

ACTA MESA DE VALORACIÓN

CONCURSO PROYECTO “COHABITA RIVAS”

En Rivas Vaciamadrid, del 24 de enero de 2022, se reúne en la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, en adelante (EMV), la mesa de trabajo constituida para establecer el orden de prioridad de la cesión de suelo en derecho de superficie dentro del Proyecto “Cohabita Rivas”, un modelo de cambio del asistencialismo, a la vida participativa y emprendedora, promotora del envejecimiento activo.

La mesa está constituida de la siguiente forma:

- Pilar Baratech Ramírez, Jefa de Servicio Técnico de Urbanismo y Vivienda.
- Julián de Mingo Rodríguez, Animador sociocultural de la Concejalía de Mayores.
- Tamara del Cura Sánchez, Trabajadora social de la Unidad de Vivienda.
- Pedro Zaplana Lombo, Jefe de Servicio de Contabilidad de EMV.
- M^a Isabel Llanos Núñez, Coordinadora de la Unidad de Vivienda.

1.- ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas ha impulsado el presente proyecto de Alojamientos Colaborativos, con integración de compromisos de apoyos sobre el Modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona (MAICP).

El proyecto está dirigido a personas sénior que deseen llevar a cabo comunidades participativas y con vocación de estructurar un Plan de Acción Social (PAS) y un Proyecto Social (PS), que permitan generar servicios de apoyo para las personas residentes y su entorno.

Los alojamientos colaborativos de mayores con MAICP, buscan mejorar la salud y el bienestar de las personas mayores, y desarrollan proyectos de vida cuyo protagonista es la propia persona, en línea con las recomendaciones internacionales en torno al envejecimiento activo y el derecho a la autonomía personal.

Por eso, este proyecto nace por la voluntad de sus protagonistas, para recuperar elementos vertebradores de la vida vecinal, y se ordena mediante un proceso participativo, que abarca desde la visión de su Proyecto Social (PS), el codiseño del edificio y la posterior autogestión del equipamiento, como cooperativa de consumo de bienes y servicios, en su categoría de Cooperativa de Consumidores y Usuarios, que no cooperativa de viviendas, capaz de suministrar a los socios residentes, de acuerdo con su demanda, bienes y servicios de alojamiento, manutención, apoyos, transporte, formación y acompañamiento, para su consumo y disfrute, en las mejores condiciones de calidad y precio, por medios propios (ayuda mutua voluntaria, sin coste alguno), para tener una capacidad menos limitada, y que a partir de las necesidades individuales se convierte en una función social con una innovación sostenible, abierta a su entorno próximo.

En primer lugar, se suscribió convenio entre la EMV y los profesionales adecuados ASOCIACIÓN JUBILARES, COLECTIVO MICROURBANIA Y ASOCIACION INGENIEROS SENIOR CAMINOS para llevar a cabo el acompañamiento y desarrollo de las siguientes FASES:

- **PRESENTACIÓN**, en la que se dio a conocer a la ciudadanía de Rivas Vaciamadrid el proyecto Cohabita Rivas y cómo formar parte de él.
- **TALLER 0**, Acompañamiento en la creación de Creación y Cohesión de los grupos embrionarios, CONSTITUCION DE LOS GRUPOS EN ASOCIACIONES VECINALES SIN ANIMO DE LUCRO, Formados por las personas integrantes de los grupos, y elaboración de su Proyecto Social (PS)
- **TALLER 1**, de ampliación y consolidación de los grupos embrionarios, y su constitución como cooperativas. Afianzamiento de su Espacio de Relaciones, basado en la conexión empática en los

valores, y de su método de gobernanza horizontal de metodología orgánica.

El convenio firmado finaliza con el Taller 1. El resto de talleres, deberán formalizar su realización con las personas o empresas que consideren oportuno, en base al proyecto presentado.

- **TALLER 2**, de concreción de su programa de necesidades y de su Proyecto Social (PS), para llevar a cabo el Diseño Participativo del Edificio y la Urbanización
- **TALLER 3**: de diseño de las Normas de Régimen Interno y de las estrategias para la dependencia sobrevenida en el Plan de Acción Social (PAS), así como la concreción operativa de su Proyecto Social (PS), para el entorno próximo (el barrio, el municipio...)

2.- Presentación del proyecto de alojamiento colaborativo y plan de trabajo.

Cohabita Rivas, se presentó el 7 de febrero de 2019, en una jornada abierta a la ciudadanía de Rivas Vaciamadrid y tuvo lugar en el salón de actos de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, obteniendo una respuesta muy positiva, que rebasó la máxima capacidad de aforo del local.

La aportación desde el Ayuntamiento de Rivas, es la cesión de **Parcelas públicas de carácter dotacional** en régimen de derecho de superficie para uso y disfrute, del suelo subsuelo y el vuelo. Para determinar el interés social para la cesión de suelo, será requisito integrar en las propuestas presentadas un Proyecto Social, que esté vinculado en la creación de Barrio, condición sine qua non por ser suelo dotacional. La prestación de servicios que se debe realizar tiene la finalidad de la transformación de los hábitos de nuestra sociedad en materia de envejecimiento.

El derecho de superficie es un derecho real, que conforme al artículo 53 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, consiste en atribuirle al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de la finca ajena,

manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

Del mismo modo, el artículo 179 de la Ley 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid recoge el derecho de superficie como una potestad de la Comunidad de Madrid y los municipios cuyo derecho corresponde al superficiario.

Las bases de dicho concurso se han elaborado en coordinación con los servicios municipales que integran determinadas áreas vinculadas al proyecto, Servicios Sociales, Mayores y Urbanismo, para incorporar las condiciones y requisitos necesarios conforme a la normativa legalmente establecida en materia de administración pública y urbanística.

Aunque en un primer momento, la planificación inicial se ha visto modificada por la realidad social de la emergencia sanitaria producida por el COVID-19, la convocatoria del concurso COHABITA RIVAS, en fecha 9 de julio de 2021, fue publicada convocatoria abierta, para establecer el orden de prioridad a la cesión del derecho de superficie basado en el interés social que será, si procede, aprobado en Pleno municipal.

En 18 de noviembre, finalizó el plazo de presentación de proposiciones con la documentación administrativa y técnica, siendo los proyectos presentados, por este orden conforme el registro de entrada a la entidad:

- **ASOCIACIÓN “LA CORRALA DE RIVAS”**
- **ASOCIACIÓN “TARAY VIVIENDAS COLABORATIVAS”**
- **ASOCIACION “COSMOS DE RIVAS”**

3.- Valoración y puntuación de las propuestas presentadas.

El procedimiento de valoración se ha realizado en dos fases: en primer lugar, se solicitó la documentación administrativa, obligatoria para dar paso a la participación de la segunda fase. Cumplido este requisito, en la segunda fase, se ha ponderado los criterios y requisitos que determinarán el orden de prioridad para la cesión de los suelos en derecho de superficie.

La puntuación obtenida ha sido la siguiente:

Documentación Técnica	Asociación Taray	Asociación Cosmos	Asociación Corrala	Puntuación máxima
Alojamientos colaborativos. Justificación de los fines del concurso.	20,7	26,7	25,8	30
Capacidad técnica y criterio social de los facilitadores designados	8,3	9,3	9	10
Viabilidad económica	8	9	10	10
Criterio colaborativo	3,35	4,35	3,65	5
Criterio de alojamientos para toda la vida	3,35	4,65	3,35	5
Proceso de desarrollo	7	7,7	7	10
Requisitos mínimos de solvencia y Adecuación a los fines del concurso	8	8	8,7	10
Plan de viabilidad económica de la propuesta	6,7	5,3	5,3	10
Currículo y experiencia	6,7	9	8	10
Puntuación	72,1	84	80,8	100

4.- Motivación de los criterios y requisitos.

La mesa convocada al efecto, propone el siguiente orden de prioridad, de las propuestas presentadas para la cesión de las parcelas en derecho de superficie y objeto del concurso:

- 1.- Asociación COSMOS 84 PTOS.**
- 2.- Asociación LA CORRALA 80,8 PTOS.**
- 3.- Asociación TARAY 72,1 PTOS.**

CONCLUSIONES DE BAREMACIÓN:

Conforme a las propuestas y documentación presentada, se ha valorado la innovación, la integrando de espacios y usos con determinadas actuaciones que creemos pueden ser y pueden fomentar la participación ciudadana del barrio, así como actividades susceptibles desde el punto de vista de servicio público, que recogen desde una integración transversal a todos los colectivos de la ciudad (niños, jóvenes, adultos y sénior).

También se ha tenido en cuenta, la determinación para el acuerdo de formalización de las asociaciones, que ha sido conformada y asesorada por los facilitadores asignados. Dentro del proceso de regulación interna

que ha establecido cada asociación, se ha analizado la normativa de regulación y el régimen interno de la cooperativa de servicios que se creará al efecto con la incorporación de comisiones de trabajo para cada área, la realización de evaluación de las actuaciones, procesos y procedimientos para la obtención de decisiones más objetivas del grupo, también la coordinación y planificación en los tiempos de desarrollo.

Los criterios de alojamientos para toda la vida, son de obligado cumplimiento por las bases que regulan el proyecto COHABITA RIVAS, por lo tanto, hemos encontrado que todos incorporan este desarrollo pero algunas casuísticas vienen especificadas y en otros, serán a determinar mediante la proyección del modelo MAICP posterior.

Conforme al criterio de viabilidad económica, se ha estudiado las condiciones económicas aportadas por las tres asociaciones en sus propuestas, teniéndose en cuenta la aportación de capital inicial de cada una, así como la consecuencia de la mayor aportación para la obtención de una menor financiación y por lo tanto, más garantía de viabilidad de la operación financiera de préstamo que se tenga que solicitar en el futuro y como consecuencia mayor éxito del proyecto.

En el plan de viabilidad económica, hemos valorado fundamentalmente el desarrollo que se plantea desde el inicio hasta la construcción de la infraestructura, es decir, el sistema de reparto de cuotas de socios, las futuras aportaciones con las actuaciones que quieren realizar dentro del proyecto. Se ha comprobado con los datos facilitados, los criterios mínimos de solvencia y adecuación que han ponderado la situación y perfil económico presentado de las personas que van a desarrollar el proyecto dentro del grupo creado para sopesar la realización del mismo.

Las principales características que se pueden concretar en el currículo y experiencia de las propuestas presentadas son:

- _ Alojamientos bien adaptados a las necesidades de las personas mayores (o dependientes).
- _ Relaciones basadas en el cumplimiento de un compromiso de convivencia y apoyo mutuo, con el compromiso de una “carta” de buena convivencia en el seno de la comunidad.

_ Espacios comunes destinados al uso colectivo, para dar servicio público al barrio en el que se asientan.

- Infraestructuras presentadas por equipos que han desarrollado proyectos de energías renovables para una economía sostenible.

En resumen y agradeciendo a los grupos el esfuerzo y el trabajo realizado, creemos que la puntuación otorgada se ha condicionado por la comparación de los proyectos, la presentación de los mismos, el mayor desarrollo, la solvencia y viabilidad del proyecto así como, la aportación de experiencias en los equipos asignados que hacen más garantista y validan la viabilidad de la infraestructura del proyecto.

Lo que se traslada a los efectos oportunos,

En Rivas Vaciamadrid, 12 de febrero de 2022

M^a Isabel Llanos Núñez
Coordinadora
Empresa Municipal de la Vivienda
de Rivas Vaciamadrid, S.A.