



ANEXO V CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y REFORMA DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE LA AVS PARA QUE SEAN APTAS PARA SU HABITABILIDAD Y PUESTA EN SERVICIO PARA SU NUEVA ADJUDICACION, Y MEJORAR SU EFICIENCIA ENERGETICA Y REDUCIR LAS EMISIONES DE GAS DE EFECTO INVERNADERO. EXPEDIENTE: A/OBR-025694/2025

Nº Expediente	A/OBR-025694/2025
Título	ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y REFORMA DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE LA AVS PARA QUE SEAN APTAS PARA SU HABITABILIDAD Y PUESTA EN SERVICIO PARA SU NUEVA ADJUDICACION, Y MEJORAR SU EFICIENCIA ENERGETICA Y REDUCIR LAS EMISIONES DE GAS DE EFECTO INVERNADERO. EXPEDIENTE: A/OBR-025694/2025

Incorporación de cláusulas sociales, ambientales y de innovación como criterios de adjudicación:
SI ☒ NO ☐

- Como criterios sociales ☐
- Como criterios ambientales ☒
- Como criterios de innovación ☐

A) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN RELACIONADOS CON LOS COSTES

Nº	CRITERIO DE ADJUDICACIÓN	PONDERACIÓN
1	Precio	70
<p>La valoración de la oferta económica se realizará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:</p> $\text{Valoración} = P_{\text{máxeco}} \times [1 - ((Of_i - Of_{\text{min}}) / (P_{Li}))^{5/2}]$ <p> $P_{\text{máxeco}}$: Puntuación máxima de los criterios relacionados con los costes Of_i: Precio ofertado por el licitador expresado en euros Of_{min}: Precio de la oferta más baja expresado en euros P_{Li}: Precio de licitación expresado en euros </p> <p>La oferta consistirá en una baja porcentual única que será aplicada a todos los precios, que se especifican en el Anexo I, Cuadro de Precios del Pliego de Prescripciones Técnicas que han de regir en este acuerdo marco.</p>		



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0964289422931615097424**

<p>En Su caso:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Datos sobre los costes que deberán proporcionar los licitadores: ○ Método para la evaluación de los costes facilitados: 	
---	--

B) CRITERIOS CUALITATIVOS: 30 PUNTOS

B.1.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE EVALUACIÓN AUTOMÁTICA 16 PUNTOS

Nº	CRITERIO DE ADJUDICACIÓN	PONDERACIÓN
1	Incremento del personal	4
<p>Se valorará el incremento de personal responsable asignado según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Pliego de Prescripciones Técnicas, con dedicación exclusiva y con experiencia en trabajos análogos, con un máximo 4 puntos, conforme a lo señalado a continuación:</p> <p>1.- Incremento de personal responsable de las obras de las viviendas asignado según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Pliego de Prescripciones Técnicas, con dedicación exclusiva y con experiencia en trabajos análogos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Por cada Arquitectos/Ingenieros o Arquitecto Técnico/Ingeniero Técnico, jefes de obra y coordinadores de gremios y oficios adicional a los seis exigidos en la solvencia: 0,5 punto por cada técnico, hasta un máximo de 2 puntos - Por cada encargado de obra adicional a los seis exigidos en la solvencia 0,50 puntos por cada encargado adicional hasta un máximo de 2 puntos 		
2	Medidas de seguridad y control	12
<p>Incremento del tiempo en meses que se mantiene en la vivienda la alarma antiocupación, a costa del contratista, desde la fecha de la firma del acta de recepción de las obras de la vivienda.</p> <p>Hasta un máximo de 12 meses: 12 puntos máximo, a razón de 1,0 puntos por mes de incremento.</p>		



B.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SOMETIDOS A JUICIO DE VALOR 14 PUNTOS

El licitador deberá presentar **un único documento** utilizando como tipo de letra **ARIAL 11 e interlineado 1,5**, y que contenga los cuatro apartados descritos a continuación, valorándose en cada uno de ellos el grado de definición, la claridad y concreción en la redacción y la cercanía a las características concretas de la obra, y con la extensión máxima indicada en cada uno de ellos. En caso de no presentar justificación en alguno de los apartados, el licitador obtendrá cero puntos en dicho apartado.

Nº	CRITERIO DE ADJUDICACIÓN	PONDERACIÓN
1	MEMORIA DESCRIPTIVA	7
	<p>Se valorará la presentación de una memoria descriptiva que contenga los aspectos relacionados a continuación, no valorándose las descripciones genéricas que no se ciñan a las características de las obras, procedimientos de trabajo y plazos de ejecución, medios humanos y materiales, plazos de tramitación de la gestión administrativa, obtención de certificados, permisos, licencias, etc., objeto de la presente licitación, ni las justificaciones mediante textos copiados íntegramente de los documentos de la presente licitación.</p> <p>Se valorará atendiendo a la calidad técnica de la exposición del procedimiento, que supere, en todo caso, las obligaciones ya establecidas tanto en el Pliego de Prescripciones Técnicas, como en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Descripción de los protocolos de trabajo y de los plazos estimados para la puesta en marcha efectiva de la contratación (adaptación al sistema de gestión de la AVS, firma de acuerdos con subcontratistas, suministradores de materiales, stocks de materiales, e instalaciones) y para la ejecución del contrato – <i>máx. 3 puntos</i> ○ Descripción de los medios personales y materiales que el licitador estima necesarios para la ejecución del contrato, indicando el perfil técnico del personal asignado al contrato – <i>máx. 1 puntos</i> ○ Descripción de la mejora de los procedimiento y reducción de plazos para la obtención de los permisos y licencias municipales necesarias, certificados oficiales de instalaciones, eficiencia energética y las correspondientes tramitaciones para su inscripción en los registros oficiales- <i>máx. 3 puntos</i> <p><i>Documentación a presentar: El licitador presentará una memoria con el contenido escrito y/o gráfico que considere oportuno para el desarrollo del presente apartado, con una extensión máxima de 20 DIN-A4 por una sola cara, y que incluirá los tres primeros puntos del presente apartado.</i></p>	
2	PROGRAMA DE ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES DNSH	4
	<p>Se valorará la presentación de una memoria que contenga los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Identificación y análisis de los posibles impactos ambientales que puedan producirse durante la ejecución de la obra, indicando las causas que lo provocan, las medidas preventivas o correctoras para solventar dicho impacto, así como el 	



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0964289422931615097424**

<p>procedimiento para su gestión, vigilancia y seguimiento en obra, incluyendo los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Medidas encaminadas a la reducción del consumo de agua durante la ejecución de la obra – <i>máx. 0,5 puntos</i> Minimización de emisiones a la atmósfera (polvo, gases, olores, contaminación lumínica, etc) – <i>máx. 0,5 puntos</i> Afecciones que puedan afectar al espacio y el entorno donde se localizan la obra a ejecutar – <i>máx. 0,5 puntos</i> <i>Uso de baterías y herramientas eléctricas - máx. 2,5 puntos</i> <p><i>Documentación a presentar: El licitador presentará la documentación escrita y/o gráfica que considere oportuna para el desarrollo del presente apartado con una extensión máxima de 20 DIN-A4 por una sola cara.</i></p>		
3	DESCRIPCION PLAN DE GESTION DE RESIDUOS	1
<p>Descripción del plan para prevención, reducción y gestión de residuos en función de su peligrosidad. 0,5 puntos Relación de empresas gestoras de residuos con las que se tienen preacuerdos para la gestión del presente contrato.0,5 puntos</p>		
4	DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y CONTROL	2
<p>Descripción detallada y óptima de las medidas de seguridad y control propuestas para evitar la ocupación de los inmuebles, organizadas según las distintas casuísticas y modo de resolución, explicación de los medios a emplear (materiales y humanos), plazos, verificaciones de seguridad, etc.</p>		

Los documentos presentados por los licitadores relativos a cada criterio dependiente de un juicio de valor se valorarán comparativamente, teniendo en cuenta el nivel de detalle, claridad, rigor y ajuste a la realidad y a las necesidades.

Los citados documentos no mencionarán o incluirá datos económicos, fórmulas o cálculos que puedan de alguna forma desvelar criterios evaluables mediante fórmula de la oferta que efectúe el licitador.

La no presentación o la invalidez en la presentación de un criterio supondrán la no obtención de puntos en ese criterio.

En caso de resultar adjudicatario, el ofertante asumirá las obligaciones a las que se hubiera comprometido en la documentación presentada para la licitación respecto a los criterios de adjudicación. Dichas obligaciones formarán parte de la documentación contractual y serán de obligado cumplimiento.

C) FASES:

Se establecen fases:

SI ☐ NO ☒

D) TEMERIDAD

Criterios para la determinación de ofertas incursas en presunción de temeridad:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964289422931615097424

De acuerdo con lo especificado en el artículo 149.2 de la LCSP, “el órgano de contratación deberá identificar las ofertas que se encuentran incursas en presunción de anormalidad, debiendo contemplarse en los pliegos, a estos efectos, los parámetros objetivos que deberán permitir identificar los casos en que una oferta se considere anormal”, estableciéndose como tales parámetros en el presente contrato los criterios relacionados con los costes y los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas.

Dado que se trata de un contrato en el que tanto el precio ofertado como el resto de criterios se consideran fundamentales para la buena ejecución del mismo, se han elegido ambos criterios como más relevantes para determinar la viabilidad de la oferta del licitador considerada en su conjunto.

Se tomarán en consideración a efectos de apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, los siguientes parámetros objetivos referidos a la oferta considerada en su conjunto:

- Cuando, concurriendo un solo licitador, la “*Baja total de la empresa*” calculada en función de los criterios relacionados con los costes y con los criterios evaluables de forma automática de acuerdo con las fórmulas indicadas en este mismo apartado, sea superior a 25 unidades porcentuales.
- Cuando concurren dos licitadores, la oferta que obtenga una suma de puntuación ponderada superior a la otra oferta en más de 20 unidades porcentuales. Dicha suma se calculará con los criterios relacionados con los costes y con los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas. La ponderación de cada puntuación se calculará en función de la puntuación máxima otorgada a cada uno de los criterios mencionados.
- Cuando concurren tres o más licitadores, la oferta que obtenga una puntuación total ponderada superior a la media aritmética de todas las ofertas en más de 10 unidades porcentuales calculadas sobre dicha media. Dicha suma se calculará con los criterios relacionados con los costes y con los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas. La ponderación de cada puntuación se calculará en función de la puntuación máxima otorgada a cada uno de los criterios mencionados. Para el cálculo de la media aritmética se considerarán todas las ofertas admitidas tras el análisis de la documentación presentada en el sobre 3, incluyan o no valores anormales o desproporcionados.

Puntuación máxima económica: P_{\maxeco}

Puntuación máxima automática: P_{\maxauto}

Presupuesto licitación: L_{ici}

Oferta de la empresa: Of_i

Puntuación de los criterios automáticos: P_{autoi}

Baja porcentual económica i: $B_{eco}^i = (L_{ici} - Of_i) / L_{ici}$

Baja económica ponderada: $B_{ecopond} = 0,99 * B_{eco}^i$

Baja porcentual automática i: $B_{aut}^i = 1 - ((P_{\maxauto} - P_{autoi}) / P_{\maxauto})$

Baja automática ponderada: $B_{autpond} = 0,01 * B_{aut}^i$

Baja total de la empresa: $B_{TOTAL} = B_{ecopond} + B_{autpond}$



A los efectos de cálculo todas las puntuaciones se redondearán al tercer decimal.

Cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal se deberá de dar audiencia al licitador para que justifique la valoración de su oferta y precise las condiciones de la misma y, si a la vista de justificación, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid considera que la oferta no puede ser adecuadamente cumplida, será rechazada, quedando excluida de la licitación, y acordará la adjudicación a favor de la mejor oferta, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo 150 LCSP.

Todo ello sin perjuicio de la facultad del órgano de contratación de apreciar, previos los informes técnicos del servicio correspondiente y considerando adecuada la justificación del licitador, que la proposición puede ser cumplida a satisfacción de la Agencia de Vivienda Social.

Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurran en unión temporal.

9.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR EN RELACIÓN CON LOS CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO:

a) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR.”. (SOBRE Nº 2)

Se incluirá la documentación relativa a los criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor, en concreto, el licitador deberá aportar un único documento que contenga los siguientes extremos:

- Memoria descriptiva
- Programa de actuaciones medioambientales DNSH
- Plan de gestión de residuos
- Descripción de las medidas de seguridad y control para evitar la ocupación de los inmuebles



b) PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA POR APLICACIÓN DE FÓRMULAS. (SOBRE Nº 3):

- o Proposición económica ajustada al modelo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- o Se incluirá la documentación relativa a los criterios de adjudicación valorable de forma automática por aplicación de fórmulas

En concreto

- Incremento del personal técnico
- Medidas de seguridad y control

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DEL ÁREA DE PRODUCCIÓN

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
PROYECTOS Y OBRAS
P.S. EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS
(Resolución 2088/2025, de 26 de mayo de 2025)
Fdo.: Andrés Brea Rivero

LA DIRECTORA DEL ÁREA
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0964289422931615097424**