PLIEGO DE CONDICIONES REGULADORAS DE CONTRATACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO Y EN SU CASO, DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DE LOCAL EN VIVIENDA DE ALQUILER SITO EN C/ VENTURA RODRIGUEZ 28-29 EN PAMPLONA.

1.- OBJETO

Es objeto del presente pliego el establecimiento de las condiciones reguladoras con arreglo a las cuales ha de llevarse a cabo el concurso para la contratación de los servicios de la redacción del proyecto de ejecución y dirección de las **obras de adecuación de local en vivienda de alquiler en planta baja situado en la en C/ Ventura Rodriguez 28-29 de Pamplona,** propiedad de NASUVINSA.
Consta de un local en P. Baja, actualmente sin uso en una superficie de 145,24m2 construidos.

Los trabajos a contratar incluyen:

- La redacción del proyecto de adecuación de local para vivienda y en su caso, la dirección de las obras y dirección de ejecución material.
- Calificación energética de vivienda terminada y registro.
- La redacción de los proyectos y en su caso direcciones de obra instalaciones eléctricas en baja tensión, fontanería, saneamiento, calefacción, ventilación, telecomunicaciones, ACS.
- Redacción del Estudio de Seguridad y Salud, aprobación del Plan y en su caso coordinación en fase de ejecución.
- Redacción del Estudio de Gestión de Residuos y su correspondiente control en la obra.
- Redacción del Plan de Control de Calidad y su Dirección en obra.

La adjudicación de las Direcciones de las obras se condicionan a la efectiva realización de las mismas, a voluntad de NASUVINSA.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F.A/31212483

2.- REGIMEN JURIDICO

Los contratos a celebrar con los adjudicatarios tendrán naturaleza privada de arrendamiento de servicios, si bien se regirán en cuanto al procedimiento de adjudicación, por lo previsto en la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio de Contratos Públicos.

3.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Están capacitadas para contratar, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras en posesión de la titulación exigida, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten la correspondiente solvencia técnica o profesional y no se encuentren incursas en causa de prohibición de contratar, requisitos que deberán concurrir en el momento de finalización del plazo de presentación de ofertas.

4.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACION Y PLAZO DE EJECUCION

El presupuesto del contrato que han de servir de base para la licitación asciende a las cantidad de **11.000 € (IVA excluido).**

De este importe, el 50 % corresponde a la redacción de los proyectos y ESS, el 50 % restante, a la dirección de la obra, dirección de ejecución y coordinación de seguridad y salud en caso de llevarse a cabo.

Dicho presupuesto tienen carácter de máximo, de forma que las ofertas que deberán cursar los licitadores deberán ser de importe igual o inferior al mismo.

Podrán tener la consideración de ofertas anormalmente bajas, aquéllas que supongan una minoración superior a 10 puntos porcentuales, pudiendo ser excluidas en los términos establecidos en el artículo 91 de la Ley Foral 6/2006 de 9 de junio, de Contratos Públicos.

Las ofertas presentadas deberán contener el desglose de la cantidad que corresponde a cada una de las áreas profesionales, si bien la oferta será objeto de valoración global en cuanto a la puntuación del concurso.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

La oferta económica deberá ser adecuada para que el adjudicatario haga frente al coste derivado de la aplicación del convenio sectorial que corresponda, sin que en ningún caso los precios por hora de los salarios contemplados puedan ser inferiores a los precios por hora del convenio aplicable más los costes de la seguridad social.

El plazo máximo para la realización del trabajo en su fase de proyecto de ejecución, es de SESENTA DIAS NATURALES (60d) contados a partir de la formalización del oportuno contrato de servicios profesionales.

5.- ADJUDICACIÓN

Los encargos objeto del presente pliego se adjudicarán por el procedimiento "abierto" previsto en los artículos 64 y 189 de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio de Contratos públicos.

Una vez resuelta la adjudicación del concurso, NASUVINSA podrá llevar a cabo invitaciones a participar en otros concursos -negociados sin publicidad comunitaria-, entre los concursantes de la presente convocatoria, según el orden de puntuación obtenida.

6.- REQUISITOS PREVIOS DE ADMISION

Constituye **REQUISITO PREVIO DE ADMISIÓN, (constituyendo causa de exclusión en caso de no cumplirse),** para poder optar a ser adjudicatario del presente concurso, reunir las condiciones que a continuación se expresan:

A) EDIFICACION (ARQUITECTOS Y ARQUITECTOS TÉCNICOS)

Haber redactado y dirigido las obras de al menos un proyecto de ejecución de **vivienda,** en los últimos cinco años.

B) COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE EJECUCIÓN

Haber redactado al menos un Estudio de seguridad y salud realizada la coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución de **vivienda**, en los últimos cinco años.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

7.- PRESENTACION DE SOLICITUDES

Las solicitudes para concursar deberán presentarse en las oficinas de Navarra de Suelo y Vivienda S.A., radicadas en Pamplona, (Navarra), Avda. San Jorge, 8 Bajo, **antes de las 14,30 horas del día 5 de Julio de 2016**.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar a Navarra de Suelo y Vivienda S.A. la remisión de la oferta mediante telegrama o fax dentro del plazo citado (nº de fax: 34-848-420609).

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por NASUVINSA con posterioridad a la fecha y hora de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

Las ofertas deberán estar redactadas en idioma español o castellano.

Figura como documentación en el Portal de Contratación, **plano del local de carácter vinculante para la oferta**, ya que los concursantes deberán hacer uso del mismo en la propuesta técnica.

NASUVINSA podrá facilitar a los concursantes que lo soliciten el acceso al local, en horario de 9h. a 14 h., de lunes a viernes, para lo que deberán concertar previamente cita a través de nuestros teléfonos 848 420627 / 848420631.

8.- CONTENIDO DE LAS OFERTAS

El concursante deberá presentar su oferta en TRES SOBRES CERRADOS con la siguiente documentación:

8.1.- SOBRE Nº1: DOCUMENTACIÓN PERSONAL

a) Identificación del ofertante, con expresión de su nombre, DNI/NIF, domicilio, titulación y categoría profesional a la que pertenece. En su caso, copia de escritura de constitución de la sociedad y poder de representación, debidamente inscritos en el Registro Mercantil.

   En el supuesto de que se presenten proposiciones suscritas por licitadores que participen conjuntamente, se incorporará un escrito en el que conste expresamente tal circunstancia y se designe un representante o apoderado único con facultades para ejercer derechos y cumplir

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

obligaciones derivadas del contrato hasta la extinción del mismo. El escrito habrá de estar firmado tanto por las diversas empresas o personas concurrentes como por el citado representante o apoderado.

b) Para dar cumplimiento al **REQUISITO PREVIO DE ADMISIÓN,** acreditación de la experiencia exigida en la cláusula sexta en sus diferentes facetas de Edificación y Seguridad y Salud, mediante la aportación de lo que a continuación se expresa:
   - Los oportunos certificados finales de obra debidamente visados.
     No se admitirá otro medio probatorio distinto del expresado.

c) Solvencia económica y financiera. Los concursantes deberán aportar al menos un informe reciente emitido por entidades financieras, que acrediten la solvencia económica del licitador.

d) Los solicitantes deberán indicar una dirección electrónica para la realización de notificaciones a través de medios telemáticos.

e) Los licitadores extranjeros deberán presentar una declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir de los contratos, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

8.2.- SOBRE Nº2: PROPUESTA TÉCNICA

Consistente en la presentación de:

1º.- Un avance del proyecto de adecuación de local a vivienda con la información suficiente y necesaria (plantas de distribución, alzados, secciones, infografías...) y todo aquello que contribuya a definir suficientemente la propuesta técnica, preferentemente en no más de dos planos DIN A3, así como una sucinta memoria (preferentemente en no más de tres DIN A4) que se refiera al menos a los aspectos desarrollados en los apartados A.1: Aspectos Técnico arquitectónicos (calidad estancias, superficies, accesibilidad, uso y mantenimiento).

2º.- En documento separable e independiente del anterior, un avance de las estrategias propuestas para los aspectos de **eficiencia energética del apartado A.2.** Esta información deberá presentarse preferiblemente en un único plano DIN

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/3121283

A3 donde se incluirán de forma esquemática las soluciones propuestas, así como una memoria de no más de dos páginas DIN A4.

3º.- Deberá presentarse igualmente una estimación **REAL** del coste de las obras, desglosada por capítulos, definiéndose el Presupuesto de Ejecución Material en una hoja resumen DIN A4.

No se admitirá la presentación de más de una oferta ni de variantes o alternativas a la definida para el objeto del contrato. La infracción de esta norma dará lugar a la inadmisión de todas las propuestas presentadas por el licitador.

La presentación de la oferta presume la aceptación incondicional por el licitador de los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de condiciones técnicas, de la oferta realizada, tanto para la redacción de los proyectos como para la Dirección Facultativa de obras.

8.3.- SOBRE Nº3: OFERTA ECONÓMICA

Para la oferta económica se tomará como referencia, con carácter de máxima, la cuantía establecida en la cláusula cuarta del presente pliego. Se entenderá que el importe del IVA está excluido.

9.- CALIFICACION DE LA DOCUMENTACION PERSONAL

Navarra de Suelo y Vivienda S.A., en acto interno, calificará la documentación personal de las proposiciones presentadas en plazo, y si la misma fuera incompleta u ofreciese alguna duda se requerirá al licitador que complete o subsane los certificados y documentos presentados, otorgándole un plazo, de cinco días naturales.

NASUVINSA, procederá a la admisión de los licitadores que hayan presentado correctamente la documentación de este Sobre, o la hayan completado y subsanado conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

10.- APERTURA DE LAS PROPUESTAS TÉCNICAS

Efectuada la admisión de licitadores, se procederá por parte de NASUVINSA, en acto interno, a la apertura del Sobre de la propuesta técnica, y a la valoración de ésta conforme a los criterios de adjudicación contenidos en este Pliego pudiendo

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

solicitar cuantos informes considere precisos y se relacionen con el objeto del concurso.

11.- APERTURA DE LAS PROPUESTAS ECONÓMICAS

Una vez evacuado el trámite anterior, se publicará en el Portal de Contratación de Navarra el lugar, día y hora en el que tendrá lugar la apertura pública de las ofertas económicas, con una antelación mínima de 72 horas.

Comenzará la sesión, manifestando NASUVINSA las proposiciones admitidas, las rechazadas y la causa de inadmisión de estas últimas. Seguidamente comunicará a los asistentes el resultado de la valoración de la proposición técnica efectuada.

Se procederá a partir de ese momento a la apertura pública de los sobres correspondientes a la oferta económica.

12.- ADJUDICACIÓN

Se procederá a la valoración y puntuación de las ofertas conforme al baremo que a continuación se detalla:

A) PROPUESTA TÉCNICA: (Hasta un máximo de 80 puntos)

Las ofertas serán valoradas conforme a los siguientes aspectos:

A.1. ASPECTOS TÉCNICO-ARQUITECTÓNICOS. **Máximo 30 puntos.**

Se definen los siguientes aspectos a valorar y su puntuación:

-Calidad de las estancias de las viviendas .....**15 puntos**
- Geometría adecuada al uso de cada estancia...7 ptos
- Cocina independiente..... 5 ptos
- Número de baños vivienda..... 3 ptos
  - 2 baños.....3 ptos
  - 1 baño.....0 ptos

-Metros cuadrados útiles proyectados de uso vivienda..... **5 puntos**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

Obtendrá la máxima puntuación la propuesta que defina la mayor superficie útil destinada a vivienda y 0 puntos la menor. El resto se puntuará de manera proporcional según regla de tres. La superficie de espacios exteriores (tendederos, porches...) computará al 50% de su superficie.

-Vivienda accesible .....**5 puntos**
- Vivienda accesible para usuarios de sillas de ruedas.....3 ptos
- Vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva...2 ptos

Se puntuará el cumplimiento en la oferta de los requisitos definidos en el CTE-DB SUA Anejo A Terminología para cada uno de los apartados.

-Uso y mantenimiento..... **5 puntos**
- Instalaciones..... 2 ptos.
- Acabados ..... 3 ptos.
  - Durabilidad y fácil mantenimiento..... 1,5 ptos
  - Reparación y reposición..... 1,5 ptos

Se puntuará la adecuación en el diseño a las exigencias de durabilidad, uso y mantenimiento para una vivienda destinada al alquiler.
Se valora en cada uno de los apartados los siguientes aspectos:
Instalaciones: Uso de sistemas de alta eficiencia que reduzcan la factura energética del usuario y favorezcan el ahorro en los distintos consumos de la vivienda (agua, electricidad etc).
Acabados: Uso de materiales/sistemas con alta durabilidad, fácil mantenimiento y reposición durante la vida útil de la vivienda.

A.2. ASPECTOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA**. Máximo 20 puntos**

Se definen los siguientes aspectos a valorar y su puntuación:
-Definición del sistema de producción de calefacción y ACS (agua caliente sanitaria) y tipo de combustible. La calefacción prevista será de tipo individual y en todo caso con suministro energético independiente a la instalación central del edificio. Las ofertas que no cumplan éste requisito resultarán excluidas.

Demanda anual de energía (Kwh/m2año) prevista en calefacción y refrigeración ..... **5 puntos**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA 4151 C.I.F A/31212483

Obtendrá la máxima puntuación la propuesta que presente, justificadamente, la menor demanda anual (Kwh/m2año) de calefacción y refrigeración, para un uso estándar adecuado al tipo de vivienda proyectado y 0 puntos la que obtenga la mayor demanda anual.
La justificación deberá realizarse a través de alguno de los procedimientos existentes para la calificación de eficiencia energética de edificios de viviendas, reconocidos por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
El resto se puntuará de manera proporcional.

-Calificación energética Global de la vivienda; Emisiones de Dióxido de Carbono..... **5 puntos**

- Calificación A..... 5 ptos.
- Calificación B..... 3 ptos.
- Calificación C..... 1 ptos.
- Resto..... 0 ptos.

-Calificación del Consumo de Energía Primaria No Renovable (Calefacción, ACS y Refrigeración)..... **5 puntos**

- Calificación A..... 5 ptos.
- Calificación B..... 3 ptos.
- Calificación C..... 1 ptos.
- Resto..... 0 ptos.

-Justificación de los criterios energéticos orientados a la ventilación en la vivienda..... **5 puntos**:

- Sin recuperación de energía..... 0 puntos
- Con recuperación individual de energía media eficiencia....3 puntos
-Con recuperación individual de energía alta eficiencia.....5 ptos

NOTA: La propuesta técnica se realizará sobre el plano base facilitado por Nasuvinsa a los licitadores en formato digital. Serán excluidas aquellas ofertas que utilicen geometrías distintas a las facilitadas por Nasuvinsa para el concurso.

A.3. ASPECTOS ECONÓMICOS..... **Máximo 30 puntos**

-Definición del presupuesto de ejecución material estimado, de las obras de adecuación de local en vivienda, desglosado por capítulos.....**30 ptos.**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Obtendrá la máxima puntuación la propuesta que más se aproxime a la media de todos los Presupuestos de ejecución material de todas las propuestas. Obtendrá la puntuación de '0' puntos la propuesta que más se aleje de la citada media. El resto de propuestas se puntuará de manera proporcional, según regla de tres.
No se tendrá en cuenta los conceptos de gastos generales, beneficio industrial ni IVA.

B) OFERTA ECONÓMICA: (Hasta un máximo de 20 puntos)

La valoración de la oferta económica se hará de acuerdo con lo siguiente:

Recibirá la máxima puntuación la oferta más económica admitida. El resto de ofertas admitidas se puntuarán de manera proporcional según regla de tres respecto de la baja ofertada.

Podrán tener la consideración de ofertas anormalmente bajas, aquéllas que supongan una minoración superior a 10 puntos porcentuales, pudiendo ser excluidas en los términos establecidos en el artículo 91 de la Ley Foral 6/2006 de 9 de junio, de Contratos Públicos
Situaciones de empate:

Si una vez aplicados todos los criterios precedentes hubiera empate en la puntuación final de dos o más licitadores, se utilizará los siguientes criterios para dirimir el empate:

1. La oferta más económica.
2. Si persistiera el empate, se resolverá por sorteo.

13.- DOCUMENTACION PREVIA A LA FORMALIZACION DEL CONTRATO

El licitador que haya resultado seleccionado deberá presentar como requisito previo e indispensable para la formalización del contrato y dentro del plazo de 5 días naturales contados desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación los siguientes documentos:

a) Certificación administrativa **vigente**, de las Administraciones Tributarias de las que sea sujeto pasivo, de que el licitador se halla al corriente de las

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

obligaciones tributarias respecto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o de Sociedades y del Impuesto sobre el Valor Añadido, o, en su caso, declaración responsable de que no está sujeto a dichos impuestos.

b) En todo caso, certificación administrativa **vigente**, de que no existen deudas de naturaleza tributaria con la Hacienda Foral de Navarra o declaración responsable de que la empresa no es sujeto pasivo de dicha Hacienda Foral.
c) Acreditación de que el (los) licitador(es) se halla(n) al corriente de las obligaciones con la Seguridad Social, para lo cual se aportará Certificación vigente de la Tesorería General de la Seguridad Social, de que el licitador se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social.
d) Declaración responsable de cada licitador de no estar incurso en causa de prohibición de contratar conforme a lo dispuesto por los artículos 18 y 20 de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos.
e) Declaración responsable de cada licitador de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones en materia de seguridad y salud en el trabajo y prevención de riesgos laborales impuestas por las disposiciones vigentes.

14.- FORMALIZACION DEL CONTRATO

Navarra de Suelo y Vivienda S.A., una vez adoptada la decisión de adjudicación, notificará a cada uno de los concursantes la puntuación obtenida así como el resultado final del concurso.

Se establecerá un plazo de suspensión de la decisión de la adjudicación, de quince días naturales contados a partir de la comunicación de dicha adjudicación.
Contra los actos de trámite o definitivos relativos al presente concurso, podrán los interesados interponer reclamación ante el Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Navarra en el plazo de diez días naturales contados a partir del siguiente a la notificación del acto, conforme a lo previsto en el artículo 210 de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos.

Cuando no pueda llevarse a cabo la formalización del contrato porque el ofertante seleccionado no cumpla las condiciones necesarias para llevar a cabo la misma, NASUVINSA podrá seleccionar al licitador o licitadores siguientes a aquél por orden decreciente de valoración de sus ofertas, siempre que ello fuese posible.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Para el caso de que una misma solicitud la suscriban diferentes personas físicas, la adjudicación recaerá sobre todas ellas de forma solidaria, sin perjuicio de los acuerdos internos que respecto del reparto del trabajo o la forma de pago del precio pudieran alcanzar.

15.- RIESGO Y VENTURA

La ejecución de los contratos se realizará a riesgo y ventura del adjudicatario y serán por su cuenta cuantos gastos se ocasionen como consecuencia del contrato o de su ejecución.

Los precios de adjudicación de estos contratos no se someterán a revisión.

16.- FORMA DE PAGO

En contraprestación a los trabajos a realizar, NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA S.A. abonará al adjudicatario el precio ofertado en concurso y que ha servido de base –entre otros criterios- para su adjudicación.

El precio será abonado de la siguiente forma:

- El 50 % del total, a la entrega a NASUVINSA de los diferentes proyectos debidamente visados, conforme a lo solicitado en la cláusula siguiente.
- El 40%, en concepto de dirección de las obras, será abonado una vez entregado el Certificado Fin de Obra, la Documentación Fin de Obra y una vez obtenida la licencia de primera ocupación.
- El 10%, en concepto de elaboración correspondiente a la Documentación técnica para el Libro del Edificio.

  El 50% corresponde a los honorarios de la dirección de obra se hallan condicionados a la efectiva realización de las obras.

Todos los pagos se verificarán previa presentación de las correspondientes facturas.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

17.- OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS Y DE LA PROPIEDAD

Sin perjuicio de las obligaciones que son inherentes al contrato, los adjudicatarios se comprometerán de forma expresa a:

a) La presentación periódica a la propiedad para su correspondiente aprobación, de las diferentes fases en que se hallen la elaboración de los proyectos (croquis, superficies y presupuestos). Una semana antes de finalizar el plazo, se presentará un ejemplar completo de los proyectos no visados.
b) Realizar las mediciones que fueran precisas, comprobaciones de medidas del edificio.....

c) Analizar las infraestructuras y canalizaciones existentes en el edificio objeto del proyecto y la necesidad, en su caso, de modificar sus trazados. Comunicar a la propiedad cualquier incidencia que se produzca en relación con los apartados B y C.

d) El avance de superficies y presupuestos aproximados como información necesaria para elaborar los estudios de viabilidad.

e) Comprobar que sean tomados en consideración, los principios generales de prevención en materia de seguridad y salud durante las fases de concepción, estudio y elaboración del proyecto y las previsiones contenidas en el estudio de seguridad y salud.

f) Tramitación, a su costa, ante el Servicio de Industria, de los Proyectos de Instalaciones en sus fases inicial y final, así como realizar las gestiones necesarias ante las compañías suministradoras, tanto en fase de proyecto como durante la obra y al final de la misma, que garantice los suministros posteriores

g) Colaborar con los organismos de control para definir los ensayos a realizar. Notificar el resultado de los mismos a NASUVINSA.

h) La entrega a la Propiedad, en sus oficinas, de 8 ejemplares, ampliables hasta 10 a petición discrecional de NASUVINSA, de todos los Proyectos debidamente visados, 2 ejemplares del Proyecto en tamaño A3 y un ejemplar del Proyecto en formato digitalizado (archivos en PDF y DWG).

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

Además se entregará información digitalizada con el presupuesto de proyecto para el Concurso de Obras, además de incluir la documentación gráfica necesaria, que sirva para la elaboración del cartel de obra y los planos comerciales.

i) Confeccionar los planos comerciales con la información que se les indique por parte de la Propiedad.

j) Redactar y suscribir la Memoria de Calidades en colaboración con la Propiedad.

k) Realización de cuantos informes fueran precisos, a solicitud de Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., para la adjudicación de las obras a las empresas constructoras.

l) Informes mensuales sobre la marcha de las obras con notificación expresa a la Propiedad para su eventual aprobación, de las modificaciones tanto formales como presupuestarias que se planteen, así como las desviaciones con respecto al planning aprobado. En este sentido cualquier modificación formal o presupuestaria deberá ser objeto de la firma de un Acta elaborada por la Dirección Facultativa, a suscribir por parte de la Propiedad, la Empresa Constructora y la propia Dirección Facultativa.

m) Dar respuesta a los requerimientos que la Administración plantee, como requisito previo a la obtención de licencias municipales o de la calificación de viviendas protegidas.

n) Comprobación en la obra del cumplimiento de las condiciones que establezca la licencia de obra correspondiente y las diferentes compañías suministradoras.

o) Preparar la documentación de fin de obra y elaborar la documentación del Libro del Edificio visada correspondiente a la intervención así como prestar el asesoramiento necesario en la redacción del manual de uso de la vivienda.

p) Con carácter previo a la entrega de la vivienda elaboración de un parte de incidencias de la vivienda en el que se recojan las deficiencias observadas que deberán ser subsanadas por la Constructora.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

q) Atención y asesoramiento a la Propiedad en las reclamaciones de los usuarios de las viviendas, tras la entrega de las mismas.

Por su parte, Navarra de Suelo y Vivienda S.A. se compromete a:

a) Entregar a los Técnicos el programa de necesidades para la correcta elaboración del trabajo.
b) Definir las calidades generales del edificio.
c) Entregar, en su caso, el estudio geotécnico del terreno.

d) Poner en contacto a los Proyectistas con la empresa de Control Externo contratada por Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

e) Comunicar a los técnicos el comienzo de las obras.

18.- EJECUCION Y RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA

Los contratos se ejecutarán con estricta sujeción a los compromisos adquiridos por el adjudicatario en su oferta, y a las cláusulas y condiciones jurídicas y técnicas que rigen los mismos, y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

La ejecución de los contratos se desarrollará bajo la supervisión, inspección y control de NASUVINSA que podrá dictar las instrucciones precisas para el fiel cumplimiento de lo convenido.

Dada la especial importancia que se le concede en los trabajos objeto de concurso a las condiciones de calidad energética de los proyectos, se tendrán muy en cuenta las instrucciones que en esta materia se dicten desde NASUVINSA.

Cuando el adjudicatario o personas de él dependientes incurran en actos y omisiones que comprometan o perturben la buena marcha del contrato, NASUVINSA podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir restablecer el buen orden de la ejecución de lo pactado.

El incumplimiento de las órdenes dictadas por NASUVINSA implicará la imposición de las penalidades que contempla el presente pliego de condiciones.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

El adjudicatario será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para la convocante o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución de los contratos.

19.- OBLIGACIONES LABORALES

El personal que por su cuenta aporte o utilice el adjudicatario en la ejecución de los presentes contratos no adquirirá relación laboral alguna con Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., por entenderse que el mismo depende única y exclusivamente del adjudicatario.

En consecuencia, el adjudicatario deberá cumplir en relación con su personal las obligaciones en materia laboral, de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales que exijan las disposiciones vigente.

20.- MODIFICACION DEL CONTRATO

El Director de Obra, salvo en los supuestos excepcionales y previo exacto cumplimiento de las condiciones previstas en la normativa de contratación administrativa vigente, no podrá introducir modificaciones en las obra, cuya Dirección le sea adjudicada, sin la debida aprobación previa de las mismas y del presupuesto correspondiente por el órgano de contratación. En caso contrario, será causa de resolución del contrato, de acuerdo con los artículos 165 y siguientes de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos, y, en ningún caso tendrá derecho a honorarios complementarios.

21.- INDEMNIZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS

Son imputables al contratista todos los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de la ejecución del contrato. NASUVINSA responderá única y exclusivamente de los daños y perjuicios derivados de una orden, inmediata y directa de la misma.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA 4151 C.I.F A/31212483

22.- INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

El incumplimiento de tres órdenes sucesivas de NASUVINSA referidas a las obligaciones asumidas por el adjudicatario, podrá dar lugar a la resolución del contrato.

Cuando el adjudicatario **por causas imputables al mismo,** hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo, NASUVINSA podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de una penalidad equivalente a 50 EUROS por cada día de retraso respecto del plazo estipulado.

La imposición de estas penalidades no excluye la eventual indemnización a la convocante como consecuencia de los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de la demora culpable del adjudicatario.

23.- PROPIEDAD Y EXPLOTACION DE LOS TRABAJOS

Todos los documentos que se elaboren y los trabajos que se realicen para la ejecución de los presentes contratos, en cualquiera de sus fases, serán de la exclusiva propiedad de Navarra de Suelo y vivienda, S.A.

El contratista no podrá utilizar para sí ni proporcionar a terceros dato alguno de los trabajos contratados ni publicar, total o parcialmente el contenido de los mismos sin autorización escrita de NASUVINSA. En todo caso el contratista será responsable de los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento de esta obligación.

24.- ESPECIFICACIONES DE LA DIRECCION FACULTATIVA DE LA OBRA

La adjudicación de la dirección facultativa se realizará condicionada a la adjudicación del contrato de obras que, en su caso, se adjudique sobre la base del proyecto aprobado.

En el supuesto de que NASUVINSA decidiera no ejecutar la obra o no se cumpliera cualquier otra de las condiciones señaladas a que está sometida la adjudicación de la Dirección de Obra, el adjudicatario de la redacción del Proyecto no tendría derecho a indemnización alguna.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

La Dirección Facultativa de la Obra, con titulación adecuada y suficiente, será directamente responsable de la dirección, comprobación y vigilancia de la correcta realización de la obra contratada.

25.- CONDICIONES DE LA DIRECCION DE OBRA

La Dirección facultativa se ejecutará, de acuerdo con lo establecido en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Técnicas que rigen esta contratación, incluyéndose dentro de sus funciones, entre otras, las siguientes:

- Informar, a petición de NASUVINSA los documentos y ofertas de los licitadores que se presenten a la contratación de la ejecución de las obras.

- Proponer las actuaciones procedentes para obtener de los organismos y de los particulares, los permisos y autorizaciones necesarios para la ejecución de las obras y ocupación de los bienes afectados por ellas y resolver los problemas que la obtención de dichos permisos y autorizaciones pueden ocasionar en el transcurso de la obra.

- Participar en todas las tareas de replanteo que indique NASUVINSA.

- Dirigir las obras, efectuando para ello cuantas las visitas de obra resulten necesarias para el buen desarrollo de las mismas.

