



## INFORME TÉCNICO PARA DESGLOSE DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA SUJETA A VALORACIÓN PREVIA

### 1- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es establecer un desglose de los criterios de adjudicación de la propuesta técnica sujeta a valoración previa (sobre 2), fijados en el Pliego de condiciones de la concesión administrativa demanial para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público, sobre parcelas ubicadas en calle María Zambrano, número 2, calle Los Pájaros y calle La Quimera del Oro, del municipio de Zaragoza.

### 2- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME

Según consta en el acta primera de la reunión de la mesa de valoración del procedimiento indicado en el primer punto del presente informe, reunida el día 18 de octubre de 2024, se acordó solicitar informe técnico a los vocales de la mesa con la condición de arquitectos para que se desglosen las puntuaciones de los criterios de valoración de los citados sobres con la finalidad de disponer de un criterio valorativo homogéneo de las ofertas.

En respuesta a dicho acuerdo de la mesa se redacta el presente informe, suscrito por los vocales arquitectos de la mesa de valoración.

### 3- VALORACIÓN

Estudiada la cláusula 14 del citado Pliego, que contiene los criterios de adjudicación de la propuesta técnica sujeta a valoración previa (sobre 2) se aprecia falta de concreción de los criterios descritos, tal y como se explicó en la propia mesa de valoración.

No se especifican hitos objetivos o fórmulas aplicables que permitan asignar una puntuación totalmente objetiva a la hora de valorar cada apartado, tanto en el anteproyecto, programa y calidad de la construcción como en el proyecto de gestión y explotación de la construcción. Por lo tanto, con los criterios fijados, queda patente una gran indefinición, que posibilita diferentes interpretaciones de cada apartado.

Se observa que los criterios de adjudicación de la propuesta sujeta a valoración posterior (sobre 3) están compuestos íntegramente por fórmulas que permiten una valoración totalmente objetiva.

Por lo tanto, en cumplimiento del acuerdo de la mesa de valoración, **se propone en el presente informe adoptar un desglose de los criterios de adjudicación de la propuesta técnica sujeta a valoración previa (sobre 2) tal y como se indican en la tabla adjunta como anexo I.** De este modo, los criterios se aproximan en el mayor grado posible a la tipología de criterios de adjudicación de la propuesta sujeta a valoración posterior (sobre 3) introduciendo la misma tipología de fórmulas y limitando lo máximo posible diferentes interpretaciones.



ANEXO I – CRITERIOS DE VALORACIÓN SOBRE Nº2

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	PONDERACIÓN	DESGLOSE DE CRITERIOS DE VALORACIÓN
<b>1º Anteproyecto, programa y calidad de la construcción</b>	<b>Total: 0-42 puntos</b>	
1) Memoria descriptiva y justificativa de las soluciones adoptadas y del cumplimiento de condiciones urbanísticas	0-3 puntos	¿Cuenta con memoria descriptiva y justificativa? 1 punto ¿Cumple condiciones urbanísticas? 2 puntos
2) Planos individualizados de distribución de los diferentes tipos de vivienda contemplados. Memoria que contenga superficie útil y construida por plantas. Definición de los servicios comunes, si los hubiera, plantas en las que se ubican. No podrá incluirse ningún dato que de forma directa o indirecta puedan hacer referencia al incremento del número de viviendas propuesto (sobre el mínimo exigido), y que serán objeto de valoración en el sobre número 3. El incumplimiento de lo establecido en ese apartado dará lugar al rechazo de la propuesta	0-10 puntos	¿Contiene superficie útil y construida por plantas? 5 puntos ¿Define servicios comunes y existe distribución de estos por plantas? 5 puntos ¿Incluye información de nº de viviendas? Se rechaza propuesta  En caso de que las soluciones planteadas no se ajusten a la normativa aplicable, se deducirán 0,5 puntos por cada falta de alineamiento con dicha normativa que se detecte (p.ej. viviendas que no cumplan normativa de habitabilidad)
3) Planos de las diferentes plantas proyectadas, alzados y, si lo estima oportuno el licitador, infografías interiores y exteriores. Así como plano de implantación de la parcela y relación con el entorno. En los planos de las diferentes plantas deberán quedar reflejados los sistemas de comunicación vertical y, selectivamente, la distribución de algunas de las viviendas proyectadas en cada planta, sin que en ningún caso pueda inferirse el número total de viviendas propuestas, a cuyo fin deberán dejarse en blanco los espacios suficientes que impidan conocer tal número	0-20 puntos	¿Contiene planos de las diferentes plantas proyectadas, alzados? 7 puntos ¿Contiene infografías? 3 puntos ¿Contiene plano de implantación de la parcela y relación con el entorno? 5 puntos ¿Quedan reflejados los sistemas de comunicación vertical y, selectivamente, la distribución de algunas de las viviendas proyectadas? 5 puntos  En caso de que las soluciones planteadas no se ajusten a la normativa aplicable, se deducirán 0,5 puntos por cada falta de alineamiento con dicha normativa que se detecte (p.ej. rellanos de escalera no accesibles)
4) Avance del presupuesto con costes de la ejecución de la obra, desglosado por capítulos, incluyendo la urbanización de la parcela	0-2 puntos	Propuesta con mayor presupuesto= 2 puntos. Resto = 2 x presupuesto propuesto / mayor presupuesto Se restarán 0,5 puntos si en el presupuesto faltan capítulos imprescindibles (p.ej. gestión de residuos, seguridad y salud...) Se considerará el presupuesto total
5) Aplicación de procedimientos en orden a mejorar los rendimientos energéticos del edificio. Utilización de criterios medio ambientales en el diseño y en las instalaciones del edificio	0-3 puntos	Propuesta con mayor nº de procedimientos y criterios (suficientemente acreditados) = 3 puntos Resto = 3 x nº procedimientos y criterios / mayor nº procedimientos



6) Programa de la obra. Cronograma hasta la puesta en servicio del edificio, referido a los 24 meses que se establecen como máximo en el presente pliego. No podrá figurar información que permita deducir la mejora que al respecto se propone y se entenderá que, en caso de propuesta de reducción, será proporcional a lo expuesto en este cronograma.	0-2 puntos	¿Cuenta con cronograma completo? 2 puntos  Se restarán 0,5 puntos si el cronograma está incompleto y/o 0,5 puntos si contiene errores
7) Diseño de los alojamientos y zonas comunes: Memoria en referencia a que al menos en el 3 % del número total de las viviendas se garantiza el acceso y uso a personas con movilidad reducida o en situación de limitación. Se especifiquen las medidas de seguridad del edificio y se haga referencia al diseño de las zonas de uso común que facilite la durabilidad y el mantenimiento sencillo y de bajo coste.	0-2 puntos	a) Propuesta con mayor % viviendas accesibles = 1 punto Resto = 1 x porcentaje propuesto / mayor %  b) ¿Cuenta con descripción de medidas de seguridad y diseño de zonas de uso común? 0.5 + 0.5 puntos
<b>2º Proyecto de Gestión y explotación de la construcción</b>	<b>Total: 0-6 puntos</b>	
Propuesta de gestión y conservación del edificio Se valorará:		
1) Oferta de servicios complementarios a los que puedan acceder los inquilinos	0-2 puntos	Propuesta con mayor oferta de servicios complementarios a los que puedan acceder los inquilinos = 2 puntos Resto = 2 x oferta / mayor oferta
2) Sistemas de información y atención que contribuyan a la mejor tecnología de gestión de la edificación	0-2 puntos	Propuesta con mayor número de sistemas de información = 2 puntos Resto = 2 x nº de sistemas / mayor número de sistemas
3) Plan Integral de gestión del edificio	0-2 puntos	¿Cuenta con Plan Integral de gestión del edificio? 2 puntos
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL: 0-48 PUNTOS</b>	

(documento firmado electrónicamente)

Fdo. Alberto Hernández Romero  
Asesor Técnico  
Dirección General de Vivienda

Fdo. Manuel Aranda Calleja  
Jefe de Servicio de Disciplina Urbanística  
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio