

INFORME DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA SELECCIÓN DE EMPRESAS QUE PRESTAN LOS SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA PARA LA GESTIÓN DE VENTA DE INMUEBLES PROPIEDAD DE EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID

El 13 de septiembre de 2012, a las 9:30 horas, se reúne en la sede social de EMVS la Mesa de Contratación del procedimiento referenciado, para proceder a la apertura del sobre 1 (documentación administrativa), acordando que los servicios jurídicos revisen dicha documentación y, en su caso, formalicen los requerimientos correspondientes según lo previsto en los pliegos reguladores del procedimiento.

El 27 de septiembre de 2012, a las 13:00 horas, se reúne en la sede social de EMVS la Mesa de Contratación del procedimiento referenciado, para proceder a la apertura del sobre 2 (documentación relativa a criterios cuya cuantificación depende de valoración mediante cifras o porcentajes), acordando excluir a CONURMA INGENIEROS CONSTRUCTORES-LA FACTORIA DE VIVIENDA (UTE), por no haber acreditado documentalmente la experiencia demostrable en la realización de trabajos similares.

El presente informe tiene por objeto valorar los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula 19.2 del pliego. Conforme a la mencionada cláusula del pliego se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

"La selección como empresa que prestará servicios de promoción para la gestión de venta de inmuebles propiedad de EMVS, se obtendrá siempre que la valoración final de las mismas, por aplicación de los criterios que a continuación se señalan y que se valoran en Base 50, sea igual o superior a 30 puntos.

No obstante, lo dispuesto anteriormente, sólo se seleccionarán un máximo de seis (6) empresas, por lo que llegado el caso de presentación de un mayor número de éstas que cumplan los requisitos de solvencia, sólo se seleccionarán aquellas seis (6) que obtengan la mayor puntuación, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) *Memoria de actividades de la entidad: máximo de 35 puntos. En este apartado se deberá incluir una propuesta de comercialización de los diferentes tipos de inmuebles que incluya todos aquellos puntos que el licitador considere aspectos relevantes de cara a la*

comercialización como son, entre otros: precio objetivo, actuaciones a realizar, cliente objetivo, enfoque dado a las actuaciones de comercialización, ámbito de estas actuaciones, medios de comercialización asignados, servicios de valor añadido, comunicación e información a EMVS, etc.

a) Medios personales y materiales a disposición del contrato: máximo de 10 puntos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Se valorará hasta un máximo de 6 puntos la disponibilidad y experiencia de equipo asignado a estas tareas, especificándose la experiencia de ellos en actuaciones similares. Se adjuntará organigrama explicativo de las competencias y dependencias del equipo propuesto. La valoración se realizará de la siguiente forma:
 - o Por cada persona puesta a disposición del contrato con más de 10 años de experiencia se otorgará 1 punto hasta un máximo de 4 puntos.
 - o Por cada persona con menos de 10 años de experiencia se otorgarán 0,5 puntos hasta un máximo de 2 puntos.
- Se valorará hasta un máximo de 4 puntos la disponibilidad de material y medios auxiliares asignados a la actuación.

b) Responsabilidad Social Corporativa: 5 puntos.

- Se asignarán 5 puntos a aquellas empresas que dispongan de una política de responsabilidad social corporativa a disposición de sus clientes, debiendo entregar copia de la misma.

Las empresas que en el primer criterio no superen los 15 puntos, serán automáticamente descartadas".

De Conformidad con los mencionados criterios se realiza la valoración de cada una de las empresas:

01 GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL, S.A.

Memoria de actividades

Su oferta desgrana prácticamente todos los aspectos requeridos, destacando la aportación de fichas individualizadas y cuadros generales comprensivos de los aspectos más relevantes de cada uno de los inmuebles.

En el apartado relativo al precio objetivo establece de forma pormenorizada precios y criterios de determinación del mismo en fichas individualizadas y mediante cuadros generales por lo que se le otorgan 5 puntos.

En el segundo aspecto establece una descripción muy pormenorizada de las actuaciones a realizar, señalando y describiendo los diferentes puntos de las actuaciones, valorándose la misma de forma positiva, por lo que procede otorgarle 5 puntos.

En cuanto a los clientes objetivos, procede a un análisis suficiente de los mismos diferenciando categorías, por lo que se le otorgan 3 puntos.

En lo relativo al ámbito de actuaciones, el mismo puede considerarse como restringido por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

La oferta de medios comerciales descritos puede considerarse como buena por lo que se le otorgan 5 puntos.

No se hace referencia a servicios de valor añadido a ofrecer en la ejecución del contrato por lo que se le otorgan 0 puntos.

Finalmente, los sistemas de comunicación e información a EMVS se detallan de forma individualizada y pueden considerarse como buenos dado su contenido por lo que se le otorgan 5 puntos.

Puntuación total de la memoria de actividades: 25,5 puntos.

Medios personales y materiales a disposición del contrato.

En el apartado relativo a los medios personales puestos a disposición del contrato, dada la oferta planteada, procede otorgar la máxima puntuación, 6 puntos.

En cuanto a los medios materiales puestos a disposición del contrato, los ofertados se valoran de forma positiva por lo que se otorgan 4 puntos.

Puntuación total medios personales y materiales: 10 puntos.

Responsabilidad social corporativa.

La empresa dispone de una política de responsabilidad social corporativa a disposición de sus clientes, aportando copia de la misma, por lo que se otorgan 5 puntos.

Puntuación responsabilidad social corporativa: 5 puntos.

Puntuación total de la oferta: 40,5 puntos

02 BUNCH ARQUITECTURA Y GESTION INMOBILIARIA, S.L.

Memoria de actividades

En el apartado relativo al precio objetivo establece de forma escueta precios y criterios de determinación del mismo, centrándose más que en los precios en fórmulas de financiación, por lo que se le otorga 1 punto.

En el segundo aspecto establece una descripción muy pormenorizada de las actuaciones a realizar, valorándose la misma de forma positiva la descripción de cada una de las actuaciones y el establecimiento de cronogramas, por lo que procede otorgarle 5 puntos.

En cuanto a los clientes objetivos, procede a un análisis amplio y pormenorizado de los mismos, diferenciando categorías y sectores por lo que se le otorgan 5 puntos.

En lo relativo al ámbito de actuaciones, el mismo puede considerarse como amplio por lo que se le otorgan 5 puntos.

La oferta de medios comerciales resulta suficiente, por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

Oferta servicios de valor añadido muy interesantes a ofrecer en la ejecución del contrato, diferenciados por categorías, por lo que se le otorgan 5 puntos.

Finalmente, los sistemas de comunicación que información a EMVS pueden considerarse como correctos sin que aporten aspectos especialmente evaluables, por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

Puntuación total de la memoria de actividades: 26 puntos.

Medios personales y materiales a disposición del contrato.

En el apartado relativo a los medios personales puestos a disposición del contrato, dada la oferta planteada, procede otorgar la máxima puntuación, 6 puntos.

En cuanto a los medios materiales puestos a disposición del contrato, los ofertados se valoran de forma positiva por lo que se otorgan 4 puntos.

Puntuación total medios personales y materiales: 10 puntos.

Responsabilidad social corporativa.

La empresa dispone de una política de responsabilidad social corporativa a disposición de sus clientes, aportando copia de la misma, por lo que se otorgan cinco puntos.

Puntuación responsabilidad social corporativa: 5 puntos.

Puntuación total de la oferta: 41 puntos

03 DOMO GESTORA DE VIVIENDAS ,S.L.U.

Memoria de actividades

En general, la memoria aportada es completa, ordenada y trata de forma individualizada y clara, aunque sin gran profundidad, cada uno de los aspectos del PCAP.

En el apartado relativo al precio objetivo hace un análisis correcto de precios y criterios de determinación, definiendo los elementos esenciales del mismo aunque sin individualizar cada uno de los inmuebles (salvo en un ejemplo), por lo que se le otorgan 3 puntos.

En el segundo aspecto establece una descripción suficiente de las actuaciones a realizar, por lo que procede otorgarle 3 puntos.

En cuanto a los clientes objetivos, procede a un análisis limitado de los mismos, describiéndolos de forma genérica, por lo que se le otorga 1 punto.

En lo relativo al ámbito de actuaciones, el mismo puede considerarse como restringido ya que se limita en general al ámbito de la Comunidad de Madrid, por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

La oferta de medios comerciales puede considerarse como correcta por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

Se estableces bastantes servicios de valor añadido a ofrecer en la ejecución del contrato que se valoran de forma positiva, describiendo con detalle cada uno de ellos, por lo que se le otorgan 5 puntos.

Finalmente, los sistemas de comunicación que información a la EMVS pueden considerarse como buenos, destacando la atención independiente y exclusiva, por lo que se le otorgan 5 puntos.

Puntuación total de la memoria de actividades: 22 puntos.

Medios personales y materiales a disposición del contrato.

En el apartado relativo a los medios personales puestos a disposición del contrato, dada la oferta planteada, procede otorgar la máxima puntuación, 6 puntos.

En cuanto a los medios materiales puestos a disposición del contrato, los ofertados se valoran de forma positiva por lo que se otorgan 4 puntos.

Puntuación total medios personales y materiales: 10 puntos.

Responsabilidad social corporativa.

La empresa dispone de una política de responsabilidad social corporativa a disposición de sus clientes, aportando copia de la misma, por lo que se otorgan cinco puntos.

Puntuación responsabilidad social corporativa: 5 puntos.

Puntuación total de la oferta: 37 puntos

04 ITACA DESARROLLOS URBANOS, S.L. -PROMOCIONES Y DESARROLLOS CREAIONA, S.L. (UTE)

Memoria de actividades

En general, la memoria abarca todos los aspectos del pliego, destacando la elaboración de fichas individuales respecto de cada uno de los inmuebles del PCAP.

En el apartado relativo al precio objetivo establece de forma pormenorizada precios y criterios de determinación del mismo en cada uno de los inmuebles incorporados al pliego, aportando fichas individualizadas de los mismos, por lo que se le otorgan 5 puntos.

En el segundo aspecto establece una descripción muy pormenorizada de las actuaciones a realizar, valorándose la misma de forma positiva ya que individualiza las actuaciones en función de la tipología de inmueble, por lo que procede otorgarle 5 puntos.

En cuanto a los clientes objetivos, procede a un análisis suficiente de los mismos en cada uno de los suelos por lo que se le otorgan 3 puntos.

En lo relativo al ámbito de actuaciones, el mismo puede considerarse como amplio por lo que se le otorgan 5 puntos.

La oferta de medios comerciales puede considerarse como bueno por lo que se le otorgan 5 puntos.

Se hace referencia en la oferta a algunos servicios de valor añadido a ofrecer en la ejecución del contrato como los estudios de mercado, propiedad y marketing, por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

Finalmente, los sistemas de comunicación que información a EMVS pueden considerarse como suficientes por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

Puntuación total de la memoria de actividades: 28 puntos.

Medios personales y materiales a disposición del contrato.

En el apartado relativo a los medios personales puestos a disposición del contrato, dada la oferta planteada, procede otorgar la máxima puntuación, 6 puntos.

En cuanto a los medios materiales puestos a disposición del contrato, los ofertados se valoran como correctos, pero sin que proceda otorgar la máxima puntuación, por lo que se otorgan 2 puntos.

Puntuación total medios personales y materiales: 8 puntos.

Responsabilidad social corporativa.

La empresa dispone de una política de responsabilidad social corporativa a disposición de sus clientes, aportando copia de la misma, por lo que se otorgan 5 puntos.

Puntuación responsabilidad social corporativa: 5 puntos.

Puntuación total de la oferta: 41 puntos

05 LARCOVI, S.A.L.

Memoria de actividades

En términos generales la documentación aportada no responde a los requisitos establecidos en el pliego. Los contenidos se dirigen a hacer una descripción de la empresa pero no de la prestación a realizar.

En el apartado precio objetivo establece de forma somera una descripción de criterios de determinación del mismo, aportando un estudio de mercado de suelos no incluidos en el PCAP y señalando una lista de las empresas tasadoras con las que trabaja, por lo que se le otorga 1 punto.

En las actuaciones a realizar señala una serie de aspectos genéricos de forma somera por lo que se le otorga 1 punto.

En cuanto los clientes objetivo procede a un análisis escueto de los mismos, aportando un listado genérico de potenciales sujetos, por lo que se le otorga 1 punto.

Respecto al ámbito de actuaciones, el mismo puede considerarse restringido por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

En lo referente a los medios comerciales la oferta puede considerarse como buena ya que describe un amplio abanico, por lo que se le otorgan 5 puntos.

No ofrece ni hace referencia a ningún tipo de servicios de valor añadido que puedan resultar de utilidad para la ejecución de la prestación ya que los mismos están orientados a la atención telefónica de compradores de vivienda, por lo que se otorgan 0 puntos en este apartado.

En cuanto los sistemas de comunicación información a EMVS la oferta puede considerarse como regular, ofreciendo tan solo la emisión de informes con periodicidad variable, por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

Puntuación total de la memoria de actividades: 13 puntos.

De conformidad con lo establecido en el párrafo final de la cláusula 19, las empresas que en el primer criterio no supere los 15 puntos, serán automáticamente descartadas. Dado que la puntuación en este criterio es de 13 puntos se considera que **procede el rechazo de la oferta sin entrar a valorar los restantes criterios.**

06 KNIGT FRANK ESPAÑA, S.A.U.

Memoria de actividades.

En términos generales la memoria es genérica, sin tratar específicamente los aspectos determinados en el PCAP.

En el apartado precio objetivo establece de forma muy genérica una descripción de criterios de determinación del mismo por lo que se le otorga 1 punto.

En las actuaciones a realizar, establece una estrategia de ventas distribuida en fases, desgranando los aspectos fundamentales de cada una de las fases e incorporando un cronograma o calendario de aplicación. Es una descripción pormenorizada por lo que se le otorgan 5 puntos.

En cuanto los clientes objetivo procede a una descripción suficiente de los mismos, haciendo referencia a cuatro grandes grupos de compradores sin analizar cada uno de ellos, por lo que se le otorgan 3 puntos.

Respecto al ámbito de actuaciones, el mismo puede considerarse restringido por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

En lo referente a los medios comerciales la oferta puede considerarse como insuficiente, ya que no hace referencia a ningún medio en particular, señalando tan solo aspectos descriptivos generales de la compañía.

Asimismo no ofrece ningún tipo de servicio de valor añadido ni ningún sistema específico de comunicación e información a EMVS por lo que en estos dos aspectos se le otorgan cero puntos.

Puntuación total de la memoria de actividades: 11,5.

De conformidad con lo establecido en el párrafo final de la cláusula 19, las empresas que en el primer criterio no supere los 15 puntos, serán automáticamente descartadas. Dado que la puntuación en este criterio es de 11,5 puntos se considera que **procede el rechazo de la oferta sin entrar a valorar los restantes criterios.**

08 BNP PARIBAS REAL ESTATE ADVISORY SPAIN, S.A.

Memoria de actividades

En general presenta una memoria escueta, que trata sin demasiado detalle y de forma esquemática la mayoría de los aspectos del PCAP.

En el apartado relativo al precio objetivo establece de forma muy genérica criterios de determinación del mismo dentro de un proceso de comercialización general, por lo que se le otorga 1 punto.

En el segundo aspecto establece una descripción suficiente de las actuaciones a realizar, señalando esquemáticamente las mismas, por lo que procede otorgarle 3 puntos.

En cuanto a los clientes objetivos, procede a un análisis suficiente de los mismos, señalando los medios de seguimiento, por lo que se le otorgan 3 puntos.

En lo relativo al ámbito de actuaciones, el mismo puede considerarse como amplio por lo que se le otorgan 5 puntos.

La oferta de medios comerciales puede considerarse como correcta aunque poco centrada en la ejecución del contrato, describiendo los aspectos más relevantes de la compañía, por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

Los servicios de valor añadido a ofrecer en la ejecución del contrato pueden considerarse interesantes, distinguiéndose varias categorías, por lo que se le otorgan 2,5 puntos.

Finalmente, los sistemas de comunicación e información a EMVS pueden considerarse como buenos, por lo que se le otorgan 5 puntos.

Puntuación total de la memoria de actividades: 22 puntos.

Medios personales y materiales a disposición del contrato.

En el apartado relativo a los medios personales puestos a disposición del contrato, dada la oferta planteada, procede otorgar la máxima puntuación, 6 puntos.

En cuanto a los medios materiales puestos a disposición del contrato, no se hace mención alguna susceptible de valoración por lo que se otorgan 0 puntos.

Puntuación total medios personales y materiales: 6 puntos.

Responsabilidad social corporativa.

La empresa dispone de una política de responsabilidad social corporativa a disposición de sus clientes, aportando copia de la misma, por lo que se otorgan 5 puntos.

Puntuación responsabilidad social corporativa: 5 puntos.

Puntuación total de la oferta: 33 puntos

CONCLUSIONES

De conformidad con los criterios determinados en la cláusula 19 del PCAP, la puntuación de las empresas que cumplen todos los requisitos establecidos es la siguiente

PUNTUACION DE LAS OFERTAS		
Nº	EMPRESA	PUNTUACION
01	GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL, S.A.	40,5
02	BUNCH ARQUITECTURA Y GESTION INMOBILIARIA, S.L.	41
03	DOMO GESTORA DE VIVIENDAS ,S.L.U.	37
04	ITACA DESARROLLOS URBANOS, S.L. -PROMOCIONES Y DESARROLLOS CREAZIONA, S.L. (UTE)	41
08	BNP PARIBAS REAL ESTATE ADVISORY SPAIN, S.A.	33

En lo que respecta a KNIGHT FRANK y LARCOVI, al no haber superado los 15 puntos en la memoria de actividades, se considera que procede el rechazo de la oferta.

Fdo.: 
 Director de Servicios Jurídicos y Suelo