

# INFORME DE VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR DENTRO DEL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID - (EXPEDIENTE CD-01/2025) LOTE 10

## 1. ANTECEDENTES

Con fecha 7 de abril de 2025 se publicó en el BOCM la Orden de 3 de abril de 2025, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se acuerda el inicio del procedimiento para el otorgamiento de la concesión demanial de parcelas titularidad de la Comunidad de Madrid, destinadas a la construcción de viviendas dedicadas al alquiler a precio asequible, acordándose la apertura del procedimiento de licitación y la aprobación de los Pliegos de Condiciones Particulares (PCP) y de Prescripciones Técnicas (PPT) que han de regir la misma.

Con fecha 1 de septiembre de 2025 la Mesa procedió a la apertura del Sobre Nº 1-B), que contenía la documentación técnica correspondiente a la oferta presentada para las parcelas 13 y 14 del lote 10 por la empresa DEA CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y ABERDEEN INFRASTRUCTURE HOLDCO (en adelante UTE DEA).

LOTE	PARCELA	MUNICIPIO	REFERENCIA CATASTRAL	TIPOLOGÍA	ZONA GEOGRÁFICA	CONSERJERÍA	PISCINA
10	13	Colmenar Viejo	5926919VL3052N0001ZY	VPPL	B	No	No
10	14	Colmenar Viejo	5926918VL3052N0001SY	VPPL	B	Si	No

## 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS TÉCNICAS

Para la valoración reflejada en el punto 3 de este Informe, se han tenido en cuenta los “*Criterios de adjudicación de la Concesión*” recogidos en el Anexo I del PCP, de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo II. *Licitación*, Cláusula 10. 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 las áreas que se desglosan a continuación:

### A. - Fase de redacción de proyecto:

La puntuación máxima para este apartado será de 30 Puntos.

- Diseño arquitectónico (16 puntos).
- Eficiencia energética y Sostenibilidad (7 puntos).
- Calidad de la construcción (4 puntos).
- Instalaciones comunitarias (3 puntos).

*B.- Fase de ejecución de las obras:*

La puntuación máxima para este apartado será de 10 Puntos.

- Propuesta de Plan de trabajo en la fase de ejecución de obras (3 puntos).
- Métodos de construcción y control de las obras (7 puntos).

*C.- Fase de explotación:*

La puntuación máxima para este apartado será de 10 puntos.

- Propuesta de Plan de explotación (5 puntos).
- Valoración del Programa de mantenimiento y conservación (4 puntos).
- Gestión de la información (1 punto).

### 3. VALORACIÓN DE LAS OFERTAS TÉCNICAS SEGÚN LOS CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR

Examinada la documentación de la oferta presentada, en relación con las características específicas del emplazamiento, la normativa de aplicación, las condiciones de obligado cumplimiento, los aspectos técnicos de referencia, y otras consideraciones contenidas en los Pliegos, se emite el presente informe que valora a juicio técnico cada uno de los criterios relacionados en el apartado 2.

La documentación aportada se considera suficiente para emitir un juicio de valor, puesto que los anteproyectos están sujetos a su desarrollo posterior. En la elaboración del proyecto básico y del proyecto de ejecución se deberán detallar y rectificar, en su caso, todos los aspectos necesarios, tanto para la obtención de las licencias urbanísticas, como para la adecuación plena a los requerimientos de los Pliegos. Asimismo, las Propuestas de Planes de trabajo y las Propuestas de Planes de explotación, están sujetas a las adaptaciones que sean necesarias.

Para determinar la puntuación total del lote se ha realizado la media de las puntuaciones obtenidas en cada parcela.

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

En el punto 4 de este Informe se detallan aquellos aspectos que han resultado relevantes para asignar las puntuaciones parciales por cada criterio.

De acuerdo con lo expresado en este informe, el resumen de la **puntuación total** del lote 10 es la siguiente:

UTE DEA: **41** puntos.

El desglose de los puntos obtenidos en cada apartado, que se refleja en el siguiente cuadro, es el mismo para la **parcela 13** y para la **parcela 14**:



	Puntuación máxima		DEA							
<b>FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO</b>	<b>30</b>			<b>23</b>						
Diseño arquitectónico	16			12						
Eficiencia energética y sostenibilidad	7			6						
Calidad de la construcción	4			3						
Instalaciones comunitarias	3			2						
<b>FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</b>	<b>10</b>			<b>8</b>						
Propuesta de Plan de trabajo	3			3						
Métodos de construcción y control	7			5						
<b>FASE DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>10</b>			<b>10</b>						
Propuesta de Plan de explotación	5			5						
Programa mantenimiento y conservación	4			4						
Gestión de la información	1			1						
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>			<b>41</b>						

#### 4.- ASPECTOS RELEVANTES DE LAS OFERTAS TÉCNICAS PRESENTADAS

##### A.- FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:

###### - Diseño arquitectónico (16 puntos).

La valoración de la propuesta se ha realizado considerando integralmente los anteproyectos y no como una mera adición aislada de sus elementos.

Las puntuaciones otorgadas han tenido en cuenta el grado de acierto al atender los requerimientos de los Pliegos, de la normativa vigente y especialmente de los principios desarrollados en la Ley 9/2022, de 14 de junio, de calidad de la Arquitectura.

En concreto, se han valorado, entre otros aspectos, la mayor o menor adecuación a los criterios que la Ley promulga: flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación; integración en el entorno; belleza; sostenibilidad económica, medioambiental y social; gestión óptima de los recursos; eficiencia energética; accesibilidad universal y seguridad; higiene, salubridad y confort, creación de valor económico y social e innovación.

Se asignan **12 puntos** a la única oferta presentada.

Se ha valorado positivamente el entendimiento de las afecciones del entorno, que presenta una topografía irregular que desciende hacia el colindante arroyo del Espino y a la cercana carretera M-607. Los bloques planteados se alejan de la carretera y la parte de la parcela más cercana a la misma se deja libre, aprovechándose para ajardinarla y situar otras instalaciones comunes exteriores. Interiormente, las viviendas están correctamente distribuidas.

Entre los aspectos negativos, se señala la proximidad de los bloques, que genera espacios de peor calidad para las viviendas que se vuelcan hacia los puntos en los que esta cercanía es más acusada.

**- Eficiencia energética y sostenibilidad (7 puntos).**

Se asignan **6 puntos** a la única oferta presentada. Aporta un anteproyecto que puede alcanzar en el Certificado de Eficiencia Energética el nivel "A" y se valora con seis puntos, entre otros aspectos, por ofrecer compromisos, certificaciones y garantías adicionales, como el nivel muy bueno en la certificación BREEAM.

**- Calidad de la Construcción (4 puntos).**

Se asignan **3 puntos** a la única oferta presentada. Este anteproyecto plantea una adecuada calidad de la construcción, coherente con el presupuesto, otorgándose tres puntos por los elementos, sistemas y métodos de construcción propuestos en el anteproyecto, que reflejan un alto grado de industrialización, lo que implica un mayor número de controles en un mayor número de sistemas y elementos constructivos.

**- Instalaciones Comunitarias (3 puntos).**

Se asignan **2 puntos** en el conjunto de todas las instalaciones comunitarias, recreativas, deportivas, zonas verdes, y otros servicios ofertados, por estar adecuadamente planteados por el único licitador presentado.

**B.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:**

**- Propuesta de Plan de trabajo en la fase de la ejecución de las obras (3 puntos).**

Se asignan **3 puntos** a la única oferta presentada por aportar una Propuesta de Plan de trabajo estudiada y adaptada al objetivo de ejecución de las obras, definiendo Plan de trabajo y métodos de construcción y control. Se asignan tres puntos, por el contenido, el grado de detalle, la organización planteada, los sistemas previstos, así como por el plazo planteado.

**- Métodos de construcción y control de las obras (7 puntos)**

Se asignan **5 puntos** a la única propuesta presentada. Se han valorado positivamente los sistemas de construcción previstos, con un alto grado de industrialización, en los que se prevé una baja siniestralidad y buenas medidas de sostenibilidad y organización durante la fase de construcción.



### C.- FASE DE EXPLOTACIÓN:

#### - Propuesta de Plan de explotación (5 puntos)

Se valora positivamente la solidez y justificación del programa de trabajo para la gestión de la explotación que garantiza el uso, conservación y mantenimiento de la construcción, la gestión del arrendamiento de los inmuebles, la prestación de los servicios mínimos y las medidas que avalan el control de la calidad del servicio.

Se otorgan **5 puntos** a la única oferta presentada cuyo Plan contiene una justificación clara y ordenada de los distintos aspectos para la gestión de la explotación. Se compromete a ir efectuando las mejoras necesarias durante el periodo de explotación para mantener la certificación energética BREEAM muy bueno. El servicio de atención al arrendatario será de 365 días 24 horas por diversos medios, incluyendo una línea 900. Se definen medios humanos y materiales para llevar a cabo la explotación de la concesión. Incluye compromiso de compra de materiales y productos con certificados ISO 14.001, con distintivos eco u otros en relación con la eficiencia energética.

#### - Programa de mantenimiento y conservación (4 puntos).

Se valora el conjunto de las especificaciones del Programa de Mantenimiento y Conservación presentado.

Se otorgan **4 puntos** a la única oferta presentada que incluye programa de mantenimiento y conservación completo superando los tiempos de respuesta mínimos exigidos por los pliegos, el servicio de atención previsto de 365 días 24 horas para la comunicación y resolución de incidencias de carácter urgente, aquellas que comprometen la habitabilidad.

#### - Gestión de la información (1 punto).

Se otorga **1 punto** a la única oferta presentada por agilizar el sistema de gestión de la información previsto en los Pliegos, tanto entre el concesionario y los usuarios como entre el concesionario y la Administración Concedente. Además, concreta las herramientas a emplear y describe la gestión prevista en detalle.

En Madrid, a fecha de firma:

Firmado digitalmente por: GARCÍA LÓPEZ MARIA SALUD  
Fecha: 2025.11.06 12:40

Firmado digitalmente por: LÓPEZ MUÑOZ MARÍA NIEVES  
Fecha: 2025.11.06 12:49