

ACTA Nº 4 DE LA MESA ESPECIAL DEL DIALOGO COMPETITIVO PARA LA CONTRATACIÓN DEL PROYECTO SISTEMA DE VIVIENDA PROTEGIDA INDUSTRIALIZADA DE CONSUMO ENERGÉTICO CASI NULO nZEISHB DE COMPRA PÚBLICA PRECOMERCIAL MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE DIÁLOGO COMPETITIVO

Código PRINEX: 6118
Código Expte. Contratación: 2024/002006 (en G3)

APROBACIÓN DE LAS CONCLUSIONES DEL DIÁLOGO CON LOS LICITADORES, PROPUESTA APROBACIÓN DOCUMENTO DEFINITIVO Y CIERRE DE FASE II

En Sevilla a las 13:00 horas del día 14 octubre de 2025, en los Servicios Centrales de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante, AVRA), se constituye la Mesa Especial que ha sido designada para la licitación, al objeto de proceder con lo establecido en el artículo 172 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, con motivo del procedimiento de Dialogo Competitivo:

- **PROYECTO SISTEMA DE VIVIENDA PROTEGIDA INDUSTRIALIZADA DE CONSUMO ENERGÉTICO CASI NULO nZEISHB DE COMPRA PÚBLICA PRECOMERCIAL**
- Expediente de contratación aprobado por Resolución de la Directora General de AVRA con fecha 20 de diciembre de 2024, modificada la composición de la Mesa Especial por Resolución de la Directora General de AVRA con fecha 14 de febrero de 2025.
- El presupuesto de licitación, que ha sido actualizado tras el Diálogo Competitivo, asciende a la cantidad de DOS MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL CIENTO SETENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.303.172,64 €), IVA excluido.
- El plazo de ejecución del Contrato será el que se determine en el Contrato previa negociación durante el procedimiento de Diálogo Competitivo.
- Plazo de finalización de presentación de ofertas: 30 de enero de 2025 a las 23:59 horas, conforme a lo establecido en el anuncio publicado en el DOUE y en Perfil del Contratante el 23 de diciembre de 2025.

Los miembros de la Mesa Especial del Dialogo Competitivo que asisten a este acto, conforme a la Resoluciones de la Directora General de la Agencia son los siguientes:

- Presidente:** Francisco Javier Díaz Pérez, Gerente de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.
- Secretaria:** Verónica Alfonsín Manchado, Técnico Superior en Gestión del Área de Administración General.
- Vocal 1:** Pablo Millán García. Técnico Superior de RRHH del Área de Administración General
- Vocal 2:** Elena Morón Serna, Jefa de Sección Rehabilitación de Edificios del Área de Operaciones.
- Vocal 3:** Claudia Ledesma López, Jefa del Equipo de Contratación del Área de Administración General
- Vocal 4:** Ernesto Alvea Rojas, Jefe de Sección de Control Interno y Auditoría en sustitución del Interventor de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

ACTA Nº 4 DE LA MESA ESPECIAL DE DEL DIALOGO COMPETITIVO PARA LA CONTRATACIÓN DEL PROYECTO SISTEMA DE VIVIENDA PROTEGIDA INDUSTRIALIZADA DE CONSUMO ENERGÉTICO CASI NULO nZEISHB DE COMPRA PÚBLICA PRECOMERCIAL MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE DIÁLOGO COMPETITIVO

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JAVIER DIAZ PEREZ	31/10/2025	
	ERNESTO ALVEA ROJAS		
	CLAUDIA LEDESMA LOPEZ		
	PABLO MILLAN GARCIA		
	FRANCISCO DE BORJA CAMPUZANO IZQUIERDO		
	JORGE RUIZ GARCIA		
	MARIA ELENA MORON SERNA		
	VERONICA ALFONSIN MANCHADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmBWGAXAZEJWG44KBDV7K4GMRUA	PÁG. 1/5	

Como miembros de la Mesa Especial del dialogo competitivo se incluye a las siguientes personas, que se incorporarán como expertos :

- Jorge Ruiz García, Jefe de Equipo de Rehabilitación del Área de Operaciones
- Francisco Campuzano Izquierdo, Jefe de Sección Planificación, Sistemas de Información y Gabinete de Estudios del Área de Administración General

La presente reunión tiene por objeto presentar las aportaciones, conclusiones y resultados del proceso de diálogo competitivo celebrado en el marco del expediente de contratación para el proyecto **nZEISHB**. El proceso se ha desarrollado conforme a lo dispuesto en el Documento Descriptivo (apartado 16.2) y el artículo 175 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público (LCSP), con el fin de identificar la solución técnica más viable y adecuada para los objetivos del proyecto.

Así: (iii) Diálogo con los licitadores

(4) La MEDC convocará a los licitadores seleccionados a una reunión individual, en la que, sobre la base de la propuesta preliminar presentada, se tratará de aclarar las dudas y observaciones que la MEDC tenga sobre la misma, con la finalidad de que la propuesta se complete y tenga el detalle suficiente.

El diálogo con los candidatos seleccionados se llevará a cabo por la MEDC en rondas sucesivas, sin limitación, pudiendo negociar y evaluar todos los aspectos necesarios para concretar la solución o soluciones innovadoras que satisfagan las necesidades y objetivos previstos. En las rondas de diálogo se tratarán con cada candidato las propuestas iniciales que hubiesen presentado, aclarándolas y completándolas para mayor grado de detalle.

En caso de ser necesario, la MEDC podrá convocar a los licitadores a las reuniones individuales que considere necesarias para cumplir con este fin.

(5) La MEDC elaborará un informe en el que tras la fase de diálogo incluirá: (i) la identificación de la solución que habrá de adoptarse en la fase final; (ii) los requerimientos técnicos que, en su caso, adicionalmente deban incluirse en la oferta final; (iii) las características fundamentales de la prestación viable técnicamente y (iv) cualquier otra circunstancia que deban tener en cuenta los licitadores para su participación en la fase final, que se haya derivado de la fase de diálogo.

De los operadores interesados en participar en el Diálogo competitivo, conforme se detalla en el apartado 16.1 del Documento Descriptivo, fueron seleccionadas los cinco mejor puntuados, atendiendo a criterios de solvencia y capacidad descritos en el Anexo I, apartado J. Posteriormente, dichos operadores fueron invitados a presentar una oferta preliminar (sobre 2), descrito en el apartado 16.2 y Anexo I, apartado K del Documento Descriptivo.

Se hace constar que el Operador **CEMOSA** (CENTRO DE ESTUDIOS DE MATERIALES Y CONTROL DE OBRA SA (A2902133), presentó, mediante correo electrónico de fecha 29 de julio de 2025, dirigido al área de contratación de AVRA, renuncia a presentar propuesta preliminar y, por consiguiente, no continuar su participación en el Diálogo Competitivo.

En consecuencia, los operadores económicos seleccionados en la Fase I, que finalmente presentaron propuestas preliminares (sobre 2) y participaron en la fase de diálogo competitivo, son:

ACTA Nº 4 DE LA MESA ESPECIAL DE DEL DIALOGO COMPETITIVO PARA LA CONTRATACIÓN DEL PROYECTO SISTEMA DE VIVIENDA PROTEGIDA INDUSTRIALIZADA DE CONSUMO ENERGÉTICO CASI NULO nZEISHB DE COMPRA PÚBLICA PRECOMERCIAL MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE DIÁLOGO COMPETITIVO

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JAVIER DIAZ PEREZ	31/10/2025	
	ERNESTO ALVEA ROJAS		
	CLAUDIA LEDESMA LOPEZ		
	PABLO MILLAN GARCIA		
	FRANCISCO DE BORJA CAMPUZANO IZQUIERDO		
	JORGE RUIZ GARCIA		
	MARIA ELENA MORON SERNA		
	VERONICA ALFONSIN MANCHADO		
VERIFICACIÓN	Pk2imRWGAXA7EJWG44KBDV7K4GMRUA	PÁG. 2/5	

- **UTE VALENTIA STRATEGY, NIDUS LAB, WISE BUILD Y AVINTIA PYC:** VALENTIA STRATEGY SL (B98633993), NIDUS LAB SLU (B44949436), WISE BUILD (B06675110) Y AVINTIA Proyectos y construcciones SL (B85084135)
- **UTE TECNALIA, GHENOVA INGENIERIA, GHENOVA DIGITAL, AICIA, EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO, TECNALIA:** Fundación TECNALIA Research & Innovation (G48975767), GHENOVA INGENIERIA S.L. (B91552851), GHENOVA DIGITAL S.L.U. (B4182835), AICIA (G41099946), EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P. (B41963281).
- **UTE R2M Solution Spain, S.L., INGENIERIA DE L'EDIFICACIÓ I PROJECT MANAGEMENT, S.L.P., RUIZ LARREA ARQUITECTURA S.L.P. Y ATOMMODULAR S.L.:** R2M Solution Spain, S.L. con NIF B87348470, INGENIERIA DE L'EDIFICACIÓ I PROJECT MANAGEMENT, S.L.P. con NIF B65580318, RUIZ LARREA ARQUITECTURA S.L.P. con NIF B63676738, ATOMMODULAR S.L. con NIF B70848684.
- **UTE TECNICA Y PROYECTOS Y TYPESA DIGITAL SOLUTIONS** (Técnica y Proyectos, SA (TYPESA) con NIF A-28171288, TYPESA DIGITAL SOLUTIONS, S.L. con NIF B85348365

El desarrollo del Diálogo Competitivo se ha llevado a cabo conforme a lo dispuesto en los apartados 16.2 y 16.3 del Documento Descriptivo manteniéndose reuniones individuales con los candidatos seleccionados, en condiciones de igualdad y preservando en todo momento la confidencialidad de la información intercambiada.

La fase de diálogo competitivo ha permitido un análisis profundo de las propuestas preliminares, identificando tanto las fortalezas como las limitaciones de las soluciones planteadas por los distintos operadores económicos. Este intercambio ha sido clave para afinar los requisitos funcionales y técnicos del sistema nZEISHB, clarificar aspectos de ejecución y ajustar los criterios de valoración, con el objetivo de garantizar la máxima viabilidad del proyecto.

A continuación, se resumen las principales conclusiones alcanzadas y acuerdos adoptados y cómo afectarán al Documento Descriptivo como consecuencia directa del proceso de diálogo:

Conclusión	Conclusiones / Cambios propuestos
Objeto y alcance de la contratación	No se plantean cambios. Se mantiene el objeto del contrato tal como figuraba en el Documento Descriptivo: adquisición de servicios de I+D para el desarrollo del sistema nZEISHB.
Extensión de la documentación técnica	Se amplía la extensión máxima de la memoria técnica de 50 a 80 páginas (40 hojas), para garantizar una exposición suficiente de los aspectos técnicos y metodológicos, y se proponen extensiones recomendadas para cada sección
Duración de las fases	Sin cambios
Plan de Viabilidad Técnica y Económica y de puesta en valor de resultados	Se incorpora como contenido obligatorio del Sobre 3 como documento aparte y se crea un criterio específico de adjudicación, con escala de hasta 10 puntos.
Ajuste en el peso del criterio de valoración sujeto a formulas (oferta económica)	Se rebaja de 20 a 10 puntos el peso del criterio con objeto de facilitar la incorporación del nuevo criterio de valoración del Plan de Viabilidad Técnica y Económica y de puesta en valor de resultados con un peso de 10 puntos

ACTA Nº 4 DE LA MESA ESPECIAL DE DEL DIALOGO COMPETITIVO PARA LA CONTRATACIÓN DEL PROYECTO SISTEMA DE VIVIENDA PROTEGIDA INDUSTRIALIZADA DE CONSUMO ENERGÉTICO CASI NULO nZEISHB DE COMPRA PÚBLICA PRECOMERCIAL MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE DIÁLOGO COMPETITIVO

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JAVIER DIAZ PEREZ	31/10/2025	
	ERNESTO ALVEA ROJAS		
	CLAUDIA LEDESMA LOPEZ		
	PABLO MILLAN GARCIA		
	FRANCISCO DE BORJA CAMPUZANO IZQUIERDO		
	JORGE RUIZ GARCIA		
	MARIA ELENA MORON SERNA		
	VERONICA ALFONSIN MANCHADO		
VERIFICACIÓN	Pk2imBWGAXA7EJWG44KBDV7K4GMRUA	PÁG. 3/5	

Propuesta técnica final	Se refuerza el Índice de la Memoria Técnica en las secciones del Plan de trabajo y del Plan de calidad y gestión de riesgos
Requisitos del sistema y paradigma IPD	Se exige que el sistema sea colaborativo desde la Fase I, accesible a todos los perfiles de la cadena de valor y abierto a aportaciones de proveedores acreditados mediante APIs.
Catálogo / Librería de elementos constructivos	El catálogo deberá ser dinámico, permitir gestión de reglas de producción, kits de elementos y disponibilidad en la cadena de suministro, con interoperabilidad mediante APIs abiertas.
Requisitos BIM: LOD, LOI y LOIN	Se adapta al concepto de LOIN, conforme a UNE-EN ISO 7817-1:2025 y EN ISO 7817-1. Capacidad de gestionar componentes con LOD 400. Escala de evaluación de 0 a 10 puntos según nivel de detalle.
Indicadores y estándares de sostenibilidad	Se redefine la escala de valoración vinculándola al CTE, indicadores de confort, ACV y estándares de sostenibilidad. Se flexibiliza la exigencia de tramitación desde el principio de la obtención de estándares, subordinándola a la obtención y estimación previa de indicadores prácticos fiables y apropiados de simulación arquitectónica, constructiva, energética y de confort habitacional y de uso racional de recursos. Hasta 10 puntos en función de la amplitud y precisión de los cálculos.
Alcance de la Prueba de concepto (Fase I)	Se exige demostrar, como mínimo, funcionalidades de simulación arquitectónica y constructiva, proponiendo la integración de simulación energética y económica en fases posteriores.
Paso de la Fase I a la Fase II	Se aclara que AVRA podrá contratar hasta dos pruebas de concepto en Fase I, pasando solo una a Fase II. Se establecen <u>diez criterios de paso</u> evaluables con umbrales mínimos, cuatro procedentes de la Fase de adjudicación y reevaluados <i>ex post</i> (grado de innovación, nivel de detalle arquitectónico y constructivo, capacidad de análisis económico y de sostenibilidad) y 6 para valorar resultados de la Fase I de difícil apreciación en fase de adjudicación (<u>Sistema experto</u> : usabilidad; flexibilidad y adaptabilidad; mantenimiento y actualización; Interoperabilidad; <u>Catálogo de elementos constructivos</u> : calidad y variedad; Actualización, ampliación y adaptación)
Diseño y cálculo de instalaciones	Se incorpora exigencia de ajuste dinámico a normativa aplicable (CTE, Código Estructural, RITE, REBT, VPO y normativa municipal), integración de modelos BIM federados e inclusión de simulación avanzada con IA.
Continuidad, accesibilidad y asequibilidad post proyecto	Se exige al contratista la plena asunción de los costes operativos (alojamiento en la nube, computación, otros) incurridos por AVRA u otras entidades de la Junta de Andalucía con el fin de continuar en su caso con las pruebas y mejoras de los prototipos desarrollados, si bien únicamente durante la Fase de maduración comercial de la tecnología, estimada en un máximo de dos años. Los licitadores deberán por ello integrar estas consideraciones al formular su oferta

ACTA Nº 4 DE LA MESA ESPECIAL DE DEL DIALOGO COMPETITIVO PARA LA CONTRATACIÓN DEL PROYECTO SISTEMA DE VIVIENDA PROTEGIDA INDUSTRIALIZADA DE CONSUMO ENERGÉTICO CASI NULO nZEISHB DE COMPRA PÚBLICA PRECOMERCIAL MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE DIÁLOGO COMPETITIVO

Página 4 de 5

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JAVIER DIAZ PEREZ	31/10/2025	
	ERNESTO ALVEA ROJAS		
	CLAUDIA LEDESMA LOPEZ		
	PABLO MILLAN GARCIA		
	FRANCISCO DE BORJA CAMPUZANO IZQUIERDO		
	JORGE RUIZ GARCIA		
	MARIA ELENA MORON SERNA		
	VERONICA ALFONSIN MANCHADO		
VERIFICACIÓN	Pk2imRWGAXA7EJWG44KBDV7K4GMRUA	PÁG. 4/5	

	económica.
Descripción de contenidos a evaluar según los criterios de valoración en fase de adjudicación	Se añade un cuadro sinóptico explicativo en la sección 16.3 “Sobre núm. 3, “Criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor” al final de este subapartado en la página 34
Presupuesto	Se reajusta el presupuesto máximo: 2.303.172,00 €(IVA excluido), desglosado por fases y por adjudicatarios; incluyendo la posibilidad de financiar dos pruebas de concepto en la Fase I.

Se concluye que las especificaciones y condiciones citadas más arriba definen suficientemente y con garantías razonables el objeto y alcance de la contratación y de las prestaciones a recibir. La fase de Dialogo Competitivo ha permitido confirmar:

- El carácter innovador de las soluciones demandadas, con relación al cual no resulta suficiente el ajuste a normas, códigos, referencias o especificaciones técnicas comunes
- La naturaleza compleja y riesgo técnico de las prestaciones requeridas, y la necesidad de acometer trabajos previos no triviales de diseño, desarrollo y adaptación

Por lo anterior, la Mesa Especial del Dialogo Competitivo, por unanimidad, adopta los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Validar el Informe Final de Conclusiones y proponer al Órgano de contratación la aprobación del Documento Descriptivo final que regirá en la siguiente fase del procedimiento.

SEGUNDO.- Publicar el Informe Final de de Conclusiones y el Documento Descriptivo final tanto en el Perfil del Contratante como en el DOUE.

TERCERO.- El cierre de la Fase II del DIALOGO COMPETITIVO PARA LA CONTRATACIÓN DEL PROYECTO SISTEMA DE VIVIENDA PROTEGIDA INDUSTRIALIZADA DE CONSUMO ENERGÉTICO CASI NULO nZEISHB DE COMPRA PÚBLICA PRECOMERCIAL y la apertura de la fase Final de presentación de ofertas finales.

Y sin más asuntos que tratar, siendo las 14:30 horas del día de la fecha, el Presidente ordenó levantar la sesión, expidiéndose seguidamente la presente Acta de la que como Secretaria doy fe.

ACTA Nº 4 DE LA MESA ESPECIAL DE DEL DIALOGO COMPETITIVO PARA LA CONTRATACIÓN DEL PROYECTO SISTEMA DE VIVIENDA PROTEGIDA INDUSTRIALIZADA DE CONSUMO ENERGÉTICO CASI NULO nZEISHB DE COMPRA PÚBLICA PRECOMERCIAL MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE DIÁLOGO COMPETITIVO

Página 5 de 5

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JAVIER DIAZ PEREZ	31/10/2025	
	ERNESTO ALVEA ROJAS		
	CLAUDIA LEDESMA LOPEZ		
	PABLO MILLAN GARCIA		
	FRANCISCO DE BORJA CAMPUZANO IZQUIERDO		
	JORGE RUIZ GARCIA		
	MARIA ELENA MORON SERNA		
	VERONICA ALFONSIN MANCHADO		
VERIFICACIÓN	Pk2imRWGAXA7EJWG44KBDV7K4GMRUA	PÁG. 5/5	