

**CONDICIONES PARTICULARES DEL CONTRATO DE OBRAS DE 91 VPO EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN PARCELA BF1 (SUBPARCELAS BF1.1 Y BF1.2) DEL PSIS DE RIPAGAINA EN PAMPLONA (NAVARRA).**

Nº EXPEDIENTE: 2020/07

Procedimiento: Abierto

Publicidad comunitaria: ☒ SÍ ☐ NO

Participación reservada a entidades de carácter social: ☐ SÍ ☒ NO

**A. PODER ADJUDICADOR**

1- Poder adjudicador: NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A. (NASUVINSA)

2- Área responsable de NASUVINSA: Área de Vivienda, planeamiento y ventas.  
Correo electrónico: [contrataciones@nasuvinsa.es](mailto:contrataciones@nasuvinsa.es)

**B. OBJETO DEL CONTRATO**

**1- Objeto del contrato**

El objeto de este contrato es:

- La construcción de 44 viviendas protegidas en régimen de alquiler, situado según catastro en la parcela 2544 del polígono 5 de Pamplona (Navarra). La parcela forma parte del Plan Municipal del Ayuntamiento de Pamplona, PSIS de Ripagaina, con la denominación de parcela BF1.1 en calle Madrid s/n.
- La construcción de 47 viviendas protegidas en régimen de alquiler, situado según catastro en la parcela 2544 del polígono 5 de Pamplona (Navarra). La parcela forma parte del Plan Municipal del Ayuntamiento de Pamplona, PSIS de Ripagaina, con la denominación de parcela BF1.2 en calle Madrid s/n.
- La Urbanización de subparcelas BF1.1 y BF1.2
- Contención de la ladera de subparcelas BF1.1 y BF1.2

No es objeto de este contrato la ejecución de las obras de urbanización de las parcelas BF1.3 y BF1.4 incluidas en el proyecto de Urbanización de la parcela BF1 de Ripagaina.

En lo no especificado en el presente documento deberá estarse a lo previsto en el Pliego regulador de obras y documentos anexos al mismo (como el Proyecto y sus prescripciones técnicas).

Contrato mixto: ☐ SÍ ☒ NO

**2- División en lotes**

☐ SÍ ☒ NO

- Descripción e importe de cada lote:
- Limitación a la participación/adjudicación:
- Justificación de la no división en lotes: La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato pudiera dificultar la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico.

Asimismo, la naturaleza del objeto implica la necesidad de coordinar las diferentes fases de ejecución.

### 3- CPV

- **Código CPV y descripción CPV:**  
45211300- Trabajos de construcción de viviendas,  
45200000- Trabajos generales de construcción de inmuebles y obras de ingeniería civil
- **CPV complementarios:**

### 4- Admisibilidad de variantes

☐ SÍ ☒ NO

Condiciones para admisión y elementos susceptibles de variación o alternativa:

## C. PRECIO DEL CONTRATO

### 1. Sistema de determinación del precio

- Tanto alzado: ☒
- Tanto alzado con precio cerrado (sin variación aún con modificaciones): ☐
- Precios unitarios: ☒
- Tarifas: ☐
- Otro sistema: ☐

### 2. Precio máximo de licitación

- Precio máximo de licitación TOTAL (IVA excluido): 10.685.929,28 euros
- IVA: Inversión de Sujeto Pasivo conforme al art. 84. Uno. 2º. f de la Ley 37/1992 de IVA.
- 
- Total (en número): 10.685.929,28 euros

En letra (presupuesto total con IVA incluido, salvo prestaciones exentas de IVA):  
DIEZ MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE  
EUROS CON VEINTIOCHO CENTIMOS DE EURO.

### 3. Revisión de precios

☐ SÍ ☒ NO

### 4. Financiación con Fondos externos

☐ SÍ ☒ NO

% de cofinanciación: %

Nombre de programa:  
Nombre proyecto:  
Nº Grant Agreement:  
Logotipo de entidad financiadora:

#### 5. Forma de pago

30 días fecha de certificación mensual

#### 6. Anticipos a cuenta

☐ SÍ ☒ NO

### D. MODIFICACION DEL CONTRATO

☒ SÍ ☐ NO

- Modificación según el art. 114.3.c) de la LFC, de alteración del precio por variación del número de unidades - que no precisa de tramitación de expediente de modificación, y que se contempla en el valor estimado, máximo 10% del precio de adjudicación del contrato.

### E. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

#### 1. Anualidades (IVA incluido, salvo exención de IVA)

La/s anualidad/es presupuestaria/s del contrato es:

Año 2020: 2.465.983,68 €

Año 2021: 4.931.967,36 €

Año 2022: 3.287.978,24 €

#### 2. Duración total

810 días naturales

#### 3. Plazos parciales

☒ SÍ ☐ NO

Los plazos parciales serán los plazos establecidos en la oferta de la persona adjudicataria, sin perjuicio de lo establecido a continuación:

- ✓ La 1ª Fase de contención de la ladera (subparcelas BF1.1 y BF1.2) se iniciará una vez firmada el Acta de Replanteo, en el plazo máximo de 15 días contados a partir de la firma del contrato y se ejecutará en un plazo máximo de **152 días naturales**.
- ✓ La 2ª Fase de 44 viviendas protegidas en régimen de alquiler con su urbanización (subparcela BF1.1) se iniciará una vez firmada el Acta de Replanteo, en el plazo máximo de 15 días contados a partir de la firma del contrato y se ejecutará en un plazo máximo de **639 días naturales**.

- ✓ La 3ª Fase de 47 viviendas protegidas en régimen de alquiler con su urbanización (subparcela BF1.2) se iniciará una vez firmada el Acta de Replanteo, en el plazo máximo de 15 días contados a partir de la firma del contrato y se ejecutará en un plazo máximo de **639 días naturales**.

#### 4. Prórroga

☐ SÍ ☒ NO

#### 5. Obras susceptibles de recepción parcial

☒ SÍ ☐ NO

Los plazos establecidos para cada fase de ejecución.

#### 6. Lugar ejecución del contrato

Parcela urbana 2544 del polígono 5 de Pamplona (Navarra).

La parcela forma parte del Plan Municipal del Ayuntamiento de Pamplona, PSIS de Ripagaina, con la denominación de parcela BF1.1 y BF1.2 en calle Madrid s/n.

### F. VALOR ESTIMADO

- Valor estimado: 11.754.522,21 euros
- Valor estimado lotes:

### G. GARANTIA

- Garantía provisional: ☐ SÍ ☒ NO Importe:
- Garantía definitiva: ☒ SÍ ☐ NO Importe: 4% del precio de adjudicación
- Plazo de garantía definitiva:  
Acabados: 1 año desde la firma del acta de recepción del edificio o el establecido en la oferta adjudicataria.  
Habitabilidad e instalaciones: 3 años desde la firma del acta de recepción del edificio o el establecido en la oferta adjudicataria.  
Finalizado el plazo de garantía definitiva relativo a acabados se procederá a la devolución del 50% de la garantía.  
Finalizado el plazo de garantía definitiva relativo a habitabilidad e instalaciones se procederá a la devolución del 50% restante de la garantía.

Los plazos de garantía computan desde la firma del acta de recepción de cada fase de ejecución.

### H. SOLVENCIA ECONÓMICA O FINANCIERA

- Extracto fiel de las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil o formulario del Registro que corresponda, referidos a los años 2016, 2017 y 2018.

Los umbrales mínimos exigidos son:

- **Cifra de negocios (volumen ingresos) superior al 50% precio de licitación sin IVA en cada año.**
  - **Un patrimonio neto, al menos, en el año 2018 (\*) positivo.**  
*(\*) En caso de incumplimiento, acreditación fehaciente de haber adoptado medidas durante el siguiente ejercicio para equilibrar el patrimonio.*
- Una declaración jurada del **cumplimiento de la normativa vigente en materia de lucha contra la morosidad** en las operaciones comerciales.

## **I. SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL**

1. Haber ejecutado y finalizado el licitador durante los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de convocatoria de la presente licitación, (fecha de referencia: 1 de febrero de 2020), al menos una obra de nueva ejecución de un edificio residencial de vivienda, con un presupuesto de contrata de importe igual o superior al 50% del precio de licitación (5.342.964,64 €) (IVA excluido).

Para acreditar este requisito será necesario presentar un certificado final de obra, que incluirá la liquidación final de obra, y/o certificado de buena ejecución de la obra suscrito por promotor y dirección facultativa que incluya la liquidación final de la obra.

No se aceptará la suma de la ejecución de diversas obras, aunque el montante total de los presupuestos de las mismas supere la cantidad de 5.342.964,64 €.

En el caso de que los licitadores se presenten en forma de UTE o similar, bastará con que al menos uno de los integrantes de la unión cumpla el requisito expresado, siempre que su participación en la UTE sea al menos del 50%.

2. Declaración responsable de hallarse inscrita la empresa o de obtener la inscripción en caso de resultar adjudicataria, en el Registro de Constructores poseedores de certificación de Gestión de Residuos (RCDs) de Navarra, en el epígrafe adecuado para la ejecución de la presente obra.
3. El personal mínimo exigido en la ejecución del contrato será el siguiente y cumplirá con las siguientes características:
  - a) Un/a Jefe/a de Obra:
    - con titulación técnica universitaria en la rama de conocimiento de la arquitectura o de la ingeniería con experiencia demostrable como mínimo de cinco años como jefe de obras en edificación de viviendas.
    - Asimismo, debe tener el certificado "Tradesperson" Passivhaus o equivalente.
  - b) Un/a encargado/a de Obra con experiencia demostrable como mínimo de cinco años como encargado/a en obras de edificación de viviendas.

Para acreditar estos requerimientos, se deberá aportar:

- a) Declaración expresa, designando la persona que se va a adscribir como

Jefe/a de Obra y como encargado/a.

- b) Certificado "Tradeperson" Passivhaus o equivalente del jefe/a de obra.
- c) Curriculum vitae (CV) de las personas que se hayan designado anteriormente, donde deberá aparecerá, al menos: formación y experiencia profesional, especificando las empresas, cargo y resumen de responsabilidades asumidas, por orden cronológico debiendo citar, en especial, las experiencias relacionadas con el alcance del trabajo. El CV deberá estar firmado por la persona/s propuesta/s con, como máximo, 3 meses de antigüedad respecto de la fecha de entrega de la documentación.

## J. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LAS PERSONAS LICITADORAS

### Sobre A: DOCUMENTACION GENERAL

Deben presentarse los siguientes documentos:

- a) **Documento Europeo Único de Contratación (DEUC)** de la persona licitadora debidamente cumplimentado. Su cumplimentación se realizará a través de la dirección <https://visor.registrodelicitadores.gob.es/espd-web/filter?lang=es> y el archivo xml publicado en el anuncio de licitación.
- b) **Declaración responsable** de la persona licitadora conforme al modelo del **Anexo I** del Pliego de Condiciones Regulatorias para la contratación de Obras.

Si se trata de personas que licitan en participación conjunta o en Unión Temporal de Empresas, cada una de ellas debe presentar la declaración responsable conforme al modelo de Anexo I anteriormente indicado. Además, deberán presentar un documento privado en el que se manifieste la voluntad de concurrencia conjunta, se indique el porcentaje de participación que corresponda a cada persona y se designe una persona representante o apoderada única con facultades para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas del contrato hasta la extinción del mismo, firmado por las empresas concurrentes y la persona apoderada.

En caso de subcontratación, la persona licitadora en su declaración responsable hará constar la relación de las personas subcontratistas y de que está en posesión de un documento que demuestre la existencia de un compromiso formal con las personas que tienen capacidad para comprometer a la empresa subcontratista para la ejecución del contrato. En el caso de que la solvencia técnica o económica se acredite mediante subcontratación la documentación que se exige en los apartados anteriores deberá ser presentada por todas y cada una de las personas licitadoras que concurran a la licitación y/o a la ejecución del contrato.

NO ES NECESARIO incluir en el sobre A, la documentación relativa a la SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA O PROFESIONAL. Se pedirá exclusivamente a la licitadora a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación.

Será motivo de EXCLUSIÓN de la licitación la inclusión en este sobre de cualquier criterio cuantificable mediante FORMULA, que deben introducirse en el sobre C.

---

## **Sobre B: OFERTA CUALITATIVA**

---

Las personas licitadoras deberán aportar una documentación con las páginas numeradas y precedidas de un índice, en correspondencia con los criterios cualitativos.

La inclusión de cualquier dato propio de valoración correspondiente a criterios de adjudicación mediante la aplicación de fórmulas objetivas determinará la inadmisión o exclusión de la proposición.

Contenidos a incluir:

**A. Memoria descriptiva de estudio, análisis y conocimiento del proyecto de ejecución y de las soluciones constructivas y técnicas contempladas en el mismo.**

La persona licitadora tras el estudio, análisis y conocimiento profundo del proyecto de ejecución de la obra, debe realizar una breve memoria donde se identifiquen los cinco “aspectos” detectados que considere de mayor importancia para garantizar la viabilidad técnico-económica de la obra.

Los “aspectos” del estudio y análisis se basarán, por ejemplo, en errores, incoherencias, condicionantes de ejecución, omisiones, incumplimientos normativos, etc., relativos al estudio y análisis de la documentación técnica del proyecto de ejecución y de su posterior aplicación en la ejecución de las obras.

Deberá indicarse en cada uno de los “aspectos” la repercusión económica que pudiera tener en la obra.

La memoria se fundamentará técnicamente, a título orientativo, en alguno de los siguientes documentos no exhaustivos:

- Documentos Básicos CTE.
- Normativas de obligado cumplimiento con referencia exacta a los aspectos observados.
- Guías Técnicas de organismos oficiales y Documentos reconocidos CTE.
- Documentos elaborados por el Ministerio.
- Guías de aplicación de materiales y sistemas de fabricantes.
- Documentos de Adecuación al Uso.
- Notas técnicas publicadas por organismos oficiales.
- Marcado CE.
- Repercusión en relación al plazo de ejecución.
- Repercusión en relación a las condiciones de seguridad y salud.
- Repercusión en relación a la memoria de calidades.
- Repercusión en relación a la eficiencia energética.
- Repercusión en relación al presupuesto de la obra.
- Etc.

Los “aspectos” que se indiquen no afectarán ni serán causa de modificación alguna del contrato ni de las condiciones reguladoras previstas en el pliego en el caso de resultar adjudicataria, siendo asumidas en la oferta.

La memoria del presente apartado A se desarrollará aproximadamente en 4 páginas A4.

**B. Memoria de la ejecución en obra de las soluciones constructivas y técnicas contempladas en el proyecto.**

La persona licitadora realizará una exposición del proceso de construcción y ejecución de la obra relativo a las 5 unidades de obra señaladas a continuación:

**Proyecto de 44 viviendas protegidas en régimen de alquiler (subparcela BF1.1)**

**1.- Ejecución del muro de hormigón de fachada Norte**

Sistemas de encofrado, despieces, tratamientos de juntas, material de acabado del encofrado y número de puestas de los elementos de encofrado. Propuesta de fases de hormigonado. Medidas de desencofrado para garantizar la calidad del acabado y la correcta terminación de juntas y aristas.

**2.- Ejecución terrazas y celosías de la fachada Sur**

Puesta en obra y procesos de montaje de las terrazas y celosías de la fachada sur. Acopios y protecciones de los elementos de celosía. Ejecución de anclajes, tornillería y medidas propuestas para garantizar la ausencia de par galvánico. Aplicación de acabados y pinturas, espesores mínimos, y sistema de aplicación de todos los elementos metálicos expuestos. Aplicación de lacados en parte inferior de los balcones: ejecución, micraje y garantía del acabado.

**Proyecto de 47 viviendas protegidas en régimen de alquiler (subparcela BF1.2)**

**3.- Ejecución fachada ventilada TRESPA**

Puesta en obra y procesos de montaje de la subestructura metálica de soporte, sistemas de fijación de los paneles de aislamiento y de revestimiento, así como el estudio dimensional de despieces y juntas que garanticen la planimetría y calidad de acabado de las fachadas.

**4.- Ejecución impermeabilización de sótano**

Propuesta de materiales con características técnicas más adecuadas para la puesta en obra de la unidad, proceso y fases de colocación y fijación de las láminas, estudio de materiales y ejecución de las juntas de dilatación, así como de la protección para evitar posibles roturas y punzonamientos hasta la ejecución de las capas de terminación

**Proyecto de Urbanización (Parcela BF1)**

**5.- Método y Fases de Excavación en relación con la ejecución de las edificaciones y la contención de la ladera.**

En cada unidad de obra deberá desarrollarse el proceso técnico-constructivo propuesto por la persona licitadora, así como los medios materiales y humanos previstos tanto propios como ajenos, explicando los procesos a tener en cuenta.

Así mismo, deberá indicarse a modo de síntesis la repercusión que dichos procesos de construcción puedan tener, según proceda, **en el plazo de obra, calidad, seguridad y salud en fase de ejecución y certificación Passivhaus Classic** o equivalente que se indica en el apartado B del Criterio cualitativo.

La Memoria del presente apartado B se desarrollará aproximadamente en 6 páginas A4.

### C. Planning detallado

La persona licitadora debe aportar un Diagrama de Gantt de tiempos de todo el proceso constructivo, con indicación de plazos de ejecución parciales de cada fase de en días naturales, entregas, porcentaje mensual de certificación prevista respecto al presupuesto de proyecto, camino crítico, hitos, con especial atención al cumplimiento del estándar Passivhaus o equivalente.

El plazo total del Diagrama de Gantt corresponderá a 810 días naturales.

En el Diagrama NO debe hacerse referencia alguna al plazo de ejecución que se vaya a ofertar en el Sobre C, ya que si fuera así la oferta será motivo de EXCLUSIÓN de la licitación.

El Planning se desarrollará aproximadamente en 1 página.

#### **Sobre C: OFERTA CON CRITERIOS CUANTIFICABLES POR FÓRMULA**

En este sobre se incluirá:

El **Anexo II denominado “Modelo de Oferta cuantificable mediante fórmulas”** que contendrá exclusivamente la siguiente información:

- Oferta económica
- Plazo de ejecución de las obras
- Ampliación del plazo extensión de la garantía L.O.E.
- Criterio de carácter social

#### **1- OFERTA ECONÓMICA**

El importe de la oferta no podrá superar el precio máximo de licitación y en ella no está incluido el IVA.

Cuando la oferta económica sea inferior al precio máximo de licitación, se aplicará el porcentaje de baja económica realizado en la oferta de forma lineal en todas las partidas del presupuesto del proyecto.

Cuando la oferta económica sea igual al precio máximo de licitación, el precio de las partidas del presupuesto del proyecto serán las indicadas en el mismo.

#### **2- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Presentará oferta del plazo de ejecución de las obras, en ningún caso será superior a 810 días naturales ni inferior a 750 días naturales, contados a partir de la firma el acta de replanteo de la 1ª Fase hasta el certificado final de obras de la última fase.

#### **3- INCREMENTO EN EL PLAZO DE GARANTIA DE LAS OBRAS**

Presentará propuesta de aumento de los plazos de las garantías legales establecidas en cuanto a la atención del servicio postventa, respecto de lo marcado por la Ley de Ordenación de la Edificación en relación con los

acabados y habitabilidad. Los aumentos propuestos deberán expresarse necesariamente en años naturales enteros, no tomándose en consideración las fracciones de anualidades y serán contados a partir de la firma del Acta de recepción del edificio.

#### 4- CRITERIO DE CARÁCTER SOCIAL

Debe indicarse el porcentaje del presupuesto del Proyecto de Obra que se compromete a subcontratar a través Centros especiales de empleo sin ánimo de lucro o Centros Especiales de Empleo de iniciativa social o Empresas de Inserción.

La persona licitadora debe indicar además del porcentaje que va a subcontratar, la referencia expresa de las **unidades de obra** que serán objeto de la subcontratación con los Centros especiales de empleo sin ánimo de lucro o Centros Especiales de Empleo de iniciativa social o Empresas de Inserción. Asimismo, deberá aportar el **documento que demuestre la existencia del compromiso formal con la/s persona/s subcontratista/s** para la ejecución de las unidades de obra que se ha indicado.

En el caso de resultar la persona licitadora adjudicataria, deberá acreditar a NASUVINSA el cumplimiento del presente criterio.

Esta información exclusivamente debe incorporarse en el Sobre C. En el caso de incorporarse en el sobre A y/o B la información relativa a este criterio será motivo de EXCLUSIÓN de la licitación.

### K. PLAZO y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

#### 1. Plazo de presentación de ofertas

El plazo que se indique en el Portal de Contratación de Navarra.

#### 2. Lugar de presentación de ofertas

Plataforma de Licitación Electrónica del Gobierno de Navarra (PLENA).

### L. MESA DE CONTRATACIÓN

**Presidencia:** D. David Chocarro Zubiri, Jefe de la Sección Promoción-Postventa de NASUVINSA. (Suplente: D. Alberto Bayona López, Gerente de NASUVINSA)

#### Vocales:

- Dña. Beatriz Gómez Miranda, técnico de la Sección Promoción Postventa de NASUVINSA. Suplente: D. Ricardo Usar Ganuza, técnico de la Sección Promoción Postventa.
- Dña Marta Esparza Benguría, técnico de la Sección Promoción Postventa de NASUVINSA. Suplente: D. Ricardo Usar Ganuza, técnico de la Sección Promoción Postventa.
- Dña. Lladó López Mina, Jefa del Área Financiera de NASUVINSA. Suplente: D. Ekaitz Zabaleta Goñi, técnico del Área Financiera.

- D. Martín Orradre Artieda, representante de la Junta de Contratación  
Suplente: D. Gonzalo Pérez Remondegui.

**Secretaría:** Dña Carmen Perez Miguel, Jefa del Área de Compras de NASUVINSA.  
**Suplente:** D. Pedro Poyo Cuadra, Jefe del Área Jurídica de NASUVINSA.

## **M. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

### **1. Criterios de adjudicación**

#### **CRITERIOS CUALITATIVOS (máx. 50 puntos):**

##### **A. Aspectos que garanticen la viabilidad técnico-económica de la obra (máximo 25 puntos).**

Se valorarán los 5 “aspectos” señalados por la persona licitadora que garanticen la viabilidad técnico-económica de la obra relativos, por ejemplo, a errores, omisiones, incumplimientos o incoherencias que existan en la documentación técnica de la obra para la correcta ejecución del contrato.

Se valorará en cada uno de los “aspectos” la repercusión técnica y económica que pudiera tener para la adecuada ejecución de las obras:

- Por repercusión técnica se entenderán todos aquellos “aspectos” detectados que tengan incidencia en las prestaciones técnicas de la obra.
- Por repercusión económica se entenderán todos aquellos “aspectos” detectados que tengan incidencia en el presupuesto del proyecto.

La valoración se realizará de forma comparativa entre todos los “aspectos” de las ofertas presentadas, otorgándose a cada uno de los 5 “aspectos” una puntuación máxima de 5 puntos.

No serán objeto de valoración los “aspectos” relativos a: simples erratas ortográficas en textos; la omisión de elementos no esenciales o fácilmente subsanables; la mera referencia a la aplicación de normativas; la mera falta de definición de detalle en los proyectos; aquellas que constituyan una simple apreciación subjetiva del licitador sin justificación técnica objetiva y/o la repetición de un mismo “aspecto”.

Si serán objeto de valoración los “aspectos” relativos a la Parte I Anejo I Contenido del Proyecto del Código Técnico de Edificación.

NASUVINSA podrá solicitar para realizar la valoración del presente criterio un informe a la Dirección Facultativa para la consideración de los errores o incoherencias detectadas en la documentación técnica o para el análisis de los “aspectos” que se indiquen.

##### **B. Proceso de construcción y ejecución de la obra (máximo 15 puntos)**

Se valorará el nivel de eficacia que el proceso de ejecución de obras propuesto para cada una de las 5 unidades de obra puedan tener en relación al **plazo de obra, calidad, seguridad y salud en fase de ejecución y certificación Passivhaus Classic** o equivalente, tal y como se indica a continuación:

- **Plazo de obra:** Se valorará con máxima puntuación aquellos procesos de ejecución de obra que permitan garantizar el plazo de ejecución de las obras con mayor eficacia, así como garantizar la adecuada relación de las distintas unidades de obras con especial atención a aquellas que formen parte del camino crítico.
- **Calidad:** Se valorará con máxima puntuación aquellos procesos de ejecución de obra que permitan el aseguramiento de la calidad prescrita en el proyecto con mayor eficacia.
- **Seguridad y salud:** Se valorarán con máxima puntuación aquellos procesos de ejecución de obra que eviten los riesgos conforme a los principios de la acción preventiva prevista en el art. 15.1 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales que se indican a continuación:
  - a) Evitar los riesgos.
  - b) Evaluar los riesgos que no se puedan evitar.
  - c) Combatir los riesgos en su origen.
  - d) Adaptar el trabajo a la persona
  - e) Tener en cuenta la evolución de la técnica
  - f) Sustituir lo peligroso por lo que entrañe poco o ningún peligro.
  - g) Planificar la prevención, buscando un conjunto coherente que integre en ella la técnica, la organización del trabajo, las condiciones de trabajo, las relaciones sociales y la influencia de los factores ambientales en el trabajo
  - h) Adoptar medidas que antepongan la protección colectiva a la individual.
  - i) Dar las debidas instrucciones a los trabajadores.
- **Certificación Passivhaus Classic o equivalente:** Se valorará con máxima puntuación aquellos procesos de ejecución de obra que garanticen con mayor eficacia las exigencias de certificación del estándar Passivhaus classic o equivalente en relación a la envolvente hermética y térmica.

Se otorgará a cada uno de los procesos de ejecución de obras propuesto relativo a las unidades de obra un máximo de 3 puntos, desglosándose del siguiente modo:

**Proyecto de 44 viviendas protegidas en régimen de alquiler (subparcela BF1.1)**

**1.- Ejecución del muro de hormigón de fachada Norte (máximo 3 puntos)**

- Plazo de obra: máximo 1 punto
- Calidad: máximo 1 punto
- Seguridad y Salud: máximo 1 punto

**2.- Ejecución terrazas y celosías de la fachada Sur (máximo 3 puntos)**

- Plazo de obra: máximo 1 punto
- Calidad: máximo 2 puntos

**Proyecto de 47 viviendas protegidas en régimen de alquiler (subparcela BF1.1)**

**3.- Ejecución fachada ventilada TRESPA (máximo 3 puntos)**

- Plazo de obra: máximo 1 punto
- Seguridad y Salud: máximo 1 punto
- Passivhaus Classic o equivalente: máximo 1 punto.

