

# 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 7

## 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 10 del lote 7 por las empresas AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., DEA CAPITAL PARTECIPAZIONI S.P.A. y ABERDEEN INFRASTRUCTURE HOLDCO (en adelante UTE DEA), GESURBE PROJECT S.L., 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
7	10	Arroyomolinos	2700905VK2620S0001YI	VPPL	B	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:

AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.: **32** puntos.  
UTE DEA: **31** puntos.  
GESURBE PROJECT S.L.: **30,5** puntos.  
SATURN HOLDCO S.A.U.: **31** puntos.  
UTE VIVE JOVEN: **39** puntos.

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



	Puntuación máxima	AVI	DEA	GES	SAT	VIV
<b>FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>25</b>
Diseño arquitectónico	16	6	6	8	4	16
Eficiencia energética y sostenibilidad	7	5	6	5	6	4
Calidad de la construcción	4	3	2	2	3	3
Instalaciones comunitarias	3	1	1	1	1	2
<b>FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
Propuesta de Plan de trabajo	3	3	2	2	2	2
Métodos de construcción y control	7	5	4	4	6	5
<b>FASE DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>8,5</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
Propuesta de Plan de explotación	5	4	5	4,5	4,5	3
Programa mantenimiento y conservación	4	4	4	3,5	3,5	3
Gestión de la información	1	1	1	0,5	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>30,5</b>	<b>31</b>	<b>39</b>

#### 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 **16 puntos** a la oferta presentada por UTE VIVE JOVEN.

Se destaca en esta propuesta el idóneo entendimiento de la compleja topografía de la parcela que presenta un desnivel muy importante entre los extremos opuestos. También son importantes los condicionantes urbanísticos, ya que se encuentra rodeada de edificación de muy baja altura y muy expuesta a las vistas en su parte superior. Estos aspectos se consideran relevantes. Proponen una composición equilibrada de 8 bloques, 5 de ellos escalonados en sí mismos, y entre ellos, y 3 en la parte superior con 3 alturas en total. Se resuelve la accesibilidad del conjunto mediante rampas y ascensores. Más de la mitad de las viviendas tienen ventilación cruzada. En toda la propuesta se ha estudiado el movimiento de tierras a realizar.



Se asignan **8 puntos** a la oferta presentada por GESURBE PROJECT S.L.

Como aspecto positivo presentan una propuesta que concentra la edificación en la parte baja de la parcela y deja el resto para poderla ajardinar. La composición de las fachadas y de los testers se realiza con acierto. En las zonas comunes proponen, entre otras instalaciones, una piscina.

Se valora negativamente, entre otros aspectos, la falta de detalle en el tratamiento de la zona sin edificación, la escasa distancia entre los bloques y que se propongan viviendas adaptadas únicamente de un dormitorio, lo que reduce su funcionalidad al no permitir el alojamiento de una persona asistente o conviviente.

Se asignan **6 puntos** a la oferta presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

Como aspecto positivo se señala que la disposición de la edificación permite la correcta ventilación y el ajardinamiento de una parte de la parcela.

Se valora negativamente, entre otros aspectos, la posición de los bloques que ha tenido en cuenta la pendiente, al acortarse su longitud según aumenta la inclinación, pero no está totalmente integrada y su impacto será importante con una altura de los bloques de 4 plantas más bajo cubierta. Una parte de las viviendas tienen tipología de dúplex, cuestión que se valora negativamente según lo previsto en los Pliegos. Se proponen viviendas adaptadas únicamente de un dormitorio, lo que reduce su funcionalidad al no permitir el alojamiento de una persona asistente o conviviente.

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

Como aspecto positivo se señala la correcta distribución interior de las viviendas.

Se valora negativamente, entre otros aspectos, la edificación propuesta consistente en bloques de 3 y 4 alturas. En la zona superior se alinea a la calle Arousa con un impacto muy importante justo en el punto más desfavorable. Los pasillos de distribución para el acceso a las viviendas son largos y sin huecos.

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

Como aspecto positivo se señala la correcta distribución interior de las viviendas.

Se valora negativamente, entre otros aspectos, la edificación propuesta consistente en bloques de 3 y 4 alturas. En la zona superior se alinea a la calle Arousa con un impacto muy importante justo en el punto más desfavorable. Los pasillos de distribución para el acceso a las viviendas son largos y sin huecos. No se aclara el itinerario accesible entre las zonas desconectadas de los bloques de arriba y de abajo de la promoción.

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

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 AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. y GESURBE PROJECT S.L. 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).**

Se asignan **3 puntos** a las ofertas presentadas por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., SATURN HOLDCO S.A. y UTE VIVE JOVEN. Estos licitadores 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. Este licitador 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 la oferta presentada por GESURBE PROJECT S.L. Este licitador 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. 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 **2 puntos** a la propuesta presentada por UTE VIVE JOVEN. Las instalaciones comunitarias propuestas en este anteproyecto se insertan acertadamente en la compleja topografía de la parcela, presentando el resto de los anteproyectos espacios comunitarios peor resueltos.

Se asigna **1 punto** a cada una de las propuestas restantes presentadas por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., UTE DEA, GESURBE PROJECT S.L. y SATURN HOLDCO S.A.U. por haber resuelto con menor acierto la situación de las zonas comunes en relación a la topografía, circunstancia que se considera relevante.



## 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 AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS 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 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 UTE DEA, GESURBE PROJECT S.L., 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.

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

Se asignan **6 puntos** a la oferta presentada por SATURN HOLDCO S.A.U. 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. 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 la oferta presentada por GESURBE PROJECT S.L. 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 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 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.

#### **- 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 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 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.

#### **- 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., 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 GESURBE PROJECT S.L. 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://gestion.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: