

ESTUDIO DE OFERTAS TÉCNICAS DEL CONCURSO DE: ENAJENACIÓN EN LOTE ÚNICO POR EL CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR DE NUEVE PARCELAS DE USO EQUIPAMIENTO DE INVESTIGACIÓN DE ACTIVIDADES DE TECNOLOGÍA AVANZADA EN EL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO TECNOGETAFE, EXPEDIENTE EN/02/2023

.....

1.- ANTECEDENTES

En el Capítulo III – Adjudicación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para la Adjudicación por Procedimiento Abierto mediante pluralidad de criterios, a tanto alzado, para la realización de la enajenación consistente en: “ENAJENACIÓN EN LOTE ÚNICO POR EL CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR DE **NUEVE PARCELAS** DE USO EQUIPAMIENTO DE INVESTIGACIÓN DE ACTIVIDADES DE TECNOLOGÍA AVANZADA EN EL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO TECNOGETAFE, **EXPEDIENTE EN/02/2023**”, se establecían los criterios para evaluar las Ofertas Técnicas presentadas en la fase de Concurso, éstos eran los siguientes:

En esta Fase se evaluarán los criterios que precisan juicios de valor, es decir los que no son evaluables mediante fórmulas, con una **puntuación máxima de 40 puntos**.

Para poder continuar en el proceso de adjudicación, el licitador deberá obtener un **mínimo de 24 puntos de los 40 puntos** de esta fase; las ofertas que no alcancen ese umbral mínimo se considerarán técnicamente de calidad inaceptable y no serán tomadas en consideración para la determinación de la oferta más ventajosa.

Estos criterios se refieren a la documentación técnica presentada por los licitadores que presentarán en una memoria de extensión máxima de quince (15) páginas UNE A-4 y tamaño de letra no inferior a diez puntos tipográficos y su ponderación relativa se desglosa en los siguientes apartados:

Criterios evaluables mediante juicio valor	
Proyecto general de la actividad a implantar	hasta 20 puntos
Proyecto de gestión medioambiental de la actividad	hasta 6 puntos
Planes de viabilidad económica y de ejecución de la implantación	hasta 14 puntos

En la valoración que haya de realizar, el comité atenderá a los parámetros materiales y puntuaciones máximas que se indica en el siguiente apartado.

Asimismo, en la valoración el comité atenderá a los aspectos formales de la exposición que realice el licitador de las expresadas circunstancias determinantes de la evaluación de los criterios cuya cuantificación depende de juicio de valor, **atendiendo a su rigor, coherencia, adecuación, detalle y concreción**, aplicando un factor de corrección a la puntuación asignada a cada parámetro material que no podrá ser

superior a la unidad para aquella exposición de las circunstancias determinantes de la evaluación que se califique como excelente, ni inferior a ocho décimas partes (80%) para toda exposición que permita determinar de forma indubitada la circunstancia de que se trate; a las exposiciones que susciten dudas sobre el alcance de las circunstancias determinantes de la valoración de un determinado parámetro material, no se les podrá aplicar un factor de corrección superior a cuatro décimas partes (40%).

La falta de presentación o la presentación inválida de la documentación correspondiente a un criterio de adjudicación, así como la ausencia de rigor, coherencia, adecuación, detalle y concreción que imposibilite racionalmente identificar alguna de las circunstancias determinantes de su valoración material, supondrán la no obtención de puntos en ese criterio.

2.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN MEDIANTE JUICIO DE VALOR

A. Proyecto general de la actividad a implantar:

Se asignará **hasta 20 puntos** por la valoración del proyecto empresarial de la actividad que se comprometa a implantar en los terrenos, para lo que se tendrá en cuenta: (i) Los objetivos generales y específicos de la actividad a implantar y las características de los productos o servicios resultantes, especialmente sus innovaciones más significativas y su nivel de desarrollo en comparación con operadores similares a nivel nacional e internacional, subcriterio por el que se asignará hasta 9 puntos en función de los estudios tecnológicos y avances, experimentación e innovaciones, la maquinaria de nueva tecnología y los laboratorios y espacios avanzados de investigación e innovación previstos. (ii) Una dedicación específica a I+D+i superior al 60% en la edificación, así como su coste en relación con el total de implantación de la actividad, subcriterio por el que se asignará hasta 8 puntos. (iii) La disposición de una organización orientada a I+D+i en el desarrollo de la actividad que se implante, subcriterio por el que se asignará hasta 3 puntos en función del empleo de investigadores en el desarrollo de la actividad y su grado de estabilidad.

Se atenderá a los parámetros materiales y puntuaciones máximas que se indica a continuación:

Proyecto general de la actividad a implantar: hasta 20 puntos		
HITO A.1	Mayor interés social de los estudios tecnológicos, avances, experimentación e innovaciones previstos	hasta 3 puntos
HITO A.2	Mayor novedad tecnológica de la maquinaria que se instale	hasta 3 puntos
HITO A.3	Mayor novedad tecnológica de los laboratorios o espacios de innovación e investigación que se doten	hasta 3 puntos
HITO A.4	Mayor porcentaje por encima del 60% de superficie de la edificación que se dedique específicamente a I+D+i	hasta 4 puntos
HITO A.5	Mayor inversión en I+D+i respecto de la inversión total de implantación de la actividad	hasta 4 puntos
HITO A.6	Mayor porcentaje de personal técnico que se dedique específicamente a I+D+i en relación con la plantilla del centro de trabajo y mayor antigüedad media en la plantilla de la empresa	hasta 3 puntos

B. Proyecto de gestión medioambiental de la actividad:

Se asignará **hasta 6 puntos** por la valoración del proyecto de gestión medioambiental de la actividad a implantar, para lo que se tendrá en cuenta la

utilización de fuentes de energía renovable, los consumos de materias primas, la gestión de residuos y de emisiones contaminantes y la calificación de eficiencia energética de los edificios.

Se atenderá a los parámetros materiales y puntuaciones máximas que se indica a continuación:

Proyecto de gestión medioambiental de la actividad: hasta 6 puntos		
HITO B.1	Mayor número de tipos de energías renovables a emplear en el desarrollo de la actividad que se implante	hasta 1 punto
HITO B.2	Mayor coste de la inversión en instalación de fuentes de energía renovable	hasta 1 punto
HITO B.3	Menor consumo de materias primas y mejor control de su utilización durante el desarrollo de la actividad que se implante	hasta 1 punto
HITO B.4	Carácter más avanzado e innovador del sistema de gestión de residuos a emplear en el desarrollo de la actividad que se implante	hasta 1 punto
HITO B.5	Menores emisiones contaminantes durante la implantación de la actividad y su desarrollo posterior	hasta 1 punto
HITO B.6	Mejor calificación energética de los edificios que se construyan en la edificación de los terrenos, conforme al Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios	hasta 1 punto

C. Planes de viabilidad económica y de ejecución de la implantación:

Se asignará **hasta 14 puntos** por la valoración de los planes de viabilidad económica y de ejecución del proyecto de implantación de la actividad, para lo que se tendrá en cuenta: (i) La viabilidad económico-financiera del proyecto, considerada al menos a cinco años vista, subcriterio por el que se asignará hasta 4 puntos en función del coste total de las inversiones a realizar, el coste de la inversión en edificación y las previsiones de financiación del proyecto. (ii) La programación de la ejecución de las obras de edificación y de la definitiva implantación de la actividad, subcriterio por el que se asignará hasta 6 puntos en función de las fases de desarrollo, plazos parciales y de terminación en ambos casos, así como el plazo de emisión del título urbanístico habilitante del inicio de la primera de las obras de edificación y el programa de ejecución de las obras. (iii) La disposición de una organización adecuada para la debida ejecución del proyecto de implantación de la actividad, subcriterio por el que se asignará hasta 4 puntos en función de la plantilla media anual de la empresa y su grado de estabilidad en el empleo, y las aptitudes profesionales durante los tres últimos años de los directivos responsables de la ejecución del proyecto.

Se atenderá a los parámetros materiales y puntuaciones máximas que se indica a continuación:

Planes de viabilidad económica y de ejecución de la implantación: hasta 14 puntos		
HITO C.1	Mayor coste neto (descontando costes financieros) de la inversión en edificación	hasta 2 puntos
HITO C.2	Mayor coste neto del conjunto de las inversiones a realizar para la ejecución del proyecto de implantación y menor coste de la financiación	hasta 2 puntos
HITO C.3	Menor plazo de implantación de la actividad y mejor programación para su realización y control	hasta 2 puntos
HITO C.4	Menor plazo de ejecución de las obras de edificación de los terrenos y mejor programación para su realización y control	hasta 2 puntos
HITO C.5	Menor plazo de emisión de la licencia municipal o declaración responsable urbanística que habilite para iniciar la primera de las obras de edificación, computado a partir de la formalización del contrato	hasta 2 puntos
HITO C.6	Mayor plantilla media anual de la empresa y mayor antigüedad media de los trabajadores en plantilla	hasta 2 puntos
HITO C.7	Mayor aptitud profesional durante los tres últimos años del personal directivo responsable de la implantación de la actividad	hasta 2 puntos

3.- EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS PRESENTADAS

En relación a la valoración de las ofertas presentadas se señala que los criterios cuantitativos se valoran en el pliego como comparativos entre las diferentes posibles ofertas para cada uno de los lotes. No se ha contemplado por tanto en el pliego, la singularidad de la presentación de una única oferta donde esa puntuación comparativa no se puede efectuar y tampoco se ofrecen mínimos cuantificados con la excepción del hito A.4.

