



**INFORME DE NECESIDAD DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE ELABORACIÓN
DE UN PLAN DIRECTOR Y ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL PARQUE
TECNOLÓGICO Y DE INNOVACIÓN DE ZARAGOZA (EXP. IAF-2024-449)**

01. Antecedentes	2
02. Objeto del contrato	3
03. Presupuesto base de licitación y valor estimado del contrato	7
04. Justificación del procedimiento de contratación	7
05. Plazo de ejecución	8
06. Órgano de contratación	8
07. Condiciones de aptitud y criterios de solvencia	8
08. Subcontratación	9
09. Criterios de adjudicación sujetos a evaluación previa	10
10. Criterios de valoración sujetos a evaluación posterior	11
11. Condiciones especiales de ejecución del contrato	13
12. Penalidades	13
13. Responsable del contrato	13
14. Garantía definitiva	14
15. Conclusiones	14



1. Antecedentes

El Instituto Aragonés de Fomento (en adelante IAF) es una entidad de derecho público con personalidad jurídica y patrimonio propio y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, adscrito al Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial del Gobierno de Aragón, cuyo régimen jurídico se prevé en el Decreto Legislativo 4/2000, de 29 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del IAF (en adelante TRIAF).

El IAF tiene como finalidad última constituirse en instrumento ágil y eficiente que actúe como promotor y receptor de iniciativas y actividades que puedan contribuir a un desarrollo integrado de Aragón. Sus objetivos fundamentales son favorecer el desarrollo socioeconómico de Aragón, favorecer el incremento y la consolidación del empleo y corregir los desequilibrios intraterritoriales (art. 3 TRIAF).

Los Parques Tecnológicos y de Innovación son proyectos, asociados a un espacio físico, que actúan como catalizadores del desarrollo económico en su entorno y facilitan la creación y desarrollo de nuevas empresas de base tecnológica y la transferencia de conocimiento desde las universidades y centros tecnológicos y de I+D+i hacia las empresas.

Su principal objetivo es promover la cultura de la innovación y la competitividad entre las empresas y organizaciones usuarias del Parque.

Las funciones/características más habituales que desarrolla un parque tecnológico y de innovación son:

1. Estimular y gestionar el flujo de conocimientos y tecnología entre universidades, Instituciones de I+D+i, y empresas;
2. Facilitar e impulsar la creación y el crecimiento de empresas innovadoras mediante la incubación y la gestión de procesos
3. Ofrecer servicios de valor agregado junto con espacios e instalaciones de calidad
4. Mantener relaciones formales y operativas con universidades, centros de investigación y otras instituciones de educación superior.
5. Poseer un organismo estable de gestión que impulse la transferencia de tecnología y fomenta la innovación.

La creación de los primeros parques científicos y tecnológicos tuvo lugar por el gran desarrollo experimentado por las tecnologías de la información en la segunda mitad del siglo XX. El paradigma de los parques es sin lugar a dudas el Silicon Valley en California.



Los Parques juegan un papel de interfaz muy notable, acelerando los procesos de transferencia de tecnología entre los diversos agentes del Sistema de Ciencia e Innovación y posibilitando la creación y el rápido crecimiento de nuevos centros de investigación y de nuevas empresas de base tecnológica, piezas clave para lograr la deseada convergencia tecnológica con Europa de nuestro sistema nacional de Innovación.

En Aragón se han desarrollado hasta el momento dos parques tecnológicos impulsados por el Gobierno de Aragón a través del IAF. El primero de ellos fue el Parque Tecnológico Walqa en Huesca, especializado en el ámbito de las tecnologías TIC, la biotecnología y las energías renovables. Posteriormente se desarrolló el Parque Tecnológico del Motor (Technopark) en Alcañiz, especializado en movilidad en todas sus vertientes. Ambos parques son miembros de la Asociación de Parques Científicos y Tecnológicos de España (APTE).

2. Objeto del contrato

2.1.- Definición del objeto del contrato

El objeto del contrato es la realización de un Plan Estratégico y Estudio de Viabilidad para el desarrollo del Parque Tecnológico y de Innovación de Zaragoza.

La finalidad de este Parque Tecnológico es la creación de un entorno urbano y empresarial que convoque la implantación de empresas de referencia de innovación y que propicie la creación de un ecosistema de innovación público / privado que favorezca la aprobación y desarrollo de empresas e iniciativas en Aragón.

Las características y objetivos principales son:

1. Ubicación en el entorno del Campus Universitario Río Ebro, en las parcelas sin edificar del sector del Plan Especial de Equipamientos del Área del Campus Universitario e "I+D" de la Universidad de Zaragoza, ACTUR - Área 5, Zaragoza. La superficie del sector es de 79,08 Ha, de las cuales quedan aproximadamente 46,6 Ha disponibles.
2. Generar un ecosistema de innovación y digital, aprovechando las sinergias que pueden producirse con la implementación de empresas de referencia mundial en Aragón, como Microsoft o AWS. Para generar el ecosistema, el objetivo es implantar un mix de múltiples empresas de carácter innovador, digital, tecnológico y sostenible, además de los mencionados referentes mundiales.

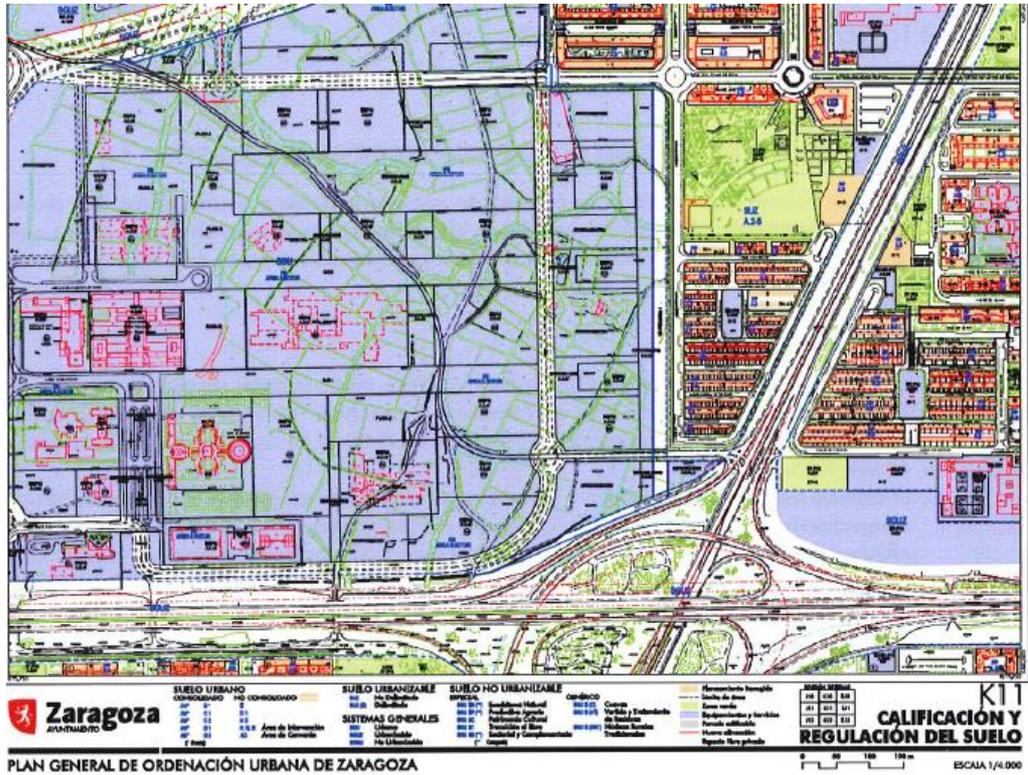


3. Para impulsar el desarrollo y el crecimiento del Parque Tecnológico, un factor clave es la implantación temprana de una empresa de referencia que haga de tractor del Parque Tecnológico, complementada con un edificio colaborativo que funcione como semillero de empresas y nexo común del Parque.



Foto aérea del sector urbano y del ámbito del Parque Tecnológico

4. Adicionalmente, para aumentar la atractividad del Parque, será necesario contar también con edificios de servicios, de participación público / privada: co-housing, comedor, guardería, gimnasio, etc.
5. El Parque Tecnológico contará con una urbanización desarrollada con parcelas urbanas, aptas para alojar empresas privadas y públicas, en el régimen que el Gobierno de Aragón establezca.
6. Estas parcelas urbanas deberán agotar la edificabilidad remanente en el sector urbano y asignarla a parcelas para empresas privadas o usos públicos, según las superficies que resulten del análisis de la demanda y del programa de necesidades del Parque Tecnológico.



2.2.- Desarrollo de os trabajos

Para desarrollar el Parque Tecnológico y de Innovación de Zaragoza es preciso realizar un Plan Estratégico y Estudio de Viabilidad del mismo, que se desarrollarán en dos fases:

Primera fase.- Toma de datos

- Análisis de la situación urbanística del sector.
- Análisis de las infraestructuras urbanas existentes en el sector o en viales perimetrales (electricidad BT y MT, FO, gas, agua, saneamiento, etc.)
- Análisis del programa de necesidades del Parque Tecnológico con agentes del ecosistema tecnológico y de innovación.
- Análisis del programa de necesidades del Edificio Colaborativo y de los Edificios de Servicios (co-housing, comedor, etc.)
- Análisis complementarios que se estimen necesarios.



Segunda fase.- Redacción del Plan Estratégico y Estudio de Viabilidad del Parque Tecnológico y de Innovación de Aragón

- Identificación de los instrumentos y tramitaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del Parque
- Definición de la ordenación general del Parque, identificando las parcelas urbanas, viales, zonas verdes y espacios públicos, asignando la edificabilidad a cada una de las parcelas, justificando la solución propuesta.
- Identificación de posibles parcelas de ocupación temprana, para alojar las empresas tractoras en un corto plazo.
- Definición del Programa de Necesidades del Edificio Colaborativo.
- Estimación económica del coste de la urbanización del Parque tecnológico, del Edificio Colaborativo y de los Edificios de Servicios.
- Estudio de Viabilidad del Parque Tecnológico en función del coste de la inversión estimada, riesgos en la construcción y gestión posterior del Parque, impacto en el ecosistema tecnológico y de innovación y en la creación y crecimiento de nuevas empresas.
- Planificación del desarrollo del Parque Tecnológico
- Ejecución de una maqueta a escala de tamaño máximo 2 m. x 2 m. con la ordenación y desarrollos propuestos.

2.3.- Justificación de la no división en lotes del objeto del contrato

La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato, harían inviable la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes.

2.4.- Códigos de identificación de las prestaciones objeto del contrato

El objeto del contrato, en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (CE) 213/2008, de la Comisión de 28 de noviembre de 2007 por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV, se clasifica en:

- 71241000-9 Estudio de viabilidad, servicios de asesoramiento, análisis
- 71240000-2 Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación



3. Presupuesto base de licitación y valor estimado del contrato

3.1.- Presupuesto base de licitación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto base de licitación se fija en el importe de 140.000,00 euros, más el 21% de IVA por importe de 29.400,00 euros, por lo que el total asciende a 169.400,00 euros.

No se admitirán las ofertas que superen el presupuesto base de licitación.

3.2.- Valor estimado del contrato

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.1.a) de la LCSP, el valor estimado del contrato asciende al importe de 140.000,00 euros.

Dicho importe se ha calculado en base a unos costes directos estimados en 125.000,00 euros, junto con 5.000,00 euros de gastos generales y 10.000,00 euros de beneficio industrial, excluido el impuesto sobre el valor añadido.

3.3.- Precio

El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación.

3.4.- Aplicación presupuestaria

El gasto inherente al contrato se ha previsto en la aplicación presupuestaria 78010/G/6126/227006/91002, del presupuesto del IAF para el año 2024, existiendo crédito suficiente para hacer frente a las obligaciones económicas del contrato.

4. Justificación del procedimiento de contratación

Dadas las características del contrato y su cuantía, el expediente se tramita de forma ordinaria y el procedimiento de contratación elegido es el abierto con varios criterios de adjudicación. El contrato no está sujeto a regulación armonizada.

El anuncio de licitación del contrato se publicará en el perfil de contratante del IAF alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, y toda la documentación necesaria para la



presentación de las ofertas estará disponible por medios electrónicos desde el día de la publicación del anuncio en dicho perfil (art. 159.2 LCSP).

El plazo para la presentación de proposiciones será de 15 días naturales a contar desde el siguiente a la publicación en el perfil de contratación del anuncio de licitación y del documento de pliegos (art. 159.3 LCSP).

5. Plazo de ejecución

El plazo máximo de elaboración del Plan Estratégico y Estudio de Viabilidad del Parque Tecnológico es de 4 (cuatro) meses, incluyendo las dos fases especificadas en el punto anterior. Este plazo empezará desde la fecha de firma del contrato.

6. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Director Gerente del Instituto Aragonés de Fomento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por el Consejo de Dirección de esta entidad de derecho público en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2018.

7. Condiciones de aptitud y criterios de solvencia

Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibiciones de contratar y, así mismo, cuenten con la debida solvencia económica, financiera y técnica o profesional, en los términos que se desarrollan a continuación.

Solvencia económica y financiera (artículo 87 LCSP)

- Un volumen anual de negocios, en el ámbito al que se refiere el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas, por importe igual o superior a 210.000,00 € (1,5 veces el valor estimado del contrato IVA excluido).

Deberá acreditarse mediante la presentación de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario, por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán



su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

- Solvencia técnica o profesional (art. 88 LCSP).

- Haber redactado un Plan Director / Master Plan o Estudio de Viabilidad de un Parque Tecnológico en los últimos 15 años. Para garantizar un nivel adecuado de competencia es necesario tener en cuenta los trabajos efectuados en un periodo temporal superior a los tres años, motivo por el que se amplía hasta los 15 últimos años. En la Asociación de Parques Científicos y Tecnológicos de España (APTE) solo hay registrados unos 50 Parques Tecnológicos actualmente. Solo dos de ellos ubicados en Aragón. Hay relativamente muy pocos Parques Tecnológicos y muchos de ellos fueron desarrollados hace bastantes años, por lo que se considera imprescindible ampliar el periodo temporal a contemplar en este apartado. Se acreditará mediante la aportación de certificados de buena ejecución en los que conste el trabajo realizado y las fechas de ejecución firmados por el destinatario de los trabajos (en el caso de no poder aportar los certificados se acreditará mediante las facturas del trabajo realizado y la justificación del abono de las mismas)

- Adscripción obligatoria de medios al contrato

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.2 de la LCSP, los licitadores, además de acreditar su solvencia, deberán adscribir obligatoriamente para la ejecución del contrato, como criterio de solvencia, los siguientes medios personales:

- Arquitecto o Ingeniero Director de los trabajos
- Licenciado / graduado en Derecho experto en Urbanismo
- Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos experto en infraestructuras
- Economista
- Ingeniero de Telecomunicaciones experto en Smart Cities

Se acreditará la titulación y experiencia de estas personas aportando sus CV en la oferta, copia del título exigido o certificado del colegio profesional correspondiente y declaración de las personas adscritas a la ejecución del contrato en la que se comprometan a su ejecución como parte de los medios personales del adjudicatario

Las funciones detalladas deberán ser ejercidas por personas diferentes.

Los citados medios personales formarán parte de la propuesta presentada por los licitadores y, por tanto, del contrato que se firme con el adjudicatario. Por ello, deberán ser mantenidos



por la empresa adjudicataria durante todo el tiempo de ejecución del contrato. Su incumplimiento podrá ser causa de resolución del contrato.

8. Subcontratación

No se consideran tareas críticas que no admitan subcontratación.

9. Criterios de adjudicación sujetos a evaluación previa

- | | |
|--|-----------------|
| 1 - Propuesta metodológica del trabajo | Hasta 20 puntos |
| DOCUMENTACIÓN: Memoria del procedimiento del trabajo, recursos, equipos que participarán en la ejecución del trabajo. Se valorará el grado de detalle y claridad, el conocimiento de la problemática y del entorno, la propuesta de contenidos y la estructura metodológica y su coherencia con las fases previstas y los recursos asignados. La extensión máxima de la memoria no deberá superar las 15 páginas (DIN A4). Tipo de letra arial, tamaño de letra 11, espaciado simple. Si se superarse la extensión especificada, la información contenida a partir de la página 15 no será considerada para la valoración. | |
| 2 - Planificación | Hasta 14 puntos |
| DOCUMENTACIÓN: Memoria explicativa de cada una de las tareas a desarrollar que especifique camino y tareas críticas. <u>La planificación es esta memoria debe reflejar el plazo total de 4 meses</u> (sin reducción de plazo) para no dar información de criterios que deben incluirse en el sobre C. Se valorará el grado de detalle y análisis de la planificación, la coherencia de la planificación propuesta y la identificación de holguras, tareas críticas y camino crítico. La extensión máxima de esta memoria no deberá superar las 4 páginas (DIN A4). Tipo de letra arial, tamaño de letra 11, espaciado simple. Si se superarse la extensión especificada, la información contenida a partir de la página 4 no | |



será considerada para la valoración

- 3 - Equipo de trabajo Hasta 15 puntos

DOCUMENTACIÓN: Memoria descriptiva del equipo de trabajo detallando las labores que desarrollará cada uno de ellos y aportando CV con el historial profesional y experiencia de todos los participantes. Se valorará la experiencia de las personas integrantes del equipo propuesto en trabajos de similar naturaleza al objeto del contrato y la formación específica en materia de urbanismo de cada una de las personas del equipo más allá de lo exigido como solvencia.

10. Criterios de adjudicación sujetos a evaluación posterior

- | | | |
|--|---|------------------------|
| <p>1. CRITERIO: Oferta económica, Precio, con las prescripciones respecto a las ofertas desproporcionadas fijadas más adelante. La oferta que coincida con el precio de licitación obtendrá 0 puntos.</p> <p>DOCUMENTACIÓN: Se deberá presentar el Anexo VII debidamente cumplimentado y firmado</p> | $P_o = P_{max} * \sqrt{B_o/B_{max}}$ <p>P_o = puntuación de la oferta que se valora.</p> <p>P_{max} = puntuación máxima que se puede obtener (27 puntos).</p> <p>B_o = Baja correspondiente al licitador que se valora</p> <p>B_{max} = Baja máxima</p> | <p>Hasta 27 puntos</p> |
| <p>2. CRITERIO: Reducción del Plazo de ejecución. Se valorará la reducción del plazo de ejecución sobre los cuatros meses indicados en el presente Pliego (con un máximo de reducción de 2 semanas)</p> | <p>Se asignarán 7,5 puntos por cada semana de reducción</p> | <p>Hasta 15 puntos</p> |



DOCUMENTACIÓN: Se deberá presentar el documento de compromiso debidamente firmado

- | | | | |
|--|---|---|----------------|
| 3. CRITERIO: Compromiso de realizar infografías del Parque Tecnológico | DOCUMENTACIÓN: Se deberá presentar el documento de compromiso debidamente firmado | Se asignarán 3 puntos por cada infografía comprometida, hasta un máximo de 9 puntos | Hasta 9 puntos |
|--|---|---|----------------|

PARÁMETROS PARA DETERMINAR EL CARÁCTER ANORMALMENTE BAJO DE LA OFERTA EN SU CONJUNTO

1. Con respecto al criterio de adjudicación 1, Oferta Económica:
 - Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
 - Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
 - Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
 - Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA RESOLVER LOS EMPATES DE LA PUNTUACIÓN FINAL

Cuando se produzca empate entre dos o más ofertas se aplicarán los criterios sociales de desempate previstos en el artículo 42 de la ley 11/2023, de 30 de marzo, de uso estratégico



de la contratación pública de la Comunidad Autónoma de Aragón. De persistir la situación de empate se acudirá a los criterios establecidos en el artículo 147.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014..

11. Condiciones especiales de ejecución del contrato

El artículo de la 202 de la LCSP establece la obligación de prever en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares al menos una condición especial de ejecución relacionada con la innovación, de tipo medioambiental o de tipo social.

En la presente licitación se prevé como condición especial de ejecución la siguiente:

- la documentación de publicidad, imagen o materiales que deban aportar los licitadores o que sean necesarios para la ejecución del contrato deberá responder a un uso no sexista del lenguaje, evitar cualquier imagen discriminatoria de las mujeres o estereotipos sexista, y fomentar con valores de igualdad la presencia equilibrada, la diversidad y la corresponsabilidad.

12. Penalidades

La demora por parte del contratista en el plazo de ejecución fijado para su realización, por causas imputables al mismo conllevará la imposición de penalidades previstas en el artículo 193.3 de la LCSP, de carácter diario, en la proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato, IVA excluido.

El incumplimiento de la condición especial de ejecución del contrato tendrá la consideración de infracción grave y, conforme a lo dispuesto en el artículo 192 de la LCSP, será penalizado con el importe del 5% del precio del contrato (IVA excluido)

13. Responsable del contrato

El IAF nombrará al responsable del contrato, y será el encargado de supervisar la ejecución de los trabajos, adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación y del cumplimiento de este Pliego.

El adjudicatario deberá nombrar igualmente un técnico coordinador que será el responsable del desarrollo del contrato y el interlocutor con el IAF.



14. Garantía definitiva

El contratista deberá constituir a disposición del órgano de contratación una garantía de un 5 por 100 del precio final ofertado, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. Podrá constituirse en cualquiera de las formas legalmente previstas en el artículo 108 de la LCSP.

La garantía definitiva responderá de la inexistencia de vicios o defectos de los servicios prestados durante el plazo de garantía que se haya previsto en el contrato, conforme lo establecido en el artículo 110 de la LCSP.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato de que se trate, o hasta que se declare la resolución de este sin culpa del contratista.

15. Conclusiones

El presente informe realiza una adecuada y suficiente justificación del contrato de servicios que se pretende realizar y, en concreto, de su configuración, contenido, objeto y causa, por lo que da cumplimiento a lo dispuesto en la LCSP. Asimismo, el informe justifica con precisión la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, para el cumplimiento y la realización de los fines institucionales del IAF, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas.

En Zaragoza, a fecha de firma.

Gerente de la Unidad de Infraestructuras e Innovación