

**CONDICIONES PARTICULARES DEL CONTRATO DE FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE 27 VPO EN REGIMEN DE ALQUILER EN PASEO DE LOS TILOS S/N DE AZUCARERA. TUDELA (NAVARRA), EN EL MARCO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA (FONDOS NEXT GENERATION EU)**

Nº EXPEDIENTE: 2022/43

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.U. (NASUVINSA)

2- Departamento y área responsable de NASUVINSA: Departamento de Vivienda.  
Área de Promoción y Postventa.

Correo electrónico: [contrataciones@nasuvinsa.es](mailto:contrataciones@nasuvinsa.es)

**B. OBJETO DEL CONTRATO**

**1- Objeto del contrato**

Constituye el objeto del presente contrato la finalización de la ejecución de las obras de construcción de 27 viviendas protegidas en régimen de alquiler, situado en la parcela catastral 391 del polígono 1 de Azucarera en Tudela (Navarra) y dirección postal Paseo de los Tilos s/n, 31500 Tudela (Navarra), financiadas a cargo de los fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Next Generation EU) y enmarcado en el componente 2.

La persona adjudicataria deberá observar el cumplimiento de los hitos y objetivos previstos en el Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre por el que se regulan los Programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Se informará al contratista de los hitos que en relación a la verificación exigida por las bases reguladoras del fondo se hayan de completar, así como su forma de verificación y la fecha de cumplimiento.

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 de Ejecución y sus Prescripciones técnicas).

La documentación técnica en formato digital (firmada/visada) estará disponible para las personas licitadoras en la Plataforma de Licitación Electrónica (PLENA). Una parte de esa documentación estará editable para facilitar el estudio y presentación de las ofertas, no obstante, en caso de discrepancia, prevalecerá la documentación firmada y visada.

NASUVINSA tiene la obligación de atender las necesidades sociales promoviendo una tipología de vivienda protegida que combine un alto grado de confort con el ahorro que conlleva el consumo energético casi nulo. NASUVINSA adopta como referencia

el estándar Passivhaus con el fin de garantizar que estos edificios sean de consumo energético casi nulo. Por ello, el edificio de viviendas en alquiler cuya ejecución de obras ahora se licita, deberá obtener necesariamente el certificado de viviendas “Passivhaus Classic” o equivalente.

Contrato mixto:  Sí  NO

## 2- División en lotes

Sí  NO

- Descripción de cada lote:
- Limitación a la participación: No procede
- Limitación a la adjudicación: No procede
- 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 la ejecución de las diferentes prestaciones.

## 3- CPV

- Código y descripción CPV:  
45211300-2 Trabajos de construcción de viviendas
- CPV complementarios y descripción:

## 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:

El precio del contrato es a tanto alzado. Las certificaciones y su abono no responderán a una medición de unidades de obras, sino a la proporción de la obra ejecutada en el mes a que corresponda en relación con el total de la unidad o elemento de obra de que se trate. Únicamente se utilizarán los precios unitarios a efectos de aplicar las posibles modificaciones contractuales previstas en el apartado 34 del Pliego de Condiciones Regulatoras

### 2. Precio máximo de licitación

- Precio máximo de licitación (IVA excluido): 2.281.421,21.-€
- IVA: Inversión de Sujeto Pasivo conforme al art. 84. Uno. 2º. f de la Ley 37/1992 de IVA.
- Total (en número): 2.281.421,21.-€

**En letra (presupuesto total con IVA incluido, salvo prestaciones exentas de IVA):**  
DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN EUROS  
CON VEINTIUN CÉNTIMOS DE EURO.

### 3. Revisión de precios

SÍ  NO

### 4. Financiación con Fondos externos

SÍ  NO

% de cofinanciación: 59,00 %

**Nombre de programa:** Programa nº 6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre). (Fondos Next Generation EU).

**Logotipo de entidad financiadora:**



### 5. Forma de pago

30 días fecha de la expedición de la certificación mensual.

### 6. Anticipos a cuenta

SÍ  NO

## D. MODIFICACION DEL CONTRATO

- Modificación contrato según art. 114.3.b) de la LFCP, (circunstancia concreta, alcance, límites, % del precio del contrato al que pueden afectar, procedimiento de modificación):

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.

SÍ  NO

## E. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

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

La anualidad presupuestaria del contrato es:

Año 2023: 2.281.421,21.-€

### 2. Duración total

El plazo de ejecución máximo del contrato es de 274 días naturales a contar desde la fecha de firma del Acta de Replanteo hasta la fecha del certificado final de obra, sin perjuicio del plazo de ejecución ofertado.

### 3. Plazos parciales

SÍ  NO

### 4. Prórroga

SÍ  NO

### 5. Obras susceptibles de recepción parcial

SÍ  NO

### 6. Lugar ejecución del contrato

Parcela catastral 391 (con referencia catastral 310000000001659157SJ) del polígono 1 de Azucarera en Tudela (Navarra). La parcela forma parte del Plan Parcial Azucarera. Dirección postal Paseo de los Tilos s/n, 31500 Tudela (Navarra),

## F. VALOR ESTIMADO

- Valor estimado total: 2.509.563,33-€
- Valor estimado de cada lote:

## G. GARANTIA

- Garantía definitiva:  SÍ  NO Importe: 4% del precio de adjudicación
- Formas de garantía:
  - o En metálico
  - o Mediante aval a primer requerimiento con renuncia a los beneficios de división, orden y exclusión prestado por alguno de los Bancos, Cajas de Ahorros, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca autorizados para operar en España.
  - o Por contrato de seguro de caución celebrado con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución.
  - o Mediante retención en el precio  SÍ  NO

- Mediante una combinación de las anteriores  SÍ  NO

- **Plazo de garantía definitiva:**

Acabados: 1 año desde la firma del acta de recepción de las obras o el establecido en la oferta adjudicataria.

Finalizado el plazo de garantía relativo a acabados se procederá a la devolución del 50% de la garantía definitiva.

Habitabilidad e instalaciones: 3 años desde la firma del acta de recepción de las obras o el establecido en la oferta adjudicataria.

Finalizado el plazo de garantía relativo a habitabilidad e instalaciones se procederá a la devolución del 50% restante de la garantía definitiva.

Para facilitar la devolución del 50% de la garantía es admisible presentar previo a la formalización del contrato, dos garantías, una por los Acabados y otra por la Habitabilidad e instalaciones, cada una de ellas por el 50% del precio de adjudicación y por el plazo que corresponda.

## 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 2019, 2020 y 2021.

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 2021 (\*) 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. Principales obras realizadas

Haber ejecutado y finalizado la persona licitadora durante los 5 años inmediatamente anteriores a la fecha de convocatoria de la presente licitación, (fecha de referencia: 1 de octubre de 2022) al menos una obra de nueva ejecución de un edificio residencial de vivienda, con un presupuesto de contrata de importe igual o superior a 1.140.000.-€ (IVA excluido).

Para acreditar este requisito la persona licitadora que vaya a ser propuesta adjudicataria deberá aportar un certificado final de obra, que incluirá la liquidación final de obra, y/o un 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.

## **2. Gestión de Residuos (RCDs)**

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) del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, para obras con más de 50 m<sup>3</sup> de RCDs y en el caso de que esté inscrito en un volumen con menos de 50 m<sup>3</sup> de RCDs compromiso de darse de alta en más de 50 m<sup>3</sup> previamente al inicio de las obras.

## **3. Equipo humano técnico mínimo designado para la ejecución del contrato**

Será requisito indispensable para poder acceder a la contratación, poner a disposición un equipo responsable de la ejecución del contrato formado por, al menos 2 perfiles, con las siguientes características:

- a) Un/a Jefe/a de Obra:
  - Formación: titulación técnica universitaria en la rama de conocimiento de la arquitectura, arquitectura técnica, ingeniería o ingeniería técnica
  - Experiencia profesional demostrable como jefe/a de obra en obras de edificación de viviendas, habiendo ejecutado y finalizado al menos una obra de nueva planta de residencial colectivo de 13 viviendas.
  - Asimismo, debe tener el certificado “Tradesperson” Passivhaus o equivalente con un mínimo de 20 horas lectivas o compromiso de disponer del mismo al inicio de la obra.
- b) Un/a encargado/a de Obra:
  - Experiencia profesional demostrable como encargado/a de obra en obras de edificación de viviendas, habiendo ejecutado y finalizado al menos una obra de nueva planta de residencial colectivo de 13 viviendas.
  - Asimismo, debe tener el certificado “Tradesperson” Passivhaus o equivalente con un mínimo de 20 horas lectivas o compromiso de disponer del mismo al inicio de la obra.

Para acreditar este requerimiento la persona licitadora que vaya a ser propuesta adjudicataria deberá aportar:

- Declaración expresa con la composición del equipo responsable para la ejecución de los trabajos y compromiso de dedicación en la ejecución del contrato, designando la persona que se va a adscribir como Jefe/a de Obra, como Encargado/a de obra
- Curriculum vitae de las personas que se hayan designado anteriormente, donde deberá aparecer, 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 curriculum vitae deberá estar firmado por la persona propuesta con, como máximo, 3 meses de antigüedad respecto de la fecha de entrega de la documentación.

- Copia del título académico del jefe/a de obra.
- Certificado “Tradesperson” Passivhaus o equivalente del jefe/a de obra y encargado/a de Obra

## J. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LAS PERSONAS LICITADORAS

### SOBRE 1: DOCUMENTACION GENERAL Y PROPUESTA DE CRITERIOS SUJETOS A JUICIO DE VALOR

#### DOCUMENTACION GENERAL

Deben presentarse los siguientes documentos:

**A) Declaración responsable** de la persona licitadora conforme al modelo del **Anexo I** del Pliego de Condiciones Regulatoras para la contratación de Obras.

**B) Si se trata de personas que licitan en participación conjunta o en Unión Temporal de Empresas** deben presentarse obligatoriamente los siguientes documentos:

B.1. Cada una de las personas que licitan en participación conjunta o en UTE deben presentar la declaración responsable conforme al modelo de Anexo I del Pliego de Condiciones Regulatoras.

B.2. 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.

NO es necesario incluir en el sobre único la documentación relativa a la SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA O PROFESIONAL.

Esta documentación se pedirá exclusivamente a la persona licitadora a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación.

#### OFERTA CUALITATIVA

Contenidos a incluir:

**A. Estudio del proyecto: Análisis y conocimiento del 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:

**A.1.- Análisis y ejecución de la hermeticidad.** Desarrollo cronológico en detalle de una vivienda tipo de 2 dormitorios para conseguir la hermeticidad correcta exigida según el estándar PassivHaus o equivalente. Numeración y análisis de todos los

puntos conflictivos según las soluciones prescritas en el proyecto. Descripción sobre la puesta en obra. **Análisis del estado actual de la hermeticidad y medidas de análisis y ensayo para confirmar o descartar su buen estado.**

**A.2.-Análisis y ejecución de la envolvente térmica de las viviendas y diseño de las fachadas con las soluciones prescritas en el proyecto.** Análisis de los detalles tipo, detección de puntos conflictivos en la envolvente para garantizar la inexistencia de puentes térmicos según estándar PassivHaus o equivalente y estanqueidad al agua. Puesta en obra en términos de seguridad y garantía de buena ejecución. Análisis desde el punto de vista del mantenimiento de las soluciones planteadas.

**A.3.- Análisis y coordinación con ejecución de obra de urbanización anexa.** Planificación previa al comienzo de la urbanización y durante la misma, planteamiento de la organización de la obra para garantizar la ejecución de forma segura de ambas obras, posibles conflictos y soluciones a los mismos.

**A.4.- Ejecución lucernario,** ventanales con lamas, cubierta y aislamiento lana de roca sobre correas metálicas. Colocación de ventanales e impermeabilización de encuentros.

**A.5.-Propuesta de análisis del estado de la obra construida hasta la fecha.** Protocolo de actuación para la revisión, análisis y/o certificación del buen estado de las unidades ejecutadas y/o sin terminar. Puntos críticos, subsanación de deficiencias más importantes, medidas que considere importante para reducir riesgos durante la ejecución y análisis de plazos.

La Memoria del presente apartado A se desarrollará aproximadamente en 5 páginas A4.

## **SOBRE 2: PROPUESTA DE 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:

### **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 Y PLANNING DETALLADO**

#### **2.1 PLAZO DE EJECUCIÓN**

Presentará oferta del plazo de ejecución de las obras, en ningún caso será superior a 243 días naturales ni inferior a 219 días naturales, contados a partir de la firma el acta de replanteo hasta el certificado final de obras.

## 2.2 PLANNING DE OBRA

Asimismo, la persona licitadora debe aportar la planificación detallada que incluya todo el proceso constructivo con indicación de la siguiente información:

1. Diagrama de Gantt con ordenación en capítulos, partidas o unidades de obra que integran el proyecto. El Diagrama deberá señalar el Camino crítico de manera diferenciada junto con las prioridades e interdependencias del mismo. El camino crítico será una ruta continua de trabajo crítica que marque la duración de las obras.
2. Estimación en días naturales de los plazos de ejecución de los diversos capítulos, partidas o unidades de obras.
3. Porcentaje de previsión de certificación mensual y acumulada planificada en % sobre el presupuesto ofertado conforme a la planificación de la obra.
4. Hitos/plazos parciales de cumplimiento:
  - a. Aprobación muestras, materiales y sistemas
  - b. Fin de la carpintería exterior
  - c. Test blower door iniciales y finales
  - d. Instalaciones
  - e. Fin de fachada

**El plazo total del PLAN DE OBRA que se presente atenderá a un Diagrama de Gantt, “Programa Maestro” o similar y corresponderá con el plazo de ejecución que se oferta por la persona licitadora.**

El PLAN DE OBRA se desarrollará aproximadamente en 1 página A1.

El plazo total, la desviación de los porcentajes mensuales de certificación presentadas y los plazos parciales (hitos de ejecución) tienen la naturaleza de obligación contractual esencial.

### 3- PLAZOS DE INICIO DE OBRA DE LAS SUBCONTRATAS DE CARPINTERÍA EXTERIOR Y FACHADA

Presentará los plazos de inicio de obra de las subcontratas propuestas a contar desde la firma del Acta de Replanteo.

### 4- INCREMENTO EN EL PLAZO DE GARANTIA DE LAS OBRAS

Presentará propuesta de incremento de los plazos de las garantías legales establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación en cuanto a la atención del servicio postventa. El plazo de garantía legal mínimo para los acabados es de 1 año y para la habitabilidad es de 3 años.

Los aumentos propuestos, con respecto de esos mínimos, 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.

## 5- COMPROMISO EN LA ATENCIÓN DE INCIDENCIAS (POSTVENTA).

Dado que la postventa es una parte importante de las promociones en NASUVINSA, se presentarán los compromisos que se adquieren para atenderla de la manera más diligente y eficaz posible.

## 6- CRITERIO DE CARÁCTER SOCIAL

Presentará el compromiso de subcontratar con uno o varios Centros especiales de empleo sin ánimo de lucro, Centros Especiales de Empleo de iniciativa social o Empresas de inserción (CEE/EI), la limpieza final de obra.

## 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:** Dña. Berta Uriz Casaucau, Directora Departamento Vivienda de NASUVINSA. **Suplente:** D. Alberto Bayona Lopez, Gerente de NASUVINSA.

### Vocales:

- Dña. Idoia Zabalza Martínez, Responsable de la Sección de Promoción Postventa. **Suplente:** Dña. Ana Alemán Ezcaray, técnica de la Sección Promoción Postventa.
- Dña. Raquel López Galindo, técnica de la Sección Promoción Postventa. **Suplente:** Dña. Amaia Armaolea Achabal, técnica de la Sección Promoción y Postventa.
- Dña. Lladó López Mina, Directora Dpto. Financiero de NASUVINSA. **Suplente:** D. Ekaitz Zabaleta Goñi, Responsable del Área de Análisis y Control de proyectos.

**Secretaría:** Dña. Carmen Perez Miguel, Licenciada en Derecho, Directora Dpto. Compras y Ventas de NASUVINSA. **Suplente:** D. Pedro Poyo Cuadra, Responsable del Área Jurídica de NASUVINSA.

## M. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

### 1. Criterios de adjudicación

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

- A. Estudio del proyecto. Análisis y conocimiento del proyecto (máximo 50 puntos)

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 10 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”.

Se valorará la claridad y concisión de la explicación en los análisis presentados, así como que los planteamientos expuestos sean razonables y coherentes.

- A.1.- Análisis y ejecución de la hermeticidad (máximo 10 puntos)
- A.2.- Análisis y ejecución de la envolvente térmica de las viviendas y diseño de las fachadas con las soluciones prescritas en el proyecto (máx. 10 puntos)
- A.3.- Análisis y coordinación con ejecución de obra de urbanización anexa. (máximo 10 puntos)
- A.4.- Ejecución lucernario (máximo 10 puntos)
- A.5.-Propuesta de análisis del estado de la obra construida hasta la fecha (máximo 10 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 solicitará 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.

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

##### 1- Oferta económica (máximo 10 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 y planning (máximo 15 puntos)

### 2.1 Plazo de ejecución (máximo 5 puntos):

Se otorgarán 5 puntos a la persona licitadora que oferte el menor plazo de ejecución entre todas las ofertas presentadas.

Se valorará con 0 puntos las ofertas que no presenten mejora respecto del plazo máximo establecido.

Se excluirán las ofertas que presenten un plazo que supere plazo máximo establecido o reduzcan el plazo por debajo del plazo mínimo.

Para el resto de los casos se atribuirán los puntos a cada oferta mediante la siguiente fórmula:

$$V_{ai} = 5 \times \frac{P_{m\acute{a}x} - P_i}{P_{m\acute{a}x} - P_{m\acute{i}n}}$$

dónde:

- Vai: valoración correspondiente a la oferta i
- Pi: plazo correspondiente a la oferta i
- Pmin: plazo mínimo ofertado de entre las ofertas presentadas (en ningún caso el plazo ofertado puede ser inferior a 243 días naturales).
- Pmáx: Es el plazo máximo permitido (274 días naturales)

### 2.2 Planning detallado (máximo 10 puntos)

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

1. Plazos de ejecución parciales en días naturales de las unidades de obra. (1,5 puntos).
2. Porcentaje de previsión de certificación mensual planificada en % sobre el presupuesto ofertado conforme a la planificación de la obra (1,5 puntos).
3. Camino crítico: se valorará 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 diferenciada junto con las prioridades e interdependencias del mismo (2 puntos).
4. Hitos/plazos parciales de cumplimiento (máximo 5 puntos).  
Se valorará la presentación de los plazos de ejecución parciales de las unidades de obra que se indican a continuación, otorgándose los siguientes puntos:
  - a. Aprobación muestras, materiales y sistemas (1 punto)
  - b. Fin de la carpintería exterior (1 punto)
  - c. Test BlowerDoor iniciales y finales (1 punto)
  - d. Instalaciones (1 punto)
  - e. Fin Fachada (1 punto)

En el caso en el que no se aporte el Planning se valorará con 0 puntos.

### 3- Plazos de inicio de obra de las subcontratas de carpintería exterior y ejecución de fachada (max. 5 puntos)

Se valorarán los plazos de inicio de obra de las subcontratas propuestas, a contar desde la firma del Acta de Replanteo (máx. 5 puntos)

SUBCONTRATAS	PLAZO DE INICIO OBRA	PUNTUACION
Carpintería exterior	Entre 15 y 30 días naturales	2,5 puntos
	Entre 31 y 46 días naturales	1,25 puntos
	Superior a 46 días naturales	0,0 puntos
Ejecución fachada	Entre 15 y 30 días naturales	2,5 puntos
	Entre 31 y 46 días naturales	1,25 puntos
	Superior a 46 días naturales	0,0 puntos

Se acreditará mediante cartas de compromiso de las subcontratas y si no se acredita se valorará con 0 puntos.

### 4- Ampliación plazo de garantía (máximo 5 puntos):

Se valorará 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: se valorará:

- Ningún año de incremento 0,0 puntos
- 1 año o más de incremento 2,5 puntos

- Habitabilidad; se valorará:

- Ningún año de incremento 0,0 puntos
- 1 año de incremento 1,25 puntos
- 2 años o más de incremento 2,5 puntos

### 5- Compromiso en la de atención de incidencias (POSTVENTA) (máximo 5 puntos):

Se valorará con 2,5 puntos si la persona licitadora se compromete a asignar al final de la ejecución de la obra, para la atención y seguimiento de las incidencias de la posventa, a un perfil técnico del equipo designado para la ejecución de la obra al menos durante los 6 primeros meses, pudiendo asignar a otro perfil técnico para el resto de la garantía

Se valorará con 2,5 puntos si la persona licitadora se compromete a atender el 100% de las incidencias que sean atribuibles a la ejecución durante el periodo establecido en la garantía propuesta en su oferta.

Si no se compromete se valorará cada uno de los apartados con 0 puntos.

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

Se valorará con 10 puntos la oferta que se comprometa a subcontratar con uno o varios Centros especiales de empleo sin ánimo de lucro, Centros Especiales de Empleo de iniciativa social o Empresas de inserción (CEE/EI), la limpieza final de obra.

Se valorará con 0 puntos la oferta que no se comprometa.

La persona adjudicataria deberá acreditar a NASUVINSA el cumplimiento del presente criterio una vez ejecutada la limpieza final de la obra presentando las correspondientes facturas con el o los CEE/EI.

### 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 la consideración de oferta anormalmente baja toda aquella propuesta cuyo “precio ofertado” se encuentre bajo alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando, concurriendo una sola entidad licitadora, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 10 unidades porcentuales.
- Cuando concurren dos entidades licitadoras, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta. En cualquier caso, también se considerará si alguna de las ofertas es inferior al presupuesto base de licitación en más de 10 unidades porcentuales.
- Cuando concurren tres entidades licitadoras, las que sean inferiores en más de unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media.
- Cuando concurren cuatro o más entidades licitadoras, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

En el caso de que alguna de las ofertas tenga esta consideración será de aplicación el artículo 98 de la LFCP.

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

SÍ  NO

Tan sólo se procederá a la apertura del Sobre 2 “Propuesta con criterios cuantificables por fórmula”, y posterior valoración, de las ofertas que hayan obtenido para cada lote en el Sobre 1 “Propuesta de criterios sujetos a juicio de

valor” una puntuación igual o superior a 25 puntos de los 50 disponibles. Las personas licitadoras que no hubieran obtenido dicha puntuación serán excluidas y no se abrirá su Sobre 2.

## N. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

CONDICIÓN MEDIOAMBIENTAL: El edificio debe obtener la certificación Passivhaus o equivalente:

- Segregar de forma selectiva los residuos generados que sean asimilables a urbanos (como plásticos, cartón, etc.) y depositar en los contenedores habilitados al efecto. Los residuos peligrosos o los producidos como consecuencia de la obra deben transportarse y entregarse a un gestor autorizado y cumplir con la normativa exigida para ello.
- Igualmente será de obligado cumplimiento el requisito de los Fondos MRR (Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia): Al menos el 70 % (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

(Se adjunta “Anexo VI Requisitos Fondos MRR” y “Protocolo Residuos UE”)

CONDICION SOCIAL. El cumplimiento del compromiso del criterio social.

La persona adjudicataria deberá estar en disposición de acreditar en cualquier momento durante la vigencia del contrato el cumplimiento de las referidas condiciones especiales de ejecución, mediante los certificados y declaraciones que correspondan.

El incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución conllevará la posibilidad de resolución del contrato o/y la imposición de una penalidad equivalente al 20% del precio del contrato.

## O. PENALIDADES ESPECÍFICAS

SÍ     NO

Se consideran Faltas muy graves:

- El incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución.
- El incumplimiento de los plazos y los plazos parciales (hitos de ejecución).
- El incumplimiento de la solvencia técnica de las subcontratas.

Las penalidades relativas a las Faltas muy graves indicadas son:

- El 20% del precio de adjudicación del contrato para el incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución.

- El 10% del precio de adjudicación del contrato para el incumplimiento del plazo, de los plazos parciales (hitos de ejecución) y de la solvencia técnica de las subcontratas

Asimismo, el incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución, del plazo total, de los plazos parciales (hitos de ejecución) y de la solvencia técnica de las subcontratas conllevará la posibilidad de resolución del contrato o/y la imposición de la penalidad correspondiente.

## P. SEGUROS

SÍ  NO

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

Coberturas/garantías:

- Responsabilidad civil general y/o explotación
- Responsabilidad civil patronal y/o accidentes de trabajo
- Defensa y fianzas
- Responsabilidad civil de contratistas y subcontratistas.
- Responsabilidad civil cruzada.
- Responsabilidad civil Post-trabajos.
- Responsabilidad civil daños a bienes preexistentes

Límites y sublímites:

- Límite mínimo para la garantía de preexistentes 1.500.000.-€/ siniestro. Límite mínimo para resto de las coberturas indicadas mínimo 3.000.000.-€/ siniestro. (El límite será por siniestro para todas las garantías, excepto para la RC Post-trabajos, en que debe ser por siniestro y año)
- Sublímite mínimo exclusivamente para la cobertura de responsabilidad patronal/accidente de trabajo, mínimo 450.000.-€

**Todo Riesgo Construcción:** La persona adjudicataria se obliga a asumir el coste del suplemento de la póliza en vigor por la ampliación de plazo y adaptación a las características actuales del riesgo, 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.
- Coberturas y franquicias establecidas en las Prescripciones Técnicas del contrato.

NASUVINSA entregará una copia de la póliza TRC junto con el Acta de Replanteo y emitirá una factura del suplemento de la póliza a la persona adjudicataria para su abono en el momento que se emita la primera certificación de obra.

## 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
- **Limitaciones a la subcontratación:**

Todas las subcontratas con las que cuente la persona licitadora deben cumplir con los requisitos exigibles en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción.

La empresa subcontratista deberá poseer una organización productiva propia, contar con los medios materiales y personales necesarios, y utilizarlos para el desarrollo de la actividad contratada.

Asimismo, debe asumir los riesgos, obligaciones y responsabilidades propias del desarrollo de la actividad empresarial, ejerciendo directamente las facultades de organización y dirección sobre el trabajo desarrollado por sus trabajadores en la obra y, con autonomía y responsabilidad propia. Además de estos requisitos, la norma establece que la subcontrata debe acreditar que disponen de recursos humanos, en sus distintos niveles directivos y productivos, que cuentan con la formación necesaria, así como de una organización preventiva adecuada a la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales.

La correcta ejecución de determinadas partidas, consideradas “clave” en el presente contrato, es condición imprescindible para alcanzar los objetivos de calidad, durabilidad, seguridad estructural y los criterios energéticos indicados en el Proyecto base de licitación.

Por ello, las empresas que ejecuten las siguientes partidas “clave” deben tener obligatoriamente la siguiente aptitud para garantizar la correcta ejecución de dichas partidas consideradas de especial complejidad técnica:

✓ **Carpintería exterior.**

La subcontrata deberá haber intervenido en una obra de nueva ejecución de un edificio residencial de vivienda de importe del 50% de las unidades de obra referidas a carpintería exterior.

✓ **Fachada.**

La subcontrata deberá haber intervenido en una obra de nueva ejecución de un edificio residencial de vivienda de importe del 50% de las unidades de obra referidas a fachada.

INSTALACIONES COMPLETAS:

✓ **Instalaciones de electricidad**

Las subcontratas intervinientes por razón de especialidad en la ejecución de estas unidades deberán contar con las autorizaciones industriales reglamentarias para el ejercicio de la actividad.

La subcontrata deberá haber intervenido en una obra de nueva ejecución de un edificio residencial de vivienda de importe del 50% de las unidades de obra de electricidad.

✓ **Instalaciones térmicas**

Las subcontratas intervinientes por razón de especialidad en la ejecución de estas unidades deberán contar con las autorizaciones industriales reglamentarias para el ejercicio de la actividad.

La subcontrata deberá haber intervenido en una obra de nueva ejecución de un edificio residencial de vivienda de importe del 50% de las unidades de obra de instalaciones térmicas

✓ **Ventilación**

Las subcontratas intervinientes por razón de especialidad en la ejecución de estas unidades deberán contar con las autorizaciones industriales reglamentarias para el ejercicio de la actividad.

La subcontrata deberá haber intervenido en una obra de nueva ejecución de un edificio residencial de vivienda de importe del 50% de las unidades de obra de ventilación

NASUVINSA podrá solicitar al Contratista la justificación y acreditación de dicha solvencia de las subcontratas propuestas durante la ejecución del contrato. Cuando se compruebe por parte de NASUVINSA que una subcontrata no ostenta con la aptitud mínima requerida podrá exigir al Contratista que sustituya a la Subcontrata.

El incumplimiento de la solvencia técnica de las subcontratas tendrá carácter de falta muy grave.

El cumplimiento de la solvencia técnica de los subcontratas tienen la naturaleza de obligación contractual esencial. Su incumplimiento es motivo de resolución contractual.

---

**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