



## ANEXO V - CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Nº Expediente</b> | A/OBR-026318/2024   |
| <b>Título</b>        | EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 240 VIVIENDAS VPPA, LOCALES COMERCIALES, TRASTEROS Y GARAJE, EN LA PARCELA RCII-5 Y URBANIZACIÓN DE LAS PARCELAS EL-1 Y D-13 DENTRO DEL PLAN PARCIAL UDE OESTE-NORTE DE VALDEMORO (MADRID), A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS |

Incorporación de cláusulas sociales, ambientales y de innovación como criterios de adjudicación: SI ☐

NO ☒

- Como criterios sociales ☐
- Como criterios ambientales ☐
- Como criterios de innovación ☐

### A) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN RELACIONADOS CON LOS COSTES

| Nº | CRITERIO DE ADJUDICACIÓN  | PONDERACIÓN |
|----|---|-------------|
| 1  | <b>Precio</b>   | 70          |
|    | <p>La valoración de la oferta económica se realizará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:</p> $\text{Valoración} = P_{\text{máxeco}} \times (1 - ((Of_i - Of_{\text{min}}) / P_{\text{LIC}}) \times 1/1,5)$ <p><math>P_{\text{máxeco}}</math>: Puntuación máxima de los criterios relacionados con los costes<br/> <math>Of_i</math>: Precio ofertado por el licitador expresado en euros<br/> <math>Of_{\text{min}}</math>: Precio de la oferta más baja expresado en euros<br/> <math>P_{\text{LIC}}</math>: Precio de licitación expresado en euros</p> |             |
| 2  |   |             |
|    |   |             |
|    | <p>En Su caso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Datos sobre los costes que deberán proporcionar los licitadores:</li> <li>o Método para la evaluación de los costes facilitados:</li> </ul>   |             |



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221247074848939392073

## B) CRITERIOS CUALITATIVOS:

### B.1.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE EVALUACIÓN AUTOMÁTICA

| Nº | CRITERIO DE ADJUDICACIÓN   | PONDERACIÓN |
|----|--|-------------|
| 1  | <b>AMPLIACIÓN DEL PERIODO DE GARANTÍA</b>  | <b>8</b>    |
|    | Se valorará la ampliación del periodo de garantía de 2 años establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, con mantenimiento de las fianzas depositadas por el adjudicatario hasta el vencimiento del periodo de garantía ofertado, con una puntuación de 2 puntos por cada 6 meses adicionales, con un <b>máximo de 8 puntos</b> .                 |             |
| 2  | <b>AMPLIACIÓN DE PLAZO DE CONTRATOS DE MANTENIMIENTO DE EQUIPOS, INSTALACIONES Y/O SERVICIOS COMUNES</b>   | <b>8</b>    |
|    | Se valorará la prestación suplementaria al periodo mínimo de dos años establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas en los servicios de mantenimiento de todos los equipos y todas las instalaciones comunes de la promoción, a cargo de la empresa adjudicataria, con una puntuación de 2 puntos por cada 6 meses adicionales, con un <b>máximo de 8 puntos</b> . |             |

### B.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SOMETIDOS A JUICIO DE VALOR

El licitador deberá presentar un único documento utilizando como tipo de letra **ARIAL 11 e interlineado 1,5**, y que contenga los cuatro apartados descritos a continuación, valorándose en cada uno de ellos el grado de definición, la claridad y concreción en la redacción y la cercanía a las características concretas de la obra, y con la extensión máxima indicada en cada uno de ellos. En caso de no presentar justificación en alguno de los apartados, el licitador obtendrá cero puntos en dicho apartado.

| Nº | CRITERIO DE ADJUDICACIÓN   | PONDERACIÓN |
|----|--|-------------|
| 1  | <b>MEMORIA DESCRIPTIVA</b>   | <b>9</b>    |
|    | Se valorará la presentación de una memoria descriptiva que contenga los aspectos relacionados a continuación, no valorándose las descripciones genéricas que no se ciñan a las características de la obra objeto de la presente licitación, ni las justificaciones mediante textos copiados íntegramente de los documentos del proyecto de ejecución: <ul style="list-style-type: none"> <li>Estado actual del solar, con descripción detallada, documentación fotográfica actual e indicación de las incidencias existentes (servicios afectados, arbolado, restos de edificaciones, etc) – <b>máx. 0,5 puntos</b></li> <li>Resumen de los medios personales y materiales que el licitador estima necesarios para la ejecución del contrato dentro del plazo de <b>24 meses</b> establecido para la obtención del Certificado Final de Obra, indicando el perfil técnico del personal asignado a la misma – <b>máx. 3,5 puntos</b></li> </ul> |             |



|          |   |          |
|----------|---|----------|
|          | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Descripción general de la obra a desarrollar adaptada al plazo de ejecución de <b>24 meses</b> establecido para la obtención del Certificado Final de Obra, así como descripción de los sistemas constructivos a emplear, con indicación de las posibles incidencias y/o errores observados en la documentación del proyecto - <b>máx. 3,5 puntos</b></li> <li>○ Estudio de mediciones del proyecto en aquellas unidades que tengan un mayor peso dentro del mismo, mediante la presentación de un comparativo en el que se especifiquen las diferencias detectadas en su caso. Este comparativo deberá estar valorado con los precios del proyecto cuya obra es objeto de la presente licitación, y se presentará un resumen de presupuesto comparativo por capítulos, manteniendo iguales aquellos que no sufran variación para obtener una cifra final total - <b>máx. 1,5 puntos</b></li> </ul> <p><i>Documentación a presentar: El licitador presentará una memoria con el contenido escrito y/o gráfico que considere oportuno para el desarrollo del presente apartado, con una extensión máxima de 30 DIN-A4 por una sola cara, y que incluirá los tres primeros puntos del presente apartado, no existiendo límite de extensión en el caso del estudio de mediciones.</i></p> |          |
| <b>2</b> | <b>PROGRAMA DE TRABAJO</b>  | <b>3</b> |
|          | <p>Se valorará la presentación de un programa de trabajo de acuerdo con los siguientes aspectos, debiendo ajustarse al plazo de ejecución de <b>24 meses</b> establecido para la obtención del Certificado Final de Obra indicado en el presente pliego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ El contenido y grado de detalle de la programación de actividades propuesta por el licitador, incluyendo una lista de actividades lo suficientemente representativa como para permitir analizar el desarrollo de las obras, así como duración estimada de cada actividad de acuerdo con los procesos constructivos descritos en la memoria presentada por el licitador - <b>máx. 3 puntos</b></li> </ul> <p><i>Documentación a presentar: El licitador presentará la documentación escrita y/o gráfica que considere oportuna para el desarrollo del presente apartado con una extensión máxima de 10 DIN-A4 por una sola cara. En el caso de que sea necesaria la presentación de algún otro documento en un tamaño superior, tendrá la consideración de DIN-A4 de cara a la valoración del presente apartado.</i></p>   |          |
| <b>3</b> | <b>PROGRAMA DE ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES DNSH</b>  | <b>1</b> |
|          | <p>Se valorará la presentación de una memoria que contenga los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Identificación y análisis de los posibles impactos ambientales que puedan producirse durante la ejecución de la obra, indicando las causas que lo provocan, las medidas preventivas o correctoras para solventar dicho impacto, así como el procedimiento para su gestión, vigilancia y seguimiento en obra, incluyendo los siguientes aspectos:</li> </ul>  |          |



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **12212470748489392073**

|  |                         |          |
|--|-------------------------|----------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prevención y gestión de los residuos en función de su peligrosidad – <b>máx. 0,25 puntos</b></li> <li>▪ Medidas encaminadas a la reducción del consumo de agua durante la ejecución de la obra – <b>máx. 0,25 puntos</b></li> <li>▪ Minimización de emisiones a la atmósfera (polvo, gases, olores, contaminación lumínica, etc) – <b>máx. 0,25 puntos</b></li> <li>▪ Afecciones que puedan afectar al espacio y el entorno donde se localizan la obra a ejecutar – <b>máx. 0,25 puntos</b></li> </ul> <p><i>Documentación a presentar: El licitador presentará la documentación escrita y/o gráfica que considere oportuna para el desarrollo del presente apartado con una extensión máxima de 20 DIN-A4 por una sola cara.</i></p> |                         |          |
| <b>4</b>   | <b>TECNOLOGÍA I+D+I</b> | <b>1</b> |
| <p>Se valorará la calidad e idoneidad de las tecnologías que el licitador proponga para la ejecución de la obra en el marco de proyectos I+D+I que supongan una mejora de la calidad y valor técnico de la obra - <b>máx. 1 punto</b></p> <p><i>Documentación a presentar: El licitador presentará la documentación escrita y/o gráfica que considere oportuna para el desarrollo del presente apartado con una extensión máxima de 10 DIN-A4 por una sola cara.</i></p>   |                         |          |

Los documentos presentados por los licitadores relativos a cada criterio dependiente de un juicio de valor se valorarán comparativamente, teniendo en cuenta el nivel de detalle, claridad, rigor y ajuste a la realidad y a las necesidades.

Los citados documentos no mencionarán o incluirá datos económicos, fórmulas o cálculos que puedan de alguna forma desvelar criterios evaluables mediante fórmula de la oferta que efectúe el licitador.

La no presentación o la invalidez en la presentación de un criterio supondrán la no obtención de puntos en ese criterio.

En caso de resultar adjudicatario, el ofertante asumirá las obligaciones a las que se hubiera comprometido en la documentación presentada para la licitación respecto a los criterios de adjudicación. Dichas obligaciones formarán parte de la documentación contractual y serán de obligado cumplimiento.

### C) FASES:

Se establecen fases:

SI ☐ NO ☒

### D) TEMERIDAD



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221247074848939392073**

Criterios para la determinación de ofertas incursas en presunción de temeridad:

De acuerdo con lo especificado en el artículo 149.2 de la LCSP, “el órgano de contratación deberá identificar las ofertas que se encuentran incursas en presunción de anormalidad, debiendo contemplarse en los pliegos, a estos efectos, los parámetros objetivos que deberán permitir identificar los casos en que una oferta se considere anormal”, estableciéndose como tales parámetros en el presente contrato los criterios relacionados con los costes y los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas.

Dado que se trata de un contrato en el que tanto el precio ofertado como el resto de criterios se consideran fundamentales para la buena ejecución del mismo, se han elegido ambos criterios como más relevantes para determinar la viabilidad de la oferta del licitador considerada en su conjunto.

Se tomarán en consideración a efectos de apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, los siguientes parámetros objetivos referidos a la oferta considerada en su conjunto:

- Cuando, concurriendo un solo licitador, la “*Baja total de la empresa*” calculada en función de los criterios relacionados con los costes y con los criterios evaluables de forma automática de acuerdo con las fórmulas indicadas en este mismo apartado, sea superior a 25 unidades porcentuales.
- Cuando concurren dos licitadores, la oferta cuya “*Baja total de la empresa*” sea superior a la de la otra oferta en más de 20 unidades porcentuales. La “*Baja total de la empresa*” se calculará en función de los criterios relacionados con los costes y con los criterios evaluables de forma automática de acuerdo con las fórmulas indicadas en este mismo apartado.
- Cuando concurren tres o más licitadores, la oferta cuya “*Baja total de la empresa*” sea superior a la media aritmética de la “*Baja total de la empresa*” de todas las ofertas en más de 7 unidades porcentuales calculadas sobre dicha media. La “*Baja total de la empresa*” se calculará en función de los criterios relacionados con los costes y con los criterios evaluables de forma automática de acuerdo con las fórmulas indicadas en este mismo apartado. Para el cálculo de la media aritmética se considerarán todas las ofertas admitidas tras el análisis de la documentación presentada en el sobre 3, incluyan o no valores anormales o desproporcionados.

*Puntuación máxima económica:*  $P_{\maxeco}$

*Puntuación máxima automática:*  $P_{\maxauto}$

*Presupuesto licitación:*  $L_{ici}$

*Oferta de la empresa:*  $Of_i$

*Puntuación de los criterios automáticos:*  $P_{autoi}$

*Baja porcentual económica 1:*  $B^1_{eco} = (L_{ici} - Of_i) / L_{ici}$

*Baja económica ponderada:*  $B_{ecopond} = 0,99 * B^1_{eco}$

*Baja porcentual automática 1:*  $B^1_{aut} = 1 - ((P_{\maxauto} - P_{autoi}) / P_{\maxauto})$

*Baja automática ponderada:*  $B_{autpond} = 0,01 * B^1_{aut}$

*Baja total de la empresa:*  $B_{TOTAL} = B_{ecopond} + B_{autpond}$

A los efectos de cálculo todas las puntuaciones se redondearán al tercer decimal.



Cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal se deberá de dar audiencia al licitador para que justifique la valoración de su oferta y precise las condiciones de la misma y, si a la vista de justificación, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid considera que la oferta no puede ser adecuadamente cumplida, será rechazada, quedando excluida de la licitación, y acordará la adjudicación a favor de la mejor oferta, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo 150 LCSP.

Todo ello sin perjuicio de la facultad del órgano de contratación de apreciar, previos los informes técnicos del servicio correspondiente y considerando adecuada la justificación del licitador, que la proposición puede ser cumplida a satisfacción de la Agencia de Vivienda Social.

Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurran en unión temporal.

#### **F.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR EN RELACIÓN CON LOS CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO:**

##### **a) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR.”. (SOBRE Nº 2)**

En este sobre se incluirá la documentación técnica que se exige en el **apartado 10 de la cláusula 1**, en orden a la aplicación de los criterios objetivos de adjudicación cuya cuantificación depende de un juicio de valor.

En concreto, el licitador deberá aportar un único documento que contenga los siguientes extremos:

- Memoria descriptiva
- Programa de trabajo
- Programa de actuaciones medioambientales DNSH
- Tecnología I+D+I

##### **b) PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA POR APLICACIÓN DE FÓRMULAS. (SOBRE Nº 3 ):**

- o Proposición económica ajustada al modelo establecido en el anexo I.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- o Se incluirá la documentación relativa a los criterios de adjudicación valorable de forma automática por aplicación de fórmulas, indicados en el apartado 10. (Anexo IV).

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

EL SUBDIRECTOR GENERAL  
DE PROYECTOS Y OBRAS

LA DIRECTORA DEL ÁREA  
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

