

**ASUNTO: INFORME JUSTIFICATIVO DE NECESIDAD DEL CONTRATO DE SERVICIOS**

**CONTRATO DE ASISTENCIA TÉCNICA ASISTENCIA TÉCNICA DE COLABORACIÓN EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS MUNDIAL 82**

**ÍNDICE:**

<b><u>1. OBJETO DEL CONTRATO.</u></b>	<b>2</b>
<b><u>2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR.</u></b>	<b>2</b>
<b><u>3. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.</u></b>	<b>3</b>
<b><u>4. FINANCIACIÓN.</u></b>	<b>5</b>
<b><u>5. LOTES DEL CONTRATO</u></b>	<b>5</b>
<b><u>6. PLAZOS</u></b>	<b>5</b>
<b><u>7. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.</u></b>	<b>6</b>
<b><u>8. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA PARA LA PARTICIPACIÓN.</u></b>	<b>6</b>
<b><u>9. CRITERIOS DE ADJUDICACION Y VALORACIÓN DE OFERTAS</u></b>	<b>6</b>
<b><u>10. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL</u></b>	<b>10</b>
<b><u>11. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL CONTRATO.</u></b>	<b>10</b>
<b><u>12. CONDICIÓN MEDIOAMBIENTAL DE LA DOCUMENTACIÓN</u></b>	<b>10</b>
<b><u>13. INSUFICIENCIA DE MEDIOS.</u></b>	<b>10</b>
<b><u>14. REVISIÓN DE PRECIOS</u></b>	<b>10</b>
<b><u>15. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS</u></b>	<b>10</b>
<b><u>16. SUBCONTRATACIÓN.</u></b>	<b>11</b>

## **OBJETO DEL CONTRATO.**

El Gobierno de La Rioja y del Ayuntamiento de Logroño, haciendo efectivas las competencias en orden a la promoción del deporte y adecuada utilización del ocio que les atribuye la legislación vigente, el 26 de diciembre de 2024 firmaron convenio poniendo de manifiesto su voluntad de colaborar estrechamente para la adecuación de las instalaciones deportivas municipales a las necesidades que para la práctica deportiva de sus habitantes requiere el municipio, mediante la ejecución de la Reforma de las Instalaciones Deportivas del Mundial 82.

Conforme al convenio, el Ayuntamiento de Logroño se comprometió a la obtención de las autorizaciones, licencias y permisos necesarios, a la contratación de los proyectos y estudios de seguridad y salud y los servicios de dirección facultativa y de coordinación de seguridad y salud, con arreglo a la normativa vigente en materia de contratación de la administración local.

Los Servicios Técnicos de la Dirección General de Arquitectura, Regeneración Urbana y Vivienda, previo encargo de la corporación, realizaron un estudio previo de esta actuación municipal de Reforma de las Instalaciones Deportivas del Mundial 82 presentando una documentación cuya definición, a nivel gráfico, es considerado anteproyecto. Este documento ha sido evaluado por los diferentes organismos deportivos competentes en la materia, recibiendo la autorización para proseguir con su ejecución redactando el proyecto y la documentación técnica necesaria para la contratación de las obras.

Según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de octubre de 2007 del Ayuntamiento de Logroño, la sociedad Logroño Deporte SA, tiene adscrito el uso de todos los inmuebles de dominio público afectos al servicio deportivo del Ayuntamiento de Logroño sin que en ningún caso la gestión de dichas instalaciones implique ejercicio de autoridad por parte la misma, manteniendo el Ayuntamiento la titularidad de los bienes cedidos. Con fecha 24 de febrero de 2010, la junta de Gobierno Local procedió a la adscripción de los CAMPOS DE FÚTBOL DEL MUNDIAL 82.

La presente asistencia técnica tiene por objeto formalizar un equipo técnico que colabore con Logroño Deporte y con los Servicios Técnicos de la Dirección General de Arquitectura, Regeneración Urbana y Vivienda en la redacción del Proyecto de Ejecución de la “Reforma de las Instalaciones Deportivas MUNDIAL 82”. El equipo técnico de esta asistencia técnica será el responsable de redactar aquellas partes del proyecto en la que se requiere aportar unos medios, técnicos y personales, de los que el Logroño Deporte y Ayuntamiento carece y que son imprescindibles para cumplimentar los requisitos que exige la normativa vigente y el modelado BIM.

En una mayor definición de los trabajos a realizar por la asistencia técnica se especifica que, a partir de la definición arquitectónica elaborada por los Servicios Técnicos Municipales, tendrán que desarrollar el trabajo técnico del proyecto básico y de ejecución, incluidos los estudios topográficos de la parcela, el estudio geotécnico, el dimensionado y cálculo de la estructura de los edificios sociales y del graderío, la definición y el cálculo de las instalaciones de climatización y ventilación, distribución de agua y producción de agua caliente sanitaria, la definición de redes y el cálculo de las instalaciones de electricidad e iluminación, así como aquella otra documentación complementaria tal y como se enumera en el apartado 3 de este informe, necesario para licitar las obras de las nuevas Instalaciones Deportivas del Mundial 82, desarrollando toda la documentación en formato tradicional 2D y modelado 3D en metodología BIM LOD 400 que permita el posterior desarrollo de modelos BIM LOD 500 As Built, homólogo al real construido, para la gestión del uso y del mantenimiento futuro de los edificios de estas instalaciones deportivas.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR.**

Los Servicios Técnicos de la Dirección General de Arquitectura, Regeneración Urbana y Vivienda, atendiendo el encargo de la corporación, realizaron un estudio previo, definido gráficamente a nivel de anteproyecto, de la Reforma de las Instalaciones Deportivas del Mundial 82. Documentación que fue evaluada por los diferentes organismos deportivos competentes en la materia, recibiendo la autorización para redactar el proyecto de ejecución y la documentación técnica necesaria para contratar las obras.

El convenio obliga al cumplimiento de un plazo de finalización muy ajustado. La redacción del proyecto de ejecución requiere elaborar una documentación técnica sectorial, careciendo Logroño Deporte y el ayuntamiento de los recursos de software y hardware, así como del personal formado para su utilización. En cualquier caso siempre sería imprescindible acudir a servicios externos para realizar trabajos específicos que son necesarios para elaborar el proyecto (estudios geotécnicos, etc.). Con los medios disponibles en la Dirección General de Arquitectura, Regeneración Urbana y Vivienda resulta imposible la incorporación del sistema BIM que permita la modelización en 3D con un nivel de desarrollo LOD 400 que permita el posterior desarrollo de modelos BIM LOD 500 As Built, homólogo al real construido, para gestión del uso y mantenimiento futuro, siendo su aplicación en este proyecto una oportunidad de formación para los técnicos funcionarios iniciándose en su utilización.

Por todo lo expuesto anteriormente, teniendo en cuenta la especialización técnica y la dedicación necesaria para la elaboración del proyecto en las condiciones mínimamente apropiadas, es preciso contratar un equipo técnico externo, puesto que ni Logroño Deporte ni la Oficina de Proyectos de la Dirección de Arquitectura no cuenta con los medios humanos ni materiales suficientes para acometerlos.

La presente asistencia técnica tiene por objeto formalizar un equipo técnico que colabore con los Servicios Técnicos de Logroño Deporte y de la Dirección General de Arquitectura, Regeneración Urbana y Vivienda en la redacción del Proyecto de Ejecución de la “Reforma de las Instalaciones Deportivas MUNDIAL 82”, prestando el apoyo técnico en lo necesario en aquellas materias donde la falta de medios y recursos propios municipales se requiere para cumplimentar los requisitos técnicos que exige cumplimentar la normativa vigente que le es de aplicación. En apartados posteriores se determina la documentación técnica a elaborar por la asistencia técnica que, a partir de la definición arquitectónica elaborada por los Servicios Técnicos Municipales, desarrolla y completa el proyecto de ejecución, desarrollado con el sistema BIM al nivel LOD 400, sobre el que en la ejecución de las obras desarrollar el modelo BIM LOD 500 As Built, homólogo al real construido.

## **PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.**

El presupuesto estimado de este contrato de servicios de asistencia técnica de colaboración con los servicios técnicos municipales para la redacción del Proyecto de Ejecución de la reforma de las instalaciones deportivas del Mundial 82 es el siguiente:

- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (sin IVA): 182.500,00 €

Sumando al presupuesto anterior el valor del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA 21%), se obtiene el Presupuesto Base de Licitación (IVA incluido)

- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA incl.): 220.825,00 €

El precio de licitación es el resultado del precio estimado para la ejecución de cada uno de los documentos técnicos que debe aportar el adjudicatario de esta asistencia técnica es desglosado en la siguiente tabla:

#### TRABAJOS DE CONSULTORÍA AL PROYECTO

Levantamiento topográfico de los elementos actualmente existentes	3.000,00 €
Estudio geotécnico del terreno	4.500,00 €
Cálculo de estructuras edificio y graderío con elaboración de documento DB SE	9.000,00 €
Consultoría ambiental y en eficiencia energética. Elaboración de certificados de eficiencia energética de los edificios.	4.500,00 €

#### PROYECTO DE EJECUCIÓN, DEFINICIÓN ARQUITECTÓNICA MODELADO BIM LOD 400

Redacción de proyecto básico y de ejecución	50.000 € €
Coordinación multidisciplinar con distintos agentes y disciplinas	10.000 €
Mediciones y Presupuestos con precios descompuestos	5.000 €
Modelado definición Arquitectónica en metodología BIM LOD 400	25.200 €

#### PROYECTO DE EJECUCIÓN, DEFINICIÓN INGENIERÍA DE INSTALACIONES MODELADO BIM LOD 400

Proyecto de drenaje y saneamiento de los campos de fútbol para evitar encharcamientos ante tormentas o exceso de acumulación de agua	5.100 €
Proyecto de saneamiento y fontanería AFCH y ACS, con producción de agua caliente sanitaria mediante aerotermia y justificación del DB HS 4 y 5, y DB HE4	3.900 €
Proyecto de protección contra incendios incluyendo detección, alarma de incendios manual, comunicación de alarmas, abastecimiento de agua contra incendios, extintores, BIEs, emergencias y señalización luminiscente	4.000 €
Proyecto de Climatización y Ventilación con renovación de aire y extracción de zonas de concentración de vapores como vestuarios, aseos y otros elementos	5.100 €
Proyecto Eléctrico Baja Tensión con instalación de suministro de socorro mediante grupo electrógeno	6.400 €
Proyecto de iluminación de instalaciones deportivas exterior e interior conforme a la norma UNE-EN 12193:2020.	3.300 €
Proyectos de Media Tensión, Centro de Transformación y Centro de Maniobra a concretar con compañía distribuidora. Incluso documentos de cesión.	4.500 €

Proyecto de instalación de autoconsumo fotovoltaico en cubierta con baterías para suministro de electricidad en horario nocturno	3.000 €
Proyecto de Corrientes Débiles: Telecomunicaciones (Voz y Datos, RTV), Megafonía, CCTV, seguridad y accesos. IPTV y videomarcadores	5.500 €
Gestión y control de las instalaciones por BMS (Acondicionamiento, electricidad y suministros, optimizaciones energéticas, seguridad), incluido el diseño del sistema de control, regulación y monitorización con identificación de entradas digitales y analógicas	4.100 €
Proyecto de actividad clasificada con justificación del CTE: DB-SI, SUA, HR, etc.	3.900 €
Modelado de instalaciones en metodología BIM LOD 400	22.500 €

**Suma de honorarios estimados 182.500 €**

**21% I.V.A. 38.325 €**

**PRESUPUESTO DE LICITACIÓN, IVA incluido 220.825 €**

## FINANCIACIÓN.

La contratación se realizará con cargo al presupuesto de Logroño Deporte.

## LOTES DEL CONTRATO

Dadas las características del contrato, no se estima oportuna la división del contrato en Lotes.

El Proyecto modelado en metodología BIM se entiende como un único documento que se elabora en constante colaboración de todos los que intervienen y si se fragmentarse, supondría una merma en la calidad del mismo, dado que se busca disponer un homólogo al real construido, que posteriormente facilite la gestión del uso y del mantenimiento futuro de los edificios de estas instalaciones deportivas. Todas las actuaciones previstas se entienden como complementarias entre sí y deben ejecutarse de manera conjunta en aras de conseguir un proyecto completo y ajustado a las necesidades que se demandan. Para ello, tanto la definición de la construcción de los nuevos edificios como las instalaciones necesarias para alcanzar los objetivos previstos, deben quedar contempladas en un único proyecto BIM redactado por el mismo equipo técnico adjudicatario de esta asistencia técnica, necesario para desarrollar su modelo BIM LOD 500 As Built.

## PLAZOS

El presente contrato contará con una sola fase, con un plazo de entrega de 4 MESES

## PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

Por las características del trabajo se propone su contratación mediante **contrato de servicios por procedimiento abierto no armonizado**.

## CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA PARA LA PARTICIPACIÓN.

Dado el objeto del contrato, el adjudicatario de esta asistencia técnica deberá contar con un equipo compuesto de al menos los siguientes técnicos a razón de las competencias que la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación otorga a cada uno de ellos, con el requisito de tener un mínimo de años de experiencia :

- **Arquitecto:** Proyectista coordinador de la redacción de la documentación técnica del documento final del Proyecto de Ejecución en colaboración con el resto de técnicos. **Experiencia mínima: 5 años**
- **Arquitecto técnico:** Proyectista coordinador de la elaboración de las mediciones y presupuestos de la ejecución material de la obra, realizando la recopilación de todos los presupuestos parciales de los diferentes documentos técnicos elaborados por la asistencia técnica, integrándolos en el presupuesto del proyecto de ejecución en los capítulos correspondientes, conforme al mismo criterios de precios unitarios (personal, material y maquinaria), auxiliares y precios descompuestos generales del Proyecto de Ejecución. **Experiencia mínima: 5 años.**
- **Ingeniero/Ingeniero Técnico:** Proyectista coordinador de instalaciones en colaboración directa con el Arquitecto, realizando los trabajos de control de la documentación técnica de los Proyectos específicos de las instalaciones que son objeto del proyecto, **Experiencia mínima: 5 años**

La solvencia técnica deberá acreditarse mediante la presentación de la titulación académica que lo acredite, indicando nombre y apellidos del técnico, y mediante la presentación de una declaración responsable que acredite la experiencia mínima requerida.

Toda la documentación técnica deberá estar suscrita por técnico/a o técnicos/as competentes para su elaboración y desarrollo según la legislación vigente.

## CRITERIOS DE ADJUDICACION Y VALORACIÓN DE OFERTAS

La selección del adjudicatario se realizará en base a los siguientes criterios y de acuerdo con los mínimos y máximos exigidos en los artículos 145.4 y 146.2 de la Ley al tratarse de prestaciones de carácter intelectual.

- **Criterios cuantificables automáticamente: 75 puntos**
- **Criterios cuantificables mediante juicio de valor: 25 puntos**

La documentación mínima a presentar será la siguiente:

- Oferta económica.
- Cualificación de los técnicos integrantes.
- Compromiso de reducción del plazo de ejecución.
- Memoria Técnica de la asistencia técnica (desarrollada en el punto 9.2)



## 9.2 CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (25 PUNTOS):

Deberá presentarse una memoria correspondiente a la definición de trabajos y metodología propuesta para realizar esta asistencia técnica. Esta memoria técnica constará de un **Máximo 20 págs. en A4**. Con textos en formato “Arial” tamaño 11 a “simple espacio”, que podrá incluir los dibujos, esquemas y fotografías que estime conveniente para explicar la propuesta de elaboración de la asistencia técnica. **Se excluirán las propuestas que excedan del número máximo de páginas establecido. Esta Memoria Técnica deberá desarrollarse ajustado a un índice numerado, justificando de manera específica cada uno de los apartados susceptibles de recibir puntuación, conforme se detallan a continuación.**

Los criterios de valoración que se describen a continuación pretenden desglosar estos aspectos con el fin de **encontrar la mejor solución técnica** que aporte calidad a los documentos del proyecto de ejecución. Objeto de este apartado es seleccionar la oferta de mayor calidad técnica, que contribuya a disponer de la mejor definición de las obras de estas nuevas instalaciones deportivas, así como disponer de una documentación técnica de partida que mejor se ajuste a los criterios y objetivos establecidos en la normativa técnica de aplicación, en el Código Técnico de la Edificación y Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios, así como la sectorial de las federaciones, UEFA y FIFA, para la práctica del Fútbol profesional.

Los criterios cuantificables mediante juicio de valor (25 puntos), que se valorarán de la siguiente manera:

### **A) Personal técnico complementario al mínimo obligado (máximo 10 puntos)**

Personal técnico complementario que se compromete adscribir a la redacción de los proyectos sectoriales establecidos. Se incluirá la identificación de la persona de cada una de las personas físicas asignada para realizar cada uno de los documentos técnicos de los relacionados en el apartado 3, indicando su titulación profesional y la antigüedad en el ejercicio de la profesión.

### **B) Organización del gabinete técnico y relación con técnicos municipales (máximo 7,50 puntos).**

En este apartado se detallará la organización prevista por el licitador para la elaboración de los documentos técnicos objeto de asistencia técnica. De su coordinación con los técnicos responsables de su redacción conforme a la metodología BIM. Se designará a las personas de contacto con los servicios técnicos municipales y se definirá la periodicidad de reuniones, valorándose aquellas previstas en incremento respecto a las mínimas consideradas. Compromisos asumidos de formación de la metodología BIM a los técnicos municipales que deban utilizar el material entregado por la asistencia técnica, así como instrucciones para completar la documentación BIM a nivel BIM LOD 500 As Built.

### **C) Compromiso de colaboración para resolver consultas en obra (máximo 5 puntos)**

Teniendo en cuenta la posible modificación de la normativa técnica de aplicación, así como la utilización de nuevos materiales incorporados a los procesos constructivos, se considera que es una oportunidad poder contar con la colaboración de los redactores de los proyectos en la fase de ejecución de las obras. Para poder valorar las mejoras ofertadas con ese objetivo, se aportará por el licitador la relación de trabajos ofertados en ampliación de oficina técnica, detallando sus compromisos de colaboración con la dirección de obra para facilitar dudas que surjan en la interpretación del proyecto, análisis de resultados y mejoras de calidad y funcionalidad de las instalaciones deportivas proyectadas.

### **D) Relación de equipos adscritos a la asistencia técnica (máximo 2,5 puntos)**

Material técnico y tecnológico adscrito al contrato de asistencia técnica, enumerando el Hardware y Software especializado para elaborar los proyectos.

---

Como garantía de obtener una calidad mínima de la oferta, se establece un mínimo de suficiencia, exigiéndose que la puntuación obtenida sea **igual o superior a los 15 puntos**. Las ofertas que no alcancen esta puntuación serán rechazadas, no procediéndose a la valoración de su oferta económica.

### **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

El Adjudicatario de la asistencia técnica, previamente al inicio efectivo de los trabajos, deberá contar con un Seguro de Responsabilidad Civil.

### **DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL CONTRATO.**

La documentación a entregar en Logroño Deporte será toda en formato digital, compatible con los sistemas informáticos municipales: textos en formato WORD, EXCEL, imágenes en “jpg”, plano en “dwg”, presupuesto en “bc3” y un archivo “pdf” del conjunto firmado digitalmente, así como la correspondiente al proyecto de ejecución modelado en metodología BIM LOD 400.

Para todo ello deberán contar con las licencias profesionales correspondientes a los programas informáticos utilizados en el desarrollo del contrato.

### **CONDICIÓN MEDIOAMBIENTAL DE LA DOCUMENTACIÓN**

En el interés de mantener o mejorar los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato, tales como la promoción del reciclado, se realizará una gestión informática del contrato.

### **INSUFICIENCIA DE MEDIOS.**

La insuficiencia de medios por parte de Logroño Deporte se justifica en un informe específico al efecto y que forma parte a su vez del expediente de contratación.

### **REVISIÓN DE PRECIOS**

En aplicación del art. 103.2 de la LCSP, no procede la revisión de precios.

### **INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS**

El adjudicatario queda obligado al cumplimiento del plazo fijados por la Administración y su incumplimiento dará lugar a las penalizaciones determinadas en la Ley 9/2017 de Contratación del Sector Público.

El importe de las penalidades por demora se deducirá de los honorarios correspondientes al encargo y, en su caso, de la garantía, para ello el Técnico Municipal Responsable emitirá informe al respecto concretando el motivo y el porcentaje que considera apropiado al incumplimiento.

---

## **SUBCONTRATACIÓN.**

La documentación técnica que debe presentar el adjudicatario de esta asistencia técnica en casos requiere la participación de empresas homologadas con técnicos que dispongan de una titulación específica conforme a la LOE, para los cuales está autorizada la subcontratación (topografía, estudio geotécnico, etc.).

En el supuesto de que el licitador aporte para su valoración un equipo de técnicos predeterminado para la realización de dichos trabajos técnicos, para lo que habrá incluido el compromiso expreso del licitador de que contará con su participación, se entenderá que las personas o empresas propuestas formarán parte del equipo pluridisciplinar durante toda la ejecución del contrato. En caso de que se considere necesario sustituir alguno de los elementos del equipo, la sustitución deberá ser propuesta y justificada ante este Ayuntamiento, que la valorará y solo en caso de considerar adecuado el cambio, la aceptará.

En cualquier caso, la entrega de la documentación técnica requerida será única y será aportada por el adjudicatario de la asistencia técnica, sea persona física o jurídica.

Logroño, 22 de julio de 2025

El Gerente de Logroño Deporte, SA

**Pablo Santaolalla Montoya**