

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 14

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 las parcelas 18 y 19 del lote 14 por la empresa PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

LOTE	PARCELA	MUNICIPIO	REFERENCIA CATASTRAL	TIPOLOGÍA	ZONA GEOGRÁFICA	CONSERJERÍA	PISCINA
14	18	Torrejón de la Calzada	1404110VK3510S0000XL	VPPL	C	No	No
14	19	Torrejón de Velasco	4589701VK3448N0001UJ	VPPL	C	No	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 el licitador, 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 14** es la siguiente:

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.: **31 puntos**.

El desglose de los puntos obtenidos en cada apartado, que se refleja en el siguiente cuadro, es el mismo para la **parcela 18** y para la **parcela 19**:

	Puntuación máxima							PRY		
FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30							20		
Diseño arquitectónico	16							11		
Eficiencia energética y sostenibilidad	7							5		
Calidad de la construcción	4							3		
Instalaciones comunitarias	3							1		
FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10							6		
Propuesta de Plan de trabajo	3							1		
Métodos de construcción y control	7							5		
FASE DE EXPLOTACIÓN	10							5		
Propuesta de Plan de explotación	5							2,5		
Programa mantenimiento y conservación	4							2		
Gestión de la información	1							0,5		
TOTAL	50							31		

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 **11 puntos** a la única oferta presentada.

Se ha valorado positivamente la adecuación de la edificación a las características de cada parcela, la composición de los bloques, y la distribución interior de las viviendas.

Entre los aspectos negativos se señalan los pasillos de distribución de las viviendas sin huecos y que las terrazas son estrechas en algunas tipologías. Además, hay tipologías de viviendas que no cuentan con trastero y los que se prevén no están detallados.

- 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. Proponen 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 asigna **1 punto** a la única oferta presentada. Las instalaciones comunitarias son correctas teniendo en cuenta la globalidad de la propuesta.

B.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

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

Se asigna **1 punto** a la única oferta presentada. 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, la organización planteada y los sistemas previstos, así como por el plazo de desarrollo de las obras.

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

Se asignan **5 puntos** a la única oferta presentada. Se han valorado positivamente los sistemas de construcción planteados, 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 **2,5 puntos** a la única oferta presentada. 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.

- Programa de mantenimiento y conservación (4 puntos).

Se otorgan **2 puntos** a la única oferta presentada 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 otorgan **0,5 puntos** a la única oferta presentada. Es suficiente la propuesta del sistema de gestión de la información. Incluye algún sistema de gestión de la información.

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 12:47

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: