

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 3

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 3 del lote 3 por las empresas AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., DEA CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y ABERDEEN INFRASTRUCTURE HOLDCO (en adelante UTE DEA), GENIUS INSULAE SICC, S.A., GESURBE PROJECT S.L., PECSA INMO S.L., PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A., 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
3	3	Alcobendas	6779701VK4867N0001TJ	VPPL	A	Si	Si

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:

AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.: **42** puntos.
CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.: **36** puntos.
UTE DEA: **36** puntos.
GENIUS INSULAE SICC, S.A.: **36,5** puntos.
GESURBE PROJECT S.L.: **30,5** puntos.
PECSA INMO S.L.: **34** puntos.
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.: **25** puntos.
SATURN HOLDCO S.A.U.: **39** puntos.
UTE VIVE JOVEN: **30** puntos.

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

	Puntuación máxima	AVI	CSJ	DEA	GEN	GES	PEC	PRY	SAT	VIV
FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30	25	17	19	22	17	24	14	21	16
Diseño arquitectónico	16	15	7	9	11	7	15	5	9	7
Eficiencia energética y sostenibilidad	7	5	5	6	5	6	4	5	6	4
Calidad de la construcción	4	3	3	2	3	2	2	3	3	3
Instalaciones comunitarias	3	2	2	2	3	2	3	1	3	2
FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10	8	9	7	8	5	4	6	9	7
Propuesta de Plan de trabajo	3	3	3	3	3	1	0	1	3	2
Métodos de construcción y control	7	5	6	4	5	4	4	5	6	5
FASE DE EXPLOTACIÓN	10	9	10	10	6,5	8,5	6	5	9	7
Propuesta de Plan de explotación	5	4	5	5	3	4,5	3	2,5	4,5	3
Programa mantenimiento y conservación	4	4	4	4	3	3,5	2,5	2	3,5	3
Gestión de la información	1	1	1	1	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1
TOTAL	50	42	36	36	36,5	30,5	34	25	39	30

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 **15 puntos** a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

Se ha valorado positivamente por tener en cuenta los condicionantes de la parcela en cuanto a las redes existentes y el entorno urbano en el que se integra la promoción. Deja espacios sin edificación que pueden arbolarse. Están estudiados los recorridos accesibles entre los diferentes niveles. Los testeros están tratados y se aprovechan para dotar de huecos a las

viviendas de las esquinas. El anteproyecto cuenta con viviendas adaptadas para personas con discapacidad de más de un dormitorio distribuidas en la parcela de forma equilibrada. La distribución interior de las viviendas se considera correcta.

Como aspecto negativo se señala que en alguna tipología el fondo de la estancia principal es muy elevado.

Se asignan **15 puntos** a PECSA INMO S.L.

Se ha valorado positivamente por tener en cuenta los condicionantes de la parcela en cuanto a las redes existentes y el entorno urbano en el que se integra la promoción. Deja espacios sin edificación que pueden arbolarse. Están estudiados los recorridos accesibles entre los diferentes niveles. Los núcleos de comunicación vertical están bien dimensionados. El anteproyecto cuenta con viviendas adaptadas para personas con discapacidad de más de un dormitorio distribuidas en la parcela de forma equilibrada. La distribución interior de las viviendas se considera bien resulta.

Como aspecto negativo se señala que no se han tratado los testers.

Se asignan **11 puntos** a la oferta presentada por GENIUS INSULAE SICC, S.A.

Se han valorado positivamente los amplios espacios sin edificación que pueden arbolarse. Los testers están tratados y se aprovechan para dotar de huecos a los pasillos de acceso a las viviendas. El anteproyecto cuenta con viviendas adaptadas para personas con discapacidad de más de un dormitorio. Los núcleos de comunicación vertical están bien dimensionados. Las viviendas en su interior están correctamente distribuidas.

Entre los principales aspectos negativos se señala que la distribución de los bloques ha tenido en cuenta el entorno urbano colindante en menor medida que las propuestas anteriores. No se han estudiado las redes de instalaciones existentes en la parcela. Los recorridos accesibles entre las diferentes plataformas están menos integrados que en las dos propuestas anteriores.

Se asignan **9 puntos** a la oferta presentada por UTE DEA.

Se ha valorado positivamente los amplios espacios sin edificación que pueden arbolarse. Los testers están adecuadamente tratados. El anteproyecto cuenta con viviendas adaptadas para personas con discapacidad de más de un dormitorio. Los núcleos de comunicación vertical están bien dimensionados. Las viviendas en su interior están correctamente distribuidas.

Entre los principales aspectos negativos se ha tenido en cuenta que la distribución de los bloques no ha resuelto acertadamente su integración en el entorno urbano colindante. No se han tenido en cuenta las redes de instalaciones existentes en la parcela. Los recorridos accesibles tampoco se consideran correctamente integrados en la promoción. Los pasillos de distribución de las viviendas tienen mucha longitud y no cuentan con huecos. En alguna tipología el fondo de la estancia principal es muy elevado.

Se asignan **9 puntos** a la oferta presentada por SATURN HOLDCO S.A.

Se han valorado positivamente los espacios sin edificación que pueden arbolarse. Es adecuado el tratamiento de los testers. Los núcleos de comunicación vertical están bien dimensionados. La distribución interior de las viviendas es correcta.

Entre los principales aspectos negativos se ha tenido en cuenta que la distribución de los bloques no ha resuelto acertadamente su integración en el entorno urbano colindante. No se han tenido en cuenta las redes de instalaciones existentes en la parcela. Los recorridos accesibles tampoco se consideran correctamente integrados en la promoción. Los pasillos de distribución de las viviendas tienen mucha longitud y no cuentan con huecos. En alguna tipología el fondo de la estancia principal es muy elevado.

Se asignan **7 puntos** a la oferta presentada por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.

Se ha valorado positivamente el tratamiento de los testers. El anteproyecto incluye viviendas adaptadas para personas con discapacidad de más de un dormitorio. La distribución interior de las viviendas es correcta.

Entre los principales aspectos negativos se ha tenido en cuenta la distribución, volumetría y diseño de los bloques que no se encuentran integrados en el entorno urbano. No se han tenido en cuenta las redes de instalaciones existentes en la parcela. Los recorridos accesibles no se resuelven adecuadamente. No se refleja la topografía en las imágenes aportadas. Los espacios de almacenamiento en alguna tipología resultan escasos.

Se asignan **7 puntos** a la oferta presentada por GESURBE PROJECT S.L.

Se ha valorado positivamente el tratamiento de los testers. El anteproyecto incluye viviendas adaptadas para personas con discapacidad de más de un dormitorio. La distribución interior de las viviendas es correcta.

Como aspectos negativos hay que destacar que la calidad de la documentación gráfica dificulta la comprensión de los detalles de la propuesta. Además, se han tenido en cuenta la distribución, volumetría y diseño de los bloques que no se encuentran integrados en el entorno urbano. No se han tenido en cuenta las redes de instalaciones existentes en la parcela. Los pasillos de distribución de las viviendas tienen mucha longitud y no cuentan con huecos. Además, en alguna tipología el fondo de la estancia principal es muy elevado.

Se asignan **7 puntos** a la oferta presentada por UTE VIVE JOVEN.

Se han valorado positivamente los espacios sin edificación que pueden arbolarse. El tratamiento de los testers es adecuado. Proponen viviendas adaptadas para personas con discapacidad de más de un dormitorio.

Entre los principales aspectos negativos se ha tenido en cuenta la distribución, volumetría y diseño de los bloques que no se encuentran integrados en el entorno urbano. No se han tenido en cuenta las redes de instalaciones existentes en la parcela. Los recorridos accesibles entre las diferentes plataformas están desafortunadamente resueltos. La disposición semicerrada de las cocinas en algunas tipologías se considera que no está adecuadamente planteada. Hay algunas tipologías con terrazas muy estrechas. Hay viviendas sin trastero.

Por último, se asignan **5 puntos** a la oferta presentada por PROMOCIONES y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Se ha valorado positivamente la ventilación cruzada de alguna de las viviendas. Los núcleos de comunicación vertical están bien dimensionados. Proponen viviendas adaptadas para personas con discapacidad de más de un dormitorio.

Entre los principales aspectos negativos se señala que no está adaptado a las condiciones topográficas de la parcela, que presenta una fuerte pendiente, este aspecto se considera relevante y afecta a la globalidad del anteproyecto. Además, no se han tenido en cuenta las redes existentes en la parcela. También se señala que algunas de las terrazas son muy estrechas.

- Eficiencia energética y sostenibilidad (7 puntos).

Se asignan **6 puntos** a las ofertas presentadas por UTE DEA, GESURBE PROJECT S.L 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 AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., GENIUS INSULAE SICC, S.A. y PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. 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 las ofertas presentadas por PECSA INMO S.L. y por UTE VIVE JOVEN por presentar 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 AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., GENIUS INSULAE SICC, S.A. PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A., SATURN HOLDCO S.A.U. y UTE VIVE JOVEN. Estos anteproyectos 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 UTE DEA. El anteproyecto 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, que son adecuados, pero con un menor grado de industrialización respecto a otras propuestas presentadas, lo que implica mayor dificultad para la realización de controles de calidad.

También se asignan **2 puntos** a las ofertas presentadas por GESURBE PROJECT S.L. y por PECSA INMO S.L. Estos licitadores plantean 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 las propuestas presentadas por GENIUS INSULAE SICC, S.A. PECSA INMO S.L. y SATURN HOLDCO S.A. Se valoran positivamente tanto las zonas comunitarias exteriores como las interiores por su variedad, situación y tamaño.

Se asignan **2 puntos** a las propuestas presentadas por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., UTE DEA, GESURBE PROJECT S.L. y UTE VIVE JOVEN. Se valoran positivamente las zonas comunitarias tanto exteriores como interiores pero están menos detalladas y morfológicamente peor resueltas que en los anteriores licitadores.

Por último, se asigna **1 punto** a la propuesta presentada por PROMOCIONES y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. Se valoran positivamente las zonas comunitarias exteriores, aunque están menos detalladas y morfológicamente peor resueltas que en los tres primeros licitadores. En cuanto a las zonas comunitarias interiores tienen mucha 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 AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L., CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., UTE DEA, GENIUS INSULAE SICC, S.A., 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 la oferta presentada por UTE VIVE JOVEN. El licitador aporta 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.

Se asigna **1 punto** a la oferta presentada por GESURBE PROJECT S.L. El licitador aporta 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 asigna un punto por el contenido, y los sistemas previstos, así como por un plazo muy elevado de desarrollo de las obras, en relación con los otros licitadores.

También se asigna **1 punto** a la oferta presentada por PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. El licitador aporta 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 asigna un punto por el contenido, que es correcto, pero presenta menor detalle en la organización planteada y los sistemas previstos, así como mayor plazo de desarrollo de las obras, en relación con los otros licitadores.

La propuesta presentada por PECSA INMO S.L. no ha obtenido **ningún punto** en este apartado ya que propone un plazo de ejecución de obra de 36 meses, cuando en los Pliegos, ese plazo, es el máximo para el periodo que abarca desde que se otorga la conformidad al Proyecto de ejecución hasta la firma del Certificado final de obra.

- 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 las 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 AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., GENIUS INSULAE SICC, S.A., PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. y UTE VIVE JOVEN. En las 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 UTE DEA. En la propuesta se consideran adecuados los sistemas de construcción planteados. Se le otorgan cuatro puntos al proponer un bajo grado de industrialización, en relación a otros licitadores, lo que puede afectar a la siniestralidad y la sostenibilidad durante la fase de construcción in situ.

También se asignan **4 puntos** a las ofertas presentadas por GESURBE PROJECT S.L. y PECSA INMO S.L. En las propuestas 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 **4 puntos** a AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. 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.

Se otorgan **3 puntos** a GENIUS INSULAE SICC, S.A. En su propuesta resumen los compromisos mínimos del Plan de Explotación establecidos en el Pliego. Se realiza descripción de “Provivienda”, asociación que será la encargada de la gestión de los alquileres y que cuenta con un equipo interdisciplinar para prestar apoyo al inquilino.

Se otorgan **3 puntos** a PECSA INMO S.L. En la propuesta se valora positivamente el tiempo de respuesta al inquilino de 24-48 horas. Respecto a los servicios mínimos refiere mejoras en el servicio de limpieza, aunque no se especifican detalladamente.

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.

Por último, se otorgan **2,5 puntos** a PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. Es el Plan de explotación más escueto, en cuanto al contenido, de todas las ofertas. Reproduce las condiciones reflejadas en los Pliegos, así como la normativa aplicable. Se echa en falta mayor elaboración sobre la metodología a emplear para justificar la gestión de las distintas tareas. Propone un incremento de los servicios mínimos de conserjería ampliándolo a los sábados y domingos.

- 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 AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. El licitador presenta 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.

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 GENIUS INSULAE SICC, S.A. por el programa de mantenimiento presentado que reproduce lo establecido en los Pliegos, no obstante, se hace referencia a alguna de las empresas que llevarán a cabo el mantenimiento. Se aumentan las frecuencias de inspección en el mantenimiento preventivo y se reduce el tiempo de respuesta según el tipo de incidencia, entre otras: 15 días para corregir los desperfectos observados en las inspecciones periódicas, 24 horas para subsanar condiciones de accesibilidad, acceso, pérdidas de agua, suministros y limpieza general.

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.

Se otorgan **2,5 puntos** a PECSA INMO S.L. por el programa de mantenimiento presentado que reproduce los requerimientos de los Pliegos, en el documento de resumen de la oferta refiere que las reparaciones que afecten a la habitabilidad se resolverán en 24 horas, lo que se valora positivamente.

Por último, se otorgan **2 puntos** a PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. por comprometerse a desarrollar el correspondiente programa informático para efectuar el mantenimiento, así como a disponer de medios materiales y humanos para efectuarlo.

- 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 AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., 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 GENIUS INSULAE SICC, S.A., GESURBE PROJECT S.L., PECSA INMO S.L. y PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. 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 12:51

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: