CONDICIONES PARTICULARES DEL CONTRATO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE 12 VIVIENDAS VPO PARA ALQUILER EN HUARTE (NAVARRA), FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA (FONDOS NEXT GENERATION EU)

Nº EXPEDIENTE: 2024/30
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

B. OBJETO DEL CONTRATO

1- Objeto del contrato

Constituye el objeto del presente contrato la ejecución de las obras de construcción de un edificio para 12 viviendas VPO, garajes y trasteros destinados a alquiler en las parcelas 364, 419 y 436 del polígono 2 de Huarte (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, las Prescripciones Técnicas y sus documentos anexos como el Proyecto de ejecución.

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, sociedad pública instrumental del Gobierno de Navarra, 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.

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:** ☒

2. Precio máximo de licitación

- **Precio máximo de licitación (IVA excluido):** 2.681.812,74.-€
- **IVA:** Inversión de Sujeto Pasivo conforme al art. 84. Uno. 2º. f de la Ley 37/1992 de IVA.
- **Total (en número):** 2.681.812,74.-€

En letra (presupuesto total con IVA incluido, salvo prestaciones exentas de IVA): DOS MILLONES SESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO.

3. Revisión de precios

☐ SÍ ☒ NO

4. Financiación con Fondos externos

☒ SÍ ☐ NO

Cofinanciación: 587.095.-€ solicitados.
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:

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
Financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU

Las obras deben estar finalizadas obligatoriamente como máximo antes del 30 de junio de 2026, sin perjuicio del plazo ofertado, tal y como se exige en el art. 57 del 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 que indica:

> *"Artículo 57. Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones:*
> *Las actuaciones que obtengan subvención de este programa habrán de estar finalizadas antes de 30 de junio de 2026.*
> *La documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con anterioridad al 31 de diciembre de 2026."*

Se considera que la obra está finalizada con la firma del Certificado Final de Obra.

5. Forma de pago

30 días fecha de la expedición de la certificación por parte de NASUVINSA

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, cuando el valor de la modificación sea inferior al 10% del importe de adjudicación.

☒ SÍ ☐ NO

E. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

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

Las anualidades presupuestarias del contrato son:

Año 2025: 1.609.087,64.-€
Año 2026: 1.072.725,10.-€

2. Duración total

El plazo de ejecución de la obra será el plazo ofertado, el cual en ningún caso podrá superar el plazo máximo establecido de 456 días naturales ni ser inferior al plazo mínimo de 426 días naturales.

Se iniciará el plazo de ejecución el día siguiente de la firma del Acta de Replanteo hasta la fecha de firma del Certificado Final de Obra.

3. Plazos parciales

☐ SÍ ☒ NO

4. Prórroga

☐ SÍ ☒ NO

5. Obras susceptibles de recepción parcial

☐ SÍ ☒ NO

6. Lugar ejecución del contrato

Ubicación de las obras en parcelas 364, 419 y 436 del polígono 2 de Huarte (Navarra),

F. VALOR ESTIMADO

- **Valor estimado: 2.949.994,01.-€**

G. GARANTIA

- **Garantía definitiva:** ☒ SÍ ☐ NO **Importe**:4% del precio de adjudicación
- **Formas de garantía:**
  - En metálico
  - 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.

- Por contrato de seguro de caución celebrado con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución.
- Mediante retención en el precio ☐ SÍ ☒ NO
- Mediante una combinación de las anteriores ☐ SÍ ☒ NO

- **Plazo de garantía definitiva:**

  Acabados: 1 año desde el día siguiente de 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 40% de la garantía definitiva.

  Habitabilidad e instalaciones: 3 años desde el día siguiente de la firma del acta de recepción de las obras.
  Finalizado el plazo de garantía relativo a habitabilidad e instalaciones se procederá a la devolución del 60% restante de la garantía definitiva.

  Para facilitar la devolución de la garantía es admisible presentar previo a la formalización del contrato, dos garantías, una por los Acabados del 40% del precio de adjudicación por el plazo que corresponda (1 año o el plazo ofertado) y otra por la Habitabilidad e instalaciones del 60% del precio de adjudicación por el plazo de 3 años.

H. SOLVENCIA ECONÓMICA O FINANCIERA

Requisitos:

1. Umbrales mínimos exigidos son:
   - **Cifra de negocios (volumen ingresos) igual o superior al 50% del precio de licitación, sin IVA, en uno de los 3 últimos años concluidos.**
   - **Un patrimonio neto, al menos, en el año 2023 (*) positivo.**
     (*) En caso de incumplimiento, acreditación fehaciente de haber adoptado medidas durante el siguiente ejercicio para equilibrar el patrimonio.

2. Cumplimiento de la normativa vigente en materia de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Acreditaciones:

1. **Extracto fiel de las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil** o formulario del Registro que corresponda, referidos a los 3 últimos años concluidos
2. **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**

Requisito: la persona licitadora deberá haber ejecutado y finalizado durante los 5 años inmediatamente anteriores a la fecha de convocatoria de la presente licitación, (fecha de referencia: 1 de noviembre de 2024) al menos una obra de nueva planta de edificación de viviendas con un presupuesto de contrata de importe igual o superior a 1.300.000.-€ (IVA excluido).

No se aceptará la suma de la ejecución de diversas obras.

Acreditación: la persona licitadora que vaya a ser propuesta adjudicataria deberá aportar un certificado de buena ejecución de la obra suscrito por promotor y dirección facultativa donde conste:

- Objeto o alcance de la obra
- Fecha y lugar de ejecución
- Importe económico de la liquidación de obra
- Que se llevaron a buen término

No se aceptará como válida la acreditación realizada por la persona licitadora ni la acreditación mediante certificados donde no se recojan los extremos mencionados.

En el caso en el que la entidad a la que se haya realizado la obra sea NASUVINSA, la persona licitadora expedirá un certificado con la información previamente indicada.

En el caso de que las licitadoras 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. 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 m3 de RCDs y en el caso de que esté inscrito en un volumen con menos de 50 m3 de RCDs compromiso de darse de alta en más de 50 m^3 previamente al inicio de las obras.

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

Requisito: la persona licitadora dispondrá para la ejecución del contrato de un equipo mínimo formado por, al menos **2 personas** que deben tener, cada una de ellas, el siguiente nivel mínimo de conocimientos y experiencia:

a) Jefe/a de Obra:
   - Formación: Titulación universitaria en la rama de conocimiento de la arquitectura o ingeniería.
   - Experiencia profesional demostrable mínima de 5 años como jefe/a de obra en la ejecución de obras de edificación de bloques de viviendas (nueva planta, rehabilitación, reforma y/o reparación), habiendo

ejecutado y finalizado al menos una obra de nueva planta de bloque de viviendas de al menos 6 viviendas

b) Encargado/a de Obra general:
   - Formación: No se exige
   - Experiencia profesional demostrable mínima de 5 años como encargado/a de obra en la ejecución de obras de edificación de bloques de viviendas (nueva planta, rehabilitación, reforma y/o reparación), habiendo ejecutado y finalizado al menos una obra de nueva planta de bloque de viviendas de al menos 6 viviendas

La experiencia profesional demostrable de todos los perfiles debe ser en los años indicados inmediatamente anteriores al 1 de noviembre del 2024.

Acreditación: 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, designando la persona que se va a adscribir como Jefe/a de Obra y 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 las personas propuestas.
- Para acreditar la experiencia en al menos una obra de la persona jefa de obra y encargada de obra deberá aportar un certificado de buena ejecución de la obra suscrito por promotor y/o dirección facultativa donde conste:
    - Objeto o alcance de la obra
    - Fecha y lugar de ejecución
    - Importe económico de la liquidación de obra
    - Nombre jefe/a de obra - encargado/a de obra
    - Que se llevaron a buen término
- Copia del título académico del Jefe/a de obra.

J. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LAS PERSONAS LICITADORAS

SOBRE 1: DOCUMENTACION GENERAL Y PROPUESTA DE CRITERIOS SUJETA A JUICIOS DE VALOR

Quedarán automáticamente excluidas del procedimiento aquellas propuestas que incluyan en el sobre 1 documentación o información que corresponda incluir en el sobre 2.

DOCUMENTACION GENERAL

Deben presentarse los siguientes documentos:

A) Declaración responsable de la persona licitadora conforme al modelo del **Anexo I** del Pliego de Condiciones Reguladoras 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 Reguladoras.

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.

PROPUESTA DE CRITERIOS SUJETA A JUICIOS DE VALOR

En este sobre se incluirá:

1. ESTUDIO DEL PROYECTO Y ANÁLISIS DE LOS PUNTOS CRÍTICOS

La persona licitadora tras el estudio, análisis y conocimiento profundo del proyecto de ejecución de la obra deberá realizar una memoria técnica explicativa, indicando claramente los siguientes aspectos:

1.1 Descripción trabajos previos

Presentará una descripción de los trabajos previos al inicio de las obras. (máx.1 página A4).

1.2 Análisis y conocimiento del proyecto.

Presentará una memoria descriptiva de análisis y estudio del proyecto y descripción de los procesos constructivos previstos. (máx.1 página A4).

1.3 Análisis de los puntos críticos

Se llevará a cabo un análisis de los puntos críticos y/o relevantes. (máx.1 página A4).

2. IMPLANTACIÓN DE LAS OBRAS

Se indicarán los aspectos más relevantes relacionados con la implantación de la obra.

Se presentará un estudio de los accesos durante la ejecución de la obra (acceso peatonal y acceso rodado), zona de descarga de materiales, zona de acopios, separación de residuos, calidad y mantenimiento del cierre de la obra, itinerarios de vehículos de la obra y ajenos a esta, tipo de andamiajes, grúas, casetas, etc.

El estudio de la implantación en obra atenderá a los siguientes apartados:

1. Fase de excavación, cimentación y estructura. Memoria explicativa (máx.1 página A4) y plano de implantación (máx.1 página A3).

2. Fase de albañilería hasta finalización de la obra. Memoria explicativa (máx. 1 página A4) y plano de implantación (máx.1 página A3).

Se expondrá todo lo que se considere relevante, incluso los cambios de ubicación de casetas u otros elementos que puedan ser requeridos a lo largo del proceso de ejecución de las distintas fases.

Se estudiará una adecuada implantación de obra que se reflejará en un plano que contemple y considere: itinerarios de vehículos pesados a obra, tránsito peatonal, tránsito de vehículos ajenos a la obra, evacuación de tierras de obra, acopios, etc…, así como medios humanos y materiales que se consideren necesarios.

Las páginas indicadas relativas a la extensión máxima equivalen a caras.

SOBRE 2: PROPUESTA DE CRITERIOS CUANTIFICABLES POR FÓRMULA

En este sobre se incluirá:

1. **Anexo V denominado "Modelo de Oferta cuantificable mediante fórmulas".**

2. Si la oferta incluye **Criterio de adjudicación 4.2: PLAN DE OBRA DETALLADO**

   Presentará PLAN DE OBRA DETALLADO en un Diagrama de Gantt, "Programa Maestro" o similar y corresponderá con el plazo de ejecución que se oferta por la persona licitadora. (El plazo de ejecución empezará a contar al día siguiente de la firma del Acta de replanteo y finalizará con la firma del Certificado Final de obra.)

   El PLAN DE OBRA se desarrollará en 1 página A1 y se presentará en PDF

   El plazo total, la desviación de los porcentajes mensuales de certificación presentadas y los plazos parciales (hitos de ejecución) del PLAN DE OBRA tienen la naturaleza de obligación contractual esencial. Su incumplimiento es causa de resolución contractual

   La persona licitadora deberá tener en cuenta que, en caso de adjudicación del contrato, el plan de obras ofertado en este apartado tendrá la condición de Plan de Obra Contractual, conforme al apartado 22.C del Pliego de Condiciones Reguladoras.

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. Javier Burón Cuadrado, Gerente de NASUVINSA.

Vocales:

- Dña. Idoia Zabalza Martínez, Responsable de la Sección de Promoción Postventa. Suplente: Dña. Amaia Armaolea, técnica de la Sección Promoción Postventa.
- Dña. Raquel López Galindo, técnica de la Sección Promoción Postventa. Suplente: Dña. María Magallón Diarte, técnica de la Sección Promoción y Postventa.
- Dña. Lladó López Mina, Directora Dpto. Financiero de NASUVINSA. Suplente: D. Jesús Sesma Osaba, técnico Dpto. Financiero de NASUVINSA

Secretaría: Dña. Carmen Pérez Miguel, Licenciada en Derecho, Directora Dpto. Jurídico y Compras de NASUVINSA. Suplente: D. Alejandro Rodríguez Valín, Responsable de la Sección de Asesoría Jurídica de NASUVINSA.

M. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1. Criterios de adjudicación

CRITERIOS SUJETOS A JUICIO DE VALOR (máx. 30 puntos):

1. ESTUDIO DEL PROYECTO Y ANÁLISIS DE LOS PUNTOS CRÍTICOS (máx. 15 puntos)

1.1 Descripción trabajos previos

Se valorará la definición, coherencia y correcta descripción de las tareas previas al inicio de las obras que se prevea llevar a cabo, tales como revisión del estado actual de la urbanización y/o edificaciones colindantes, protocolo de grietas, actas y otras que se prevea llevar a cabo (máx. 5 puntos)

1.2 Análisis y conocimiento del proyecto.

Se valorará la descripción del proceso constructivo, el grado de definición y su coherencia con la documentación técnica, demostrando un profundo

conocimiento técnico del proyecto, definiendo las actuaciones necesarias para llevarlo a cabo y propuestas de ejecución (máx. 5 puntos).

1.3 Análisis de los puntos críticos

Se valorará la identificación y análisis de los puntos críticos especificando en qué grado y cómo afectan al proceso de ejecución de las obras, seguridad, calidad, plazos y post-venta (máx. 5 puntos)

La información que exceda en cada apartado del número de páginas máximo permitido, no será objeto de valoración.

2. IMPLANTACIÓN DE LAS OBRAS (máx. 15 puntos)

Se valorará el nivel de detalle de la implantación, cumplimiento de la normativa de prevención y la minimización de afecciones al tráfico, a propiedades colindantes, a transeúntes y al entorno en general.

Se valorará en particular el estudio de implantación en obra que atenderá a los siguientes apartados:

1. Fase de excavación, cimentación y estructura. Plano de implantación y memoria explicativa (máx. 7,5 puntos).

2. Fase de albañilería hasta finalización de la obra. Plano de implantación y memoria explicativa (máx. 7,5 puntos).

La persona licitadora podrá definir para cada uno de los dos apartados las sub-fases que considere necesarias.

Se valorará, en cada una de las fases:

- La organización física de la obra que garantice y mejore las condiciones de seguridad y salud.
- La ordenación de espacios, accesos, zonas de tránsito de vehículos y personas, zonas de descarga de materiales y acopios, localización de casetas e instalaciones de obra, señalización, desvío de tráfico y medidas similares, separación de residuos, calidad y mantenimiento del cierre de la obra, andamiajes, grúas, etc.
- La reducción de afecciones a terceros y la eficacia de las medidas de prevención de carácter colectivo.

La información que exceda en cada apartado del número de páginas máximo permitido, no será objeto de valoración.

CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULA (máx. 70 puntos):

3. OFERTA ECONÓMICA (máx. 20 puntos):

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

Pi = Pmax x Bi x K,

dónde:

- *Pmax* 20
- *Bi* Baja ofertada. Dicho valor se calculará de la siguiente forma:

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

- *Bmáx* Baja mayor de entre todas las ofertas.
- *K* K será igual a 20 si Bmáx es igual o inferior al 5% si Bmáx es superior al 5%, K será igual a $\frac{1}{\text{B max}}$.

El resultado se redondeará a 2 decimales.

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.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN Y PLAN DE OBRA DETALLADO (máx. 20 puntos)

4.1. Plazo de ejecución (máx.10 puntos):

El plazo máximo y el plazo mínimo permitidos serán los indicado en el apartado E.2. Por ello:

- Se <u>otorgarán 10 puntos</u> 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:

$$Vai = 10 \times \frac{Pmáx - Pi}{Pmáx - Pmin}$$

dónde:

- Vai: valoración correspondiente a la oferta i
- Pi: plazo correspondiente a la oferta i
- Pmin: plazo mínimo ofertado de entre las ofertas presentadas
- Pmáx: Es el plazo máximo permitido

4.2. Plan de obra detallado (máx. 10 puntos)

Se valorará que el PLAN DE OBRA de tiempos incluya todo el proceso constructivo con indicación de la siguiente información:

1. 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 (3 puntos).

2. Plazos de ejecución parciales en días naturales de los diversos capítulos, partidas o unidades de obras. (3 puntos).

3. Certificación mensual y acumulada planificada en cifra económica y % sobre el presupuesto ofertado conforme a la planificación de la obra (3 puntos).

4. Hitos/plazos parciales de cumplimiento (1 punto)
   Se valorará la presentación de los plazos de ejecución parciales de las unidades de obra que se indican a continuación:

   a. Fechas límite para contratación de materiales críticos (carpintería exterior/ fachadas / cubierta)
   b. Cota cero
   c. Finalización estructura
   d. Finalización impermeabilizaciones y cubiertas
   e. Fin de carpinterías exteriores
   f. Fin de fachada

   De no aportarse alguno de ellos se valorará con 0 puntos este apartado.

En el caso en el que no se aporte el PLAN DE OBRA DETALLADO o que no coincida el plazo de ejecución ofertado del criterio 4.1 con el plazo indicado en el PLAN DE OBRA se valorará el presente criterio 4.2 con 0 puntos.

5. INCREMENTO PLAZO DE GARANTÍA (máx. 5 puntos):

Se valorará el incremento de los plazos de garantía postventa respecto de los fijados en la Ley de Ordenación de la Edificación.

- Acabados:

  - 1 año de incremento 2,5 puntos
  - 2 años de incremento 5,0 puntos

El incremento deberá expresarse necesariamente en anualidades completas. Se valorará con 0 puntos las anualidades no completas.

6. ATENCIÓN DE INCIDENCIAS (POSTVENTA) (máx. 15 puntos):

La postventa es una parte importante de las promociones en NASUVINSA, por ello con el objetivo de atender las incidencias surgidas de la manera más diligente y eficaz posible:

6.1. Se valorará:

- Con 10 puntos, que se asigne como Responsable de Postventa a una de las personas designadas para la ejecución de la obra como jefe/a de obra o encargado/a de obra, durante todo el plazo de garantía o bien,
- Con 5 puntos, que se asigne como Responsable de Postventa a una de las personas designadas para la ejecución de la obra como jefe/a de obra o encargado/a de obra durante el primer año de garantía, pudiendo asignar otro perfil técnico diferente para el resto del plazo de garantía.

Solo será objeto de valoración una de las dos opciones anteriores, no es una puntuación acumulativa.

6.2. Se valorará con 5 puntos la elaboración de un Protocolo de atención, actuación y resolución de incidencias, incluyendo plazos de atención y resolución de las mismas, a entregar un mes antes de la finalización de las obras.

7. CRITERIOS DE CARÁCTER SOCIAL: (máx. 10 puntos)

Con el objetivo de facilitar la inserción sociolaboral se valorará con 10 puntos la oferta que realice, los trabajos de limpieza de la obra, a través de una de las dos opciones que se indican:

- A través de una persona con un porcentaje de discapacidad igual o superior al 33%, perceptoras de renta garantizada, víctimas de violencia de género, que estén o hayan finalizado un itinerario de inserción en empresas de inserción o desempleadas de larga duración o bien,

- A través de un Centro especial de empleo sin ánimo de lucro, Centro Especial de Empleo de iniciativa social o Empresa de inserción (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 Reguladoras.

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 5 unidades porcentuales.
- Cuando concurran 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 5 unidades porcentuales.
- Cuando concurran tres entidades licitadoras, las que sean inferiores en más de 10 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 concurran 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 en el Sobre 1 “Propuesta de criterios sujetos a juicio de valor” una puntuación igual o superior a 15 puntos de los 30 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:

- 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.

- Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

  (Se adjunta "Anexo IV Requisitos Fondos MRR" y "Protocolo Residuos UE")

CONDICION SOCIAL. El cumplimiento del compromiso del criterio social.

CONDICION PLAZO: la fecha de firma del Certificado Final de Obra deberá ser anterior al 30 de junio de 2026 sin perjuicio del plazo oferta.

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.

O. PENALIDADES ESPECÍFICAS

☒ SÍ ☐ NO

Se consideran Faltas muy graves:
- El incumplimiento del plazo total y los plazos parciales (hitos de ejecución).
- La no obtención de la certificación ECCN del edificio por causa imputable a la adjudicataria

Las penalidades relativas a las Faltas muy graves indicadas son:
- El 10% del precio de adjudicación del contrato para el incumplimiento del plazo y de los plazos parciales (hitos de ejecución).

Asimismo, el incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución, del plazo total y de los plazos parciales (hitos de ejecución) 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.

Límites y sublímites:

- Límite mínimo para las coberturas indicadas 3.000.000.-€/siniestro o 3.000.000.-€/siniestro y 6.000.000.-€/año. (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, 450.000.-€

Todo Riesgo Construcción: La persona adjudicataria se obliga a asumir el coste de la póliza hasta su prima neta 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 Neta máxima estimada: 1.850.-€
- 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 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☒

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