**4.- Ejecución impermeabilización de sótano (máximo 3 puntos)**

- Plazo de obra: máximo 1 punto
- Seguridad y Salud: máximo 2 puntos

**Proyecto de Urbanización (Parcela BF1)**

**5.- Método y Fases de Excavación en relación con la ejecución de las edificaciones y la contención de la ladera. (máximo 3 puntos)**

- Plazo de obra: máximo 1 punto
- Seguridad y Salud: máximo 2 puntos

Obtendrá la máxima puntuación la oferta con mayor eficacia, es decir, cuyo nivel de optimización en el proceso de ejecución sea mayor en cada uno de los aspectos puntuados.

NASUVINSA podrá solicitar para la valoración del presente criterio, informe a la Dirección Facultativa para la consideración de la adecuada planificación técnico-constructiva, cualitativa y cuantitativa, adecuación de sistemas y procesos etc.

**C. Planning detallado (máximo 10 puntos)**

Se valorará que el Diagrama de Gantt de tiempos incluya todo el proceso constructivo por fases con indicación de la siguiente información:

1. Plazos de ejecución parciales en días naturales de las fases de ejecución (máximo 2,5 puntos).  
Se valorará que los plazos de ejecución parciales que se indican a continuación sean coherentes con los Hitos de cada fase, otorgándose los siguientes puntos:
  - Ejecución de la contención de la ladera (1 punto).
  - Ejecución estructuras (1 punto)
  - Cubiertas y Fachadas (0,5 puntos)
2. Porcentaje mensual de certificación planificada respecto al presupuesto de proyecto de cada fase (2,5 puntos).  
Se valorará con 2,5 puntos la presentación de la previsión de certificación mensual en % sobre el presupuesto de proyecto, diferenciado por fases, conforme a la planificación de la obra.
3. Camino crítico (2,5 puntos)  
Se valorará con 2,5 puntos la presentación de una ruta continua de trabajo crítica que marca la duración de las obras. El camino crítico deberá señalarse en el diagrama de manera diferenciado por fases, junto con las prioridades e interdependencias del mismo.
4. Hitos cumplimiento de las diferentes fases de ejecución (máx. 2,5 puntos)  
Se valorará el cumplimiento en el Diagrama de Gantt de los hitos por fases, que puedan afectar a la planificación de obra, otorgándose los siguientes puntos:
  - Actas de replanteo e inicio de cada fase (1 punto)
  - Actas de recepción de cada fase (1 punto)
  - Piso piloto para hermeticidad por edificio (0,5 puntos).

## CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULA (máx. 50 puntos):

### 1- Oferta económica (máximo 5 puntos):

Para el cálculo de la puntuación correspondiente a la oferta presentada ( $P_i$ ) se aplicará de forma general la siguiente fórmula:

$$P_i = P_{max} \times B_i \times K,$$

dónde:

- $P_{max}$ : Puntuación máxima
- $B_i$  : Baja ofertada. Dicho valor se calculará de la siguiente forma:

$$\left( \frac{\text{Precio máximo de licitación} - \text{Precio ofertado } (P_i)}{\text{Precio máximo de licitación}} \right)$$

- $B_{máx}$ : Baja mayor de entre todas las ofertas.
- $K$ :  $K$  será igual a 10 si  $B_{máx}$  es igual o inferior al 10%.  
si  $B_{máx}$  es superior al 10%,  $K$  será igual a  $\frac{1}{B_{max}}$ .

El resultado se redondeará a 2 decimales.

### 2- Plazo de ejecución (máximo 25 puntos):

Se valorará el plazo ofertado conforme a la siguiente fórmula:

$$V_i \text{ (máximo 25 puntos)} = 25 \times (P_{min} / P_i)$$

dónde:

- $V_i$ : valoración correspondiente a la oferta  $i$
- $P_{min}$ : plazo mínimo ofertado de entre las ofertas presentadas. El plazo de ejecución total de las fases contado desde la firma del acta de replanteo de la 1ª Fase, será de 810 días naturales, sin que en ningún caso el plazo ofertado pueda ser inferior a 750 días naturales.
- $P_i$ : Es el plazo correspondiente a la oferta  $i$ .

### 3- Ampliación plazo de garantía (máximo 10 puntos):

Se valora el incremento de los plazos de garantía post-venta respecto de los fijados en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Los incrementos deberán expresarse necesariamente en anualidades completas. Se valorará con 0 puntos las anualidades no completas.

- Acabados.....incremento máximo hasta alcanzar 2 años (máximo 5 puntos).
- Habitabilidad....incremento máximo hasta alcanzar 5 años (máximo 5 puntos).

Obtendrán la mayor puntuación las ofertas que incrementen hasta el máximo descrito los plazos de garantía. El resto de las ofertas obtendrán la puntuación correspondiente de manera proporcional. Las propuestas que no incrementen los plazos de garantía respecto de lo establecido en la L.O.E. obtendrán 0 puntos.

#### 4- Criterios de carácter social (máximo 10 puntos)

Se otorgará la puntuación máxima a la oferta de la empresa licitadora que presente mayor porcentaje económico del presupuesto del Proyecto de la obra subcontratado con empresas que sean Centro especial de empleo sin ánimo de lucro, Centro Especial de Empleo de iniciativa social o Empresa de inserción, en los términos previstos en la LFC.

Se otorgará la mayor puntuación a la persona que se comprometa a subcontratar un mayor % del presupuesto y al resto de forma proporcional conforme a la siguiente fórmula:

$$P = (\%SUB / \%MO) \times X$$

dónde:

- P =Puntuación obtenida
- %SUB = (PCS / PL) X 100
- PCS = presupuesto que se compromete a subcontratar la persona licitadora
- PL = presupuesto de licitación contenido en la propuesta económica.
- %MO= %SUB de la oferta que subcontrate el mayor porcentaje.
- X= 10.

En el caso en el que la persona licitadora sea un Centro especial de empleo sin ánimo de lucro o un Centro Especial de Empleo de iniciativa social o una Empresa de Inserción se considerará que %SUB es 100 y obtendrá 10 puntos.

#### 2. Criterios de desempate

En el caso de empate en la puntuación total entre dos o más ofertas se aplicarán los criterios de desempate que figuran en el Pliego de Condiciones Regulatoras.

#### 3. Criterios para la consideración de ofertas anormalmente bajas

Tendrá consideración de oferta anormalmente baja toda aquella oferta cuyo valor de baja (calculado según la fórmula de la oferta económica anterior) sea superior a 10 puntos porcentuales.

#### 4. Umbral mínimo de puntuación exigido a la persona licitadora para continuar el proceso selectivo

☐ SÍ ☒ NO

#### N. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

☒ SÍ ☐ NO

CONDICIÓN MEDIOAMBIENTAL: Los edificios deben obtener la certificación Passivhaus o equivalente

## O. PENALIDADES ESPECÍFICAS

☒ SÍ ☐ NO

Se considerará Falta muy grave la no obtención del certificado Passivhaus Classic o equivalente del edificio, aplicándose la penalidad correspondiente prevista en el Pliego de Condiciones Regulatorias.

## P. SEGUROS

☒ SÍ ☐ NO

**Seguro de Responsabilidad civil:** La persona adjudicataria deberá acreditar la existencia de un aseguramiento por Responsabilidad Civil general con los siguientes límites:

- Límite mínimo: 900.000 €/ siniestro.

**Todo Riesgo Construcción:** La persona adjudicataria se obliga a asumir el coste de la póliza hasta su prima máxima estimada, así como en su caso, el de las franquicias del seguro a todo riesgo de construcción que será suscrita por NASUVINSA en las siguientes condiciones:

- Tomador de la póliza: NASUVINSA
- Beneficiario: NASUVINSA
- Asegurados: NASUVINSA, empresa constructora, contratistas y/o subcontratistas, así como la dirección facultativa.
- Prima máxima estimada: 10.000 €
- Coberturas establecidas en las prescripciones técnicas del contrato.

La persona adjudicataria abonará la póliza en el momento previo a la formalización del contrato. NASUVINSA entregará una copia de la póliza junto con el Acta de Replanteo e Inicio de Obras.

## Q. SUBCONTRATACIÓN

☒ SÍ ☐ NO

- Una vez formalizado el contrato se admitirá la subcontratación de prestaciones accesorias: SI ☒ NO ☐
- Pagos directos a los subcontratistas: SI ☐ NO ☒

## R. SEGURIDAD Y SALUD

Exigencia de Plan de Seguridad y Salud: ☒ SÍ ☐ NO

Registro de Empresas Acreditadas (REA): ☒ SÍ ☐ NO

Coordinación de Actividades Empresariales (CAE): ☒ SÍ ☐ NO