

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 6

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 7, 8 y 9 del lote 6 por las empresas CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., DEA CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y ABERDEEN INFRASTRUCTURE HOLDCO (en adelante UTE DEA), 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
6	7	Móstoles	6725730VK2662N0001DD	VPPL	B	Sí	No
6	8	Móstoles	7323204VK2672S0001DW	VPPL	B	No	No
6	9	Móstoles	6725717VK2662N0001LD	VPPL	B	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 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 del lote se ha realizado la media de las puntuaciones obtenidas en cada parcela.

Para determinar la puntuación global 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.

De acuerdo con lo expresado en este informe, la **puntuación total** obtenida por cada una de las empresas en el lote 6 es la siguiente:

CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.: **32** puntos.

UTE DEA: **40** puntos.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.: **32** puntos.

SATURN HOLDCO S.A.U.: **37,33** puntos.
UTE VIVE JOVEN: **31,67** puntos.

El desglose en cada uno de los apartados se refleja en el siguiente cuadro para la **parcela 7**:

	Puntuación máxima		CSJ	DEA				PRY	SAT	VIV
FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30		13	22				19	23	13
Diseño arquitectónico	16		2	11				8	12	4
Eficiencia energética y sostenibilidad	7		5	6				5	6	4
Calidad de la construcción	4		3	3				3	3	3
Instalaciones comunitarias	3		3	2				3	2	2
FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10		9	8				6	8	7
Propuesta de Plan de trabajo	3		3	3				1	2	2
Métodos de construcción y control	7		6	5				5	6	5
FASE DE EXPLOTACIÓN	10		10	10				5	9	7
Propuesta de Plan de explotación	5		5	5				2,5	4,5	3
Programa mantenimiento y conservación	4		4	4				2	3,5	3
Gestión de la información	1		1	1				0,5	1	1
TOTAL	50		32	40				30	40	27

El desglose en cada uno de los apartados se refleja en el siguiente cuadro para la **parcela 8**:

	Puntuación máxima		CSJ	DEA				PRY	SAT	VIV
FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30		13	22				19	23	20
Diseño arquitectónico	16		2	11				8	12	11
Eficiencia energética y sostenibilidad	7		5	6				5	6	4
Calidad de la construcción	4		3	3				3	3	3
Instalaciones comunitarias	3		3	2				3	2	2
FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10		9	8				6	8	7
Propuesta de Plan de trabajo	3		3	3				1	2	2
Métodos de construcción y control	7		6	5				5	6	5
FASE DE EXPLOTACIÓN	10		10	10				5	9	7
Propuesta de Plan de explotación	5		5	5				2,5	4,5	3
Programa mantenimiento y conservación	4		4	4				2	3,5	3
Gestión de la información	1		1	1				0,5	1	1
TOTAL	50		32	40				30	40	34

El desglose en cada uno de los apartados se refleja en el siguiente cuadro para la **parcela 9**:

	Puntuación máxima		CSJ	DEA				PRY	SAT	VIV
FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO	30		13	22				25	15	20
Diseño arquitectónico	16		2	11				14	4	11
Eficiencia energética y sostenibilidad	7		5	6				5	6	4
Calidad de la construcción	4		3	3				3	3	3
Instalaciones comunitarias	3		3	2				3	2	2
FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	10		9	8				6	8	7
Propuesta de Plan de trabajo	3		3	3				1	2	2
Métodos de construcción y control	7		6	5				5	6	5
FASE DE EXPLOTACIÓN	10		10	10				5	9	7
Propuesta de Plan de explotación	5		5	5				2,5	4,5	3
Programa mantenimiento y conservación	4		4	4				2	3,5	3
Gestión de la información	1		1	1				0,5	1	1
TOTAL	50		32	40				36	32	34

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.

Parcela 7:

Se asignan **12 puntos** a la oferta presentada por SATURN HOLDCO S.A.U.

Como aspectos positivos se señala la adaptación conseguida a los condicionantes de la parcela, la distribución de la edificación, su orientación configurando un espacio central de calidad y la integración de los itinerarios accesibles en los diferentes niveles. También la correcta distribución interior de las viviendas.

Entre los aspectos negativos se ha tenido en cuenta que no se tratan los testeros.

Se asignan **11 puntos** a la oferta presentada por UTE DEA.

Como aspecto positivo se señala la adaptación alcanzada por el anteproyecto a los condicionantes de la parcela. La distribución de la edificación consigue que pocas de las viviendas tengan una orientación norte. Las viviendas presentan una correcta distribución interior.

Entre los aspectos negativos se ha tenido en cuenta la tipología de los bloques que configura largos pasillos interiores de acceso a las viviendas.

Se asignan **8 puntos** a la oferta presentada por PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC.

Como aspectos positivos se señala el correcto dimensionamiento de los núcleos de ascensores. En algunas tipologías la cocina tiene ventilación y luz natural directa. Las terrazas de las viviendas cuentan con una dimensión adecuada para su aprovechamiento.

Entre los aspectos negativos se ha tenido en cuenta que el anteproyecto no está completamente adaptado a las condiciones de la parcela. La distancia entre los bloques es menor que en otros licitadores y dificulta el soleamiento.

Se asignan **4 puntos** a la oferta presentada por UTE VIVE JOVEN.

Como aspectos positivos se señalan los espacios libres de edificación bajo rasante que permiten el arbolado. Las viviendas están correctamente distribuidas.

Entre los aspectos negativos se ha tenido en cuenta la distribución de los bloques en la parcela. Esta distribución cuenta con puntos en los que no se prevé retranqueo respecto de la alineación y genera espacios residuales en la configuración de las zonas comunes. Este aspecto se considera relevante.

Se asignan **2 puntos** a la oferta presentada por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.

Como aspectos positivos se señalan el adecuado tratamiento de los testeros y la correcta distribución interior de las viviendas.

Uno de los aspectos que se ha valorado negativamente es que la propuesta no tiene en cuenta la totalidad de la parcela que forma parte de la concesión de este lote 6 y propone una reserva dotacional de un 20% de la superficie de la misma. Este aspecto se considera relevante y afecta a la totalidad de la propuesta. Otros aspectos que se consideran negativos son los largos pasillos interiores de acceso a las viviendas y la excesiva profundidad de alguna de las estancias principales respecto a la fachada.

Parcela 8:

Se asignan **12 puntos** a la oferta presentada por SATURN HOLDCO S.A.U.

Como aspectos positivos se señalan la adaptación a los condicionantes de la parcela, la distribución de la edificación, su orientación configurando un espacio central de calidad y la

integración de los itinerarios accesibles en los diferentes niveles. También la correcta distribución interior de las viviendas.

Entre los aspectos negativos se ha tenido en cuenta que no se tratan los testeros.

Se asignan **11 puntos** a la oferta presentada por UTE DEA.

Como aspecto positivo se señala la adaptación alcanzada por el anteproyecto a los condicionantes de la parcela. La distribución de la edificación consigue que pocas de las viviendas tengan una orientación norte. Las viviendas presentan una correcta distribución interior.

Entre los aspectos negativos se han tenido en cuenta la tipología de los bloques que configura largos pasillos interiores de acceso a las viviendas.

Se asignan **11 puntos** a la oferta presentada por UTE VIVE JOVEN.

Como aspecto positivo se señala la adaptación a los condicionantes de la parcela con una distribución de la edificación bajo rasante que permite el arbolado. La orientación de las viviendas es adecuada. Los testeros se han tratado convenientemente. La distribución interior de las viviendas es correcta.

Entre los aspectos negativos se ha tenido en cuenta la tipología de los bloques que configura largos pasillos interiores de acceso a las viviendas. También que no todos los ascensores llegan a la planta de aparcamiento.

Se asignan **8 puntos** a la oferta presentada por PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC.

Como aspectos positivos se señala el adecuado dimensionamiento de los núcleos de ascensores. En algunas tipologías la cocina tiene ventilación y luz natural directa. Las terrazas de las viviendas cuentan con una dimensión adecuada.

Entre los aspectos negativos se ha tenido en cuenta que el anteproyecto no está completamente adaptado a las condiciones de la parcela. La distancia entre los bloques es menor que en otros licitadores y dificulta el soleamiento.

Se asignan **2 puntos** a la oferta presentada por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.

Como aspectos positivos se señala el adecuado tratamiento de los testeros y la correcta distribución interior de las viviendas.

