

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 13

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 17 del lote 13 por las empresas CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., y DEA CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y ABERDEEN INFRASTRUCTURE HOLDCO (en adelante UTE DEA).

LOTE	PARCELA	MUNICIPIO	REFERENCIA CATASTRAL	TIPOLOGÍA	ZONA GEOGRÁFICA	CONSERJERÍA	PISCINA
13	17	Loeches	3811801VK6731S0001AX	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 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.: **45** puntos.
UTE DEA: **32** puntos.

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

	Puntuación máxima	CSJ	DEA							
FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30	26	16							
Diseño arquitectónico	16	15	6							
Eficiencia energética y sostenibilidad	7	5	6							

Calidad de la construcción	4		3	2						
Instalaciones comunitarias	3		3	2						
FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10		9	6						
Propuesta de Plan de trabajo	3		3	2						
Métodos de construcción y control	7		6	4						
FASE DE EXPLOTACIÓN	10		10	10						
Propuesta de Plan de explotación	5		5	5						
Programa mantenimiento y conservación	4		4	4						
Gestión de la información	1		1	1						
TOTAL	50		45	32						

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 CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.

Se valora positivamente el anteproyecto por estar adaptado a la orografía de la parcela. Los 5 bloques planteados se sitúan adecuadamente, en sentido longitudinal a las curvas de nivel, ordenándose a partir de una calle interior en sentido transversal. Cuenta con una zona libre de edificación en la que puede realizarse plantación de arbolado. Se han estudiado las fachadas de los bloques de manera unitaria y el tratamiento de los testeros permite que un tercio aproximadamente de las viviendas tengan ventilación cruzada. La proporción de viviendas a las que sirve cada núcleo de comunicación es adecuada, contando con ascensor alternativo en caso de avería. La distribución interior de las viviendas se considera correcta.

Como aspecto negativo se señalan los pasillos de acceso a las viviendas sin huecos.

Se asignan **6 puntos** a la oferta presentada por UTE DEA.

Se valora positivamente la adaptación a las condiciones de la parcela. Asimismo, se reserva una zona libre de edificación con posibilidad de plantación de arbolado. Las viviendas cuentan con ventilación cruzada.

Entre los aspectos negativos se señalan los numerosos portales, con 2 o 3 viviendas por planta, generando un gran número de núcleos de comunicación vertical sin ascensor alternativo en caso de avería. Se hace un gran esfuerzo para que todas las viviendas tengan ventilación cruzada, pero las distribuciones resultantes son complejas y poco versátiles, en algunos casos dúplex, desaconsejados por los Pliegos. El acceso exterior desde la entrada principal a los diferentes portales de la promoción es igualmente desafortunado al tener que recorrer grandes distancias por pasos estrechos. La superficie de las terrazas en las diferentes tipologías de viviendas está descompensada, siendo algunas de ellas muy estrechas.

- Eficiencia energética y sostenibilidad (7 puntos).

Se asignan **6 puntos** a la oferta presentada por UTE DEA. 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 la oferta presentada por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. 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 oferta presentada por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. 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.

Se asignan **2 puntos** a la oferta presentada por UTE DEA. 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 la otra propuesta presentada, lo que implica mayor dificultad para la realización de controles de calidad.

- 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 se proponga una piscina.

Se asignan **2 puntos** a la propuesta presentada por UTE DEA. Se valoran positivamente tanto las zonas comunitarias exteriores como las interiores por su variedad, situación y tamaño.

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 la oferta presentada por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, 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 más que a la otra propuesta presentada, por el contenido y el grado de detalle, así como por el plazo planteado de desarrollo de las obras en relación con los métodos y sistemas previstos, que es menor que en el otro licitador.

Se asignan **2 puntos** a la oferta presentada por UTE DEA. 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 menos que a la otra propuesta presentada, por el contenido y el grado de detalle, así como por el plazo planteado de desarrollo de las obras en relación con los métodos y sistemas previstos, que es mayor que en el otro licitador.

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

Se asignan **6 puntos** a la oferta presentada por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. En la propuesta 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 **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.

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.

- 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 a 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.

- Gestión de la información (1 punto).

Se valoran positivamente las propuestas, ya 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. Además, concretan las herramientas a emplear y describen la gestión prevista con detalle.

Se otorga **1 punto** a cada uno de los licitadores CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. y UTE DEA ya que concretan las herramientas a emplear y describen la gestión prevista con 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://gestiona.comunidad.madrid/esv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: