

# LA NUEVA ROMAREDA S.L.

## INFORME Nº LNR 4\_2024

---

**Asunto:** INFORME JUSTIFICATIVO SOBRE LA CONTRATACIÓN DEL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE UN ESTADIO MODULAR EN REGIMEN DE ALQUILER, INCLUYENDO OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LA PARCELA.

**Fecha** 26 de julio de 2024

**Redactor:** Martín Fuica Larrañaga  
Director Gerente de La Nueva Romareda S.L.

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD. DECLARACIÓN DE URGENCIA

La sociedad mercantil La Nueva Romareda S.L (en adelante la Sociedad o Nueva Romareda) fue constituida el pasado mes de diciembre de 2023 constituyendo su objeto social la construcción y explotación de un nuevo estadio de fútbol en el emplazamiento que ocupa actualmente el estadio municipal «La Romareda».

La realización de los trabajos de construcción del nuevo campo de futbol en su emplazamiento definitivo mientras se desarrolla la actividad deportiva origina que la construcción del estadio deba de realizarse por fases, obligando a la realización de las obras con la asistencia de los espectadores. Cada una de estas fases supone la actuación en cada uno de los cuatro lados del campo, conviviendo durante cinco años la práctica deportiva con las obras. Además, se debe de asegurar un mínimo de 20.000 asientos para los socios del club

Esta convivencia entre obras y espectáculo deportivo provoca que una complejidad manifiesta no solo en fase de redacción del proyecto sino en la ejecución de las obras dilatándolas en el tiempo. También se originan situaciones de riesgo por afecciones de elementos de las obras o tránsito de vehículos pesados con el público, tanto en el exterior como en el interior. Por otro lado, el césped que se utiliza para la práctica deportiva es muy sensible al polvo por lo que en los cinco años previstos para la realización de las obras es muy probable que haya que sustituirlo varias veces lo que supone una cuantía muy importante, del orden de 200-250 m€ por sustitución.

Adicionalmente se ha de considerar que realizar la construcción del estadio de futbol en una fase reduce de forma importante los plazos pasando de los cinco años previstos a tres años. Esto supone una importante reducción económica tanto por los medios de seguridad y constructivos que dejan de utilizarse como por los costes de personal y maquinaria que se reducen.

Para poder realizar la construcción del campo de futbol en una sola fase, es necesario encontrar otro sitio donde disputar los partidos de futbol, no existiendo en Zaragoza ningún campo que reúna las condiciones exigidas para la practica de primer nivel de estos partidos y que además permita un número de 20.000 espectadores. Por ello, resulta necesario la construcción de un estadio modular provisional que cumpla con estas condiciones.

Nueva Romareda dispone de la autorización de uso de la parcela concedida por parte del Gobierno de Aragón para poder llevar a cabo los trabajos objeto de la presente contratación.

El presente procedimiento ha sido declarado de urgencia por el órgano de contratación debido a la necesidad inaplazable de disponer de un estadio de fútbol ya que Zaragoza ha sido elegida oficialmente por la Real Federación Española de Fútbol como una de las sedes españolas donde se jugarán partidos del Mundial de

fútbol 2030, cumpliendo con las exigencias de la normativa FIFA, al amparo de lo dispuesto en el artículo 119 de la LCSP.

Dicho artículo permite en los contratos cuya celebración respondan a una necesidad inaplazable o cuya adjudicación sea preciso acelerar por razones de interés público, reducir a la mitad los plazos establecidos en la LCSP para la licitación, adjudicación y formalización del contrato, salvo las excepciones detalladas en el propio artículo.

En el presente procedimiento es evidente la necesidad de finalizar la obra en el plazo establecido en el Pliego o en el ofertado por el adjudicatario, habiéndose establecido una serie de medidas tendentes a garantizar el cumplimiento del plazo, como son la valoración de la reducción de plazo de ejecución por parte de los licitadores como criterio de valoración, y el control de su cumplimiento mediante la fijación de hitos contractuales intermedios y las penalizaciones asociadas al retraso en la ejecución o terminación de los mismos.

## **2. OBJETO**

El objeto del contrato es el suministro, montaje y puesta a disposición en régimen de arrendamiento de un estadio de fútbol provisional para la celebración de los partidos del Real Zaragoza durante en las obras de construcción del Nuevo Estadio de La Romareda en el emplazamiento del campo actual, así como los trabajos de acondicionamiento de la parcela y ejecución de las infraestructuras necesarias, incluyendo la redacción de los proyectos técnicos necesarios para la realización de los trabajos y su legalización. Dentro de este objeto se incluyen los siguientes trabajos:

- Suministro y montaje de las edificaciones, incluyendo graderíos y edificios modulares para espacios de apoyo al deporte, servicios de público y demás necesidades
- Suministro e instalación de terreno de juego de césped incluso obra civil previa.
- Infraestructura y montaje de la instalación de alumbrado deportivo, con material aportado por la Sociedad.
- Infraestructura y ayudas a la instalación de los sistemas de seguridad y operación a realizar por La Liga.
- Mantenimiento de la instalación deportiva durante el periodo de alquiler
- Desmontaje y retirada de las edificaciones.
- Obras de acondicionamiento de la parcela, incluyendo redes de instalaciones hasta los puntos de conexión de las edificaciones modulares y elementos complementarios, de ejecución de cimentaciones y soleras para soporte de edificaciones y de pavimentación de las no ocupadas por edificación.
- Redacción de la documentación técnica del estadio portátil, de las edificaciones modulares y demás elementos que componen el conjunto deportivo, así como las infraestructuras de la parcela necesarias para su funcionamiento y obtención de las preceptivas Autorizaciones municipales.
- Solicitud y obtención a nombre del adjudicatario de las autorizaciones municipales.
- Realización del mantenimiento preventivo técnico-legal de las instalaciones y dispositivos suministrados
- Asimismo, deberá existir la debida coordinación con el contratista encargado de ejecutar las obras de adecuación en el entorno de la parcela donde se instalará el campo provisional, así como con los contratistas encargados de instalar los videomarcadores, la megafonía espectacular y otros elementos exigidos por LaLiga, incorporando la integración de estos elementos en el objeto del contrato.

### 3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo total del contrato incluye el plazo necesario para la ejecución del estadio de fútbol y su puesta en servicio, el plazo de alquiler del equipamiento y el plazo de desmontaje.

- Plazo para el montaje de infraestructuras, ejecución de obras y elaboración de la documentación técnica.

El plazo máximo de ejecución de la totalidad de los trabajos necesarios para la puesta en uso del estadio de fútbol y conclusión de las obras es de **26 semanas desde la firma del acta de inicio del contrato** que se formalizará no más tarde de una semana desde la firma del contrato.

Se establecen los siguientes hitos parciales y total:

HITOS CONTRACTUALES	CONTROL	PENALIZABLE
Hito 1 Anteproyecto definitivo	Semana 2	
Hito 2 Proyecto definitivo		Semana 8
Hito 3 Inicio trabajos pavimentación	Semana 11	
Hito 4 Inicio montaje graderío		Semana 12
Hito 5 Inicio montaje edificación modular	Semana 16	
Hito 6 Incorporación instalaciones singulares		Semana 21
Hito 7 Fin de los trabajos montaje		Semana 24
Hito 8 Puesta en servicio de la instalación deportiva y autorizaciones		Semana 26

- **HITO 1 (semana 2) Anteproyecto definitivo:** Entrega del anteproyecto revisado conforme a las prescripciones de la cláusula 5.3 del PPT, incluyendo así mismo el borrador del plan de mantenimiento previsto en su cláusula 7.1
- **HITO 2 (semana 8) Proyecto definitivo:** entrega del proyecto completo revisado conforme a las prescripciones del PPT
- **HITO 3 (semana 11) Inicio trabajos de pavimentación:** inicio de los trabajos de ejecución de soleras para el apoyo de las edificaciones modulares, una vez completadas las infraestructuras enterradas.
- **HITO 4 (semana 12) Inicio del montaje del graderío:** inicio de los trabajos de montaje con evidente continuidad, por hallarse en obra los equipos de montaje necesarios para cumplir con los rendimientos previstos y haberse recibido material suficiente para asegurar el rendimiento de los montadores.
- **HITO 5 (semana 16) Inicio de la edificación modular:** inicio de los trabajos de montaje en obra de la edificación modular cuya fabricación esté suficientemente completada y cuyo transporte a obra esté programado con continuidad.
- **HITO 6 (semana 21): Incorporación instalaciones singulares:** Se habrá realizado la infraestructura y terminado la zona de situación de los videomarcadores, megafonía espectacular y elementos a colocar por Laliga, de forma que permita la instalación sin interrupciones de estos y permitan ser integrados y comprobado su funcionamiento.

- **HITO 7 (semana 24) Fin de los trabajos de montaje:** que se haya completado el montaje de estructuras y edificios modulares, incluidas las labores de remate y conexión necesarios en obra para permitir el inicio de la puesta en marcha de las diferentes instalaciones y el equipamiento interior de las mismas.
- **HITO 8 (semana 26) Puesta en servicio de la instalación deportiva,** incluidas autorizaciones administrativas necesarias para permitir su uso, dando por terminado el periodo de montaje e iniciando el periodo de alquiler.

Se considera que el plazo referente a cada hito es a SEMANA cumplida.

Se considerará que un hito está iniciado cuando el ritmo de ejecución de las unidades que componen este hito tiene continuidad en su ejecución. Se considerará que un hito está finalizado cuando todas y cada una de las actividades necesarias para su cumplimiento están finalizadas.

Los hitos contractuales son de dos tipos: de control y penalizables. Los hitos de control tienen el objetivo de monitorizar el correcto avance de la obra aportando información sobre el cumplimiento de los plazos. Permiten determinar si es necesario implementar medidas correctivas que corrijan el desvío en aras de garantizar el cumplimiento del plazo total. Los hitos penalizables están asociados a compromisos de obligado cumplimiento para la Sociedad o hechos con repercusiones negativas futuras.

No obstante, los plazos señalados tienen carácter orientativo, siendo los plazos parciales y el plazo de ejecución total de la obra el que figure en la oferta seleccionada por la Sociedad, cuyos plazos parciales y plazo total no podrán superar los indicados en la tabla indicada como de obligado cumplimiento. Todos estos plazos comenzarán a contar a partir de la fecha de la firma del acta de inicio por parte del adjudicatario.

Si los hitos contractuales penalizables anteriormente fijados no son respetados por el adjudicatario, su incumplimiento dará lugar a la imposición de penalidades. Los hitos de control no son penalizables, pero detectan el retraso y alertan del potencial incumplimiento de los hitos penalizables posteriores.

El acta de inicio, el plazo total y los plazos parciales establecidos en la oferta del contratista, se entenderán integrantes del contrato a efectos de su exigibilidad.

Los plazos que se mencionan en el presente pliego para comprobación del replanteo, Plan de Seguridad y Salud, Plan de Calidad y Plan de vigilancia ambiental y de gestión de residuos comenzarán a computarse a partir de la formalización del contrato.

➤ Plazo de arrendamiento

El plazo de utilización del equipamiento deportivo en régimen de arrendamiento es de 26 meses desde su puesta en servicio conforme a lo especificado en el apartado anterior, previa firma de la correspondiente acta de entrega. La finalización del plazo de arrendamiento corresponderá con la comunicación de fin de uso que a tal efecto la Sociedad emitirá al contratista, fecha a partir de la cual se empezará a desmontar el equipamiento modular.

Durante este plazo, el contratista realizará las labores de mantenimiento y conservación exigidas en el contrato.

Se ha previsto la prórroga del plazo de arrendamiento hasta un máximo de 6 meses.

➤ Plazo de desmontaje

El plazo de desmontaje y retirada de todos los materiales y equipos es de **1 mes** desde la comunicación de fin de uso.

#### 4. DIVISIÓN EN LOTES

El artículo 99.3 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, en adelante LCSP, estipula que siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de las partes del contrato mediante su división en lotes indicando también que, no obstante, el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del contrato cuando existan motivos válidos que deberán justificarse debidamente en el expediente.

En el presente procedimiento no procede la división en lotes del contrato ya que en su objeto se encuentran íntimamente ligadas las unidades correspondientes al suministro con los trabajos de la urbanización donde se implantan. De igual modo, la definición técnica y el cumplimiento de la legislación al respecto debe de ser resuelta por el adjudicatario de ambas prestaciones.

#### 5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO MÁXIMO DE LICITACIÓN

El valor estimado del contrato, calculado conforme al artículo 101 LCSP ha sido tenido en cuenta para elegir el procedimiento de adjudicación aplicable a este contrato. Dicho valor estimado incluye las posibles prórrogas y modificaciones contractuales, ascendiendo a **17.160.000 euros, IVA no incluido**.

El presupuesto máximo de licitación asciende a **14.300.000 euros IVA no incluido**, 17.303.000 € IVA incluido, de acuerdo con la siguiente descomposición:

<b>Obras de acondicionamiento e infraestructuras</b>	<b>2.675.000 €</b>
<b>Estadio de fútbol modular</b>	<b>11.625.000 €</b>
Montaje	5.610.000 €
Alquiler mensual (incluido mantenimiento)	
195.000,00 €/mes x 26 meses =	5.070.000 €
Desmontaje	945.000 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO (sin IVA)</b>	<b>14.300.000 €</b>
IVA 21%	3.003.000 €
<b>TOTAL IVA INCLUIDO</b>	<b>17.303.000 €</b>

No se admitirán ofertas que excedan el presupuesto máximo de licitación, ni cada uno de los importes desglosados en el cuadro anterior.

Los costes se han estimado en base a precios de mercado, según el artículo 100 de la LCSP, considerando en el desglose anterior incluidos los gastos generales y el beneficio industrial del contratista.

<b>Obras de acondicionamiento e infraestructuras</b>	<b>2.675.000 €</b>
<i>Redacción de proyectos</i>	100.000 €
<i>Acondicionamiento de parcela</i>	1.750.000 €
<i>Campo de juego</i>	500.000 €
<i>Iluminación deportiva</i>	350.000 €
<i>Infraestructura de sistemas técnicos de seguridad y operación</i>	75.000 €
<b>Estadio de fútbol modular</b>	<b>11.625.000 €</b>
<i>Montaje</i>	5.610.000 €
<i>Alquiler mensual (incluido mantenimiento)</i>	
195.000,00 €/mes x 26 meses =	5.070.000 €
<i>Desmontaje</i>	945.000 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO (sin IVA)</b>	<b>14.300.000 €</b>

De conformidad con la modalidad contemplada en el artículo 241 LCSP, el precio de las Obras de Acondicionamiento e Infraestructuras, y de los trabajos el montaje y desmontaje del Estadio de fútbol modular, se refieren a un tanto alzado, con precio cerrado, por los importes definidos. El precio cerrado ofertado se mantendrá invariable durante la vigencia del contrato, no siendo abonables las modificaciones del contrato que sean necesarias para corregir errores, deficiencias u omisiones de la documentación técnica redactada por ellos, (tanto en medición como en definición de las unidades de obra).

Por su parte, para el alquiler del Estadio de fútbol mensual se deberá ofertar un importe mensual, que se abonará durante el plazo de uso de la instalación

## **6. NATURALEZA JURÍDICA, RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

El contrato a formalizar tiene la calificación de contrato mixto de suministro y obra según se describe en el artículo 18.1 de la LCSP, en relación con el 34.2. Para la determinación de las normas que regirán la adjudicación de los contratos mixtos debemos acudir al carácter de la prestación principal: en el presente caso, SUMINISTRO, no solo por suponer el importe económico más relevante, sino por el carácter accesorio de las obras que únicamente van dirigidas a permitir la instalación del suministro.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 LCSP, el contrato objeto del presente expediente tendrá carácter privado, sujetándose la tramitación del procedimiento de adjudicación y el contenido obligacional de los pliegos y demás documentos que integran el expediente a normas de contratación equivalentes, en cuanto a su nivel de sujeción, a las establecidas para los poderes adjudicadores que no tienen la condición de Administraciones Públicas.

La adjudicación se realizará siguiendo reglas de tramitación equivalentes a las establecidas en el artículo 156 de la LCSP para el procedimiento abierto.

En virtud de lo previsto en el artículo 21 LCSP el contrato, por razón de su cuantía, está sujeto a regulación armonizada.

Para el presente procedimiento se ha establecido la siguiente composición de la mesa de contratación que será la competente para efectuar la apertura, calificación y valoración de las ofertas recibidas:

Presidente                      D. Martín Fuica Larrañaga. Tendrá voto de calidad en el caso de empate en las votaciones.

Vocales                    Dña. María Asunción Sanmartín Mora  
                                  D. Agustín García Inda  
                                  D. Miguel Ángel Abadía Iguacén  
                                  D. Juan Miguel Alcalde Martín  
Secretario:                José Luís Espelosín. Tendrá voz, pero no voto.

## **7. CRITERIOS DE SOLVENCIA.**

- Se deberá acreditar un volumen anual de negocios por importe de 1,5 veces del valor estimado del 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.

Se acreditará mediante extracto de la cuenta de pérdidas y ganancias de las cuentas anuales de los 3 últimos ejercicios concluidos, acompañada de declaración responsable del licitador acreditativa de la veracidad de los datos aportados y su correspondencia exacta con los incorporados en las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil

- Se deberá acreditar haber realizado al menos tres trabajos similares al objeto del contrato (suministro de instalaciones temporales deportivas incluyendo la instalación y la realización de las obras necesarias, en los últimos tres años cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70% de la anualidad media del contrato.

Los suministros efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del licitador acompañada de las oportunas facturas o cualquier otro documento similar.

## **8. ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

La empresa adjudicataria deberá adscribir a la ejecución del contrato, como mínimo el equipo que se detalla a continuación, que podrá ser incrementado por el adjudicatario

### **❖ MEDIOS PERSONALES:**

#### **Redacción de Proyecto:**

El equipo de proyecto cubrirá al menos los siguientes perfiles:

- **1 arquitecto** o técnico competente, como director del proyecto y responsable del desarrollo del proyecto de obra civil y edificación, con una experiencia mínima de 5 años, que haya participado en el desarrollo de un proyecto de equipamiento deportivo.
- **1 ingeniero técnico o industrial**, responsable de los proyectos de instalaciones y de la documentación necesaria para la legalización de las mismas, con una experiencia mínima de 5 años, que haya participado en el desarrollo de un proyecto de equipamiento deportivo.

## **Ejecución de los trabajos:**

### **Suministro:**

- **Responsable de fabricación.** Técnico o profesional con al menos 10 años de experiencia en fabricación de equipamiento modular para eventos deportivos y culturales.
- **Encargado de montaje.** Profesional con al menos 5 años de experiencia en montaje de edificación modular y graderíos. Dedicación completa y presencial del 100%.

### **Obra:**

- **Encargado obra civil.** Profesional con al menos 10 años de experiencia en obras de urbanización. Dedicación completa y presencial del 100%.

### **Ambos**

- **Jefe de obra.** Graduado universitario de la rama de edificación u obra civil con 5 años de experiencia como jefe de obras de urbanización y con experiencia en la coordinación de equipos de trabajo de distintas disciplinas. Dedicación completa y presencial del 100%. Además de las funciones propias del cargo, asumirá la responsabilidad del seguimiento y control de la planificación temporal y su integración con el resto de las actividades externas necesarias para la a buen término el contrato.
- **Un Responsable de Prevención, Calidad y Medio Ambiente:** Graduado universitario con titulación específica de **técnico superior en prevención de riesgos laborales** y al menos 3 años de experiencia específica en Prevención, Calidad y Medio Ambiente en obras de edificación. La dedicación a la obra será parcial, según las necesidades que demande el desarrollo de los trabajos. Estará a disposición de las instrucciones que reciba del Coordinador de Seguridad. Esta labor podrá ser desarrollada por cualquiera de los perfiles anteriores siempre que reúna la formación y experiencia requerida.

La experiencia de cada medio personal se acreditará preferiblemente mediante certificados de buena ejecución firmados por la entidad contratante y/o dirección de obra en su caso. En el caso de haber actuado como empresa subcontratista, se podrán aportar certificados emitidos por el contratista principal. Además. Se presentará el *Curriculum Vitae* firmado por el interesado.

### ◆ **MEDIOS TECNICOS MINIMOS**

- **Oficina Técnica con personal** (ingenieros, arquitectos y técnicos auxiliares) y medios técnicos e informáticos, con capacidad de realización de la documentación necesaria para el replanteo y revisión del proyecto, documentación as built y documentación para la legalización de instalaciones al servicio del contrato según necesidades (a petición de la Sociedad).
- **Licencias de los programas** Microsoft Project o Primavera Project Management P6 2017 en vigor, Presto 2021., Auto Cad 2018 o posterior y Revit 2021, o similares compatibles con los anteriores, de forma que se pueda exportar e importar de un programa a otro sin pérdida de información.

- **Caseta modular** para sala de reuniones para 15 personas, energizada y climatizada.

El adjudicatario deberá acreditar disponer de esos medios materiales aportando una declaración de la empresa, cartas de compromiso de proveedores, facturas, número de licencia etc.

## 9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LA OFERTA MÁS VENTAJOSA.

Con la finalidad de seleccionar la oferta más ventajosa, la adjudicación se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio.

No serán objeto de valoración y quedarán excluidas del procedimiento aquellas ofertas que no contengan toda la documentación exigida en el PCP cuando impidan la valoración de los criterios de adjudicación, o cuando ésta presente defectos que no puedan ser objeto de subsanación; asimismo tendrán el mismo tratamiento aquellas ofertas que no cumplan con las especificaciones técnicas requeridas o cuando falte la documentación exigida necesaria para verificar dicho cumplimiento.

### ◆ Criterios de adjudicación sujetos a juicio de valor (SOBRE B)

<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN SUJETOS A JUICIO DE VALOR</b>	<b>Hasta 49 puntos</b>
<b>1) Anteproyecto</b>	<b>Hasta 35 puntos</b>
<i>Adecuado cumplimiento del programa</i>	<i>10 puntos</i>
<i>Criterios en el diseño de las instalaciones</i>	<i>10 puntos</i>
<i>Calidades de los materiales y equipos ofertados</i>	<i>10 puntos</i>
<i>Imagen y calidad general del diseño</i>	<i>5 puntos</i>
<b>2) Plan de trabajo</b>	<b>Hasta 10 puntos</b>
<i>Análisis del proceso constructivo</i>	<i>5 puntos</i>
<i>Planificación de los trabajos</i>	<i>5 puntos</i>
<b>3) Plan de mantenimiento</b>	<b>Hasta 4 puntos</b>
<i>Definición del mantenimiento preventivo</i>	<i>2 puntos</i>
<i>Medios y tiempo de respuesta</i>	<i>2 puntos</i>

El **umbral mínimo** de puntuación que deben obtener los licitadores para los criterios sujetos a juicio de valor es de **20 puntos** en total. Las propuestas con puntuaciones por debajo de ese umbral serán excluidas antes de proceder a la valoración de los criterios de valoración automática, por entender que no existe el conocimiento suficiente que soporte la oferta económica y la reducción de plazo propuesta.

### 1) Anteproyecto (hasta 35 puntos):

Se valorará de 0 a 31 puntos, el anteproyecto presentado según se plantea en la descripción de documentación, atendiendo a los siguientes conceptos:

- Adecuado cumplimiento de programa (de 0 a 10 puntos) Se valorará la adecuación de la distribución propuesta al programa de necesidades planteado en el pliego técnico, la satisfacción de todas las necesidades planteadas con un adecuado análisis y solución de los flujos y recorridos diferenciados, de la seguridad y comodidad de uso y del cumplimiento de todas las exigencias normativas y de operación.
- Criterios de diseño de las instalaciones (de 0 a 10 puntos) Se valorará el detalle y claridad en la definición de los criterios para el diseño de las distintas instalaciones teniendo en cuenta las necesidades de uso, las exigencias de la normativa y las mejores condiciones de eficiencia, sostenibilidad y ahorro energético.
- Calidades de materiales y equipos (de 0 a 10 puntos) se valorará el detalle en la especificación técnica de los principales materiales y equipos, así como la calidad de los mismos en relación con los mínimos exigibles, desde el punto de vista de sus prestaciones, su resistencia y durabilidad, y sus condiciones de uso, mantenimiento y reparación, incluyendo garantías y servicio postventa.
- Imagen y calidad general del diseño (0 a 5 puntos) se valorará la calidad del diseño en relación con la imagen pública del equipamiento más allá del carácter provisional del mismo, concretada en la composición de volúmenes, la selección de materiales, texturas, paletas cromáticas, o la versatilidad para incorporar las exigencias de imagen y comunicación de la Sociedad en el proyecto definitivo.

## 2) Plan de trabajo (hasta 10 puntos):

A EFECTOS DE PROGRAMACIÓN, OBLIGATORIAMENTE SE DEBERÁ ESTUDIAR LA OBRA EN UN TURNO DE TRABAJO.

- Análisis del proceso constructivo (de 0 a 5 puntos): se valorará la claridad y concreción en la definición del proceso constructivo completo, incluyendo la identificación de las distintas actuaciones y su interrelación o interferencia, el detalle en la definición de medios y recursos para la realización de cada una de ellas, los factores de riesgo inherentes a cada proceso y las medidas de prevención o corrección para minimizar su impacto en el desarrollo de los trabajos.
- Planificación de los trabajos (de 0 a 5 puntos) se valorará el grado de detalle de la planificación, la correcta definición del camino crítico, la justificada relación entre actividades con precedencias, incluyendo las actividades dependientes de la administración, la duración de las actividades en función de los recursos asignados y rendimientos, la zonificación planteada para la ejecución de los trabajos y los rendimientos utilizados en la realización de la planificación en relación al proceso constructivo planteado y a las características de la obra a realizar. Todo ello, considerando la relación entre las actividades definidas y los hitos contractuales.

En la planificación temporal se considerará el calendario laboral de Zaragoza, el convenio de la construcción y para su desarrollo no se contemplarán los sábados y domingos como días de trabajo. Así mismo se realizará el cálculo con un turno de trabajo.

Tan solo a efectos de la programación, se considerará el comienzo de los trabajos a fecha 15 de diciembre de 2024, con la firma del Acta de Replanteo.

## 3) Plan de mantenimiento (hasta 4 puntos)

- Definición del mantenimiento preventivo (de 0 a 2 puntos) se valorará el nivel de detalle en la definición de las actividades de mantenimiento preventivo y su adecuada planificación para un mantenimiento de las óptimas condiciones del equipamiento deportivo

- **Medios y tiempo de respuesta (de 0 a 2 puntos)** se valorará la adecuación de los medios a las necesidades de mantenimiento, así como la dotación de medios para atender a las necesidades críticas de mantenimiento tanto durante la celebración de eventos como fuera de ellos, así como el tiempo de respuesta antes dichas necesidades puntuales.

❖ **Criterios de adjudicación sujetos a valoración automática (SOBRE C)**

En este sobre se deberá incluir la OFERTA ECONÓMICA y el resto de los documentos relativos a la propuesta ofertada por el licitador y que estén considerados de evaluación posterior por ser susceptible de evaluación automática por aplicación de fórmulas.

<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN MEDIANTE FÓRMULAS</b>	<b>Hasta 51 puntos</b>
1) Oferta económica general	Hasta 25 puntos
2) Precio del alquiler mensual	Hasta 11 puntos Hasta 10 puntos
3) Reducción de Plazo	
4) Consumo energético	Hasta 5 puntos

**1) Oferta económica general (hasta 25 puntos)**

Única y exclusivamente para la determinación de la baja media, se procederá de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Si el número de proposiciones es igual o superior a 10 (diez) no se tendrán en cuenta ni la oferta más alta ni la oferta más baja.
- Si el número de proposiciones es de igual o inferior a 9 (nueve), se tendrán en cuenta todas las proposiciones admitidas para determinar la baja media.

Las bajas económicas sobre el presupuesto de licitación se expresarán en tanto por ciento.

La puntuación de las ofertas se realizará por aplicación de la siguiente fórmula:

$$P_o = 25 \times \sqrt{B_o / B_{max}}$$

Siendo:

$P_o$  Puntuación obtenida por el licitador que se valora.

$B_o$  Baja correspondiente al licitador que se valora

$B_{max}$  Baja máxima

**La puntuación obtenida ( $P_o$ ) será el resultado de multiplicar el número máximo de puntos, por el valor absoluto (en positivo) de la raíz cuadrada del cociente entre la baja correspondiente al licitador que se valora ( $B_o$ ) y la mayor baja ofertada ( $B_{max}$ ).**

**2) Precio de alquiler mensual (hasta 11 puntos)**

Se puntuará el alquiler mensual, como suma del alquiler mensual de Graderío y el de Edificación Modular ofertados.

Se otorgarán cero puntos a la oferta de mayor precio de alquiler mensual. Se otorgarán 11 puntos a la oferta de menor precio de alquiler mensual. El resto de las ofertas se puntuarán por interpolación lineal entre cero y once puntos.

### **3) Reducción de plazo (hasta 10 puntos)**

Se otorgarán cero puntos a la oferta que presenta un plazo igual al de licitación. Se otorgarán 10 puntos a la oferta que presente mayor reducción de plazo. El resto de las ofertas se puntuarán por interpolación lineal entre cero y diez puntos. La reducción de plazo se expresará en días hábiles.

### **4) Consumo energético (hasta 5 puntos)**

Se otorgarán cero puntos a la oferta que presente el mayor consumo energético expresado en kWh. Se otorgarán 5 puntos a la oferta que presente el menor consumo en kWh. El resto de las ofertas se puntuarán por interpolación lineal entre cero y cinco puntos

#### **➤ PARÁMETROS PARA DETERMINAR EL CARÁCTER ANORMALMENTE BAJO DE LA OFERTA EN SU CONJUNTO:**

Se considerará que concurren valores anormales en relación con los criterios relativos a la oferta económica general y a la reducción de plazo, en aquellas proposiciones que presenten una baja que exceda en más de diez (10) unidades porcentuales con respecto a la baja media.

Cuando se identifique una proposición que pueda estar incurso en presunción de anormalidad, la mesa o en su defecto, el órgano de contratación dará trámite de audiencia al licitador para que, en el plazo de tres días hábiles desde el envío del requerimiento, justifique la valoración de la oferta y precise las condiciones de la misma. En vista del resultado, se propondrá motivadamente al órgano de contratación su aceptación o rechazo, en cuyo caso se excluirá de la clasificación.

## **10. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN**

De conformidad con lo indicado en el artículo 202 LCSP, tendrán la consideración de condiciones especiales de ejecución:

- Todos los vehículos empleados deberán tener distintivo ecológico como mínimo C, y preferiblemente ECO, y los medios de manipulación y elevación serán preferiblemente eléctricos.
- Todo el personal que desarrolle en la obra cualquier actividad, independientemente de su categoría profesional, deberá acreditar haber realizado al menos **40 horas** en formación en seguridad y salud, al margen de los requerimientos específicos de formación, tanto en materia como en duración, que requieran ciertos trabajos de acuerdo con la legislación vigente.
- La empresa adjudicataria deberá presentar un compromiso de que el consumo energético no supera la cifra incluida en su oferta.
- Informar al órgano de contratación de la cadena de valor, de manera que se exponga el desarrollo de las actividades de la organización empresarial de la empresa contratista en todas las fases de producción, así como las empresas subcontratistas.

- Informar al órgano de contratación de los medios que utilizará la empresa contratista a fin de influir en las políticas de las empresas proveedoras y evitar así vulneraciones de los derechos humanos.
- En caso de subcontratación de parte del objeto del contrato, la empresa adjudicataria deberá acreditar el cumplimiento de los pagos a las empresas subcontratistas o suministradoras, según establece el artículo 48 de la ley 11/2023, de 30 de marzo, de uso estratégico de la contratación pública de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El incumplimiento de las condiciones podrá conllevar la imposición de penalidades

## 11. CAUSAS DE MODIFICACIÓN

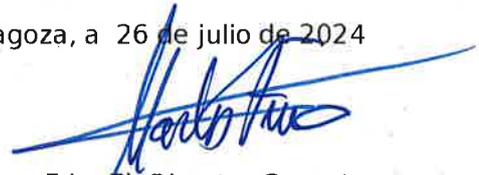
Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público, únicamente en los supuestos previstos en esta cláusula, o en las circunstancias, condiciones y límites establecidos en el artículo 205 LCSP.

- Aparición de redes de servicios enterrados en el subsuelo que resulten afectados por los trabajos y que no estén previstos en el proyecto. Hasta el 3% del precio inicial
- Falta de resistencia puntual del terreno respecto a los datos del estudio geotécnico, que requiera de trabajos de saneamiento. Hasta el 4% del precio inicial
- Por necesidades de espacio o instalaciones solicitadas por la Sociedad a instancias del usuario final, adicionales a las planteadas en el pliego de prescripciones técnicas. Hasta el 5% del precio inicial
- Por ampliación del plazo de alquiler. Hasta el 8% del importe previsto

## 12. CONCLUSIONES

Se propone la apertura del procedimiento para la contratación del **“SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE UN ESTADIO MODULAR EN REGIMEN DE ALQUILER, INCLUYENDO OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LA PARCELA”** en los términos contenidos en el presente informe, por importe máximo de **17.160.000** euros € (IVA no incluido).

Zaragoza, a 26 de julio de 2024



Fdo: El Director Gerente  
Martín Fuica Larrañaga