

INFORME DE BAREMACIÓN DAS PROPOSICIÓNS TÉCNICAS DE ACORDO CO PREGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES, PARA A ADXUDICACIÓN DO SEGUINTE CONTRATO:

Título: COMPRAVENDA OU DEREITO DE SUPERFICIE DE LOTES DE PARCELAS DE SOLO RESIDENCIAL, PROPIEDAD DO INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO, NO POLÍGONO 1 DE SAN PAIO DE NAVIA (VIGO), CON DESTINO Á CONSTRUCCIÓN DE VIVENDA PROTEXIDA

Expediente: SR25-P-VIGONAV-1-ECV

Lote: Lote 6

A. OBXECTO

O obxecto deste informe é analizar e valorar as propostas técnicas da documentación contida no sobre B das ofertas admitidas presentadas polas empresas licitadoras ao procedemento citado no encabezamento, aplicando o contido do Prego de Bases que rexe na contratación.

Os contidos e criterios de valoración dos distintos apartados da Proposición Técnica, así como as súas características, atópanse descritos nos apartados 6 e 8 do Prego de Bases.

B. METODOLOXÍA

Como criterio xeral, e atendendo aos criterios do prego, a valoración técnica das ofertas ten por obxecto a comprobación de que se ten estudados convenientemente os aspectos formulados e que, consonte a iso, todos os parámetros obxecto de puntuación están debidamente xustificados.

Valorarase que os documentos achegados se axusten aos datos e á información requiridos no prego. Puntuarase con 0 puntos aqueles apartados nos que a empresa ou ofertante non achegue ningún dato dos que se piden.

Para cada un dos apartados a valorar nesta fase, faise unha ponderación entre diferentes aspectos que pode ter a documentación, establecéndose unha valoración máis favorable cando a documentación é máis detallada, específica ou concreta respecto doutras máis xenéricas, e noutros casos valórase outorgando puntos por ter contemplado a maiores requisitos que, dende o punto de vista técnico, completan adecuadamente a oferta nese apartado. Considéranse mellores ofertas e puntúanse con maior valor aquelas que determinan de forma concisa as súas condicións de xeito que a administración



poida esixir con maior precisión o seu cumprimento.

A valoración e puntuación obtida nesta fase é relativa tendo en conta a calidade técnica da totalidade das propostas presentadas.

C. DATOS DAS OFERTAS

OFERTAS PRESENTADAS (Empresas):

1. ARCO DA VELLA
2. NAVIABI
3. RESIDENCIAL PROGRESO VIGO

D. CONTIDO DA PROPOSTA TÉCNICA

Deberá conter a documentación técnica, asinada por técnico competente por razón da materia, que permita definir a proposta arquitectónica formulada e avaliar a oferta, segundo os criterios de valoración recollidos no prego base de licitación.

- Unha memoria, a cal deber conter:

- Unha descrición e xustificación da solución arquitectónica adoptada, que deberá incluír un cadro no que se recollan de maneira pormenorizada as superficies útiles e construídas, as cales deberán respectar os límites establecidos para as vivendas de protección autonómica.
- Unha xustificación do cumprimento da normativa urbanística de aplicación.
- Unha xustificación do cumprimento da normativa de habitabilidade de vivendas e accesibilidade.
- Un apartado específico no que se determinen as principais características das solucións estruturais adoptadas, dos materiais e solucións construtivas empregadas así como a descrición das distintas instalacións do edificio.
- Un anexo específico de eficiencia enerxética, no que se sinalen as características construtivas da edificación e das instalacións que serán adoptadas no proxecto para garantir a cualificación enerxética específica, á que o licitador se compromete a obter para o edificio. Neste anexo incluírase o documento do compromiso concreto que asuma o solicitante segundo os termos contidos no epígrafe 8.2. (Criterios de valoración), punto 2.a. (Eficiencia Enerxética). O dito compromiso deberá constar asinado con certificado electrónico pola persoa licitadora.
- Un anexo específico de sustentabilidade no que se recollan os aspectos relevantes das fases de construción e do proxecto, aos



efectos de acreditar a condición de sustentabilidade de acordo co recollido no epígrafe 8.2. (Criterios de valoración), punto 2.b. (Estratexias de sustentabilidade). No caso de que se inclúa na solicitude o documento do compromiso de obtención dunha certificación de sustentabilidade concreta, segundo o sinalado no antedito epígrafe, o compromiso deberá vir asinado con certificado electrónico pola persoa licitadora.

- Un anexo específico no que se xustifiquen os aspectos relevantes do proxecto aos efectos de valorar os criterios avaliábles segundo o epígrafe 8.2. (Criterios de valoración), punto 3. (Outros).
- Un anexo específico no que se recolla unha estimación dos custes da promoción e se xustifique que estes se adecúan ás limitacións dos prezos máximos aplicables, segundo o réxime de promoción proposto. Na xustificación dos gastos de construción deberá figurar un resume no que se recolla o custe final do metro cadrado construído para cada uso contemplado no proxecto: vivendas, garaxes, rochos e locais comerciais.

A estes efectos, para computar o valor do solo, deberán empregarse os prezo base do lote correspondente e non os da oferta económica aos efectos de non desvelar o contido do sobre C.

- Planos de detalle precisos para xustificar os aspectos indicados na Memoria.

E. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Aquelas ofertas cuxos proxectos, de acordo coa baremación que se detalla no prego, non acaden unha puntuación mínima de 25 puntos como resultado da suma das puntuacións previstas no apartado 1, “proposta arquitectónica”, do epígrafe 8.2 do prego da licitación, (Criterios de valoración), serán excluídas, non podendo resultar adxudicatarias en ningún caso.

Considerando as solicitudes que acaden o mínimo sinalado no apartado anterior, resultarán adxudicatarias as propostas que, para cada lote/lotés, obteña a mellor preferencia consonte o epígrafe 8.1 (Criterios de preferencia) ou, no caso de concorrencia de varias ofertas dentro dos mesmos criterios de preferencia, obteña a mellor puntuación segundo a totalidade dos criterios que se detallan no epígrafes 8.2 (Criterios de valoración) e 8.3 (Oferta económica) do prego da licitación.

De acordo co establecido no apartado 8.1 do prego da licitación “Os criterios de preferencia rexen aos efectos de establecer unha prelación na adxudicación, con carácter previo a aplicación dos criterios de valoración. Son os seguintes:

Preferencia	Réxime e Modalidade	Forma Adxudicación
1º	ESPECIAL ALUGUEIRO	DEREITO DE SUPERFICIE
2º	XERAL ALUGUEIRO	DEREITO DE SUPERFICIE



3º	ESPECIAL ALUGUEIRO	COMPRAVENDA
4º	XERAL ALUGUEIRO	COMPRAVENDA
5º	ESPECIAL VENDA	COMPRAVENDA
6º	XERAL VENDA	COMPRAVENDA
7º	CONCERTADO ALUGUEIRO	DEREITO DE SUPERFICIE
8º	CONCERTADO ALUGUEIRO	COMPRAVENDA
9º	CONCERTADO VENDA	COMPRAVENDA

Para as puntuacións das distintas propostas técnicas seguirase os criterios do artigo 8.2 do Prego da licitación, segundo os criterios descritos a continuación:

B.1 Proposta arquitectónica: ata 55 puntos

Valorarase a calidade arquitectónica da proposta, tendo en conta, entre outros, os seguintes aspectos:

- A) Os relacionados coa calidade de deseño e espacial do edificio, así como o tratamento, no seu caso, dos espazos exteriores das parcelas (ata 20 puntos). Este apartado subdivídese en 4, atendendo aos seguintes criterios: *Descrición e xustificación arquitectónica (ata 5 puntos); xustificación do cumprimento da normativa urbanística (ata 5 puntos); principais características das solucións estruturais, dos materiais e solucións construtivas (ata 5 puntos); calidade dos planos e suficiencia dos mesmos (ata 5 puntos).*
- B) A imaxe da edificación, a súa relación coa contorna e a utilización de materiais e sistemas construtivos que garantan a preservación desta imaxe co paso do tempo, evitando a degradación ou deterioro prematuro dos elementos e sistemas construtivos (ata 15 puntos): *imaxe formal e calidade arquitectónica; relación coa contorna; durabilidade e conservación da imaxe.*
- C) A calidade dos distintos espazos do edificio, da súa articulación e o aproveitamento da luz natural (ata 10 puntos): *calidade dos espazos interiores; articulación e funcionalidade; aproveitamento da luz natural.*
- D) Os aspectos funcionais das vivendas, garaxes, e dos espazos de comunicación e distribución. Valorarase, tamén, a flexibilidade de utilización das vivendas que permita adecuar, co tempo, os usos as cambiantes necesidades dos usuarios (ata 5 puntos): *funcionalidade das vivendas; garaxes e espazos de almacenaxe; espazos comúns e distribución xeral; flexibilidade funcional das vivendas.*
- E) A maior facilidade de utilización dos edificios e vivendas por persoas con discapacidade (ata 5 puntos): *accesibilidade física e mobilidade interior; adaptabilidade funcional e deseño universal; accesibilidade sensorial; axudas tecnolóxicas e domótica accesible; uso autónomo e seguro dos espazos comúns.*





B.2 Eficiencia enerxética e sustentabilidade: ata 15 puntos

A) Eficiencia enerxética (ata 10 puntos)

- Obterá a máxima puntuación neste apartado a proposta que se comprometa á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A en ambos os dous apartados seguintes:
 - ✓ No correspondente a emisións de CO₂.
 - ✓ No correspondente a demanda enerxética de calefacción e refrixeración.
- Obterá unha puntuación de 5 puntos neste apartado a proposta que, non cumprindo cos requisitos anteriores, se comprometa á construción dun edificio cuxo consumo de enerxía primaria non renovable inferior aos valores límite incluídos na táboa seguinte, en función da zona climática na que se sitúa o edificio segundo a clasificación climática do Código Técnico de la Edificación. Estes valores límite supoñen unha redución do 20% con respecto aos establecidos na sección HE0 do Documento Básico DB HE de Aforro de enerxía do CTE, para edificios novos destinados a uso residencial vivenda.

Valor límite Cep,nren,lim [kWh/m ² ·año]		
C	D	E
≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4

B) Estratexias de sustentabilidade: ate 5 puntos

- Obterá a máxima puntuación neste apartado a oferta que se comprometa a obter para o edificio nas fases de proxecto e construción, un certificado de sustentabilidade (BREEAM, VERDE, LEED ou similar) que acredite unha valoración mínima de “ACCEPTABLE” segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías.
- No resto dos casos valorarase as propostas neste apartado, ata un máximo de 2,5 puntos, en función dos seguintes criterios:
 - A utilización de materiais que reduzan as emisións contaminantes do sector da construción e impliquen un baixo impacto ambiental.
 - Aplicación de materiais e compoñentes fabricados con materia prima reciclable ou que proveña de recursos renovables.
 - A utilización de materiais e sistemas que impliquen menores custos de transporte a obra.
 - Aplicación de materiais e compoñentes fabricados con materia prima reciclable.
 - A utilización de materiais e sistemas construtivos e de e



instalacións que reduzan a pegada de carbono nos procesos de fabricación, transporte, posta en obra e tratamento de residuos ao final da súa vida útil.

- A utilización de estratexias que garantan un baixo consumo de auga e fomento a súa re utilización.
- A redución dos movementos de terra precisos e a baixa xeración de residuos non reciclables durante o proceso de construción. (redución do número de plantas de soto, etc.)
- A adopción de calquera outra medida que reduza o impacto da edificación sobre o medio ambiente.

B.3 Outros: ata 10 puntos

A adopción de medidas que poidan supor para as persoas, propietarias ou usuarias, menores custes de utilización, conservación e mantemento do edificio e das vivendas.

B.4 Estudo da viabilidade económico e financeira: ata 10 puntos

Memoria económica-financeira: ate 10 puntos

Como mínimo, deberá de incluír:

- Plan de inversión con detalle dos ingresos e gastos en función do calendario do proxecto e a amortización.
- Financiamento propio e alleo.
- Inversións de reposición para a conservación e mantemento da edificación durante a vixencia do dereito de superficie.

Neste sentido, o apartado “B. FORMA DE AVALIAR AS PROPOSICIÓNS: CRITERIOS NON AVALIABLES MEDIANTE A APLICACIÓN DE FÓRMULAS MATEMÁTICAS (P_T, ata 90 puntos)” especifica o baremo de puntuación para cada un dos apartados con indicación da puntuación máxima que se pode acadar:

B. PROPOSICIÓN TÉCNICA	ATA 90PUNTOS
B.1 Proposta arquitectónica	Ata 55 puntos
B.1.1 Calidade de deseño e espacial do edificio: Os relacionados coa calidade de deseño e espacial do edificio, así como o tratamento, no seu caso, dos espazos exteriores das parcelas	Ata 20 puntos
Descrición e xustificación arquitectónica (ata 5 puntos)	
Xustificación do cumprimento da normativa urbanística	





(ata 5 puntos)	
Principais características das solucións estruturais, dos materiais e solucións construtivas (ata 5 puntos)	
Calidade dos planos e suficiencia dos mesmos (ata 5 puntos)	
B.1.2 A imaxe da edificación , a súa relación coa contorna e a utilización de materiais e sistemas construtivos que garantan a preservación desta imaxe co paso do tempo, evitando a degradación ou deterioro prematuro dos elementos e sistemas construtivos: <i>imaxe formal e calidade arquitectónica; relación coa contorna; durabilidade e conservación da imaxe.</i>	Ata 15 puntos
B.1.3 A calidade dos distintos espazos do edificio , da súa articulación e o aproveitamento da luz natural: <i>calidade dos espazos interiores; articulación e funcionalidade; aproveitamento da luz natural.</i>	Ata 10 puntos
B.1.4 Os aspectos funcionais das vivendas, garaxes, e dos espazos de comunicación e distribución. <i>Valorarase, tamén, a flexibilidade de utilización das vivendas que permita adecuar, co tempo, os usos as cambiantes necesidades dos usuarios: funcionalidade das vivendas; garaxes e espazos de almacenaxe; espazos comúns e distribución xeral; flexibilidade funcional das vivendas.</i>	Ata 5 puntos
B.1.5 A maior facilidade de utilización dos edificios e vivendas por persoas con discapacidade: <i>accesibilidade física e mobilidade interior; adaptabilidade funcional e deseño universal; accesibilidade sensorial; axudas tecnolóxicas e domótica accesible; uso autónomo e seguro dos espazos comúns</i>	Ata 5 puntos
B.2 Eficiencia enerxética e estratexia de sustentabilidade	Ata 15 puntos
B.2.1 Eficiencia enerxética	Ata 10 puntos
B.2.2 Estratexia de sustentabilidade	Ata 5 puntos
B.3 Outros: <i>A adopción de medidas que poidan supor para as persoas, propietarias ou usuarias, menores custes de utilización, conservación e mantemento do edificio e das vivendas.</i>	Ata 10 puntos
Valorarase a calidade do estudo de mobilidade realizado, así como das conexións exteriores.	
B.4 Estudo da viabilidade económico e financeira: <i>Memoria económica-financeira. Como mínimo, deberá de incluír: Plan de inversión e a amortización; financiamento propio e</i>	Ata 10 puntos



<i>alleo; inversións de reposición para a conservación e mantemento.</i>	
--	--

F. ANÁLISE DAS PROPOSTAS

B.1 Proposición arquitectónica

B.1.1 Calidade de deseño e espacial do edificio e o tratamento dos espazos exteriores das parcelas					
20,00					
	Descrición e xustificación arquitectónica	Xustificación do cumprimento da normativa urbanística	Principais características das solucións estruturais, dos materiais e solucións construtivas	Planos: calidade e suficiencia dos mesmos	Total B.1.1
Empresa / Máxima puntuación	5,00	5,00	5,00	5,00	20,00
1 ARCO DA VELLA	4,00	5,00	4,00	4,00	17,00
2 NAVIABI	4,00	5,00	4,00	4,00	17,00
3 RESIDENCIAL PROGRESO VIGO	5,00	5,00	5,00	5,00	20,00

B. CRITERIOS DE VALORACIÓN (90 Puntos)						
B.1 Proposta arquitectónica (ata 55 puntos)						
	B.1.1 Calidade de deseño e espacial do edificio e o tratamento dos espazos exteriores das parcelas	Imaxe da edificación e relación coa contorna	Calidade dos espazos do edificio, da súa articulación e aproveitamento da luz	Aspectos funcionais das vivendas, garaxes e dos espazos de comunicación e distribución	Facilidade de utilización dos edificios e vivendas por persoas con discapacidade	Total B.1
Empresa / Máxima puntuación	20,00	15,00	10,00	5,00	5,00	55,00
1 ARCO DA VELLA	17,00	10,00	7,50	4,00	5,00	43,50
2 NAVIABI	17,00	10,00	5,00	4,00	5,00	41,00
3 RESIDENCIAL PROGRESO VIGO	20,00	15,00	10,00	5,00	5,00	55,00

1. ARCO DA VELLA

A memoria desenvolve os aspectos esenciais e información precisa para o desenvolvemento do ámbito e xustifícase de forma adecuada.



Xustifica o cumprimento da normativa urbanística de forma detallada e completa.

A memoria describe as principais características das solucións estruturais e construtivas, así como os materiais, de forma adecuada.

Os planos da definición xeométrica dos edificios e a súa contorna teñen unha calidade e grao de definición correcta.

Boa integración, materiais coherentes, solución equilibrada.

Boa organización e calidade espacial. Proposta clara, con iluminación natural ben aproveitada e transicións ben resoltas entre usos.

Proposta funcionalmente básica. Vivendas e garaxes e circulacións claras e espazos comúns correctos. Resposta correcta ás necesidades usuais.

O proxecto incorpora criterios de accesibilidade universal de forma clara. Vai máis alá do normativo, con atención a persoas con diversas discapacidades. Adaptable, inclusivo e ben resolto.

2. NAVIABI

A memoria desenvolve os aspectos esenciais e información precisa para o desenvolvemento do ámbito e xustifícase de forma adecuada.

Xustifica o cumprimento da normativa urbanística de forma detallada e completa.

A memoria describe as principais características das solucións estruturais e construtivas, así como os materiais, de forma adecuada.

Os planos da definición xeométrica dos edificios e a súa contorna teñen unha calidade e grao de definición correcta.

Boa integración, materiais coherentes, solución equilibrada.

Os espazos están correctamente resoltos, con certa coherencia funcional e algo de atención á iluminación. Mellorable na articulación entre áreas.

Proposta funcionalmente básica. Vivendas e garaxes e circulacións claras e espazos comúns correctos. Resposta correcta ás necesidades usuais.

O proxecto incorpora criterios de accesibilidade universal de forma clara. Vai máis alá do normativo, con atención a persoas con diversas discapacidades. Adaptable, inclusivo e ben resolto.

3. RESIDENCIAL PROGRESO VIGO

A memoria desenvolve os aspectos esenciais e información precisa para o desenvolvemento do ámbito e xustifícase de forma detallada e completa.

Xustifica o cumprimento da normativa urbanística de forma detallada e completa.



A memoria describe as principais características das solucións estruturais e construtivas, así como os materiais, de forma detallada e completa.

Os planos da definición xeométrica dos edificios e a súa contorna teñen unha calidade e grao de definición detallada e completa.

Excelente integración e imaxe arquitectónica.

Espazos ben proporcionados, claros, con entrada de luz natural óptima e articulación fluída. Resposta arquitectónica madura e sensible.

Proposta funcionalmente ben resolta. Vivendas e garaxes ben organizados, circulacións claras e espazos comúns eficientes. Boa resposta ás necesidades usuais.

O proxecto incorpora criterios de accesibilidade universal de forma clara. Vai máis alá do normativo, con atención a persoas con diversas discapacidades. Adaptable, inclusivo e ben resolto.

B.2 Eficiencia enerxética e sustentabilidade

	B. CRITERIOS DE VALORACIÓN (90 Puntos)		
	B.2 Eficiencia enerxética e sustentabilidade (ata 15 puntos)		
	B.2.1 Eficiencia enerxética	B.2.2 Estratexias de sustentabilidade	Total B.2
Empresa / Máxima puntuación	10,00	5,00	15,00
1 ARCO DA VELLA	10,00	2,50	12,50
2 NAVIABI	10,00	2,50	12,50
3 RESIDENCIAL PROGRESO VIGO	10,00	5,00	15,00

1. ARCO DA VELLA

Comprométese á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A.

A proposta recolle algunhas medidas ambientais, das indicadas no prego como mínimas esixidas para puntuar.

2. NAVIABI

Comprométese á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A.

A proposta recolle algunhas medidas ambientais, das indicadas no prego como mínimas esixidas para puntuar.



3. RESIDENCIAL PROGRESO VIGO

Comprométese á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A.

A proposta mostra un compromiso para obter para o edificio un certificado de sustentabilidade (BREEAM, VERDE, LEED ou similar).

B.3 Outros

B. CRITERIOS DE VALORACIÓN (90 Puntos)	
B.3 Outros (ata 10 puntos)	
Empresa / Máxima puntuación	10,00
1 ARCO DA VELLA	2,50
2 NAVIABI	2,50
3 RESIDENCIAL PROGRESO VIGO	10,00

1. ARCO DA VELLA

Inclúe algunhas referencias a eficiencia ou materiais, pero sen desenvolver nin cuantificar beneficios para os usuarios.

2. NAVIABI

Inclúe algunhas referencias a eficiencia ou materiais, pero sen desenvolver nin cuantificar beneficios para os usuarios.

3. RESIDENCIAL PROGRESO VIGO

A proposta incorpora un enfoque integral para minimizar os gastos operativos e de mantemento, con estimación técnica dos beneficios para os usuarios.

B.1.4 Estudo de viabilidade económico e financeira

B. CRITERIOS DE VALORACIÓN (90 Puntos)	
B.4 Estudo de viabilidade económico e financeira (ata 10 puntos)	
Empresa / Máxima puntuación	10,00
1 ARCO DA VELLA	10,00
2 NAVIABI	2,50
3 RESIDENCIAL PROGRESO VIGO	2,50



1. ARCO DA VELLA

A proposta acredita solvencia técnica e financeira. Existe coherencia entre o proxecto, o orzamento e os tempos de execución.

2. NAVIABI

A proposta inclúe datos básicos de investimento pero sen cronograma.

3. RESIDENCIAL PROGRESO VIGO

A proposta inclúe datos básicos de investimento pero sen cronograma.

F. OBSERVACIÓNS

O licitador que resulte adxudicatario, de ser o caso, deberá adaptar a proposta achegada de xeito que cumpra toda a normativa de aplicación así como todo establecido no PCAP e no PPTP.

G. PUNTUACIÓN

Tendo en conta todo o anterior, a puntuación alcanzada por cada licitador é a que se recolle na seguinte táboa:

	B. CRITERIOS DE VALORACIÓN (90 Puntos)				TOTAL
	B.1. Proposta arquitectónica	B.2 Eficiencia enerxética	B.3 Outros	B.4 Estudo de viabilidade económica	
Empresa / Máxima puntuación	55,00	15,00	10,00	10,00	90,00
1 ARCO DA VELLA	43,50	12,50	2,50	10,00	68,50
2 NAVIABI	41,00	12,50	2,50	2,50	58,50
3 RESIDENCIAL PROGRESO VIGO	55,00	15,00	10,00	2,50	82,50

Santiago de Compostela, data da sinatura electrónica

A arquitecta da Oficina Técnica de Solo

María Blanco-Rajoy Sánchez