  En este sentido y sin perjuicio de lo anterior, se llevarán a cabo como mínimo las siguientes visitas:

  * Las visitas deberán realizarse conforme a lo que en su caso establezca la normativa vigente.

  * En cualquier caso se llevará a cabo por parte de la Dirección Facultativa (incluido el coordinador de seguridad y salud) al menos UNA VISITA SEMANAL.

  * A requerimiento de la propiedad se llevará a cabo al menos una visita semanal (incluida en las dos anteriores) con asistencia de la Dirección Facultativa, la Empresa Constructora y la propia NASUVINSA.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

- Del contenido de todas las visitas realizadas, la Dirección Facultativa elaborará con carácter mensual un informe que recoja cuantas incidencias se hayan producido con motivo de las mismas, incluso en lo referente a lo relacionado con la coordinación de seguridad y salud, y que entregará a la propiedad.

  Además de la referidas asistencias directas, en todo momento, durante la jornada de trabajo, la Dirección Facultativa estará disponible y localizable para resolver los problemas puntuales que puedan darse en la obra.

- Navarra de Suelo y Vivienda, S.A. podrá requerir la presencia de los profesionales que considere oportuno en función del desarrollo de la obra.

- Informar sobre las variaciones en las subcontratas que pudiera proponer la empresa adjudicataria de las obras.

- En su caso, redactar los presupuestos o proyectos modificados, una vez recibida la aprobación por parte de la Propiedad.

- Resolver cuantas cuestiones técnicas surjan en cuanto a la interpretación de planos, condiciones de materiales y de ejecución de unidades de obra, siempre que no impliquen modificaciones de las condiciones del contrato.

- Cumplir y hacer cumplir lo dispuesto en la normativa vigente en relación con las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

- El coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución aprobará el plan de seguridad y salud elaborado por la empresa constructora, y en su caso, las modificaciones introducidas en el mismo. A su vez, elaborará las actas mensuales de las reuniones y acciones relacionadas con la coordinación de seguridad y salud, que serán enviadas a Nasuvinsa para su conocimiento.

- Certificar, en los plazos y condiciones que se fijen en la contratación de la ejecución de las obras, el importe de las unidades de obra realizadas por el adjudicatario. Las certificaciones correspondientes a

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

las partidas de instalaciones deberán ser elaboradas y firmadas por los técnicos responsables de la Dirección de cada una de las especialidades.

- Realizar seguimiento de los plazos previstos en el contrato para la construcción del edificio, informando a la Propiedad de sus posibles desviaciones y proponiendo mecanismos correctores de las mismas.

- Participar en la recepción de la obra conforme a lo establecido legal o reglamentariamente.

- Practicar la liquidación final de la obra en un plazo máximo de dos meses desde la recepción o conformidad de las mismas.

- Proporcionar la documentación final de obra y la requerida por NASUVINSA para obtención de licencias, declaraciones de obra nueva, autorizaciones administrativas, etc.

- Tramitación del registro de la calificación energética del edificio según lo establecido en la normativa del Gobierno de Navarra.

- La documentación final de obra constará al menos de:

  * 5 copias del certificado final de obra, debidamente visado y firmado por los Colegios de Arquitectos y de Arquitectos Técnicos.

  * 5 copias del certificado final de obra, debidamente visado y referente al cumplimiento de los requerimientos necesarios para la obtención de la licencia de primera ocupación y de cédula de habitabilidad.

  * 5 copias de la hoja resumen de la liquidación de la obra, debidamente visada.

  * 5 copias de los planos fin de obra, debidamente visados, acotados y superficiados, de todas las plantas.

  * 2 copias (ambas en formato papel y digital) del Libro del Edificio de la vivienda para su integración en el general del edificio, en las que se incluya en cada una de ellas un Proyecto de Ejecución fin de obra completo de la vivienda que deberá recoger además

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

cuantas modificaciones de calidades o presupuestarias se hayan producido durante la ejecución de la obra en formato digitalizado (archivos en PDF y DWG).

* Libro original de órdenes y visitas.

* Certificados finales de obra, por triplicado y debidamente visados, relativos a:
  - Certificado de Calificación Energética de la vivienda terminada.
  - Calefacción y A.C.S.
  - Baja Tensión.
  - Telecomunicaciones.
  - Fontanería y Saneamiento.
  - Ventilación

* Certificados de fin de obra referente a la protección contra incendios, y en este ámbito, los relativos a los propios materiales y su suministro a la obra, resto de materiales utilizados, puerta y vidrios de seguridad y plano de sectores de incendio.

* Certificados de instalación firmados, registrados y visados por los organismos de control autorizados.

- Facilitar a NASUVINSA los manuales de mantenimiento de las instalaciones y cuanta documentación técnica sea necesaria para el buen funcionamiento de las obras ejecutadas.

26.- RELACIONES CON LA EMPRESA CONSTRUCTORA

La dirección de Obra establecerá, con la conformidad de Navarra de Suelo y Vivienda, S.A, el procedimiento adecuado para que exista constancia documental de todas las órdenes, instrucciones, comunicaciones e incidencias que durante la ejecución de las obras, incluida el replanteo, pudieran producirse.

Dicho procedimiento deberá servir para acreditar, además de las circunstancias objetivas de cada uno de los supuestos, el conocimiento y conformidad del contratista de la obra y de la Dirección Facultativa con tales anotaciones.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

27.- SUBCONTRATACION

No se podrán subcontratar trabajos con empresas o profesionales que no formen parte del equipo o de los colaboradores indicados en la proposición técnica presentada en la licitación, salvo autorización expresa de Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

28.- ASISTENCIA A LA ADMINSITRACION CONTRATANTE

El adjudicatario facilitará a NASUVINSA, sin coste adicional, cuantos servicios profesionales se estimen necesarios por ésta para el correcto desarrollo y cumplimiento del objeto del contrato.

29.- RESOLUCION

En el supuesto de que la Propiedad resolviese unilateralmente el Contrato, vendrá obligada a abonar a los Técnicos los honorarios que se hubiesen devengado hasta el momento, más el 6% de los pendientes en concepto de indemnización. De igual modo, si fueran los Técnicos los que resolviesen el contrato, deberán abonar a la Propiedad el 6% de los honorarios pendientes en concepto de indemnización.

En cualquier caso la no realización de las obras no dará lugar a indemnización alguna a favor de los adjudicatarios en cuanto a la Dirección de las mismas.

30.- TRANSPARENCIA Y JURISDICCION COMPETENTE

Los licitadores al presente concurso aceptan expresamente y de manera voluntaria que se dé trasparencia institucional a todos los datos derivados de los procesos de licitación, adjudicación y ejecución hasta su finalización.

Las cuestiones litigiosas relacionadas con la ejecución del contrato serán resueltas por el orden civil de los Tribunales de Justicia, mientras que todo lo referente al procedimiento de adjudicación será impugnable ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa, sometiéndose las partes, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, a los Juzgados y Tribunales de Pamplona.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 737, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

ANEXO

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

El uso previsto para la vivienda es el de alquiler social. El programa mínimo de la vivienda es el siguiente:

- 3 habitaciones
- Salón
- Cocina
- Baño independiente
- Tendedero

La vivienda dispondrá de acceso independiente desde la vía pública retranqueado de la alineación general de fachada que permita, en su caso, la instalación de doble puerta y situado preferentemente en trasera Ventura Rodriguez (vial peatonal).

El Proyecto de Ejecución deberá ser redactado en base a los siguientes criterios:

- Adecuación del local existente en vivienda en cumplimiento de la normativa aplicable.
- Integrar las servidumbres correspondientes a la red de saneamiento del edificio existentes y prever su registro y mantenimiento.
- En el diseño de las instalaciones se deberán prever los registros y accesos necesarios para las las operaciones de uso y mantenimiento.

- Diseño y definición de instalaciones en cumplimiento de la normativa vigente y de las acometidas existentes:
  - Saneamiento: el local no dispone de instalación prevista de saneamiento. Se deberá conectar a la red general del edificio.
  - Calefacción: el local no dispone de derivación individual de la red interior de calefacción central del edificio. La calefacción prevista será de tipo individual y en todo caso con suministro energético independiente al existente en el edificio.
  - ACS: La producción de ACS prevista será de tipo individual y su producción será independiente a la existente en el edificio.
  - Gas: No dispone derivación individual.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

- Fontanería: Existe instalación prevista en el local desde la centralización de contadores. Ver plano.
- Electricidad: Existe instalación prevista en el local desde la centralización de contadores. Ver plano.
- Telecomunicaciones: Existe instalación prevista en el local desde la infraestructura común de telecomunicaciones. Ver plano.
- Ventilación: Existen dos conductos de diámetro 110 a cubierta para ventilación (chapa galvanizada). Ver plano.
- Salida de humos: Existe chimenea modular de doble pared con aislamiento y diámetro 250 (interior) a cubierta homologado para salida de humos. Acero inoxidable. Ver plano.
- Protección contraincendios: Se deben recoger las medidas pasivas y activas de PCI según el uso previsto. Se tendrán en cuenta especialmente los pasos de instalaciones generales que en su caso requieran.

- Resolución de la accesibilidad a la vivienda según lo establecido por el CTE DB SUA 9.
- Estudio y análisis de la estructura existente para el uso previsto.

La solución arquitectónica propuesta deberá someterse a los siguientes criterios:

- Los trabajos, una vez adjudicados, deberán ejecutarse conforme a la normativa vigente aplicable.
- El diseño y composición de huecos, así como el acceso principal deberán integrarse en el edificio y garantizar la privacidad de las estancias interiores.

Pamplona a 7 de junio de dos mil dieciséis.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483