



ACTA DE LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO REAL DE SUPERFICIE DE LA PARCELA ED (PV) 44.41.A EN EL BARRIO DE LA ALMOZARA, DESTINADA A LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN Y GESTIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL “ALJAFERÍA”.

En Zaragoza, siendo las 09,00 horas del día 18 de noviembre de 2025, se reúnen en la Biblioteca de la Gerencia de Urbanismo, ubicada en la planta calle del Edificio Seminario (Vía Hispanidad n.º 20): D. Víctor Manuel Serrano Entío Sr. Consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda, en calidad de Presidente de la Comisión de Valoración; como vocales, D. José Ignacio Notivoli Mur Interventor General municipal; Dª Elena Marcilla Serrano Letrada Asesora de la Asesoría Jurídica municipal en representación de la Secretaría General del Pleno; D. Gerardo Lahuerta Barbero Coordinador del Área de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda; Dª Ana de la Hera Garbati, Jefa de la Oficina Jurídico-Técnica de Urbanismo, Arquitectura, Infraestructuras, Energía y Vivienda; D. José Antonio Aranaz de Motta Director de Arquitectura y como Secretaria Dª Patricia Pérez Andrés, Técnico de Administración General adscrita a la Oficina Jurídico-Técnica de Urbanismo, Arquitectura, Infraestructuras, Energía y Vivienda, asistiendo a su vez, con voz y sin voto, los técnicos que suscriben el informe técnico de valoración de los criterios evaluables mediante juicio de valor, Dª María Isabal Baena Arquitecta de la Dirección de Arquitectura y Dª María Oria Sarvise Economista de la Oficina Jurídico-Técnica del área; al objeto de aprobar los informes de valoración y las puntuaciones otorgadas a la “Documentación relativa a los criterios de valoración sujetos a juicio de valor” contenida en el **Sobre B**, proceder a la apertura del **Sobre C** “Documentación relativa a criterios cuantificables de forma automática” y llevar a cabo la valoración de estas propuestas cuantificables automáticamente en la licitación pública celebrada para la transmisión onerosa mediante la constitución de un derecho real de superficie a la oferta económicamente más ventajosa con varios criterios de adjudicación, de la parcela ED (PV) 44.41 en el barrio de La Almozara, destinada a la promoción, construcción, explotación y gestión del Centro Deportivo Municipal “Aljafería”.

En primer lugar se procede en sesión pública, asistiendo al acto representantes de ambas empresas, a dar cuenta por parte de la Secretaria de la puntuación obtenida por los licitadores en la valoración practicada de la documentación relativa a los criterios sujetos a

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA	1 / 6
Acta licitación pública CDM La Alfajería_18/11/2025	14803887		
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		FECHA FIRMA	
1. PATRICIA PEREZ ANDRES - LA SECRETARIA		24 de noviembre de 2025	
2. VICTOR MANUEL SERRANO ENTIO - Vº.Bº. EL PRESIDENTE		24 de noviembre de 2025	



juicio de valor (sobre B) en atención al Informe redactado por los Técnicos de la Dirección de Arquitectura y la Oficina Jurídico – Técnica del Área de fecha 14 de noviembre de 2025 obrante en el expediente, en aplicación de las cláusulas 11 y 12 de las Bases Técnico-Administrativas de la licitación con el siguiente resultado:

	Licitador 1- ENJOY	Licitador 2-FORUS
CALIDAD ANTEPROYECTO (hasta un máximo de 20 puntos)		
Planos, secciones, alzados, 3D (máximo 10 puntos)	5	9
Memoria descriptiva (máximo 2,5 puntos)	1,50	2,50
Avance del presupuesto (máximo 5 puntos)	2,50	5
Informe acciones eficiencia energética (máximo 2,5 puntos)	1,50	2,25
CALIDAD ANTEPROYECTO (total)	10,50	18,75
PLAN DE EXPLOTACIÓN Y GESTIÓN (hasta un máximo de 10 puntos)	10	10
PLAN DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA (hasta un máximo de 5 puntos)	3,50	4,50
PLAN DE MANTENIMIENTO (hasta un máximo de 5 puntos)	4	4,50
<u>TOTAL SOBRE B (máx. 40 puntos)</u>	<u>28</u>	<u>37,75</u>

Se deja constancia en el acto que ambas empresas licitadoras han obtenido la puntuación mínima exigida para pasar a la siguiente fase y que, según la Cláusula 15.2 de las bases técnico-administrativas, consistía en haber obtenido al menos el 50% de la puntuación máxima (40 puntos) que podía obtenerse en el conjunto de las propuestas incluidas en el Sobre B (mínimo 20 puntos). Por lo que se acuerda continuar con la valoración de las dos proposiciones.

Seguidamente, se procede a la apertura del Sobre C, correspondiente a los criterios



cuantificables de forma automática, se da lectura y se da muestra a los asistentes de las ofertas presentadas por los licitadores admitidos, dejando constancia en la presente acta de su integridad e inalterabilidad.

1. Oferta económica (hasta un máximo de 60 puntos):

LICITADORES PLICAS Nº	Mejora de las condiciones económicas	Indexación de la actualización del IPC de la revisión de precios	Plazo del derecho de superficie ofertado
Puntuación máxima	10	3	7
1. ENJOY WELLNESS INFRAESTRUCTURA S.L.U.	2.000.000 €	99,99%	74
2. INSTALACIONES DEPORTIVAS FORUS S.L.U.	5.000.000 €	99%	60

2. Aportación económica a la adecuación vegetal de la parcela colindante (hasta un máximo de 13 puntos):

LICITADORES PLICAS Nº	Aportación adecuación vegetal	Medios propios
Puntuación máxima	13	SI/NO
1. ENJOY WELLNESS INFRAESTRUCTURA S.L.U.	500.000 €	NO
2. INSTALACIONES DEPORTIVAS FORUS S.L.U.	1.500.000 €	NO

3. Reducción del plazo máximo de puesta en servicio de la 1ª fase de obra relativa a las piscinas exteriores (hasta un máximo de 15 puntos):

LICITADORES PLICAS Nº	Reducción fase 1ª (semanas)
1. ENJOY WELLNESS INFRAESTRUCTURA S.L.U.	10
2. INSTALACIONES DEPORTIVAS FORUS S.L.U.	10

4. Precio de tarifa global mensual adulto y tarifa global mensual familiar y descuento a colectivos vulnerables (hasta un máximo de 7 puntos):

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	Acta licitación pública CDM La Alfajería_18/11/2025	ID FIRMA	14803887	PÁGINA	3 / 6
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		FECHA FIRMA			
1. PATRICIA PEREZ ANDRES - LA SECRETARIA		24 de noviembre de 2025			
2. VICTOR MANUEL SERRANO ENTIO - Vº.Bº. EL PRESIDENTE		24 de noviembre de 2025			



LICITADORES PLICAS Nº	Tarifa mensual adultos (€)	Tarifa mensual familiar (€)	Descuento Vulnerables (%)
1. ENJOY WELLNESS INFRAESTRUCTURA S.L.U.	59,99 €	79,99 €	31%
2. INSTALACIONES DEPORTIVAS FORUS S.L.U.	59 €	79 €	31,50%

5. Superficie construida total (hasta un máximo de 5 puntos):

LICITADORES PLICAS Nº	Superficie construida cerrada (m²)
1. ENJOY WELLNESS INFRAESTRUCTURA S.L.U.	5.726,25 m²
2. INSTALACIONES DEPORTIVAS FORUS S.L.U.	8.980,95 m²

Se informa a los licitadores que, la Comisión de Valoración propondrá al órgano de contratación como adjudicataria de la licitación pública celebrada para la transmisión onerosa mediante la constitución de un derecho real de superficie de la parcela ED (PV) 44.41 en el barrio de La Almozara, destinada a la promoción, construcción, explotación y gestión del Centro Deportivo Municipal “Aljafería” para su resolución, a aquella licitadora que obtenga mayor puntuación una vez aplicadas las fórmulas en el contenido del Sobre C sumando el resultado a los puntos obtenidos en el Sobre B.

Tras todo lo cual, la Comisión de Valoración continúa, en acto privado, con la valoración de los criterios cuantificables automáticamente de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 12.2 de las bases técnico-administrativas y de los Estudios Económico-Financieros adaptados a las cifras económicas ofertadas aportado por los licitadores, de los cuales, una vez revisados por los Técnicos, se constata que ambos siguen siendo viables económicamente y financieramente.

Seguidamente, y por aplicación de las fórmulas previstas en las bases para los criterios cuantificables mediante la aplicación de fórmulas (Sobre C), el resultado es el siguiente:

Criterio a valorar	L1 - ENJOY	L 2 - FORUS	Puntos 1 - ENJOY	Puntos 2 - FORUS	Punt. máxima
12.2.1.a Mejora canon (€)	2.000.000,00 €	5.000.000,00 €	6,32	10	10
12.2.1.b Indexación IPC	99,99	99	2,97	3	3
12.2.1.c Plazo derecho superficie (años)	74	60	5,68	7	7
12.2.2 Aportación adecuación vegetal (€)	500.000,00 €	1.500.000,00 €	3,33	10	10
12.2.2 Medios propios (escribir SI/NO)	NO	NO			3
12.2.3 Reducción plazo Fase 1 (semanas)	10	10	15	15	15
12.2.4.a Tarifa mensual adulto (€)	59,99	59	2,46	2,5	2,5
12.2.4.b Tarifa mensual familiar (€)	79,99	79	2,47	2,5	2,5
12.2.4.c Descuento vulnerables (%)	31	31,50	1,97	2	2
12.2.5 Superficie construida cerrada (m²)	5.726,25	8.980,95	3,19	5	5
TOTAL PUNTOS SOBRE C			43,39	57	60

El licitador 2 oferta una superficie construida cerrada de 9.612,70 m²; no obstante, se puntúa el valor correspondiente a la edificabilidad máxima de la parcela (8.980,95 m²), dado que su propuesta excede dicho límite. Este exceso no implica necesariamente un incumplimiento, ya que el licitador podría haber computado como superficie construida espacios que, conforme al art. 2.2.19 de las NNUU del PGOU, no tienen tal consideración.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)



Por último, la Comisión procede al cálculo de la puntuación global, formada por la suma del resultado obtenido por la aplicación de las fórmulas previstas en las Bases cuantificables mediante la aplicación de fórmulas (Sobre C) y del obtenido de la valoración del Sobre B, concluyendo aprobar las siguientes puntuaciones para las empresas licitadoras:

Criterio a valorar	L1 - ENJOY	L 2 - FORUS	Puntos 1 - ENJOY	Puntos 2 - FORUS	Punt. máxima
12.2.1.a Mejora canon (€)	2.000.000,00 €	5.000.000,00 €	6,32	10	10
12.2.1.b Indexación IPC	99,99	99	2,97	3	3
12.2.1.c Plazo derecho superficie (años)	74	60	5,68	7	7
12.2.2 Aportación adecuación vegetal (€)	500.000,00 €	1.500.000,00 €	3,33	10	10
12.2.2 Medios propios (escribir SI/NO)	NO	NO			3
12.2.3 Reducción plazo Fase 1 (semanas)	10	10	15	15	15
12.2.4.a Tarifa mensual adulto (€)	59,99	59	2,46	2,5	2,5
12.2.4.b Tarifa mensual familiar (€)	79,99	79	2,47	2,5	2,5
12.2.4.c Descuento vulnerables (%)	31	31,50	1,97	2	2
12.2.5 Superficie construida cerrada (m²)	5.726,25	8.980,95	3,19	5	5
TOTAL PUNTOS SOBRE C			43,39	57	60
TOTAL PUNTOS SOBRE B			28	37,75	40
TOTAL LICITACIÓN			71,39	94,75	100

Por todo ello, de conformidad con lo dispuesto en las Cláusulas 11 y 12 de las Bases Técnico-Administrativas, la Comisión de Valoración, por unanimidad,

ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar el informe de valoración y las puntuaciones otorgadas a las propuestas técnicas contenidas en el Sobre B, elaborados por los técnicos de la Dirección de Arquitectura y la Oficina Jurídico – Técnica y suscritos en fecha 14 de noviembre de 2025.

SEGUNDO.- A la vista de la puntuación global obtenida, elevar al órgano de contratación del Ayuntamiento de Zaragoza -Gobierno de Zaragoza- la propuesta de clasificación y adjudicación del contrato para la *Transmisión onerosa mediante la constitución de un derecho real de superficie a la oferta económicamente más ventajosa con varios criterios de adjudicación, de la parcela ED (PV) 44.41 en el barrio de La Almozara, destinada a la promoción, construcción, explotación y gestión del Centro Deportivo Municipal “Aljafería”* al licitador **INSTALACIONES DEPORTIVAS FORUS S.L.U.** (C.I.F. B-10732584) .

Previamente, los servicios municipales, requerirán a la participante propuesta como adjudicataria del derecho de superficie, según lo establecido en la Cláusula 15.3 para que en el plazo de diez días hábiles desde el siguiente a la presente notificación aporten la documentación indicada en la meritada cláusula, advirtiéndole a la empresa propuesta de que de no cumplimentar dicha documentación exigida, el Órgano competente para la resolución podrá dejar sin efecto la adjudicación propuesta efectuada y simultáneamente proponer la adjudicación al licitador que haya obtenido mayor puntuación en el concurso de entre el resto de los oferentes.

TERCERO.- Proceder a la práctica de las notificaciones y publicaciones que procedan en

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	Acta licitación pública CDM La Alfajería_18/11/2025	ID FIRMA	14803887	PÁGINA	5 / 6
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. PATRICIA PEREZ ANDRES - LA SECRETARIA			24 de noviembre de 2025		
2. VICTOR MANUEL SERRANO ENTIO - Vº.Bº. EL PRESIDENTE			24 de noviembre de 2025		



relación o como consecuencia de los acuerdos anteriormente adoptados.

Finalmente, siendo las 10,30 horas, se da por terminado el acto delo que se extiende la presente Acta que firman conmigo, la Secretaria de la Comisión:- CERTIFICA

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	Acta licitación pública CDM La Alfajería_18/11/2025	ID FIRMA	14803887	PÁGINA	6 / 6
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. PATRICIA PEREZ ANDRES - LA SECRETARIA			24 de noviembre de 2025		
2. VICTOR MANUEL SERRANO ENTIO - Vº.Bº. EL PRESIDENTE			24 de noviembre de 2025		