

# **INFORME DE VALORACIÓN DEL SOBRE 2**

PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE  
86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE  
EFICIENTES

**PROPUESTA PRESENTADA POR AVG CAPITAL MANAGEMENT 8 S.L.**

# VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

## 1. OBJETO

El objeto del presente contrato menor es la asistencia técnica para la valoración por un Comité de Expertos, compuesto por tres miembros, del Sobre 2 de la propuesta presentada por el único licitador en el PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES, EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA.

## 2. EQUIPO TÉCNICO

El equipo responsable del presente informe está formado por los siguientes técnicos superiores:

- Don Alberto Pérez González, arquitecto con DNI 05713683-T, natural de Ciudad Real, colegiado en el COACM con el número 12.345.
- Don Alberto Pérez Parada, arquitecto con DNI 05645156-J, natural de Ciudad Real, colegiado en el COACM con el número 01694.
- Don Ignacio Avilés Suárez, con DNI 51503015-N, natural de Madrid.

El equipo técnico actuará como asistencia técnica para la valoración del denominado "Sobre 2" del PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, redactado por la empresa pública "Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha" (GICAMAN).

# VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

## 3. DOCUMENTACIÓN APORTADA

La empresa pública “Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha” (GICAMAN), nos aporta el proyecto edificatorio básico y el documento-soporte del modelo de gestión y mantenimiento del inmueble, denominado “Sobre 2” de fecha abril de 2024, en formato PDF, redactado por los técnicos de TdB Architects (B 65753312) para el Promotor AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS (B 86045523).

La documentación aportada se compone del PROYECTO EDIFICATORIO BÁSICO, y DOCUMENTO-SOPORTE del MODELO DE GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:

### 2.1. Proyecto Edificatorio básico

- 2.1.1. Memoria descriptiva (1 archivo en formato PDF y editable en .docx)
- 2.1.2. Memoria constructiva (1 archivo en formato PDF y editable en .docx)
- 2.1.3. Cumplimiento CTE+ANEXOS (1 archivo en formato PDF y editables en múltiples formatos)
- 2.1.4. Planos (1 archivo en formato PDF y editables en .dwg)
- 2.1.5. Presupuesto (1 archivo en formato PDF y editable en .docx)
- 2.1.6. Documentación exigida por Pliego (4 archivos en formato PDF)
- 2.1.7. Documentación según criterios de puntuación (1 archivo en formato PDF y editables)

### 2.2. Modelo de gestión y mantenimiento de los inmuebles

- (1 archivo en formato PDF y editable en formato .docx)

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### 4. CRITERIOS DE EVALUACIÓN MEDIANTE JUICIO DE VALOR

#### PROPUESTA ARQUITECTÓNICA E INTEGRACIÓN URBANA

##### **Criterio 1 – Aplicación de criterios urbanísticos**

##### **PUNTUACIÓN MÁXIMA C.1: 12 PUNTOS**

##### **1.1 Inserción/relación del edificio en/con su entorno**

*La inserción urbana y paisajística de la edificación en su entorno y la definición de su relación con el mismo.*

El edificio resalta por su estratégico posicionamiento este/oeste, optimizando así la entrada de luz natural y aprovechando la configuración de la parcela, pese a diferir su orientación del resto de edificios colindantes.

Se valora positivamente el diseño de sus áreas verdes, que integran correctamente el entorno urbano con el entorno natural. Las entradas pasantes se consideran un recurso adecuado que promueven la interacción social y contribuyen a reforzar la seguridad urbana al facilitar la supervisión del entorno.

Se destaca el cromatismo empleado al considerarse una transición entre las viviendas existentes en tonos neutros y el edificio del archivo de Castilla La Mancha ubicado a escasos metros, en tonos rojizos.

**VALORACIÓN PARCIAL: 9/10**

##### **1.2 Soluciones para obtener el mayor nivel de individualización de los servicios a fin de que las viviendas puedan constituir diferentes unidades funcionales (bloques o grupos de viviendas)**

*Se valorarán las mejores soluciones para obtener un mayor nivel de individualización de los servicios a fin de que las viviendas puedan constituir diferentes unidades funcionales (bloques o grupos de viviendas) respecto de aquellos servicios o soluciones edificatorias para los que no quepa la individualización (accesos, garaje, etc.).*

Se valora positivamente la decisión de organizar dos conjuntos de viviendas, cada uno con su propio núcleo de comunicación vertical y portales completamente independientes.

Se destaca la posición de las plazas de aparcamiento accesible (PMR) vinculadas de manera clara a los núcleos de comunicación vertical.

Podría haberse contemplado la opción de lograr un mayor número de unidades funcionales.

**VALORACIÓN PARCIAL: 7/10**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### **CONCLUSIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CRITERIO 1**

El proyecto cuida su diseño urbano, destacando su consideración hacia la orientación, integración de áreas verdes y seguridad del usuario. Aunque se destaca la organización de viviendas, se sugiere explorar alternativas para aumentar la individualización de los servicios.

**Suma valoraciones criterio 1: 16/20 sobre 12 puntos**

**VALORACIÓN TOTAL ASIGNADA AL CRITERIO 1: 9,60 PUNTOS**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### **Criterio 2 – Aplicación de criterios habitacionales**

#### **PUNTUACIÓN MÁXIMA: 12 PUNTOS**

##### **2.1 Adecuación y potencialidad de viviendas para afrontar nuevas demandas sociales**

*Propuestas adecuadas a nuevas demandas sociales mediante la adecuada funcionalidad del programa propuesto y la proyección de viviendas que fomenten la equidad, sean resilientes, sean capaces de adaptarse a futuras necesidades, incluyan soluciones habitacionales post-covid y tengan accesibilidad universal.*

Se reconoce de manera positiva la propuesta de dormitorios sin una estructura jerárquica definida, la versatilidad para establecer diversas zonas de trabajo en varias estancias y la inclusión de amplias terrazas como respuesta a las nuevas demandas sociales surgidas tras la pandemia de COVID-19.

Se considera que las viviendas propuestas son flexibles y se adaptan a futuras necesidades.

**VALORACIÓN PARCIAL: 8/10**

##### **2.2 Criterios de género**

*Se tendrán también en cuenta la aplicación de criterios de género que faciliten la vida cotidiana en el diseño propuesto.*

Se destaca de manera favorable la amplitud y versatilidad de los espacios en la vivienda, donde la integración de la cocina en la zona de estar-comedor no limita la capacidad de utilizar ambos espacios al mismo tiempo.

Además, se reconoce que las viviendas propician nuevos estilos de vida al incluir áreas destinadas al trabajo desde casa, que se consideran fundamentales para conciliar la vida familiar.

**VALORACIÓN PARCIAL: 8/10**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### 2.3 Criterio de diversidad de ocupantes en diferentes fases del ciclo de vida

*En este sentido se tendrá en cuenta el criterio de diversidad de ocupantes, con la posibilidad de uso de las viviendas por personas con diversidad funcional y cognitiva.*

*Se valorará la facilidad de adaptación a diferentes agrupaciones de personas y/o distintas generaciones, así como a diferentes fases del ciclo de la vida.*

Se evalúa positivamente el desarrollo evolutivo de la vivienda, que distingue entre tipologías de familias o grupos de ocupantes, y ofrece la posibilidad de ajustar algunos elementos de división en las viviendas, según las necesidades específicas de los residentes durante las diferentes fases del ciclo de la vida.

**VALORACIÓN PARCIAL: 7/10**

### 2.4 Relación de las viviendas con el exterior

*Las viviendas tendrán la mayor relación posible con el exterior, con aperturas generosas que faciliten el control visual entre el interior y el exterior e incluso con terrazas conforme a la normativa municipal.*

Se valora positivamente la presencia de terrazas exteriores en todas las viviendas, y su relación con una de las habitaciones, así como la presencia de luz natural en las estancias principales.

Si bien es cierto que el sistema de ocultación de vistas de la ropa logra intimidad visual entre viviendas, penaliza a la entrada de luz directa al dormitorio.

Se observa una carencia de iluminación y ventilación natural en los cuartos de baño y en cocinas.

**VALORACIÓN PARCIAL: 5/10**

### 2.5 Accesibilidad

*Se optará por el mayor nivel posible de accesibilidad universal, teniéndose en cuenta, siempre que sea viable, la previsión de, al menos, un recorrido accesible (dormitorio-estar-baño).*

Se destaca que todas las viviendas cuentan con un itinerario accesible desde el exterior hacia el interior, que comunica cada vivienda con la vía pública y con las zonas comunes exteriores.

Se verifica que la propuesta arquitectónica cumple con el requisito del 3% establecido por la normativa para el número de viviendas adaptadas (4 viviendas), igualmente, que la dotación de plazas de aparcamiento accesibles es correcta.

Se comprueba que las viviendas cumplen con los criterios de previsión de un recorrido accesible entre estar-dormitorio-baño.

**VALORACIÓN PARCIAL: 9/10**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### 2.6 Flexibilidad de los espacios

Se tendrá en cuenta la disposición de espacios adecuados para el trabajo y posibilidad de espacios de uso flexible para el desarrollo de otras actividades.

En la tipología de las viviendas proyectadas se aprecia la versatilidad de espacios, ya que ofrece la posibilidad de crear diversas zonas de trabajo y para el desarrollo de otras actividades de la familia.

Se destaca la polivalencia y flexibilidad de uso sin necesidad de realizar modificaciones en la distribución interior de las viviendas.

**VALORACIÓN PARCIAL: 8/10**

### 2.7 Adaptabilidad de las viviendas

Se tendrá en cuenta la capacidad de adaptación de las viviendas a nuevas necesidades de alojamiento a lo largo de la vida útil del edificio, de forma que se puedan producir agrupaciones de distintas dependencias de una o distintas viviendas sin necesidad de obras complejas.

Se valora de manera positiva la posibilidad de sumar/ restar dormitorios gracias a la modulación propuesta.

Aunque el sistema de ampliar las viviendas se realice mediante una apertura en el salón, se considera que el impacto sobre la distribución es mínimo y que esta sigue teniendo un funcionamiento correcto.

Se apreciaría aún más que este sistema flexible que posibilita nuevas agrupaciones de viviendas, fuera viable en todas las unidades residenciales del edificio.

**VALORACIÓN PARCIAL: 9/10**

### 2.8 Colindancia de usos entre viviendas

Se cuidarán aspectos como la colindancia de usos entre viviendas.

Se valora la ubicación estratégica del tendedero, que asegura la privacidad entre las terrazas de las viviendas colindantes, impidiendo las vistas directas.

La colindancia entre algunas terrazas puede generar alguna molestia de ruidos.

**VALORACIÓN PARCIAL: 7/10**



## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### 2.9 Trazado de las redes de instalaciones

*Se cuidarán aspectos como el adecuado trazado de las redes de instalaciones.*

La propuesta arquitectónica diseña el acceso de los montantes y de las instalaciones de las viviendas desde las zonas comunes del edificio, simplificando el trazado y reduciendo los costes de mantenimiento del edificio.

**VALORACIÓN PARCIAL: 10/10**

### 2.10 Cocinas

*Las zonas de cocinar preferentemente estarán conectadas tanto visualmente con el espacio público o espacios libres de parcela (evitando patios de luces) como con los espacios de relación (estancia, comedor u otros) de la vivienda, facilitando la conexión visual entre ellos.*

*Las cocinas facilitarán el uso simultáneo de dos personas.*

*Se valorará que las superficies de las cocinas sean superiores a las establecidas en las Normas de Calidad actualmente vigentes, permitiendo una mayor longitud de bancos de trabajo y mayor espacio de almacenaje.*

Se aprecia la conexión visual entre los espacios de cocina y los espacios de relación, específicamente con el estar-comedor de las viviendas proyectadas.

También es destacable que todas las cocinas permiten el uso simultáneo de dos personas al ser de diseño abierto, siendo sus superficies mayores y resto de condiciones mayores a las indicadas en el Decreto 65/2007 de la JCCM, donde se establecen las normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

No obstante, se valora de manera desfavorable que las cocinas no estén suficientemente conectadas con el exterior, disponiendo de poca iluminación y ventilación natural.

**VALORACIÓN PARCIAL: 6/10**

### 2.11 Baños

*Los baños se proyectarán de forma que puedan ser usados simultáneamente por más de una persona, pudiendo compartimentarse.*

*Al menos un baño de cada vivienda, siempre que sea posible, debe permitir una distribución que responda a los criterios de accesibilidad universal.*

*Preferentemente tendrán entrada de luz y ventilación natural.*

*Se evitarán los baños con acceso exclusivo desde un dormitorio.*

Se valora positivamente el diseño de la distribución en todas las viviendas, evitando el acceso exclusivo al cuarto de baño desde un dormitorio.

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Sin embargo, se observa que no disponen de entrada de luz ni ventilación natural., en todos los cuartos de baño de las viviendas.

**VALORACIÓN PARCIAL: 5/10**

### 2.12 Espacios para el ciclo de la ropa

Se crearán los espacios adecuados para el ciclo de la ropa de forma coordinada (lavado, secado, planchado, almacenaje), con ubicación próxima, siempre que sea viable, al espacio exterior privado para zona de tendido.

La propuesta arquitectónica diseña la incorporación de un espacio destinado a tendedero de 1,50 m<sup>2</sup> en el interior de la vivienda, cumpliendo con lo indicado en el Decreto 65/2007 de la JCCM para las VPP, que posibilita el tendido de ropa protegido de las vistas desde el espacio exterior del edificio.

No obstante, se valora negativamente la distancia entre los espacios destinados al ciclo de la ropa, además de que no se determina la posición del espacio para el lavado.

**VALORACIÓN PARCIAL: 3/10**

### 2.13 Espacios abiertos para usos de estancia o juego

Se valorará la inclusión de espacios abiertos vinculados a las viviendas con una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de 1,2 m de diámetro y que sean capaces de albergar usos de estancia o juego.

Se valora de manera positiva la incorporación de espacios abiertos exteriores conectados al estar-comedor, donde se pueden albergar usos de estancia o juego, pudiendo inscribirse un círculo de 1,2m de diámetro.

**VALORACIÓN PARCIAL: 8/10**

### 2.14 Requisitos relativos al diseño–calidad de las dependencias

Sin perjuicio en lo establecido en la normativa de diseño y calidad, se valorará la inclusión de los siguientes requisitos mínimos de las distintas dependencias:

- Dormitorios: En los dormitorios para dos personas se deberá poder inscribir un cuadrado de 2,5 m. de lado para garantizar su versatilidad.

- Espacios para el almacenaje: Frente mínimo de almacenaje de 1 m / persona y 1 m adicional en función del número de habitaciones. El almacenaje se distribuirá de forma que se evite la jerarquización de espacios y se garantice la accesibilidad universal.

Los dormitorios diseñados en la propuesta arquitectónica para dos personas aseguran un espacio mínimo que permite la inscripción de un cuadrado de 2,50 metros de lado, según se justifica gráficamente en los planos del proyecto, lo que garantiza su versatilidad.

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Los espacios destinados al almacenamiento cumplen con la superficie mínima establecida en el Decreto 65/2007 de la JCCM para las VPP, 3% de la superficie útil de la vivienda, distribuido sin jerarquizar los espacios.

Se valora negativamente que en los planos del proyecto no se definan gráficamente las características del espacio destinado para almacenamiento, debiendo tener un cerramiento fijo practicable, haciendo mención de un armario tipo "block" en el modelo de gestión y mantenimiento de los inmuebles.

**VALORACIÓN PARCIAL: 7/10**

### **2.15 Hogar digital y servicios inteligentes de control**

*El proyecto impulsará la implantación del concepto de "hogar digital" en las viviendas del edificio, incorporando las funcionalidades correspondientes como mínimo al nivel medio, según clasificación definida en el anexo V del Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.*

*Incorporación de instalaciones que permitan servicios inteligentes de control.*

Las viviendas proyectadas se equipan con las características correspondientes al estándar de hogar digital de nivel medio, conforme a lo establecido en el Anexo V del Real Decreto 346/2011.

Valoramos de manera positiva la introducción de una plataforma digital que supervisa en tiempo real los consumos, los sistemas de seguridad del edificio y los servicios inteligentes de control.

Igualmente, valoramos muy positivamente otras funcionalidades que tienen la capacidad de incorporar nuevas prestaciones, como la inclusión de una aplicación capaz de anticipar los consumos y costos específicos de cada vivienda.

**VALORACIÓN PARCIAL: 10/10**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### CONCLUSIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CRITERIO 2

El diseño de las viviendas presenta aspectos positivos logrando un entorno habitable y funcional. Entre los aspectos destacados, se valora la flexibilidad y versatilidad de los espacios, la inclusión de terrazas en respuesta a las nuevas demandas sociales motivadas por la pandemia COVID-19 y la implementación de tecnologías digitales para el hogar.

Sin embargo, destacamos como aspectos mejorables la falta de iluminación natural y ventilación en cuartos de baño y cocinas, así como el funcionamiento claro del ciclo de ropa.

En resumen, la propuesta arquitectónica resuelve favorablemente las condiciones de la licitación, cumpliendo los requisitos establecidos por la normativa de aplicación.

**Suma valoraciones criterio 2: 110/150 sobre 12 puntos**

**VALORACIÓN TOTAL ASIGNADA AL CRITERIO 2: 8,8 PUNTOS**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### **Criterio 3 – Aplicación de criterios de eficiencia energética y control medioambiental**

#### **PUNTUACIÓN MÁXIMA: 8 PUNTOS**

##### **3.1 Consumo de Energía Primaria No Renovable**

Ante valores iguales conforme a la tabla 60.1 del RD 853/2021, se ponderará la mayor calidad de las soluciones empleadas para su consecución.

La propuesta supera los parámetros establecidos en la tabla 60.1 del RD 853/2021.

Se considera que los sistemas de calefacción, refrigeración y producción de ACS son óptimos, al tratarse de equipos eléctricos complementados con paneles fotovoltaicos en cubierta.

**VALORACIÓN PARCIAL: 10/10**

##### **3.2 Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición**

Se ponderará la mayor calidad de las soluciones de gestión, las que en todo caso serán conforme a lo establecido en el Real Decreto 853/2021.

Se lleva a cabo un análisis detallado de la gestión de los distintos residuos y su destino final para el proceso de reciclaje.

**VALORACIÓN PARCIAL: 8/10**

##### **3.3 Reutilización, reciclaje y recuperación de materiales de RCD no peligrosos generados en el sitio de construcción**

Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.

Se valora positivamente el estudio de gestión de residuos propuesto, acorde con la normativa vigente, pero no se aporta un orden de preferencia para la gestión de residuos dando prioridad a las opciones más sostenibles.

Se destaca el empleo de criterios innovadores como el “zero paper”.

**VALORACIÓN PARCIAL: 8/10**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### 3.4 Limitación de la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición

*Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.*

*Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.*

En la documentación proporcionada sobre la gestión de residuos, se fundamenta este punto mediante la implementación de las siguientes acciones: Derribo completo o recolección de escombros de obra nueva "todo mezclado", seguido de su tratamiento en una planta especializada, pero no se especifica la estrategia mediante la que se van a limitar los residuos de construcción ni las técnicas concretas a emplear.

**VALORACIÓN PARCIAL: 4/10**

### 4.5 Circularidad en los diseños de los edificios y las técnicas de construcción

*Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.*

*Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.*

Se respalda la circularidad del diseño y las técnicas constructivas, permitiendo la adaptación, reutilización y reciclaje.

En la justificación de los principios de desmontaje, se tiene en cuenta la protección de los elementos arquitectónicos y la implementación de medidas adecuadas para limitar la degradación de los materiales.

Además, se argumenta que los materiales utilizados son reutilizables y reciclables, caracterizándose por su bajo impacto ambiental.

Se incorporan principios de adaptabilidad, destacando la versatilidad y convertibilidad, y se destaca el cumplimiento de los estándares de certificación BREEAM.

En relación al reciclaje, se explica que la empresa está desarrollando una metodología para cuantificar y presentar informes de manera integral sobre este aspecto, subrayando su compromiso continuo con prácticas sostenibles y la mejora constante de sus procesos.

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Pese a esto, no se aporta una evaluación específica de los principios de la capacidad de desmontaje, manual de desmontaje ni instrucciones de uso en relación a su adaptabilidad/flexibilidad.

**VALORACIÓN PARCIAL: 6/10**

### **4.6 Planificación de la retirada del edificio o ámbito de actuación de productos de construcción con amianto en su composición**

Plan donde se contemple la retirada del edificio o ámbito de actuación de aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.

No se prevé la presencia de amianto en los materiales utilizados para la construcción ni en la parcela, sin embargo, se contempla que, en caso de que se identifique dicho material en algún momento, se seguirán los procedimientos establecidos en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo.

**VALORACIÓN PARCIAL: 10/10**

### **3.7 Etiquetado climático y medioambiental a nivel proyecto**

Justificación de que el proyecto cumple con el etiquetado climático y medioambiental asignado a la actuación propuesta en base al certificado de eficiencia energética del edificio, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el registro autonómico de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

Ante clasificaciones o etiquetados iguales, se ponderará la mayor calidad de las soluciones empleadas para su consecución.

Se adjunta recorte de la calificación energética obtenida en la escala de emisiones de CO<sub>2</sub>, alcanzando la máxima calificación posible, aunque no se dispone del certificado de eficiencia energética completo.

Los indicadores de consumo de energía primaria no renovable y demandas de calefacción y refrigeración también alcanzan la máxima calificación.

Se valora positivamente que el proyecto alcance los estándares BREEAM vivienda.

**VALORACIÓN PARCIAL: 8/10**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### 3.8 Definición de determinadas características de la envolvente del edificio a nivel proyecto básico

El Proyecto Básico deberá indicar las características de la envolvente del edificio, proponiendo el uso de materiales adecuados, protecciones solares de fachadas y la óptima solución constructiva de la cubierta.

La envolvente térmica queda perfectamente descrita. Se considera que las soluciones constructivas de la envolvente térmica son óptimas para la zona climática en la que se ubica el proyecto.

VALORACIÓN PARCIAL: 10/10

### 3.9 Elección de materiales

Se valorará la elección de materiales locales y respetuosos con el medio ambiente en todo su ciclo de vida, minimizando el consumo de materiales con alta huella de carbono.

Se valora positivamente el empleo de materiales con bajo impacto. La propuesta de ávita se centra en materiales y medidas estandarizadas. Por lo que se ha podido analizar en la documentación aportada, no se han seleccionado materiales locales, pero sí se integran dentro del proyecto varios materiales con un impacto medioambiental bajo.

VALORACIÓN PARCIAL: 7/10

### 3.10 Fomento de los sistemas pasivos, el bioclimatismo, la iluminación y ventilación naturales

La propuesta fomentará los sistemas pasivos, el bioclimatismo, el fomento de la iluminación y ventilación natural. En la medida de lo posible, viviendas pasantes con ventilación cruzada. Se valorará la optimización de la orientación de las viviendas y su posible doble orientación.

Se considera que las medidas bioclimáticas descritas son convenientes, destacando la medida pasiva de refrescamiento nocturno en las viviendas.

No se hace mención a criterios de iluminación natural ni ventilación cruzada.

VALORACIÓN PARCIAL: 6/10

### 3.11 Movilidad eléctrica en garaje

Se valorarán infraestructuras asociadas a la movilidad eléctrica en garaje.

Se prevé la instalación, pero no se refleja su ubicación ni se aportan descripciones.

VALORACIÓN PARCIAL: 6/10



## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### CONCLUSIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CRITERIO 3

El proyecto tiene en cuenta todos los aspectos requeridos por el pliego, y supera los estándares energéticos y medioambientales previstos mediante la certificación BREEAM y la estandarización de materiales/soluciones.

**Suma valoraciones criterio 3: 83/110 sobre 8 puntos**

**VALORACIÓN TOTAL ASIGNADA AL CRITERIO 3: 6,03 PUNTOS**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### **Criterio 4 – Aplicación de criterios sociales y comunitarios**

#### **PUNTUACIÓN MÁXIMA: 8 PUNTOS**

##### **4.1 Modelos de gestión de los espacios compartidos del edificio**

Se valorará la incorporación de modelos de gestión de los espacios compartidos del edificio, favoreciendo mediante la mezcla de usos el desarrollo social de la comunidad.

La inclusión de espacios compartidos y de atención a inquilinos en planta baja se valora positivamente, fomentando la vida en comunidad y el respeto a los equipamientos comunes. Sin embargo, no existen espacios compartidos en las plantas intermedias del edificio, y falta definición en los mencionados espacios compartidos en cubierta.

**VALORACIÓN PARCIAL: 5/10**

##### **4.2 Repercusión en la mejora y cualificación del barrio**

Dentro del modelo de gestión que se proponga se valorará la incidencia que se produce en el entorno urbano y social más inmediato y a través de este, su repercusión en la mejora y cualificación del barrio.

Valoramos de manera positiva la reserva de locales en la planta baja destinados al desarrollo de actividades de acuerdo con las necesidades de la comunidad y/o del barrio.

La reserva de espacios comunitarios se integra de manera efectiva en la dinámica del barrio, con un impacto positivo sobre su entorno.

**VALORACIÓN PARCIAL: 7/10**

##### **4.3 Espacios de uso comunitario flexibles**

Se valorará la incorporación de espacios de uso comunitario flexibles, con inclusión de zonas de servicio y dotados de instalaciones suficientes para dar cabida a distintos usos: espacios de relación, zonas de juego, deporte comunitario, cuidado de menores o dependientes o adecuados para usos comunitarios.

La propuesta arquitectónica contempla espacios de uso comunitario versátiles, ubicados en la planta baja. Se incluyen zonas polivalentes, lugares para buzones, estacionamiento para bicicletas, áreas de juegos infantiles, espacios para reuniones, áreas verdes y estanciales.

Sin embargo, no hay una planificación detallada que permita ajustes en la disposición y configuración de los espacios exteriores para adaptarse a las necesidades cambiantes de la comunidad. Existe margen de mejora dada la amplitud de los espacios.

**VALORACIÓN PARCIAL: 7/10**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### 4.4 Utilización de los espacios libres de parcela y de la cubierta

*Se elaborará propuesta de utilización de los espacios libres de parcela, la que podrá contemplar la instalación de piscinas, zonas de juegos para distintas edades, aseos comunes, zonas de descanso, etc. Siendo todas las soluciones accesibles desde todos los núcleos de comunicación del edificio. También se valorará el estudio de la posible utilización de la cubierta para usos comunitarios.*

Valoramos de manera positiva la inclusión de diversos espacios en las áreas exteriores del edificio, que se representan y ambientan de manera notable tanto en planos e infografías.

Pese a esto, no se considera óptima la combinación de uso público en la cubierta con la instalación fotovoltaica.

**VALORACIÓN PARCIAL: 6/10**

### 4.5 Zonas de lavadero/tendedero comunitarias

*Se valorará la incorporación de zonas de lavadero/tendedero comunitarias, fundamentalmente si no se pueden garantizar espacios mínimos para el ciclo de la ropa en las viviendas.*

No se describen zonas de lavadero/tendedero comunitarias, pero se valora positivamente este apartado ya que se considera que las viviendas propuestas sí disponen del espacio necesario para garantizar un correcto ciclo de la ropa.

**VALORACIÓN PARCIAL: 7/10**

### 4.6 Zaguanes

*En los zaguanes se favorecerá la transparencia entre el interior y el exterior, evitando rincones con poco control visual. Se valorará la calidad de la iluminación de estos espacios.*

La propuesta incluye portales pasantes sin interrupciones, que ayudan al control visual. Se valora positivamente este apartado ya que los zaguanes son permeables gracias al empleo del vidrio y se muestran en las infografías como espacios de calidad.

**VALORACIÓN PARCIAL: 10/10**

### 4.7. Iluminación de los espacios de circulación y aparcamientos

*En espacios de circulación y aparcamientos deberá haber buena iluminación favoreciendo la entrada de luz natural.*

Los espacios de circulación (distribuidores de planta) se han proyectado con iluminación natural en uno de sus ejes (núcleo de comunicación vertical).

El aparcamiento proyectado en sótano 1 dispone de dos aperturas iluminación y ventilación natural a través de las rampas de acceso, según se comprueba en las secciones del proyecto.

No se aprecia ventilación ni iluminación natural en el sótano 2.

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

VALORACIÓN PARCIAL: 5/10

### 4.8. Dotaciones de los espacios de uso comunitario

Se valorará que los espacios de uso comunitario tengan conexión visual con el exterior y/o otras zonas comunes o de paso. En la medida de lo posible dispondrán de toma de agua potable, instalación de datos y electricidad suficiente. Se valorará también que incluyan o estén próximos a aseos comunitarios, accesibles, también a menores. Deberán tener accesibilidad universal en su interior y en los recorridos hasta acceder a ellos.

Las áreas comunes y espacios comunitarios cuentan con entrada de luz natural y están conectados visualmente con los espacios exteriores.

Los aseos comunitarios proyectados en el interior del edificio se encuentran conectados a los espacios comunitarios y cumplen con los criterios de accesibilidad universal.

VALORACIÓN PARCIAL: 9/10

### 4.9. Flexibilidad de las superficies y usos

Se valorará que los proyectos permitan flexibilizar las superficies y usos.

La propuesta arquitectónica considera que el diseño de las zonas comunitarias permite utilizarlas según los diferentes usos programados por los propietarios, pero no se define expresamente en la documentación presentada.

VALORACIÓN PARCIAL: 4/10

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### CONCLUSIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CRITERIO 4

El diseño del edificio presenta aspectos positivos en cuanto a la inclusión de espacios compartidos en planta baja que favorecen la interacción, el desarrollo comunitario y la convivencia vecinal.

La disposición de áreas de tendedero en terrazas es positiva, pero debido a su proporción, puede afectar a la entrada de luz natural a uno de los dormitorios.

El garaje cuenta con iluminación y ventilación natural en la planta primera, pero se sugiere evaluar la cantidad para garantizar una iluminación suficiente.

Se aprecia la implementación de portales pasantes, de los baños públicos vinculados a los espacios exteriores y en general el ambiente social y comunitario que se ha conseguido en la propuesta.

**Suma valoraciones criterio 4: 60/90 sobre 8 puntos**

**VALORACIÓN TOTAL ASIGNADA AL CRITERIO 4: 5,33 PUNTOS**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### **Criterio 5 – Aplicación de criterios de racionalidad constructiva y mantenimiento**

#### **PUNTUACIÓN MÁXIMA: 12 PUNTOS**

##### **5.1 Relación costes–prestaciones incorporando determinados criterios y soluciones**

*La relación entre costes y prestaciones se producirá incorporando criterios de racionalidad estructural, constructiva y económica, fomentando la prefabricación y la industrialización de los procesos, así como la incorporación de soluciones que faciliten y garanticen la durabilidad y el mantenimiento de bajo coste, con unidades de fácil registro y reposición.*

Se aporta documentación suficiente para justificar el alto grado de desarrollo y optimización de los sistemas constructivos mediante la prefabricación e industrialización del proceso edificatorio, al optimizar la relación entre costes y prestaciones debido a la estandarización de materiales, productos y soluciones.

**VALORACIÓN PARCIAL: 10/10**

##### **5.2 Economía de mantenimiento**

*La propuesta deberá tener en cuenta la economía de mantenimiento, evitándose soluciones que supongan requerimientos excepcionales de producción y comercialización.*

La propuesta demuestra un claro enfoque hacia la eficiencia en el mantenimiento, al emplear herramientas digitales para gestionar datos y facilitar operaciones de reparación y sustitución. Se considera que este enfoque no solo promueve la sostenibilidad, sino que también optimiza los costes a largo plazo.

**VALORACIÓN PARCIAL: 9/10**

##### **5.3 Aunamiento de innovación con resistencia, fácil mantenimiento y estandarización en las soluciones constructivas, materiales, instalaciones y de equipamiento**

*Las soluciones constructivas, materiales, instalaciones y equipamiento tanto de los elementos comunes como del interior de las viviendas deberán aunar innovación con resistencia, fácil mantenimiento y estandarización, fundamentalmente teniendo en cuenta el carácter de rotación de las viviendas por su destino al alquiler asequible o social.*

La materialización del proyecto se enfoca desde la industrialización del denominado sistema ávita, bien desarrollada en la memoria constructiva. Se valora positivamente la industrialización

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

como innovación constructiva, y se considera coherente con el destino del inmueble y su carácter de alquiler rotativo.

**VALORACIÓN PARCIAL: 10/10**

### **5.4 Racionalidad constructiva cara a reducir los plazos de ejecución de las obras**

*También se valorará la oferta que proponga el sistema de racionalidad constructiva que permita que se reduzcan los plazos de ejecución de las obras.*

La oferta propone una reducción del plazo de obra de 5 meses mediante el alto grado de prefabricación del sistema ávita.

Además, se justifica una reducción de plazos de dos meses mediante el software de gestión de proyectos empleado.

**VALORACIÓN PARCIAL: 10/10**

## **CONCLUSIÓN**

El proyecto presenta un estudio desarrollado y reposado de la construcción industrializada, el sistema ávita, que parte desde las fases iniciales del proyecto hasta el mantenimiento a largo plazo mediante el empleo de tecnología, la estandarización, la automatización y la innovación. Gracias al mencionado sistema de construcción industrializada, se justifican debidamente los criterios de racionalidad constructiva y mantenimiento. Se destaca la reducción de plazos de obra y de personal.

**Suma valoraciones criterio 5: 39/40 sobre 12 puntos**

**VALORACIÓN TOTAL ASIGNADA AL CRITERIO 5: 11,70 PUNTOS**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### MODELO DE GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE

#### 1. Recursos humanos, técnicos y materiales

PUNTUACIÓN MÁXIMA: 6 PUNTOS

Se considera que la documentación y justificación aportada demuestra una notable planificación y coordinación de recursos humanos, técnicos y materiales.

La planificación prevista destaca por su jerarquización y especialización, abarcando todos los sectores que puede demandar el proyecto. Se destaca el grupo especializado en la gestión y mantenimiento de inmuebles en edificios residenciales en régimen de alquiler.

En lo que respecta a los recursos materiales, resaltamos aspectos positivos en la evaluación del modelo de ÁVITA, que garantiza la disponibilidad de los materiales de construcción y dispositivos empleados en la ejecución de las obras debido a los denominados "socios clave" o empresas colaboradoras, que garantizan la disponibilidad de los materiales de construcción en caso de que sean necesarios.

PUNTUACIÓN ASIGNADA: 6 PUNTOS

#### 2. Plan de actuaciones ante las incidencias relativas al cumplimiento del negocio jurídico y a la convivencia entre arrendatarios

PUNTUACIÓN MÁXIMA: 4 PUNTOS

Se valora positivamente el análisis detallado del GRUPO AVINTIA, destacando su sólida estructura organizativa en Arrendamientos, Comunidades y Gestión Inmobiliaria, y el enfoque en los aspectos a valorar de Morosidad y Gestión Social.

Se expone una gestión organizada y comprometida frente a incidencias jurídicas y de convivencia.

PUNTUACIÓN ASIGNADA: 4 PUNTOS



## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### **3. Sistemas de comunicación con los arrendatarios, plan de participación comunitaria y plan de difusión y publicidad de las viviendas**

**PUNTUACIÓN MÁXIMA: 3 PUNTOS**

Los sistemas de comunicación con los arrendatarios propuestos por el licitador incluyen desde una aplicación móvil-plataforma web con perfil de usuario y tablero de avisos generales digital, tableros ubicados en el interior del edificio, correo electrónico y línea telefónica para consultas. A través de estos servicios se comunican y gestionan las incidencias de manera eficaz mediante el sistema Óptima Servicers, de Avintia Servicios.

El plan de participación y gestión comunitaria propuesto incluye, entre otros, la gestión para garantizar una ocupación continua, la contratación de un trabajador social para la atención de inquilinos y programas de formación a personas con riesgo de exclusión social.

El plan de difusión y publicidad de las viviendas se llevará a cabo por Avintia Desarrollos Inmobiliarios, mediante el compromiso sobre la gestión de alquiler de los inmuebles, listas de espera y selección de los inquilinos, incluyendo una plataforma digital de alquiler con respuesta inmediata.

En la documentación presentada por el licitador se incluye la ubicación del espacio reservado para atención presencial a los inquilinos, reflejándose gráficamente en el local comunitario del edificio proyectado.

En términos de evaluación, se otorga la máxima puntuación al estimar que los diferentes servicios propuestos por el GRUPO AVINTIA brindan una gestión integral y comprometida.

**PUNTUACIÓN ASIGNADA: 3 PUNTOS**

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### 5. CONCLUSIÓN FINAL

Una vez analizado y valorado el denominado “Sobre 2” que incluye proyecto edificatorio básico y documento soporte del modelo de gestión y mantenimiento del inmueble, del EXPEDIENTE URB-010-867-001, procedimiento abierto para la constitución de derecho de superficie sobre parcela propiedad de Gicaman para la promoción, construcción y gestión de 86 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social del plan de recuperación, transformación y resiliencia, el comité de expertos que suscribe el presente informe de valoración concluye, por unanimidad de sus tres miembros, que la propuesta presentada por AVG CAPITAL MANAGEMENT 8, S.L cumple satisfactoriamente y supera los requisitos y criterios de valoración recogidos en el apartado 12.1 del Pliego de condiciones y que se desarrollan en el Anexo XV del mismo.

En el documento anexo denominado “2. Tabla de evaluación” figura el resumen de las puntuaciones parciales referidas a los distintos criterios anteriormente descritos y valorados, así como la puntuación total del “Sobre 2”.

En Ciudad Real, 15 de mayo de 2024

Los miembros del comité de expertos,

Fdo.: Alberto Pérez González

Fdo.: Alberto Pérez Parada

Fdo.: Ignacio Avilés Suárez

# VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

La puntuación del sobre 2 se ha calculado de acuerdo a los criterios que se detallan en los diferentes apartados incluidos en el INFORME DE VALORACIÓN, no procediendo la exclusión, teniendo en cuenta el sumando de los puntos obtenidos según la siguiente tabla, destacando que la documentación evaluada cumple los requisitos y criterios de valoración recogidos en el apartado 12.1 del Pliego de condiciones y que se desarrollan en el Anexo XV:

| TABLA DE EVALUACIÓN                                                       | Puntuación máxima | Puntuación obtenida |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Propuesta arquitectónica e integración urbana</b>                      |                   |                     |
| Aplicación de criterios urbanísticos                                      | 12,00             | 9,60                |
| Aplicación de criterios habitacionales                                    | 12,00             | 8,80                |
| Aplicación de criterios de eficiencia energética y control medioambiental | 8,00              | 6,03                |
| Aplicación de criterios sociales y comunitarios                           | 8,00              | 5,33                |
| Aplicación de criterios de racionalidad constructiva y mantenimiento      | 12,00             | 11,70               |
| Suma parcial                                                              | 52,00             | 41,46               |

|                                                                                                                                    |       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| <b>Modelo de gestión y mantenimiento del inmueble</b>                                                                              |       |       |
| Recursos humanos, técnicos y materiales                                                                                            | 6,00  | 6,00  |
| Plan de actuaciones ante las incidencias relativas al cumplimiento del negocio jurídico y a la convivencia entres arrendatarios    | 4,00  | 4,00  |
| Sistemas de comunicación con los arrendatarios, plan de participación comunitaria y plan de difusión y publicidad de las viviendas | 3,00  | 3,00  |
| Suma parcial                                                                                                                       | 13,00 | 13,00 |

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>TOTAL PUNTUACIÓN del SOBRE 2</b> | <b>65,00</b> | <b>54,46</b> |
|-------------------------------------|--------------|--------------|

En Ciudad Real, 15 de mayo de 2024

Los miembros del comité de expertos,

Fdo.: Alberto Pérez González      Fdo.: Alberto Pérez Parada      Fdo.: Ignacio Avilés Suárez

## VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 86 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

### **ANEXO: CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**

Se redacta el presente anexo para constatar la sujeción del proyecto presentado por el único licitador, AVG CAPITAL MANAGEMENT 8 S.L., al cumplimiento de la normativa aplicable en el procedimiento abierto para la constitución de derecho de superficie sobre parcela propiedad de Gicaman para la promoción, construcción y gestión de 86 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes, en régimen de alquiler asequible o social del plan de recuperación, transformación y resiliencia.

Se informa que el Proyecto presentado cumple los requisitos establecidos en los apartados 12.1 del Pliego, desarrollados en el Anexo XV del mismo, y que componen la valoración numérica que se descompone en los documentos denominados "1. Informe de Valoración" y "2. Tabla de evaluación".

Además, se informa que el proyecto presentado cumple con los requisitos mínimos y condiciones técnicas del proyecto y la edificación exigidos por la normativa aplicable y en especial los requisitos del punto 2.2 del Pliego, no existiendo ningún incumplimiento de estos según la documentación aportada.

En Ciudad Real, 17 de mayo de 2024

Los miembros del comité de expertos,

Fdo.: Alberto Pérez González

Fdo.: Alberto Pérez Parada

Fdo.: Ignacio Avilés Suárez