

Erref/Ref:	2026/7824V
Proz/Proc:	Expedientes de contratación
Compras y Contratación	

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE REDACCIÓN DE ESTUDIO DE VIABILIDAD, ASISTENCIA TÉCNICA A LA LICITACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA DEPORTIVA EN EL MARCO DE LA CONCESIÓN DE OBRAS DEL POLIDEPORTIVO DE LEIOA

- Índice

Índice	2
1. Objeto del contrato	4
2. Justificación de la necesidad	4
3. Ámbito y naturaleza del contrato	5
4. Fase I — Estudio de viabilidad y documentación preparatoria	5
4.1. Objetivo	5
4.2. Contenido mínimo exigido	5
4.3. Plazo de ejecución	6
4.4. Entregables	6
5. Fase II — Preparación y asistencia técnica a la licitación de la concesión	7
5.1. Objetivo	7
5.2. Funciones y tareas	7
5.3. Naturaleza de la asistencia	7
5.4. Condición de inicio y posible resolución del contrato	7
5.5. Plazo/duración	7
5.6. Entregables	8
6. Fase III — Asistencia técnica deportiva (Dirección de proyecto) durante la ejecución de las obras	8
6.1. Objetivo	8
6.2. Funciones y tareas	8
6.3. Régimen de visitas de obra	8
6.4. Interlocución con el Ayuntamiento	8
6.5. Condición de inicio	9
6.6. Plazo/duración	9
6.7. Entregables e informes	9
7. Carácter secuencial y condición resolutoria entre fases	9
8. Personal necesario para el contrato	9
9. Precio por fases	10
10. Metodología y plan de trabajo	10
11. Medios materiales y recursos, formato de entrega y bilingüismo	11
12. Coordinación con la dirección facultativa y la empresa constructora	11
13. Plazo total de ejecución del contrato	11
14. Obligaciones del contratista	12
15. Confidencialidad y propiedad de los trabajos	12
16. Penalidades por incumplimiento	12

<u>17. Información y documentación previa</u>	12
---	----

● 1. Objeto del contrato

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto establecer las condiciones técnicas que han de regir la contratación de un servicio de asistencia técnica integral, en un único contrato, que comprende tres prestaciones sucesivas y condicionadas entre sí, vinculadas al procedimiento de concesión de obra para la construcción y explotación del polideportivo de titularidad del Ayuntamiento de Leioa.

- Fase I: Estudio de viabilidad y documentación preparatoria de la concesión, incluyendo la elaboración de la documentación necesaria para su remisión a la Oficina Nacional de Evaluación (ONE) entre la que se encuentran los borradores del PCAP y del PPT de la concesión.
- Fase II: Preparación y asistencia técnica, de carácter consultivo e instrumental, durante el procedimiento de licitación de la concesión.
- Fase III: Asistencia técnica deportiva y de Dirección de proyecto durante la ejecución de las obras, realizando la interlocución técnica del Ayuntamiento ante la empresa constructora y la dirección facultativa/dirección técnica de obra, con asistencia a visitas de obra quincenales y validación técnica desde la perspectiva de la explotación deportiva.

Las tres fases se adjudican conjuntamente en un único contrato de servicios, si bien se ejecutan de forma secuencial y con entregables diferenciados, tal como se describe en los apartados 4 a 6.

El inicio de las Fases II y III queda condicionado, respectivamente, al resultado de fases anteriores y a hitos del procedimiento de concesión ajenos al contratista, según se detalla en el apartado 7.

● 2. Justificación de la necesidad

El Ayuntamiento tiene previsto tramitar un procedimiento de concesión de obra para la construcción, mantenimiento y explotación de un polideportivo municipal. La normativa de contratación pública y la buena práctica en la estructuración de concesiones exigen disponer, con carácter previo a la licitación de la concesión, de un estudio de viabilidad que acredite la sostenibilidad económico-financiera del proyecto, el reparto de riesgos entre las partes y el modelo de explotación propuesto, así como de la documentación preceptiva para su remisión, en su caso, a la Oficina Nacional de Evaluación (ONE), órgano que informa sobre la sostenibilidad financiera y el adecuado reparto de riesgo operacional en los contratos de concesión.

