

Exp: A/SER-046667/2023

## INFORME DE VALORACIÓN DE LAS MEMORIAS TÉCNICAS DE LA OFERTA Y METODOLOGÍA PROPUESTA PRESENTADAS PARA LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO “SERVICIOS PARA LA COMPROBACIÓN, INVESTIGACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES SOBRE LOS QUE LA COMUNIDAD DE MADRID OSTENTA ALGÚN DERECHO (4 LOTES)”

El presente informe tiene por objeto motivar las valoraciones basadas en criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor y que se otorgan a las Memorias Técnicas de la oferta y metodología propuesta, reguladas en el apartado 9.4 de la Cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el contrato de servicios denominado **“Servicios para la comprobación, investigación y actualización de los bienes inmuebles sobre los que la Comunidad de Madrid ostenta algún derecho (4 lotes)”**, y que han sido presentadas por los siguientes licitadores, para los siguientes lotes:

EMPRESA	LOTES
EIBISA NORTE S.L.	1,2,3,y 4
ST CONSULTORES INMOBILIARIOS S.L	1,2,3,y 4
UTE: ESTUDIOS Y DESARROLLO DE INGENIERÍA S.L E INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD S.A.U.	1,2,3,y 4
BIVALTASA GLOVAL CONSULTING S.L	2,3,y 4

La valoración de dicha Memoria Técnica puede alcanzar hasta 30 puntos, que se desglosan de la siguiente manera:

9.4.1. Adecuación y claridad del procedimiento: hasta 10 puntos.

- Definición de la metodología de revisión de los datos existentes en la aplicación SING y en los archivos físicos (hasta 5 puntos)
- Detalle de la forma de llevar a cabo las actuaciones previstas (investigación registral, catastral, mediciones, planimetría) (hasta 5 puntos).

9.4.2. La coordinación propuesta del equipo adscrito a la ejecución del contrato: hasta 10 puntos.

- Detalle de las diferentes formas de coordinación del equipo para llevar a cabo la ejecución del contrato (distribución de los técnicos por zonas dentro del lote, reuniones de coordinación internas) (hasta 10 puntos).

9.4.3. La flexibilidad y disponibilidad para adecuar la realización de las prestaciones a los requerimientos de la Dirección General de Patrimonio y Contratación: hasta 10 puntos.

- Disponibilidad del coordinador o coordinadora para atender a las peticiones de la Dirección General de Patrimonio y Contratación (hasta 5 puntos).
- Diferentes vías de comunicación SHAREPOINT, TEAMS, teléfono, correo electrónico (hasta 5 puntos).

## I. MEMORIA TÉCNICA PRESENTADA POR EIBISA NORTE S.L.

9.4.1. Adecuación y claridad del procedimiento: hasta 10 puntos.

- Definición de la metodología de revisión de los datos existentes en la aplicación SING y en los archivos físicos (hasta 5 puntos)

Como elementos positivos de la oferta, se incluyen:

- Estudio previo de datos existentes.
- Descripción de los trabajos a realizar por fases.
- Definición detallada de trabajos de campo.

Como elemento negativo, se aprecia:

- Poca claridad y repetición de los mismos conceptos varias veces.

Se otorgan 3 puntos.

- Detalle de la forma de llevar a cabo las actuaciones previstas (investigación registral, catastral, mediciones, planimetría) (hasta 5 puntos).

Como elementos positivos de la oferta, se incluyen:

- Apoyo de drones en la obtención de imágenes áreas de alta resolución.
- Se prevé la posibilidad de adecuar y orientar el manual de normas y procedimientos hacia el BIM.

Como elemento negativo, se aprecia:

- Excesiva relevancia de los datos catastrales.

Se otorgan 4 puntos.

9.4.2. La coordinación propuesta del equipo adscrito a la ejecución del contrato: hasta 10 puntos.

- Detalle de las diferentes formas de coordinación del equipo para llevar a cabo la ejecución del contrato (distribución de los técnicos por zonas dentro del lote, reuniones de coordinación internas) (hasta 10 puntos).

Como elemento positivo de la oferta, se aprecia:

- En general tiene una buena definición de las formas de coordinación.

Como elemento negativo, se aprecia:

- No define el personal técnico de cada lote.

Se otorgan 6 puntos

9.4.3. La flexibilidad y disponibilidad para adecuar la realización de las prestaciones a los requerimientos de la Dirección General de Patrimonio y Contratación: hasta 10 puntos.

- Disponibilidad del coordinador o coordinadora para atender a las peticiones de la Dirección General de Patrimonio y Contratación (hasta 5 puntos).

Se aprecia muy buena disponibilidad.

Se otorgan 5 puntos.

- Diferentes vías de comunicación SHAREPOINT, TEAMS, teléfono, correo electrónico (hasta 5 puntos).

Se recogen todas las vías de comunicación señaladas.

Se otorgan 4 puntos.

Puntuación total: 22 puntos.

## II. MEMORIA TÉCNICA PRESENTADA POR ST CONSULTORES INMOBILIARIOS S.L

9.4.1. Adecuación y claridad del procedimiento: hasta 10 puntos.

- Definición de la metodología de revisión de los datos existentes en la aplicación SING y en los archivos físicos (hasta 5 puntos)

Como elementos positivos de la oferta, se incluyen:

- Estudio previo de datos existentes.
- Cuadro de mando e información disponible para la Comunidad de Madrid que permite medir el avance de los trabajos.

Como elemento negativo, se aprecia:

- Falta una definición más detallada de la metodología.

Se otorgan 3 puntos.

- Detalle de la forma de llevar a cabo las actuaciones previstas (investigación registral, catastral, mediciones, planimetría) (hasta 5 puntos).

Como elemento positivo de la oferta, se incluye:

- Se menciona que se va a llevar a cabo un análisis de riesgos.

Como elemento negativo, se aprecia:

- No se detalla prácticamente el proceso de elaboración de planos.

Se otorgan 3 puntos.

9.4.2. La coordinación propuesta del equipo adscrito a la ejecución del contrato: hasta 10 puntos.

- Detalle de las diferentes formas de coordinación del equipo para llevar a cabo la ejecución del contrato (distribución de los técnicos por zonas dentro del lote, reuniones de coordinación internas) (hasta 10 puntos).

Como elementos positivos de la oferta, se aprecian:

- Creación de la figura del responsable del proyecto y los coordinadores por lote.
- Se prevé asignar una ratio de inmuebles por técnico, pero no se concretan.

Se otorgan 8 puntos

9.4.3. La flexibilidad y disponibilidad para adecuar la realización de las prestaciones a los requerimientos de la Dirección General de Patrimonio y Contratación: hasta 10 puntos.

- Disponibilidad del coordinador o coordinadora para atender a las peticiones de la Dirección General de Patrimonio y Contratación (hasta 5 puntos).

Se aprecia muy buena disponibilidad.



Se otorgan 5 puntos.

- Diferentes vías de comunicación SHAREPOINT, TEAMS, teléfono, correo electrónico (hasta 5 puntos).

Se considera que la oferta incluye todas las formas de comunicación señaladas.

Se otorgan 4 puntos.

Puntuación total: 23 puntos.

### III. MEMORIA TÉCNICA PRESENTADA POR UTE: ESTUDIOS Y DESARROLLO DE INGENIERÍA S.L E INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD S.A.U.

#### 9.4.1. Adecuación y claridad del procedimiento: hasta 10 puntos.

- Definición de la metodología de revisión de los datos existentes en la aplicación SING y en los archivos físicos (hasta 5 puntos)

Como elemento positivo de la oferta, se incluye:

- Estudio previo de datos existentes.

Como elemento negativo, se aprecia:

- Falta una definición más detallada de la metodología.

Se otorgan 3 puntos.

- Detalle de la forma de llevar a cabo las actuaciones previstas (investigación registral, catastral, mediciones, planimetría) (hasta 5 puntos).

Como elementos positivos de la oferta, se incluyen:

- La clasificación de la información en origen.
- Una buena definición del método de toma de datos en campo.

- Se incluye la valoración de los bienes.

Como elementos negativos, se aprecian:

- No se detalla la correcta elaboración de los planos.
- No se mencionan las mediciones.

Se otorgan 3 puntos.

9.4.2. La coordinación propuesta del equipo adscrito a la ejecución del contrato: hasta 10 puntos.

- Detalle de las diferentes formas de coordinación del equipo para llevar a cabo la ejecución del contrato (distribución de los técnicos por zonas dentro del lote, reuniones de coordinación internas) (hasta 10 puntos).

Como elemento positivo de la oferta, se aprecia:

- Se prevé la posibilidad de reforzar los equipos de trabajo en caso de incidencias no previstas, si bien no se mencionan ratios por técnico.

Como elemento negativo, se aprecia:

- Falta algo de definición en la forma de coordinación entre los diferentes miembros del equipo.

Se otorgan 6 puntos

9.4.3. La flexibilidad y disponibilidad para adecuar la realización de las prestaciones a los requerimientos de la Dirección General de Patrimonio y Contratación: hasta 10 puntos.

- Disponibilidad del coordinador o coordinadora para atender a las peticiones de la Dirección General de Patrimonio y Contratación (hasta 5 puntos).

Se aprecia muy buena disponibilidad.

