuaciones refleja la claridad en la exposición y el grado de detalle, a juicio de los técnicos informantes.

Se asignan **9 puntos**, sobre un máximo de 10, a la oferta presentada por Dea CAPITAL y PECSA, **8 puntos** a la oferta presentada por PRYCONSA y **7 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT, una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación.

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

Todas las ofertas desarrollan una justificación adecuada del plazo que oscilan entre los 18 y 22 meses, siendo compleja la comparación de las mismas dado que difieren en el número de viviendas.

Se asigna la máxima puntuación, **5 puntos**, a PRYCONSA y PECSA por el nivel de desarrollo de las ofertas, que se consideran más completas en su exposición.

Se asignan **4 puntos** a la oferta presentada por Dea CAPITAL, por una documentación detallada, pero con peor exposición de la información y **3 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT, por falta de información complementaria sobre los recursos a emplear que sustente el plan de trabajo presentado, al no incluirse en el sobre un presupuesto estimado que acompañe la documentación técnica exigida.

Las ofertas incluyen un plazo estimado para las obras según se refleja en tabla adjunta.

	Dea CAPITAL	PRYCONSA	PROHABIT	PECSA
PLAZO	22 meses	22 meses	18 meses	20 meses
Nº VIV	110 VIV	110 VIV	102 VIV	88 VIV

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

Dado que los sistemas constructivos son muy similares en todas las ofertas, se ha valorado de forma positiva la inclusión de medidas que favorezcan la gestión ambiental de la obra.

Una vez valoradas en su conjunto las especificaciones de cada anteproyecto de licitación, se asignan **5 puntos** a la oferta presentada por Dea CAPITAL, por la incorporación de los sellos ambientales, **4 puntos** a la oferta presentada por PROHABIT, por la utilización de sistemas constructivos prefabricados, **4 puntos** a PECSA, por el compromiso de incluir en el desarrollo de la obra sistemas de gestión ambiental certificados, materiales sostenibles o productos locales y **3 puntos** a la oferta presentada por PRYCONSA, que no incluyen aspectos reseñables en este sentido.

C.- FASE DE EXPLOTACIÓN:

Las memorias presentadas en general son bastante genéricas, echándose en falta información y justificación más detallada. El contenido de las ofertas, no desarrolla con el mismo grado de precisión los distintos contenidos de esta fase.

Se valora la claridad y detalle de la información aportada, así como elementos distintivos incluidos en las mismas.

Ninguna de las ofertas obtiene la puntuación máxima, ya que a juicio de los técnicos que suscriben necesitan más concreción y coherencia.

- Plan de Explotación (máximo de 5 puntos)

La documentación aportada se considera escasa para definir el Plan de Explotación durante la concesión en todas las ofertas, por ello no se otorga la puntuación máxima.

Se asignan **3 puntos** a PROHABIT por plantear el trabajo colaborativo en entorno BIM, considerando este aspecto como elemento diferencial en la medida que implica un cierto control y observancia de la calidad durante la gestión de la explotación.

Se asigna la misma puntuación, **2 puntos**, al resto de ofertas: PRYCONSA valorando la ampliación horarios de los servicios mínimos complementarios; PECSA por el desarrollo de alguno de los protocolos y procedimientos propios de la fase explotación como la gestión alquiler;

y Dea CAPITAL por el organigrama planteado y los informes propuestos sobre la gestión de la explotación.

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

No se otorga puntuación máxima a ninguna oferta ya que se aprecia falta de detalle en todas ellas.

Se asignan **3 puntos** a Dea CAPITAL al incluir dentro del Programa para el uso, mantenimiento y conservación de la construcción tabla con prioridad, tiempo de respuestas y tiempo de resolución para una relación de incidencias.

Se asignan, así mismo, **3 puntos** a PECSA por incluir en su oferta la resolución de cualquier incidencia que afecte a la habitabilidad del inmueble en el plazo máximo de 24 horas, con los medios precisos.

Se asignan **2 puntos** a PROHABIT que propone digitalización del mantenimiento integral, sin detallar tiempos de resolución.

Se asigna **1 punto** a la oferta de PRYCONSA que relaciona fichas de mantenimiento tipo, con menos especificaciones que las otras licitadoras.

- Gestión de la información (máximo de 1 puntos)

Se asigna **1 punto** a las ofertas de PECSA y PROHABIT por la descripción de los programas de gestión de la información empleados para los agentes intervinientes. En el caso de PECSA propone como herramientas de gestión específicas integradas en la compañía. PROHABIT plantea la gestión de la información para las diferentes áreas mediante SALASupport.

Se asigna **0,5 puntos** a PRYCONSA y Dea CAPITAL por detallar los sistemas de información y comunicación con usuarios, hay falta de detalle sobre la herramienta que agiliza la comunicación con la Administración Concedente.

Madrid, a la fecha de la firma.

Firmado digitalmente por
Fecha 2023 12 05 12 15

Firmado digitalmente por
Fecha 2023 12 05 12 21

Firmado digitalmente por
Fecha 2023 12 05 12 42