

# 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 12

## 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 16 del lote 12 por la empresa AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

LOTE	PARCELA	MUNICIPIO	REFERENCIA CATASTRAL	TIPOLOGÍA	ZONA GEOGRÁFICA	CONSERJERÍA	PISCINA
12	16	Loeches	3812201VK673150001GX	VPPL	C	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 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 es el siguiente:

AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.: **40 puntos**.

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

	Puntuación máxima	AVI								
<b>FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO</b>	<b>30</b>	<b>23</b>								
Diseño arquitectónico	16	13								
Eficiencia energética y sostenibilidad	7	5								
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>9</b>									
Propuesta de Plan de explotación	5	4									
Programa mantenimiento y conservación	4	4									
Gestión de la información	1	1									
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>40</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 el anteproyecto 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 **13 puntos** a la única oferta presentada.

Se ha valorado positivamente la adaptación del anteproyecto a la parcela y su integración con el entorno. Deja espacios sin edificación que pueden arbolarse. Los testeros están tratados y se aprovechan para dotar de huecos a las viviendas de las esquinas. La distribución interior de las viviendas se considera correcta.

Como aspecto negativo se señala que solo se incluyen viviendas adaptadas de un dormitorio, lo que reduce la funcionalidad al dificultar el alojamiento de una persona asistente o conviviente.

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

Se asignan **5 puntos** a la única oferta presentada. 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.

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

Se asignan **3 puntos** a la única oferta presentada. Presentan 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** a la única oferta presentada. Se valora adecuadamente el conjunto de todas las instalaciones comunitarias, recreativas, deportivas, zonas verdes, y otros servicios ofertados, teniendo en cuenta la globalidad de la propuesta.

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

Se ha analizado la Propuesta 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 la parcela concreta. Asimismo, 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 la única oferta presentada. 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 plazo planteado y justificado de desarrollo de las obras.

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

Se asignan **5 puntos** a la única oferta presentada. En la propuesta 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 otorgan **4 puntos** a la única oferta presentada. Se destaca el detalle y la calidad de las propuestas del Plan, incluyendo organigrama, plataforma de gestión, inspecciones para el



control de calidad y pormenorización de los servicios mínimos con el compromiso de atención al inquilino 365 días 24 horas.

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

Se otorgan **4 puntos** a la única oferta presentada. El licitador plantea un programa de mantenimiento y conservación completo y detallado, con análisis 100% en tiempo real. El tiempo de respuesta a las averías es de 2 horas, la resolución de incidencias urgentes en 24 horas, aunque sea de manera provisional, y las no urgentes en 4 días.

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

Se otorga **1 punto** a la única oferta presentada. Agiliza 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 12:48

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: