

ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE REFORMA, CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y DEMOLICIÓN DE INMUEBLES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.

Nº expte: A/OBR-025634/2025

INFORME SOBRE CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR

Con fecha 10 de diciembre de 2025, y en relación con el expediente de referencia, se ha procedido por parte de la Mesa de Contratación de la Agencia de Vivienda Social a la apertura de la documentación para la valoración de los criterios sometidos a juicio de valor presentada por los licitadores relacionados a continuación:

- 1- ELECNOR SERV. Y PROY., S.A.
- 2- TRAUXIA, S.A.
- 3- UTE SERVEO-ASFALTOS VICALVARO.

Una vez recibida la documentación presentada por los licitadores en el sobre nº 2, se ha procedido a realizar una primera revisión de la misma, comprobando su adecuación a lo establecido en el apartado 9.B.2 de la Cláusula 1 del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares. A continuación, y de acuerdo con lo especificado en dicho apartado, se ha procedido a realizar su baremación mediante la aplicación de los criterios establecidos en el mismo.

Las ofertas se han analizado de manera comparativa evaluando en cada una de ellas los apartados señalados en el citado apartado, valorando en cada una de ellas la claridad y concreción de la exposición, su nivel de detalle en la definición y su grado de ajuste a las características de las obras que constituyen el objeto del contrato, con el resultado que se detalla a continuación:

CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDAN DE UN JUICIO DE VALOR (Valoración máxima 14 puntos)

- 1) MEMORIA DESCRIPTIVA (máximo 5 puntos)** - 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 actuaciones objeto de la presente licitación, ni las justificaciones mediante textos copiados íntegramente de los documentos que forman parte de los pliegos:

- Organización de los medios personales y materiales específicos que el licitador estima necesarios para la ejecución del presente contrato - **máximo 1,00 puntos**

1. ELECNOR SERV. Y PROY., S.A. – 0,80 puntos

- Aporta relación detallada del personal asignado a la ejecución del contrato, con identificación de los profesionales y descripción de sus perfiles técnicos y funciones, pero sin referencias suficientes al responsable del Acuerdo Marco ni a los jefes de instalaciones. Incluye un organigrama básico que define las relaciones entre ellos
- Aporta listado detallado de los medios materiales (maquinaria, medios auxiliares, vehículos e inmuebles) asignados a la ejecución de las obras, con descripción pormenorizada de sus características técnicas.

2. TRAUXIA, S.A. – 0,50 puntos

- Aporta relación escueta del personal asignado a la ejecución del contrato, con descripción muy básica de sus perfiles técnicos y funciones específicas, y sin aportar un organigrama que defina las relaciones entre ellos.
- Aporta listado detallado de los medios materiales (maquinaria, medios auxiliares, vehículos e inmuebles) asignados a la ejecución de las obras, con descripción muy escueta de sus características técnicas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963280048167487823176**

3. UTE SERVEO - ASFALTOS VICÁLVARO - **1,00 punto**

- Aporta relación detallada del personal asignado a la ejecución del contrato, con identificación de los profesionales y descripción de sus perfiles técnicos y funciones. Incluye un organigrama muy pormenorizado que define las relaciones entre ellos.
- Aporta listado detallado de los medios materiales (maquinaria, medios auxiliares, vehículos e inmuebles) asignados a la ejecución de las obras, con descripción pormenorizada de sus características técnicas.

- Procedimiento que el licitador propone para garantizar la consecución de los objetivos del presente contrato, incluyendo descripción detallada del proceso - máximo 4,00 puntos

1. ELECENOR SERV. Y PROJ., S.A. - **2,50 puntos**

- Propone un procedimiento adecuado pero de carácter genérico para garantizar la consecución de objetivos de calidad y optimización temporal en la ejecución del contrato.
- Incluye descripción genérica de la organización del trabajo y del proceso a seguir en la ejecución de los contratos basados, pero sin referencias a los distintos de actuaciones previstas en el Acuerdo Marco y sin aportar diagramas de flujos de actividades.

2. TRAUXIA, S.A. - **3,75 puntos**

- Propone un procedimiento correcto y detallado para garantizar la consecución de objetivos de calidad y optimización temporal en la ejecución del contrato.
- Incluye descripción clara y detallada de la organización del trabajo y del proceso a seguir en la ejecución de los contratos basados, pormenorizando según los distintos tipos de actuaciones previstas en el Acuerdo Marco, aunque sin aportar diagramas de flujos de actividades.

3. UTE SERVEO - ASFALTOS VICÁLVARO - **2,50 puntos**

- Propone un procedimiento adecuado pero de carácter genérico para garantizar la consecución de objetivos de calidad y optimización temporal en la ejecución del contrato.
- Incluye descripción genérica de la organización del trabajo y del proceso a seguir en la ejecución de los contratos basados, pero sin referencias a los distintos de actuaciones previstas en el Acuerdo Marco y sin aportar diagramas de flujos de actividades.

2) PROTOCOLO DE DESARROLLO DE LOS TRABAJOS (máximo 4,00 puntos)

Se valorará la presentación de un Protocolo de desarrollo de los trabajos objeto del contrato atendiendo a la calidad técnica de la exposición del procedimiento, que habrá de superar en todo caso, las obligaciones ya establecidas en los pliegos.

La puntuación asignada a la valoración será conforme al siguiente baremo: Descripción detallada y óptima en todos sus aspectos de los protocolos de desarrollo de los trabajos, incluyendo plazos de las propias obras y las actuaciones previas y posteriores a ellas, documentación a aportar en cada fase, gestión de los suministros de obra y definitivos. Máx. 4,00 puntos

1- ELECENOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U. - **2,75 puntos**

- Incluye descripción detallada y bien estructurada de los protocolos de desarrollo de los trabajos, pero con algunas referencias a obras que no son objeto del Acuerdo Marco.
- No incluye cronogramas de las obras.
- Incluye una descripción detallada de las actuaciones previas y posteriores a las obras, pero con algunas referencias a actuaciones que no son objeto del Acuerdo Marco.
- Presenta un listado preciso de la documentación a aportar en cada fase de obra.
- Presenta un protocolo correcto para la gestión de los suministros de obra y definitivos.

2- TRAUXIA. - **2,05 puntos**

- Incluye descripción detallada y bien estructurada de los protocolos de desarrollo de los trabajos.
- Presenta cronograma de las obras, diferenciando para cada uno de los tipos de actuaciones incluidas en el Acuerdo Marco.
- Incluye una descripción detallada de las actuaciones previas a las obras, pero no a las posteriores a ellas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963280048167487823176**

- Presenta un listado muy incompleto de la documentación a aportar a lo largo de las actuaciones.
- No presenta un protocolo correcto para la gestión de los suministros de obra y definitivos.

3- U.T.E SERVEO. ASFALTOS VICALVARO – **3,55 puntos**

- Incluye descripción detallada y bien estructurada de los protocolos de desarrollo de los trabajos, aunque mejorable en ciertos aspectos.
- Presenta cronograma de las obras, pero sin diferencia para cada uno de los tipos de actuaciones incluidas en el Acuerdo Marco.
- Incluye una descripción detallada de las actuaciones previas y posteriores a las obras.
- Presenta un listado preciso de la documentación a aportar en cada fase de obra.
- Presenta un protocolo correcto para la gestión de los suministros de obra y definitivos.

3) AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES (máximo 4,00 puntos)

Se valorará la presentación de una memoria que contenga los siguientes aspectos:

- *Identificación y análisis de los posibles impactos ambientales que puedan producirse durante la ejecución de las obras, indicando las causas que los provocan, las medidas preventivas o correctoras para solventar dichos impactos, así como el procedimiento para su gestión, vigilancia y seguimiento en las obras, incluyendo los siguientes aspectos:*

- *Identificación de unidades de obra que puedan generar impactos al medio ambiente– máx. 0,5 puntos*
- *Gestión de residuos de construcción y demolición– máx. 2 puntos*
- *Minimización de emisiones a la atmósfera (polvo, gases, olores, contaminación lumínica, etc) – máx. 1 punto*
- *Implantación de sistemas que favorezcan la economía circular – máx. 0,5 puntos*

- **Identificación de unidades de obra que puedan generar impactos al medio ambiente– máx. 0,5 puntos**

1- ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U. – **0,20 puntos**

- Incluye una relación, aunque limitada a los trabajos de demolición, de las unidades de obra que pueden generar impactos al medio ambiente.

2- TRAUXIA. – **0,00 puntos**

- Incluye un análisis genérico por actividades posibles durante la ejecución de las obras objeto del Acuerdo Marco, sin llegar a identificar unidades concretas de obra que puedan generar impactos al medio ambiente.

3- U.T.E SERVEO. ASFALTOS VICALVARO – **0,00 puntos**

- Incluye un análisis genérico por actividades posibles durante la ejecución de las obras objeto del Acuerdo Marco, sin llegar a identificar unidades concretas de obra que puedan generar impactos al medio ambiente.

- **Gestión de residuos de construcción y demolición (máx. 2,00 puntos)**

1- ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U. – **1,70 puntos**

- Describe con contenidos claros y adecuados las medidas específicas propuestas para limitar la generación de residuos y su impacto, incluyendo la elaboración de un Plan de Gestión de Residuos para cada una de las actuaciones a desarrollar.
- Identifica las empresas gestoras colaboradoras, incluyendo cartas de compromiso.
- No incluye medidas de gestión documental que garanticen la trazabilidad de los residuos.

2- TRAUXIA. – **1,75 puntos**

- Describe con contenidos claros y adecuados las medidas específicas propuestas para limitar la generación de residuos y su impacto, incluyendo la elaboración de un Plan de Gestión de Residuos para cada una de las actuaciones a desarrollar.
- Identifica las empresas gestoras colaboradoras, pero sin incluir documentos de compromiso.



- Incluye una referencia genérica a las medidas de gestión documental necesarias para garantizar la trazabilidad de los residuos.
- 3- U.T.E SERVEO. ASFALTOS VICALVARO – **1,90 puntos**
- Describe con contenidos claros y adecuados las medidas específicas propuestas para limitar la generación de residuos y su impacto, incluyendo la elaboración de un Plan de Gestión de Residuos para cada una de las actuaciones a desarrollar.
 - No identifica empresas gestoras colaboradoras.
 - Se propone una correcta gestión documental para garantizar la trazabilidad de los residuos, incluyendo un informe final de la gestión de residuos.
- **Minimización de emisiones a la atmósfera (polvo, gases, olores, contaminación lumínica, etc) –_máx. 1 punto**
- 1- ELECENOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U. **1,00 punto**
- Incluye un análisis completo y detallado de las distintas emisiones así como de las medidas propuestas para su minimización.
- 2- TRAUXIA. – **0,80 puntos**
- Incluye un análisis amplio y detallado de las distintas emisiones así como de las medidas propuestas para su minimización pero sin incluir la contaminación lumínica asociada a las actuaciones.
- 3- U.T.E SERVEO. ASFALTOS VICALVARO - **0,80 puntos**
- Incluye un análisis amplio y detallado de las distintas emisiones así como de las medidas propuestas para su minimización pero sin incluir el impacto acústico de las actuaciones.
- **Implantación de sistemas que favorezcan la economía circular – máx. 0,5 puntos**
- 1- ELECENOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U. - **0,40 puntos**
- Se describen con un adecuado nivel de detalle los sistemas propuestos para favorecer la economía circular, sin incluir la colaboración con la economía local.
- 2- TRAUXIA. - **0,35 puntos**
- Se describen de manera genérica los sistemas propuestos para favorecer la economía circular y sin incluir la colaboración con la economía local
- 3- U.T.E SERVEO. ASFALTOS VICALVARO - **0,50 puntos**
- Se describen con un adecuado nivel de detalle los sistemas propuestos para favorecer la economía circular.

4) TECNOLOGÍA I+D+I (máximo 1 punto)

Se valorará la calidad e idoneidad de las tecnologías que el licitador proponga para la ejecución de la obra en el marco de proyectos I+D+I que supongan una mejora de la calidad y valor técnico de la obra – máximo 1 punto

- 1- ELECENOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U. – **0,50 puntos**
- Propone tecnologías de aplicación general que sólo parcialmente representan una mejora de la calidad y el valor técnico de la obra objeto del contrato, con referencias al sistema de gestión de la I+d+i que tiene implantado el licitador
- 2- TRAUXIA. – **0,25 puntos**
- Propone tecnologías de aplicación general que sólo parcialmente representan una mejora de la calidad y el valor técnico de la obra objeto del contrato.



3- U.T.E SERVEO. ASFALTOS VICALVARO – **0,25 puntos**

- Propone tecnologías de aplicación general que sólo parcialmente representan una mejora de la calidad y el valor técnico de la obra objeto del contrato.

CONCLUSIÓN

De todo lo anterior, se deducen las siguientes puntuaciones:

VALORACIÓN OFERTAS												
CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDAN DE UN JUICIO DE VALOR (máx. 14 ptos.)												
LICITADORES	1 - MEMORIA DESCRIPTIVA (máx. 5 ptos.)			2 - PROTOCOLO DESARROLLO TRABAJOS (máx. 4 ptos.)	3 - AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES (máx. 4 ptos)					4 - TECNOLOGIA H+D+I (máx. 1 pto)	TOTAL CRITERIOS JUICIOS DE VALOR (máx. 14 ptos.)	
	Organización medios personales y mat. (máx. 1 pto.)	Procedimiento para consecución objetivos (máx. 4 ptos.)	TOTAL (1)	TOTAL (2)	Identificación uds. obra (máx. 0,5 ptos.)	Gestión de residuos (máx. 2,0 ptos.)	Minim. emisiones (máx. 1,0 pto.)	Implantación sistema economía circular (máx. 0,5 ptos.)	TOTAL (3)	TOTAL (4)	(1+2+3+4)	
3	ELEC NOR SERV. Y PROY., S.A.	0,80	2,50	3,30	2,75	0,20	1,70	1,00	0,40	3,30	0,50	9,85
4	TRAUXIA, S.A.	0,50	3,75	4,25	2,05	0,00	1,75	0,80	0,35	2,90	0,25	9,45
5	UTE SERVEO - ASFALTOS VICALVARO	1,00	2,50	3,50	3,55	0,00	1,90	0,80	0,50	3,20	0,25	10,50

En Madrid, a fecha
de la firma

EL JEFE DEL SERVICIO DE INSPECCIÓN
TÉCNICA DE PROMOCIONES

Firmado digitalmente por: BARTOLOME LLORENTE JUAN CARLOS
Fecha: 2026.02.04 14:07

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

Firmado digitalmente por: BREA RIVERO ANDRES
Fecha: 2026.02.04 14:09

VºBº Y CONFORME

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS

Firmado digitalmente por: USAN MAS TOMAS
Fecha: 2026.02.04 16:19



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963280048167487823176**