Para estos casos se ha tratado la valoración comparándola en aquellos casos donde es posible con criterios formales o estándares como puede ser €/m²c para los costes y para el resto con el mismo criterio que el pliego señala para los criterios subjetivos en función de su rigor, coherencia, adecuación, detalle y concreción con el que se explica cada uno de ellos aplicando el criterio de ponderación sobre la puntuación máxima.

3.1- EMPRESA: UNOLAB MANUFACTURING, S.L.

PARCELAS LICITADAS: 1.29, 1.30 y 1.31

A. Proyecto general de la actividad a implantar						
HITOS	A.1	A.2	A.3	A.4	A.5	A.6
PUNTOS	3	3	3	4	4	3
F. CORRECCIÓN	1	0,4	0,4	1	1	0,8
SUBTOTAL	3	1,2	1,2	4	4	2,4
TOTAL	PUNTOS: 15,8					

Notas:

Hitos A.2 y A.3, refiere generalidades del sistema de producción sin concretar lo que se implanta en la parcela

Hito A.4, supera el 60% y esquematiza la implantación

Hito A.6, señala porcentaje pero no se diferencia claramente el personal a implantar en la nueva parcela con respecto al total.

B. Proyecto de gestión medioambiental de la actividad						
HITOS	B.1	B.2	B.3	B.4	B.5	B.6
PUNTOS	1	1	1	1	1	1
F. CORRECCIÓN	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
SUBTOTAL	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
TOTAL	PUNTOS: 2,4					

Notas: Desarrollo generalista, sin descripción detallada de los sistemas a implantar. El importe destinado a las medidas ambientales que señala del 1% destinado a medidas medioambientales es pequeño al respecto de los estándares de la edificación.

C. Planes de viabilidad económica y de ejecución de la implantación							
HITOS	C.1	C.2	C.3	C.4	C.5	C.6	C.7
PUNTOS	2	2	2	2	2	2	2
F. CORRECCIÓN	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	1	1
SUBTOTAL	0,8	1,6	0,8	1,6	0,8	2	2
TOTAL	PUNTOS: 9,6						

Notas:

Hito C.1, El coste por m2 construido en PEM no se corresponde con las calidades que pretende el programa que se manifiesta.

Hito C.2, No se periodifica la inversión.

Hito C.3 No presenta detalle suficiente

Hito C.5 No justifica plazo y no se corresponde con los plazos medios

Oferta técnica	
CRITERIOS	PUNTOS
Criterio A	15,8
Criterio B	2,4
Criterio C	9,6
TOTAL	27,8 PUNTOS

La oferta supera el umbral mínimo de puntuación

4.- CONCLUSIONES

Con los criterios anteriores, una vez estudiada la Oferta Técnica de la Empresa admitida a esta fase del Concurso, las puntuaciones obtenidas se resumen en la siguiente tabla:

Oferta técnica	
EMPRESA	PUNTUACIÓN TÉCNICA
UNOLAB MANUFACTURING, S.L.	27,8

En Madrid, a fecha de firma


CARLOS
MARCEL
MIRANDA -
DNI 

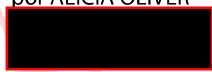
Firmado digitalmente por CARLOS

Fecha: 2023.12.01 10:19:01 +01'00'

Carlos Marciel Miranda


Titular del Área de Desarrollo de Suelo y Consorcios

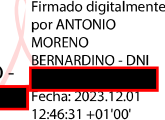
ALICIA OLIVER
RAMÍREZ -
DNI 

Firmado digitalmente por ALICIA OLIVER

Fecha: 2023.12.01
12:36:52 +01'00'

Alicia Oliver Ramirez

Titular del Área de Gestión Patrimonial

ANTONIO
MORENO
BERNARDINO -
DNI 

Firmado digitalmente por ANTONIO MORENO BERNARDINO - DNI

Fecha: 2023.12.01
12:46:31 +01'00'

Antonio Moreno Bernardino

Coordinador del Gestión Económica de Consorcios