Una vez concluida favorablemente esta fase preparatoria, el Ayuntamiento requiere asistencia técnica especializada durante la tramitación de la licitación de la concesión, de apoyo a la mesa y al órgano de contratación en la valoración técnica de las ofertas, sin asumir en ningún caso las competencias que la LCSP reserva a dichos órganos.

Finalmente, durante la fase de ejecución de las obras, la Corporación requiere de asistencia técnica especializada en gestión deportiva que, sin sustituir las funciones de la dirección facultativa, vele por que la obra ejecutada responda a los requerimientos funcionales y de

explotación deportiva previstos en la licitación de la concesión y que las decisiones que se adopten sigan en todo caso los requerimientos económicos establecidos en el plan de viabilidad y las necesidades y obligaciones del Ayuntamiento, actuando en interlocución técnica permanente entre el Ayuntamiento, la empresa constructora y la dirección facultativa de obra.

Esta asistencia no supone solapamiento en las funciones propias de la Dirección facultativa que circunscribe su actuación a lo contratado en la licitación del proyecto de obra sino que implica una nueva prestación de asesoramiento y asistencia al Ayuntamiento desde el punto de vista de cumplimiento del contrato de concesión que se licite que permita un seguimiento y control continuo que vele por la coherencia entre el proyecto de obra y la explotación deportiva sometido en todo caso a lo informado en el plan de viabilidad de la concesión.

- **3. Ámbito y naturaleza del contrato**

El contrato tiene naturaleza de contrato de servicios, sujeto a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), y se ejecutará conforme al presente PPT y al PCAP que se apruebe. La empresa o persona adjudicataria actuará en todo momento como asistencia técnica del Ayuntamiento, sin que su intervención exima a la dirección facultativa de obra ni a la empresa constructora de sus respectivas responsabilidades contractuales y profesionales.

- **4. Fase I — Estudio de viabilidad y documentación preparatoria**

- **4.1. Objetivo**

Se deberá incluir como análisis previos aspectos como la finalidad y justificación de la obra o servicio y sus características esenciales; comparación de la modalidad de concesión frente a otras fórmulas contractuales; estudio de la demanda, impacto socioeconómico, rentabilidad y análisis medioambiental y justificación de la solución elegida; valoración de planeamiento urbanístico, riesgos operativos y tecnológicos; costes de inversión, sistema de financiación, estudio de seguridad y salud y el cálculo del Valor Actual Neto (VAN), tasa de descuento y posible concurrencia de ayudas de Estado con el TFUE.

- **4.2. Contenido mínimo exigido**

Los trabajos a realizar incluirán, como mínimo, las siguientes actuaciones:

-Análisis previo del objeto concesional y de sus características esenciales: modelo deportivo actual, visión, misión y objetivos, organización, oferta, política de precios públicos, nivel de demanda, tendencias cinco últimos años, balance económico, etc.

-Diagnóstico de situación.

-Análisis del proyecto del constructivo y propuestas viables de mejora en su caso

-Estudio de necesidades funcionales y de explotación del polideportivo. Propuestas de cambios e incorporaciones que mejoren el servicio y la cuenta de resultados.

-Estudio de viabilidad con el siguiente contenido.

- Modelo de gestión: analizar los posibles modelos de gestión, directa o indirecta, del servicio de Mercado, ventajas e inconvenientes, previsión de plazos de duración de cada modelo posible, y, en su caso, necesidad o no de aportación económica municipal.
 - Objeto de la concesión y justificación de su interés público: características, localización, duración, justificación y competencia.
 - Análisis económico: analizar los ingresos del concesionario por su origen y naturaleza; estimar y justificar las inversiones y costes; determinar la duración adecuada del contrato.
 - Análisis de la demanda potencial, segmentación de usuarios y estimación de ocupación, evaluación de oportunidades y amenazas.
 - Hipótesis de ingresos por tarifas, abonos, alquileres, actividades y servicios accesorios.
 - Hipótesis de costes de personal, suministros, mantenimiento, conservación, reposiciones, seguros y gestión.
 - Cuadro de inversiones iniciales, reposiciones y, en su caso, aportaciones públicas.
 - Modelo económico-financiero completo con flujos de caja, cuenta de explotación, balance de resultados y análisis de sensibilidad.
 - Determinación de la rentabilidad del proyecto y de su viabilidad.
 - Cuenta de resultados. Una proyección en base a todos los datos anteriores de los años, que en función del modelo de gestión se determine.
 - Escenario base y escenarios alternativos.
 - Análisis del riesgo operacional: debe acreditarse la transferencia de riesgo al concesionario con identificación, cuantificación, medidas de mitigación y reparto de riesgos. Conclusiones sobre la conveniencia o inconveniencia de licitar la concesión. Evaluación de riesgos: identificación y evaluación de los posibles riesgos asociados con el proyecto: riesgos operativos, financieros, legales y de cualquier otro tipo.
- Elaboración de toda la documentación necesaria para su remisión a la ONE, incluyendo los borradores del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) de la concesión.

● 4.3. Plazo de ejecución

4 meses desde la formalización del contrato, salvo ampliación de plazo justificada y autorizada por la Corporación.

● 4.4. Entregables

- Borrador del estudio de viabilidad, para revisión y observaciones del Ayuntamiento.
- Estudio de viabilidad definitivo, incorporando las observaciones recibidas, en formato editable y PDF.
- Informe jurídico de apoyo, o coordinación con el servicio jurídico municipal para su integración en el expediente, en la medida en que sea necesario.

- Documentación completa para su remisión a la ONE, incluidos los borradores del PCAP y del PPT de la concesión.
- Aclaraciones, subsanaciones y versiones sucesivas, en su caso, hasta la obtención de una versión final apta para su incorporación al expediente.
- Resumen ejecutivo (máximo 15 páginas) apto para su presentación a los órganos de gobierno de la Corporación.

● 5. Fase II — Preparación y asistencia técnica a la licitación de la concesión

● 5.1. Objetivo

Prestar asistencia técnica durante el procedimiento de licitación de la concesión, de apoyo al órgano de contratación y a la mesa de contratación, sin asumir en ningún caso las competencias que la normativa de contratación pública reserva a dichos órganos.

● 5.2. Funciones y tareas

- Asistencia en la preparación de aclaraciones técnicas.
- Elaboración de informes de apoyo sobre las memorias, ofertas o documentación técnica presentada por las licitadoras.
- Asistencia en la valoración de propuestas presentadas por las licitadoras siguiendo siempre los criterios técnicos del personal del Ayuntamiento.
- Respuesta a consultas técnicas del órgano de contratación o de la mesa de contratación.
- Elaboración de propuestas de subsanación o corrección de errores materiales, sin invadir la potestad de decisión del órgano de contratación.
- Asistencia en la resolución de alegaciones y/o recursos que puedan ser interpuestos por las empresas o personas licitadoras.

● 5.3. Naturaleza de la asistencia

La asistencia técnica de esta fase tiene carácter exclusivamente consultivo e instrumental. El adjudicatario no podrá adoptar decisiones sobre admisión de licitadores, valoración de ofertas, clasificación, adjudicación o cualquier otra competencia reservada al órgano de contratación, a la mesa de contratación o a los órganos colegiados que, en su caso, intervengan. Los informes que emita tendrán carácter técnico y no vinculante, salvo en aquello que derive del propio control técnico interno del expediente.

● 5.4. Condición de inicio y posible resolución del contrato

El inicio y el posterior desarrollo de la Fase II quedan condicionados al resultado de la Resolución que emita la Oficina Nacional de Evaluación (ONE) y a la valoración que de la misma realice la Corporación. Si, por cualquier causa justificada, la Corporación decidiese no continuar con el procedimiento e iniciar la fase de licitación, el contrato quedará resuelto en los términos previstos en el apartado 7 y de conformidad con el artículo 211 de la LCSP.

● 5.5. Plazo/duración

Se estima una duración de 4 meses, coincidente orientativamente con la tramitación del procedimiento de licitación de la concesión, sin perjuicio de que la duración real dependerá de los plazos efectivos de dicho procedimiento, circunstancia que deberá preverse en el PCAP.

- **5.6. Entregables**

- Informes de apoyo técnico sobre las ofertas o memorias presentadas por los licitadores.
- Respuestas a consultas técnicas y propuestas de aclaración.
- Informes de valoración de propuestas presentadas por las licitadoras siguiendo siempre los criterios técnicos del personal del Ayuntamiento.
- Informes sobre las alegaciones o recursos que en su caso se interpongan por las personas o empresas licitadoras.

- **6. Fase III — Asistencia técnica deportiva (Dirección de proyecto) durante la ejecución de las obras**

- **6.1. Objetivo**

Prestar un servicio de asistencia técnica y Dirección de proyecto que garantice, desde la óptica de la futura explotación deportiva, el correcto seguimiento de la ejecución de las obras del polideportivo, actuando en interlocución técnica entre el Ayuntamiento y ante la empresa constructora y la dirección facultativa/dirección técnica.

- **6.2. Funciones y tareas**

- Actuar como Director/a de proyecto e interlocutor/a técnico/a permanente del Ayuntamiento frente a la empresa constructora y la dirección técnica/facultativa de la obra.
- Proponer la validación, desde el punto de vista funcional y de explotación deportiva, las soluciones técnicas y constructivas propuestas durante la ejecución.
- Detectar desviaciones respecto al programa funcional deportivo y proponer, en su caso, medidas correctoras al Ayuntamiento.
- Verificar el cumplimiento de plazos y calidades comprometidos, sin sustituir las funciones propias de la dirección facultativa.
- Trasladar al Ayuntamiento cualquier incidencia relevante detectada en obra con posible impacto en la futura explotación deportiva.
- Elaborar informes periódicos de seguimiento dirigidos al Ayuntamiento.

- **6.3. Régimen de visitas de obra**

El equipo asignado asistirá a visitas de obra de periodicidad quincenal, sin perjuicio de visitas adicionales que resulten necesarias ante hitos relevantes de la ejecución (inicio de obra, cambios de fase, pruebas de instalaciones, recepción de obra, etc.). De cada visita se levantará un acta o informe breve, remitido al Ayuntamiento en un plazo máximo de 3 días hábiles.

- **6.4. Interlocución con el Ayuntamiento**

La adjudicataria mantendrá interlocución directa y continuada con la unidad técnica designada por el Ayuntamiento, a la que informará y ante la que validará cualquier decisión técnica con incidencia relevante en el proyecto, así como los informes de seguimiento y las actas de visita de obra.

- **6.5. Condición de inicio**

El inicio de la Fase III queda condicionado a la formalización del contrato de concesión de obras y servicios y al comienzo efectivo de la ejecución de las obras. No comenzará la Fase III en caso de quedar desierta la licitación.

- **6.6. Plazo/duración**

30 meses, coincidente estimativamente con el plazo previsto de ejecución de las obras, prorrogable por el tiempo que dure una eventual ampliación del plazo de obra, sin que ello suponga incremento del precio.

- **6.7. Entregables e informes**

- Actas de visita de obra quincenales.
- Informes mensuales de seguimiento técnico dirigidos al Ayuntamiento.
- Informe final de asistencia técnica, previo a la recepción de la obra, con valoración del grado de cumplimiento del programa funcional deportivo.

- **7. Carácter secuencial y condición resolutoria entre fases**

La ejecución de las Fases II y III queda condicionada al resultado de hitos ajenos al contratista:

- El inicio de la Fase II está condicionado a la Resolución que emita la Oficina Nacional de Evaluación (ONE) sobre el expediente y a la decisión que, a la vista de la misma, adopte el Ayuntamiento.
- Si, por causa justificada, la Corporación decidiese no continuar con el procedimiento de licitación de la concesión, el contrato quedará resuelto respecto de las fases no iniciadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 211 de la LCSP, sin perjuicio del abono de los trabajos efectivamente prestados y recibidos de conformidad hasta ese momento.
- El inicio de la Fase III queda condicionado a la formalización del contrato de concesión de obras y servicios y al comienzo efectivo de la ejecución de las obras.

La no iniciación de alguna de las Fases no es un incumplimiento por parte del Ayuntamiento, sino una consecuencia prevista en estos pliegos (condición de continuidad). El contrato queda agotado con la última fase activada, abonándose solo lo ejecutado conforme.

- **8. Personal necesario para el contrato**

El licitador deberá adscribir al contrato, para el conjunto de las tres fases, como mínimo los siguientes perfiles profesionales:

Perfil	Titulación mínima	Experiencia mínima
Director/a o coordinador/a	Titulación universitaria	Experiencia acreditada en contratos de concesión y estudios de viabilidad. Deberá contar con experiencia en al menos un trabajo de naturaleza análoga, entendiendo por tales estudios de viabilidad, asistencia en licitaciones de concesión o redacción de documentación preparatoria de concesiones.
Redactor/a del estudio de viabilidad	Economía, ADE, Ingeniería o titulación equivalente	Experiencia en al menos un trabajo análogo en redacción de proyectos o planes de viabilidad, asistencia en concesiones administrativas.
Jurista o asesor/a en contratación pública	Grado en Derecho o titulación equivalente	Experiencia en contratación pública, concesiones y redacción de pliegos. Deberá contar con experiencia en al menos un trabajo análogo en asesoramiento en contratación pública o concesiones.

● 9. Precio por fases

El precio total del contrato es de 79.858,79€ (IVA incluido), desglosado de la siguiente manera:

- Fase I: 25.412,42€.
- Fase II: 8.472,42€
- Fase III: 45.973,95€.

● 10. Metodología y plan de trabajo

En su oferta técnica, la licitadora deberá presentar en la Memoria una propuesta de metodología y plan de trabajo que incluya, al menos:

- Cronograma detallado de las tres fases, con hitos y entregables.
- Metodología de elaboración del estudio de viabilidad y documentación complementaria que incluye los pliegos (fuentes de información, herramientas de modelización económico-financiera).
- Metodología de asistencia técnica durante la Fase II, con especial atención a los mecanismos de apoyo a la mesa y al órgano de contratación sin invadir sus competencias.
- Metodología de seguimiento de obra y de interlocución con la dirección facultativa y el Ayuntamiento durante la Fase III.
- Mecanismos de coordinación interna del equipo y de comunicación con la Corporación (reuniones periódicas, canales de reporte).

- **11. Medios materiales y recursos, formato de entrega y bilingüismo**

El adjudicatario aportará los medios materiales y técnicos necesarios para la correcta prestación del servicio (equipos informáticos, software de modelización económico-financiera, herramientas de gestión documental y de seguimiento de obra), corriendo estos a su cargo salvo pacto expreso en contrario.

La documentación entregable del contrato se entregará en soporte digital editable, planos anexos gráficos, en su caso, en formatos estándar.

Toda la documentación entregable deberá ser en bilingüe (euskera-castellano).

- **12. Coordinación con la dirección facultativa y la empresa constructora**

La adjudicataria no asumirá funciones propias de la dirección facultativa de obra (dirección de obra, dirección de ejecución, coordinación de seguridad y salud), que corresponden a las personas técnicas designadas a tal efecto por el Ayuntamiento o por la empresa constructora, según proceda. Su función es la de asistencia técnica e interlocución en representación de los intereses del Ayuntamiento como órgano concedente, debiendo coordinarse con dichos agentes para el correcto desarrollo de la obra y su función se circunscribe al control, asesoramiento y coordinación en la obra desde el punto de vista de la explotación y gestión deportiva.

- **13. Plazo total de ejecución del contrato**

El plazo total estimado del contrato es de 38 meses (4 meses para la Fase I + 4 meses estimados para la Fase II + 30 meses desde el inicio de la ejecución de la obra, fecha del acta de replanteo, la Fase III), a contar desde la formalización del contrato. No obstante:

- La duración real de la Fase II dependerá de la duración efectiva del procedimiento de licitación de la concesión, ajena al contratista.
- El inicio de la Fase III queda condicionado a la formalización del contrato de concesión de obras y al comienzo efectivo de la ejecución de las obras.
- El contrato podrá resultar resuelto anticipadamente respecto de las fases no iniciadas, en los términos del apartado 7 y del artículo 211 de la LCSP, si la Corporación decide no continuar con el procedimiento de concesión.

A efectos de lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público, las variaciones temporales derivadas de la adaptación de los plazos estimados de las Fases II y III a la duración real del procedimiento de licitación y de la ejecución de la obra principal, respectivamente, se configuran como una condición esencial de la propia naturaleza de la ejecución prestacional de este contrato.

En consecuencia, las eventuales ampliaciones de plazo que resulten necesarias para acompasar la asistencia técnica al desarrollo real de dichos hitos externos no tendrán la consideración jurídica de prórroga contractual de las previstas en el artículo 29 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), ni supondrán una modificación sustancial del contrato en los términos del artículo 205 de la citada norma, al venir plenamente predeterminadas, justificadas y cuantificadas de forma proporcional en el propio objeto de la licitación.

- **14. Obligaciones del contratista**

- Ejecutar el contrato con estricta sujeción a este PPT y a la oferta adjudicataria.
- Guardar confidencialidad sobre toda la información a la que tenga acceso con motivo de la prestación del servicio.
- Adscribir al contrato el equipo profesional comprometido en su oferta, comunicando al Ayuntamiento cualquier sustitución para su aprobación previa.
- Asistir a cuantas reuniones de seguimiento sean convocadas por el Ayuntamiento.
- Entregar toda la documentación en euskera y castellano y en formato editable, salvo indicación en contrario.

- **15. Confidencialidad y propiedad de los trabajos**

Todos los estudios, informes, documentos, bases de cálculo, cuadros, textos y demás materiales elaborados en ejecución del contrato serán de propiedad exclusiva del Ayuntamiento de Leioa, que podrá utilizarlos, reproducirlos, adaptarlos y modificarlos para la tramitación del expediente y de la futura licitación.

La empresa adjudicataria renuncia expresamente a cualquier derecho que sobre los trabajos realizados como consecuencia de la ejecución del presente contrato pudiera corresponderle, y no podrá hacer ningún uso o divulgación de los estudios y documentos utilizados o elaborados en base a este pliego, bien sea en forma total o parcial, directa o extractada, original o reproducida, sin autorización expresa del Ayuntamiento de Leioa.

- **16. Penalidades por incumplimiento**

El incumplimiento de los plazos parciales o totales establecidos, así como de la periodicidad de visitas de obra e informes previstos en este PPT, podrá dar lugar a la imposición de las penalidades que se establezcan en el PCAP, conforme a lo dispuesto en la LCSP.

- **17. Información y documentación previa**

El Ayuntamiento facilitará la siguiente documentación para la preparación de la licitación:

- Proyecto de ejecución Polideportivo de Torresolo. Noviembre de 2023.
- Informe de asistencia técnica para la realización de estudios previos para la licitación del proyecto de un nuevo polideportivo en el Municipio de Leioa. Mayo de 2020.
- Estudio de viabilidad económico-financiera del proyecto de construcción 2026

LEIRE HERNANDO SUAREZ
HERNANDO*SUAREZ, LEIRE