

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 11

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 las ofertas presentadas para la parcela 15 del lote 11 por las empresas CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., DEA CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y ABERDEEN INFRASTRUCTURE HOLDCO (en adelante UTE DEA), GESURBE PROJECT S.L., SATURN HOLDCO S.A.U. y SALAS PLUSHABIT, S.L., FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESIBILITAT, SALAS CONSTRUHABIT S.L., SALAS FONSHABIT S.L. (en adelante UTE VIVE JOVEN).

LOTE	PARCELA	MUNICIPIO	REFERENCIA CATASTRAL	TIPOLOGÍA	ZONA GEOGRÁFICA	CONSERJERÍA	PISCINA
11	15	Valdemoro	1299502VK4419N0001TA	VPPB	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 las ofertas presentadas por los licitadores, 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 en todos los casos, 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 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** obtenida por cada una de las empresas es el siguiente:

CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.: **38** puntos.
UTE DEA: **39** puntos.
GESURBE PROJECT S.L.: **34,5** puntos.
SATURN HOLDCO S.A.U.: **37** puntos.
UTE VIVE JOVEN: **27** puntos.

El desglose en cada uno de los apartados se refleja en el siguiente cuadro:

	Puntuación máxima		CSJ	DEA		GES			SAT	VIV
FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30		19	21		20			19	13
Diseño arquitectónico	16		8	10		12			8	4
Eficiencia energética y sostenibilidad	7		5	6		5			6	4
Calidad de la construcción	4		3	3		2			3	3
Instalaciones comunitarias	3		3	2		1			2	2
FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10		9	8		6			9	7
Propuesta de Plan de trabajo	3		3	3		2			3	2
Métodos de construcción y control	7		6	5		4			6	5
FASE DE EXPLOTACIÓN	10		10	10		8,5			9	7
Propuesta de Plan de explotación	5		5	5		4,5			4,5	3
Programa mantenimiento y conservación	4		4	4		3,5			3,5	3
Gestión de la información	1		1	1		0,5			1	1
TOTAL	50		38	39		34,5			37	27

4.- ASPECTOS RELEVANTES DE LAS OFERTAS TÉCNICAS PRESENTADAS

A.- FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:

- Diseño arquitectónico (16 puntos).

La valoración de las propuestas 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 de los licitadores 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 oferta presentada por GESURBE PROJECT S.L.

Se valora positivamente la adaptación de la edificación a las características y condicionantes de la parcela. Se plantean cuatro bloques situados en los laterales. El acceso a las viviendas se diseña a través de un atrio bioclimático común, con núcleos de comunicación vertical bien dimensionados. Todas las viviendas tienen ventilación cruzada, por estar situadas en las esquinas o por realizarse la ventilación a través del atrio. Plantea una arquitectura innovadora, en la que se ha estudiado la composición de las fachadas de manera unitaria, sin testeros ciegos. También las zonas comunes son coherentes, y cuentan con zonas libres de edificación que pueden arbolarse. Interiormente, las viviendas están correctamente distribuidas.

Como aspecto negativo se señala la deficiente calidad gráfica de la documentación entregada, que dificulta la comprensión de ciertos detalles, como la disposición interior del mobiliario.

Se asignan **10 puntos** a la oferta presentada por DEA CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A.

Se valora positivamente la adaptación de la edificación a las características y condicionantes de la parcela. El tratamiento de los testeros permite que, aproximadamente un tercio las viviendas, tengan ventilación cruzada. Se ha estudiado unitariamente tanto la composición de los bloques como la distribución de las zonas comunes en la parcela, con una zona libre de edificación que puede arbolarse. Los núcleos de comunicación vertical son adecuados y las viviendas están correctamente distribuidas.

Como aspecto negativo se señala la morfología de los pasillos de acceso a las viviendas, algunos de ellos sin huecos y la escasa superficie y estrechez de algunas de las terrazas.

Se asignan **8 puntos** a la oferta presentada por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.

Se valora positivamente la adaptación de la edificación, a las características y condicionantes de la parcela. Plantea zonas libres de edificación que pueden arbolarse. Los núcleos de comunicación vertical están adecuadamente dimensionados, contando con ascensor alternativo. Las viviendas están correctamente distribuidas.

Entre los aspectos negativos, se señala la distribución y composición del bloque y de las zonas comunes en la parcela, que resulta menos integrado que en los anteriores licitadores. También se han considerado negativamente los pasillos de acceso a las viviendas que no cuentan con huecos. Un porcentaje muy bajo de las viviendas dispone de ventilación cruzada.

Se asignan **8 puntos** a la oferta presentada por SATURN HOLDCO S.A.

Se valora positivamente la adaptación de la edificación, a las características y condicionantes de la parcela. Plantea zonas libres de edificación que pueden arbolarse. Los núcleos de comunicación vertical están adecuadamente dimensionados, contando con ascensor alternativo. Las viviendas están correctamente distribuidas.

Entre los aspectos negativos, se señalan los pasillos de acceso a las viviendas que no cuentan con huecos. Solo se incluyen viviendas adaptadas de un dormitorio, lo que reduce la funcionalidad al dificultar el alojamiento de una persona asistente o conviviente. Las terrazas de algunas de las viviendas son muy pequeñas.

Por último, se asignan **4 puntos** a la oferta presentada por UTE VIVE JOVEN.

Se valora positivamente la tipología planteada que permite a las viviendas contar con ventilación cruzada.

Entre los aspectos negativos se señala la ausencia de privacidad de los dormitorios con ventana a los corredores de acceso. Los vestíbulos planteados son excesivos en relación con la superficie del resto de estancias. La situación de la cocina se considera desplazada respecto a las zonas de iluminación y ventilación. Se valora negativamente que se propongan viviendas adaptadas únicamente de un dormitorio, lo que reduce su funcionalidad al no permitir el

alojamiento de una persona asistente o conviviente. Los tendederos se plantean comunitarios en la cubierta. Las viviendas no cuentan con trastero.

- Eficiencia energética y sostenibilidad (7 puntos).

Se asignan **6 puntos** a las ofertas presentadas por UTE DEA y SATURN HOLDCO S.A. Estos licitadores proponen 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.

Se asignan **5 puntos** a las ofertas presentadas por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. y GESURBE PROJECT S.L. Estos licitadores proponen un anteproyecto que puede alcanzar en el Certificado de Eficiencia Energética el nivel "A" y se valora con cinco puntos, entre otros aspectos, por ofrecer compromisos, certificaciones y otras garantías adicionales, como el nivel bueno en la certificación BREEAM.

Se asignan **4 puntos** a la oferta presentada por UTE VIVE JOVEN por proponer un anteproyecto que puede alcanzar en el Certificado de Eficiencia Energética el nivel "A", aunque entre otros aspectos, ofrece menores compromisos, certificaciones y garantías adicionales que otros licitadores.

- Calidad de la Construcción (4 puntos).

Se asignan **3 puntos** a las ofertas presentadas por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., UTE DEA, SATURN HOLDCO S.A.U. y UTE VIVE JOVEN. Plantean 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.

Se asignan **2 puntos** a la oferta presentada por GESURBE PROJECT S.L. Plantea una adecuada calidad de la construcción, coherente con el presupuesto. Se otorgan dos puntos por los elementos constructivos, sistemas y métodos de construcción propuestos en el anteproyecto. Se prevé que puedan industrializarse elementos y sistemas, pero en el anteproyecto no están detallados respecto a otras propuestas presentadas, lo que implica mayor dificultad para la organización posterior de la fase de ejecución.

- Instalaciones Comunitarias (3 puntos).

Se asignan **3 puntos** a la propuesta presentada por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. Se valoran positivamente tanto las zonas comunitarias exteriores como las interiores por su variedad, situación y tamaño, en especial se ha valorado que es el único licitador que propone piscina.

Se asignan **2 puntos** a las propuestas presentadas por UTE DEA, SATURN HOLDCO S.A. y UTE VIVE JOVEN. Se valoran positivamente tanto las zonas comunitarias exteriores como las interiores por su variedad, situación y tamaño.

Se asigna **1 punto** a la propuesta presentada por GESURBE PROJECT S.L. Las zonas comunitarias exteriores se consideran adecuadas, pero las zonas comunitarias interiores que aparecen en la documentación tienen menos variedad y superficie que en el resto de licitadores.

B.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Se han analizado las Propuestas de Plan de trabajo teniendo en cuenta los sistemas de construcción empleados, el grado de detalle y la adaptación al objetivo de ejecución de las obras en cada una de las parcelas concretas. Asimismo, cuando la Propuesta es coherente, se ha tenido en cuenta el plazo de ejecución planteado respecto al plazo fijado como máximo en los Pliegos.

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

Se asignan **3 puntos** a las ofertas presentadas por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., UTE DEA y SATURN HOLDCO S.A.U. Los licitadores aportan 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 que tiene en cuenta el entorno de la parcela, los sistemas previstos, así como por el menor plazo planteado y justificado de desarrollo de las obras, en relación con otros licitadores.

Se asignan **2 puntos** a las ofertas presentadas por GESURBE PROJECT S.L. y UTE VIVE JOVEN. Los licitadores aportan 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 dos puntos, por el contenido, el grado de detalle, la organización planteada, los sistemas previstos, así como por el plazo planteado con una duración media de desarrollo de las obras, en relación con los otros licitadores.

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

Se asignan **6 puntos** a las ofertas presentadas por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. y por SATURN HOLDCO S.A.U. En estas propuestas se ha valorado positivamente la inclusión de estudios topográficos y geotécnicos, ya que implican un ahorro de tiempo en las siguientes fases de redacción de los proyectos, así como la seguridad de que los anteproyectos redactados han tenido en cuenta, desde el momento de su concepción, la realidad física existente. Asimismo, 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.

Se asignan **5 puntos** a las ofertas presentadas por UTE DEA y UTE VIVE JOVEN. En estas propuestas 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.

Se asignan **4 puntos** a la oferta presentada por GESURBE PROJECT S.L. En esta propuesta se consideran adecuados los sistemas de construcción planteados. Se le otorgan cuatro puntos al no estar detallados los elementos y sistemas que plantean industrializar, en relación a otros licitadores, lo que puede afectar a la organización durante la fase de ejecución de la obra.

C.- FASE DE EXPLOTACIÓN:

- Propuesta de Plan de explotación (5 puntos)

Se valora positivamente la solidez y justificación de los programas de trabajo para la gestión de la explotación que garantizan 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 consideran más sólidas las memorias descriptivas que tratan todos los aspectos necesarios para llevar a cabo la gestión y que mantienen coherencia y orden en la exposición de las propuestas a realizar. Se consideran claras y concisas aquellas que mantienen proporcionalidad en el grado de detalle de cada uno de los aspectos a evaluar.

Se valoran positivamente las proposiciones que dan una respuesta más adecuada a lo especificado en los Pliegos.

Dentro de este apartado se ha valorado en cada una de las ofertas, el tiempo de respuesta a los inquilinos y las mejoras respecto a los servicios mínimos. Estas apreciaciones suponen una mejor valoración del conjunto de la propuesta del Plan de explotación.

Ha supuesto una minoración de la puntuación, las propuestas que contienen discrepancias dentro de la misma oferta en alguno de los datos reflejados.

Se otorgan **5 puntos** a CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. La justificación del Plan de explotación es completa, sólida y ordenada. Se describen todos los procedimientos necesarios para la correcta gestión de la concesión, incluyendo las plataformas digitales empleadas, control de calidad mediante porcentajes de cumplimiento de distintos aspectos (mantenimiento, alquileres...). Se describen los medios materiales y humanos aportando organigrama de la empresa y definiendo funciones. El seguimiento de incidencias y órdenes de trabajo será 365 días 24 horas. Como mejora de servicios mínimos se aumentan las horas de limpieza.

Se otorgan **5 puntos** a UTE DEA. El 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.

Se otorgan **4,5 puntos** a GESURBE PROJECT S.L. El Plan expone brevemente las políticas y compromisos a asumir durante la fase de explotación. Se valora el Plan Medioambiental con

el compromiso del mantenimiento de la certificación BREEAM muy bueno en los primeros 12 meses de la fase de explotación, la mejora de los servicios mínimos con el refuerzo puntual de conserje, limpieza y jardinero. Incluye mejora del "Capex" estableciendo unos gastos para afrontar renovación de la edificación o adaptación a la normativa.

Se otorgan **4,5 puntos** a SATURN HOLDCO S.A.U. El licitador desarrolla la memoria de manera clara y estructurada. Se abordan todos los aspectos relevantes de la explotación, el sistema de gestión, incluida la comercialización, se efectuará por el equipo multidisciplinar "Sogeviso". Se incluye descripción clara y concisa de alguno de los procedimientos como gestión de viviendas y comunicación con los arrendatarios.

Se otorgan **3 puntos** a UTE VIVE JOVEN. La memoria recoge todos los aspectos necesarios para definir la gestión de la explotación, mediante una organización clara y diferenciada en dos áreas la de Mantenimiento y la de Gestión. Se oferta una mejora de los servicios mínimos que supone la presencia de un conserje más que apoya las labores de mantenimiento y limpieza.

- Programa de mantenimiento y conservación (4 puntos).

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

Se otorga mayor puntuación a las *propuestas* más elaboradas, entendiendo como tal aquellas que no se limitan a reproducir las condiciones de los Pliegos.

Las discrepancias dentro de la misma oferta en alguno de los datos reflejados suponen una minoración en la valoración.

Se otorgan **4 puntos** a CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. El mantenimiento se gestionará mediante la plataforma de gestión GMAO (software que centraliza y optimiza la gestión de mantenimiento organizando activos, órdenes de trabajo, repuestos y recursos humanos), integrado en el modelo BIM del edificio. Se aumentan las frecuencias de inspección respecto al PPT. El tiempo de reparación de averías urgentes es de 3 días desde su notificación y el de las no urgentes inferior a 25 días, destacándose un servicio de retén de mantenimiento permanente.

Se otorgan **4 puntos** a UTE DEA. La oferta 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.

Se otorgan **3,5 puntos** a GESURBE PROJECT S.L. por el programa de mantenimiento presentado, que incluye mejoras en las frecuencias de inspección y mantenimiento preventivo, así como seguimiento del servicio ante incidencias que será 365 días 24 horas.

Se otorgan **3,5 puntos** a SATURN HOLDCO S.A.U. por el programa de mantenimiento presentado que define las actividades de mantenimiento reglamentario, preventivo, correctivo y de adecuación para segundas ocupaciones. Establece un plan de renovación y reposición de equipos en función de sus vidas útiles.

Se otorgan **3 puntos** a UTE VIVE JOVEN, por proponer para el seguimiento del programa de mantenimiento la elaboración de una herramienta GMAO (software que centraliza y optimiza la gestión de mantenimiento organizando activos, órdenes de trabajo, repuestos y recursos

humanos) para agilizar las actuaciones. En el documento de resumen de la oferta aparece reflejado que las incidencias urgentes serán tratadas con prioridad alta y se resolverán en 24 horas.

- Gestión de la información (1 punto).

Se valoran positivamente las propuestas que agilizan 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.

Se otorga **1 punto** a CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., UTE DEA, SATURN HOLDCO S.A.U. y UTE VIVE JOVEN por concretar las herramientas que emplearán en la fase de explotación y describir la gestión prevista con gran detalle.

Se otorgan **0,5 puntos** a GESURBE PROJECT S.L. por incluir la previsión de algún sistema de gestión en la fase de explotación.

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 12:48

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

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