Se otorgan 5 puntos.

- Diferentes vías de comunicación SHAREPOINT, TEAMS, teléfono, correo electrónico (hasta 5 puntos).

Se considera muy buena, ya que se recogen todas las vías de comunicación señaladas y además se ofrece atención permanente a llamadas telefónicas en horario muy amplio.

Se otorgan 5 puntos.

Puntuación total: 22 puntos.

#### IV. MEMORIA TÉCNICA PRESENTADA POR BIVALTASA GLOVAL CONSULTING S.L

##### 9.4.1. Adecuación y claridad del procedimiento: hasta 10 puntos.

- Definición de la metodología de revisión de los datos existentes en la aplicación SING y en los archivos físicos (hasta 5 puntos)

Como elementos positivos de la oferta, se incluyen:

- Reuniones cada 15 días.
- Revisión de la estructura de datos con carácter previo al análisis de los mismos.
- Organización a través de carpetas
- Descripción de los trabajos por fases
- Descripción muy detallada de la metodología del Área Jurídica.

Como elemento negativo, se aprecia:

- Falta de claridad en la redacción que en algunos momentos dificulta su lectura y comprensión.

Se otorgan 3 puntos.

- Detalle de la forma de llevar a cabo las actuaciones previstas (investigación registral, catastral, mediciones, planimetría) (hasta 5 puntos).

Se observa:

- Desequilibrio entre la parte jurídica y la parte técnica
- No se explica la realización de mediciones ni levantamiento de planos.



Se otorgan 2 puntos.

9.4.2. La coordinación propuesta del equipo adscrito a la ejecución del contrato: hasta 10 puntos.

- Detalle de las diferentes formas de coordinación del equipo para llevar a cabo la ejecución del contrato (distribución de los técnicos por zonas dentro del lote, reuniones de coordinación internas) (hasta 10 puntos).

Se aprecia positivamente:

- En general, una buena definición de las formas de coordinación.
- El establecimiento de ratios de activos por cada técnico, con la posibilidad de incorporar personal técnico si no se alcanzan estas ratios.

Se otorgan 8 puntos.

9.4.3. La flexibilidad y disponibilidad para adecuar la realización de las prestaciones a los requerimientos de la Dirección General de Patrimonio y Contratación: hasta 10 puntos.

- Disponibilidad del coordinador o coordinadora para atender a las peticiones de la Dirección General de Patrimonio y Contratación (hasta 5 puntos).

Se aprecia muy buena disponibilidad.

Se otorgan 5 puntos.

- Diferentes vías de comunicación SHAREPOINT, TEAMS, teléfono, correo electrónico (hasta 5 puntos).

Se recogen todas las vías de comunicación señaladas.

Se otorgan 4 puntos.

Puntuación total: 22 puntos.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo anterior se propone la siguiente puntuación para cada una de las Memorias Técnicas de la oferta y metodología propuesta, reguladas en el apartado 9.4 de la Cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el contrato de servicios denominado “Servicios para la comprobación, investigación y actualización de los bienes inmuebles sobre los que la Comunidad de Madrid ostenta algún derecho (4 lotes).

EMPRESA	LOTES	PUNTUACIÓN AP.9.4 CLÁUSULA 1 PCAP
EIBISA NORTE S.L.	1,2,3,y 4	22
ST CONSULTORES INMOBILIARIOS S.L	1,2,3,y 4	23
UTE: ESTUDIOS Y DESARROLLO DE INGENERÍA S.L E INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD S.A.U.	1,2,3,y 4	22
BIVALTASA GLOVAL CONSULTING S.L	2,3,y 4	22

Madrid, a fecha de firma

LA JEFA DE ÁREA DE INVENTARIO Y  
REGULARIZACIÓN PATRIMONIAL

Firmado digitalmente por: RODRIGUEZ-MONTEVERDE CANTARELL ANA MARIA  
Fecha: 2024.02.26 18:06

## ANEXO I

VALORACIÓN DE CRITERIOS CONTENIDOS EN LA MEMORIA					
		BIVALTAS GLOVAL CONSULTING	ST CONSULTORES INMOBILIARIOS SL	EIBISA NORTE SL	INCOSA-EDINSA
<b>9.4.1 ADECUACIÓN Y CLARIDAD DEL PROCEDIMIENTO (10 puntos)</b>					
A	Definición de la metodología de revisión de los datos existentes en la aplicación SING y en los archivos físicos ( 5 puntos)	Como elementos positivos de la oferta, se incluyen: - Reuniones cada 15 días. - Revisión de la estructura de datos con carácter previo al análisis de los mismos. - Organización a través de carpetas - Descripción de los trabajos por fases - Descripción muy detallada de la metodología del Área Jurídica. Como elemento negativo, se aprecia: - Falta de claridad en la redacción que en algunos momentos dificulta su lectura y comprensión.	Como elementos positivos de la oferta, se incluyen: - Estudio previo de datos existentes. - Cuadro de mando e información disponible para la Comunidad de Madrid que permite medir el avance de los trabajos. Como elemento negativo, se aprecia: - Falta una definición más detallada de la metodología.	Como elementos positivos de la oferta, se incluyen: - Estudio previo de datos existentes. - Descripción de los trabajos a realizar por fases. - Definición detallada de trabajos de campo. Como elemento negativo, se aprecia: - Poca claridad y repetición de los mismos conceptos varias veces.	Como elemento positivo de la oferta, se incluye: - Estudio previo de datos existentes. Como elemento negativo, se aprecia: - Falta una definición más detallada de la metodología.
	Definición de la metodología	3	3	3	3
	Detalle de la forma de llevar a cabo las actuaciones previstas (investigación registral, catastral, mediciones, planimetría) (5 puntos)	Se observa: - Desequilibrio entre la parte jurídica y la parte técnica - No se explica la realización de mediciones ni levantamiento de planos.	Como elemento positivo de la oferta, se incluye: - Se menciona que se va a llevar a cabo un análisis de riesgos. Como elemento negativo, se aprecia: - No se detalla prácticamente el proceso de elaboración de planos.	Como elementos positivos de la oferta, se incluyen: - Apoyo de drones en la obtención de imágenes áreas de alta resolución. - Se prevé la posibilidad de adecuar y orientar el manual de normas y procedimientos hacia el BIM. Como elemento negativo, se aprecia: - Excesiva relevancia de los datos catastrales	Como elementos positivos de la oferta, se incluyen: - La clasificación de la información en origen. - Una buena definición del método de toma de datos en campo. - Se incluye la valoración de los bienes. Como elementos negativos, se aprecian - No se detalla la correcta elaboración de los planos. - No se mencionan las mediciones.
B	Detalle de la ejecución de las actuaciones	2	3	4	3
TOTAL 9.4.1		5	6	7	6
<b>9.4.2 COORDINACIÓN DE EQUIPO (10 puntos)</b>					
	Detalle de las diferentes formas de coordinación del equipo para llevar a cabo la ejecución del contrato (distribución de los técnicos por zonas dentro del lote, reuniones de coordinación internas) (10 puntos)	Se aprecia positivamente: - En general, una buena definición de las formas de coordinación. - El establecimiento de ratios de activos por cada técnico, con la posibilidad de incorporar personal técnico si no se alcanzan estos ratios.	Como elementos positivos de la oferta, se aprecian: - Creación de la figura del responsable del proyecto y los coordinadores por lote. - Se prevé asignar una ratio de inmuebles por técnico, pero no se concretan.	Como elementos positivos de la oferta, se aprecian: - En general, tiene una buena definición de las formas de coordinación. Como elemento negativo, se aprecia: - No define el personal técnico de cada lote.	Como elemento positivo de la oferta, se aprecia: - Se prevé la posibilidad de reforzar los equipos de trabajo en caso de incidencias no previstas, si bien no se mencionan ratios por técnico. Como elemento negativo, se aprecia: - Falta algo de definición en la forma de coordinación entre los diferentes miembros del equipo.
TOTAL 9.4. 2 COORDINACIÓN		8	8	6	6
<b>9.4.3 FLEXIBILIDAD Y DISPONIBILIDAD PARA ADECUACIÓN A LOS REQUERIMIENTOS (10 puntos)</b>					
A	Disponibilidad del coordinador o coordinadora para atender a las peticiones de la Dirección General de Patrimonio y Contratación (5 puntos)	Se aprecia muy buena disponibilidad.	Se aprecia muy buena disponibilidad.	Se aprecia muy buena disponibilidad.	Se aprecia muy buena disponibilidad.
	Flexibilidad y disponibilidad	5	5	5	5
	Diferentes vías de comunicación SHAREPOINT, TEAMS, teléfono, correo electrónico (5 puntos)	Se recogen todas las vías de comunicación señaladas.	Se considera que la oferta incluye todas las formas de comunicación señaladas.	Se recogen todas las vías de comunicación señaladas.	Se considera muy buena , ya que se recogen todas las vías de comunicación señaladas y además se ofrece atención permanente a llamadas telefónicas en horario muy amplio.
B	Diferentes vías de comunicación	4	4	4	5
TOTAL 9.4.3 FLEXIBILIDAD Y DISPONIBILIDAD		9	9	9	10
TOTAL VALORACIÓN MEMORIA		22	23	22	22