

SOBRE N.2. PROPOSICIÓN RELATIVA A CRITERIOS DE VALORACIÓN MEDIANTE JUICIOS DE VALOR

INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN

Los licitadores deberán incluir en el Sobre 2 un proyecto de análisis de indicadores sobre la realidad alojativa de Sevilla teniendo en cuenta la tipología de alojamiento y afectación a la ciudad.

En concreto, se requiere que el licitador haga especial mención al fenómeno de las viviendas de uso turístico, su regulación y su comercialización. El licitador deberá elaborar un proyecto metodológico para conocer la clandestinidad en la comercialización de las viviendas de uso turístico (VUT) y la determinación regulatoria que afecta a la vivienda en Sevilla.

INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN.....	1
PUNTO 5. VALORACIÓN DE LA METODOLOGÍA PARA IDENTIFICAR LA OFERTA CLANDESTINA DE VUT. Puntuación máxima 35 puntos.....	2
5.1. DRIMAY CONSULTORES, S.L.....	2
5.2. QUANTIA INGENIERÍA Y CONSULTORÍA, S.L.....	2
5.3. STRATEBI ANALYTICS AND BIG DATA CONSULTING.....	3
5.4. PENÍNSULA CORPORATE INNOVATION, S.L.....	3
PUNTO 6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS GEOGRÁFICAS CON MAYOR CONCENTRACIÓN DE CADA TIPO DE ALOJAMIENTO Y EL IMPACTO QUE ESTOS TIENEN EN LA COMUNIDAD (POR EJEMPLO, EN TÉRMINOS DE PRESIÓN TURÍSTICA, PRECIOS DEL ALQUILER, ETC.). Puntuación máxima 14 puntos.....	5
6.1. DRIMAY CONSULTORES, S.L.....	5
6.2. QUANTIA INGENIERÍA Y CONSULTORÍA, S.L.....	5
6.3. STRATEBI ANALYTICS AND BIG DATA CONSULTING.....	6
6.4. PENÍNSULA CORPORATE INNOVATION, S.L.....	6
TOTAL PUNTUACIONES.....	7
EXCLUSIÓN.....	7
1. STRATEBI ANALYTICS AND BIG DATA CONSULTING.....	7
2. PENÍNSULA CORPORATE INNOVATION, S.L.....	7

Código Seguro de verificación FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Federico Rollán Delgado	FECHA	09/04/2025
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/7



PUNTO 5. VALORACIÓN DE LA METODOLOGÍA PARA IDENTIFICAR LA OFERTA CLANDESTINA DE VUT. Puntuación máxima 35 puntos.

“Se valorará la descripción funcional y la calidad técnica y/o tecnológica del proyecto, analizando las fuentes descritas, la normativa aplicable y la solución de conocimiento de valor para el análisis de los apartamentos clandestinos, en función de si resultan adecuadas a los objetivos perseguidos y resuelven necesidades del destino”.

5.1. DRIMAY CONSULTORES, S.L.

La propuesta de Drimay presenta un enfoque estructurado y tecnológico para la identificación de viviendas de uso turístico (VUT) clandestinas, basándose en la recopilación y análisis de diversas fuentes de datos. También contempla el cruce de información con registros oficiales y normativas vigentes para mejorar la precisión del análisis.

Se destaca por su alto nivel técnico y la incorporación de herramientas avanzadas para la detección de actividad clandestina. Además, su análisis normativo es detallado a nivel autonómico y local, aunque no incluye referencias a alguna regulación europea.

El proyecto es viable en un entorno real y demuestra un profundo conocimiento de la vivienda de uso turístico aportando valor y ofreciendo una solución integral y bien fundamentada.

Según los criterios del pliego, se clasifica con una calidad alta. La propuesta es muy exhaustiva y precisa, sin ambigüedades ni generalidades. Demuestra un alineamiento muy alto entre su modelo estratégico y el proyecto técnico presentado. Su solidez y precisión la posicionan como una propuesta destacada, con margen de mejora en la inclusión de normativas europeas.

Calidad: Alta

Puntuación: 34

5.2. QUANTIA INGENIERÍA Y CONSULTORÍA, S.L.

La propuesta de Quantia presenta un enfoque bien estructurado para la detección de viviendas de uso turístico (VUT) clandestinas, destacando por su alto nivel técnico y el uso de tecnologías avanzadas. Sin embargo, muestra deficiencias en la obtención de datos clave, como los provenientes de fuentes no oficiales, lo que plantea desafíos en términos de privacidad y viabilidad operativa.

Además, aunque contempla el marco normativo a nivel autonómico y europeo, no profundiza en regulaciones locales esenciales, como las restricciones establecidas en el PGOU de Sevilla o la limitación en zonas saturadas. Esta falta de precisión en aspectos normativos puede afectar su aplicabilidad real.

A pesar de estas limitaciones, la propuesta es robusta y alineada con los objetivos del proyecto, con un enfoque integral que combina diversas tecnologías. No obstante, requiere mejoras en la concreción de la obtención y acceso a ciertos datos así como mejor conocimiento de la normativa local para optimizar su implementación.

Código Seguro de verificación FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Federico Rollán Delgado		FECHA	09/04/2025
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==	PÁGINA	2/7
 FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==				

Según los criterios del pliego, se clasifica con una calidad media. La propuesta es bastante exhaustiva en cuanto a metodología pero tiene ambigüedades en cuanto a la descripción de los datos a utilizar así como generalidades en el ámbito normativo.

Calidad: Media

Puntuación: 20

5.3. STRATEBI ANALYTICS AND BIG DATA CONSULTING.

La propuesta de Stratebi plantea un enfoque integral para la detección de viviendas de uso turístico (VUT) clandestinas, combinando diversas tecnologías y herramientas de monitoreo. También incorpora herramientas concretas para facilitar la identificación de irregularidades.

Sin embargo, presenta problemas de viabilidad, especialmente en el acceso a ciertos datos sensibles, sin detallar cómo cumpliría con las normativas de protección de datos al tratarse de datos sensibles. Además, aunque considera regulaciones autonómicas y locales, omite modificaciones recientes de normativas y contiene afirmaciones incorrectas sobre requisitos normativos.

Aunque destaca por su innovación y diversidad de fuentes de información, la propuesta carece de claridad en aspectos legales y operativos, lo que puede afectar su aplicación efectiva.

Según los criterios del pliego, se clasifica con una calidad media. La propuesta es bastante exhaustiva en cuanto a metodología pero tiene alguna incorrección y generalidad en cuanto a la descripción de los datos oficiales a utilizar así como en el ámbito normativo.

Calidad: Media

Puntuación: 17

5.4. PENÍNSULA CORPORATE INNOVATION, S.L.

La propuesta de Península presenta un enfoque claro para la detección de viviendas de uso turístico (VUT) clandestinas, centrado en identificar irregularidades y realizar fiscalizaciones. Aunque es escalable y está bien alineada con los objetivos del proyecto, presenta carencias en cuanto a la precisión de los datos y el acceso a información sensible.

A nivel normativo, aunque considera regulaciones autonómicas y europeas, no incluye detalles clave para el proyecto sobre la vivienda de uso turístico sobre como el Decreto autonómico 31/2024 ni, especialmente relevante en el análisis, sobre limitaciones específicas de regulación local como es la modificación del PGOU o la limitación actual en zonas saturadas.

El proyecto no puede considerarse en su totalidad viable en un entorno real y demuestra un desconocimiento de la realidad normativa de la vivienda de uso turístico en Sevilla. Requiere más concreción en aspectos normativos así como el detalle de los indicadores para garantizar su implementación efectiva.

Código Seguro de verificación FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Federico Rollán Delgado		FECHA	09/04/2025
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==	PÁGINA	3/7
 FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==				

Según los criterios del pliego, se clasifica con una calidad media. La propuesta es bastante exhaustiva en cuanto a metodología pero tiene ambigüedades en cuanto a la descripción de los datos a utilizar así como generalidades en el ámbito normativo.

Calidad: Media

Puntuación: 18

Código Seguro de verificación FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Federico Rollán Delgado		FECHA	09/04/2025
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==	PÁGINA	4/7
				
FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==				

PUNTO 6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS GEOGRÁFICAS CON MAYOR CONCENTRACIÓN DE CADA TIPO DE ALOJAMIENTO Y EL IMPACTO QUE ESTOS TIENEN EN LA COMUNIDAD (POR EJEMPLO, EN TÉRMINOS DE PRESIÓN TURÍSTICA, PRECIOS DEL ALQUILER, ETC.). Puntuación máxima 14 puntos.

“Se valorará la calidad técnica y/o tecnológica y el mayor detalle de la propuesta.”

6.1. DRIMAY CONSULTORES, S.L.

La propuesta de Drimay presenta un enfoque metodológico sólido y bien estructurado para identificar áreas con alta concentración de alojamientos turísticos en Sevilla. Define indicadores específicos de presión turística y plantea un análisis detallado del impacto en el precio del alquiler y el acceso a la vivienda.

Destaca por su uso de fuentes de datos oficiales y aplicables en un entorno real, incluyendo registros urbanísticos y socioeconómicos. Además, propone un repositorio actualizado de datos históricos para el seguimiento de la evolución del fenómeno.

Si bien su metodología es integral y detallada, el análisis del impacto social y comunitario es el aspecto menos desarrollado. En general, es una propuesta robusta, con una base técnica bien fundamentada y un enfoque exhaustivo en la evaluación de la saturación turística.

Calidad: Alta

Puntuación: 14

6.2. QUANTIA INGENIERÍA Y CONSULTORÍA, S.L.

La propuesta de Quantia destaca por su alto nivel técnico y su enfoque estructurado en la recolección y análisis de datos. Sin embargo, aunque ofrece una descripción detallada de su arquitectura y herramientas, presenta omisiones en aspectos metodológicos clave, como el impacto comunitario y la definición de zonas de análisis.

Si bien menciona diversas fuentes de datos, no profundiza en una de las más relevantes, el Registro de Turismo de Andalucía, ni en otras fuentes necesarias para el análisis de precios y datos ambientales. Además, aunque plantea indicadores de impacto, no detalla cómo se calcularán ni qué fuentes específicas se emplearán.

En general, la propuesta requiere mayor precisión en la selección y justificación de fuentes de datos, así como en la metodología para la evaluación del impacto y la segmentación del territorio.

Calidad: Media

Puntuación: 8

Código Seguro de verificación FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Federico Rollán Delgado	FECHA	09/04/2025
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	5/7



FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==

6.3. STRATEBI ANALYTICS AND BIG DATA CONSULTING

El 50% de la propuesta de Stratebi son resultados concretos y sin detallar la fuente utilizada para la obtención de estos resultados. La presentación de resultados no forma parte de la evaluación en esta licitación.

Enfoque estructurado para analizar la concentración de alojamientos turísticos en Sevilla, considerando su impacto en la presión turística, los precios del alquiler y la desigualdad social. Sin embargo, presenta carencias en la precisión metodológica y el detalle de los indicadores incluidos.

Por tanto, la falta de métricas concretas y detalles sobre la evaluación de los datos limita el rigor del análisis.

El proyecto podría mejorar con una mayor especificidad en los indicadores de impacto, una mejor definición de los métodos de análisis y una mayor claridad sobre la viabilidad del acceso a los datos y su actualización.

Según los criterios del pliego, se clasifica con una calidad baja. Es insuficiente y parte de la propuesta no es acorde con lo solicitado.

Calidad: Baja

Puntuación: 3

6.4. PENÍNSULA CORPORATE INNOVATION, S.L

Península no presenta una propuesta para la identificación de las áreas geográficas con mayor concentración de cada tipo de alojamiento. En su lugar, presenta resultados concretos y sin detallar otros tipos de alojamientos turísticos reglados, los cuales se mencionan de manera genérica como "alojamiento turístico tradicional". Tampoco menciona la fuente utilizada para alcanzar estos resultados. La propuesta de Península presenta un análisis sobre la distribución e impacto de los alojamientos turísticos en Sevilla, pero carece de justificación metodológica y precisión en su delimitación geográfica. Incluye afirmaciones sobre los efectos de la vivienda sin detallar las fuentes utilizadas ni la metodología aplicada.

Además, se incluyen referencias geográficas incorrectas (no localizadas en Sevilla) que afectan la validez del análisis y no especifica las herramientas empleadas para el análisis de datos, lo que reduce la validez de sus conclusiones.

En general, la propuesta presenta resultados y descripciones de impacto sin un sustento metodológico claro, lo que limita su solidez y aplicabilidad.

Calidad: Baja

Puntuación: 0

Código Seguro de verificación FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Federico Rollán Delgado		FECHA	09/04/2025
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==	PÁGINA	6/7
 FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==				

TOTAL PUNTUACIONES

	PUNTO 5	PUNTO 6	TOTAL
DRIMAY	34	14	48
QUANTIA	20	8	28
STRATEBI	17	3	20
PENÍNSULA	18	0	18

EXCLUSIÓN

Todas aquellas propuestas que no alcancen el umbral mínimo de puntuación establecido en 24 puntos en la valoración correspondiente a los criterios de selección valorados mediante un juicio de valor, Sobre 2, quedarán excluidas del procedimiento y por tanto no pasarán a la fase de apertura del Sobre 3.

Por tanto, quedan excluidas del procedimiento las siguientes empresas:

1. **STRATEBI ANALYTICS AND BIG DATA CONSULTING**
2. **PENÍNSULA CORPORATE INNOVATION, S.L**

Código Seguro de verificación FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Federico Rollán Delgado	FECHA	09/04/2025
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/7



FZwYPqrFRGAVDjATuSnJpw==