Uno de los aspectos que se ha valorado negativamente es que la propuesta no tiene en cuenta la totalidad de la parcela que forma parte de la concesión de este lote 6 y propone una reserva dotacional de un 20% de la superficie de la misma. Este aspecto se considera relevante y afecta a la totalidad de la propuesta. Otros aspectos que se consideran negativos son los largos pasillos interiores de acceso a las viviendas y la excesiva profundidad de alguna de las estancias principales respecto a la fachada.

Parcela 9:

Se asignan **14 puntos** a la oferta presentada por PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Se valora positivamente la situación de los bloques en la parcela, que ha tenido en cuenta la cercanía de las viviendas de la parcela colindante, aspecto que se considera relevante. Los núcleos de ascensores están correctamente dimensionados. En algunas tipologías la cocina tiene ventilación y luz natural directa. Las terrazas de las viviendas cuentan con una dimensión adecuada para su aprovechamiento.

Como elementos negativos se señala que algunos aspectos de las viviendas adaptadas para personas con discapacidad deben ser mejorados en las siguientes fases de desarrollo.

Se asignan **11 puntos** a la oferta presentada por UTE DEA.

Como aspecto positivo se señala la adaptación conseguida por el anteproyecto a los condicionantes de la parcela. La distribución de la edificación consigue que pocas de las viviendas tengan una orientación norte. Las viviendas presentan una correcta distribución interior.

Entre los aspectos negativos se ha tenido en cuenta la tipología de los bloques que configura largos pasillos interiores de acceso a las viviendas.

Se asignan **11 puntos** a la oferta presentada UTE VIVE JOVEN.

Como aspecto positivo se señala la adaptación a los condicionantes de la parcela con una distribución de la edificación bajo rasante que permite el arbolado. La orientación de las viviendas es adecuada. Los testeros se han tratado convenientemente. La distribución interior de las viviendas es correcta.

Entre los aspectos negativos se ha tenido en cuenta la tipología de los bloques que configura largos pasillos interiores de acceso a las viviendas. También que no todos los ascensores llegan a la planta de aparcamiento.

Se asignan **4 puntos** a la oferta presentada por SATURN HOLDCO S.A.

Como aspectos positivos se señalan la correcta distribución interior de las viviendas y la superficie y morfología de las terrazas.

Entre los aspectos negativos se observa un peor entendimiento de los condicionantes de la parcela y del entorno, sobre todo en referencia a las viviendas situadas en la parcela colindante, aspecto que se considera relevante. Los testeros no se tratan adecuadamente.

Se asignan **2 puntos** a la oferta presentada por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.

Como aspectos positivos se señala el adecuado tratamiento de los testeros y la correcta distribución interior de las viviendas.

Uno de los aspectos que se ha valorado negativamente es que la propuesta no tiene en cuenta la totalidad de la parcela que forma parte de la concesión de este lote 6 y propone una reserva dotacional de un 20% de la superficie de la misma. Este aspecto se considera relevante y afecta a la totalidad de la propuesta. Otros aspectos que se consideran negativos son los

largos pasillos interiores de acceso a las viviendas y la excesiva profundidad de alguna de las estancias principales respecto a la fachada.

- Eficiencia energética y sostenibilidad (7 puntos).

En este apartado las puntuaciones de las parcelas 7, 8 y 9 son las mismas:

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 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 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).

En este apartado las puntuaciones de las parcelas 7, 8 y 9 son las mismas:

Se asignan **3 puntos** a cada una de las ofertas presentadas ya que todas ellas 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).

En este apartado las puntuaciones de las parcelas 7, 8 y 9 son las mismas.

Se asignan **3 puntos** a las propuestas presentadas por CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. Se valoran positivamente tanto las zonas comunitarias exteriores como las interiores por su variedad, situación y tamaño. Se ha tenido en cuenta especialmente la inclusión de una piscina en la promoción.

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 pero su variedad, situación y tamaño es inferior que en las dos anteriores propuestas.

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.

En toda la fase de ejecución de las obras las puntuaciones de las parcelas 7, 8 y 9 son las mismas:

- 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. y UTE DEA. 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 SATURN HOLDCO S.A.U. 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.

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.

- 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 UTE DEA, 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.

C.- FASE DE EXPLOTACIÓN:

En toda la fase de explotación de la concesión las puntuaciones de las parcelas 7, 8 y 9 son las mismas:

- 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 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.

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 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 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.

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 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 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 12:50

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/evs>
mediante el siguiente código seguro de verificación: