

**Pliego de Condiciones Regulatoras para la
selección de una persona Socia Privada y
constitución de una Sociedad de Capital
Mixto para la promoción de viviendas
protegidas en régimen de arrendamiento
asequible mediante colaboración público-
privada.**

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	4
1. ALCANCE DEL PROYECTO.....	4
2. OBJETO DE LA LICITACIÓN	9
3. DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL E INFORMATIVA	11
4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.....	11
5. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.....	12
6. DURACIÓN DEL CONTRATO	12
7. RÉGIMEN JURÍDICO	12
TÍTULO II: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LA SOCIA PRIVADA	14
8. PERSONAS QUE PUEDEN SOLICITAR SU PARTICIPACIÓN	14
9. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA Y SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL	14
10. ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS MATERIALES Y/O PERSONALES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....	16
11. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.....	16
1) LUGAR	16
2) FORMA DE PRESENTACIÓN	16
3) PLAZO	17
12. CONFIDENCIALIDAD DE LA OFERTA.....	18
13. CONTENIDO DE LOS SOBRES	18
SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN GENERAL Y PROPUESTA DE CRITERIOS SUJETOS A JUICIO DE VALOR	19
SOBRE 2: PROPUESTA CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS	22
14. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	23
15. CRITERIOS DE DESEMPATE.....	27
16. CONDICIONES SOCIALES.....	27
17. MESA DE CONTRATACIÓN.....	27
18. ADMISIÓN Y VALORACIÓN DE LAS OFERTAS	28
19. OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS	29
20. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.....	29
21. ADJUDICACIÓN	31
22. CONSTITUCIÓN DE LA SOCIA PRIVADA Y FORMALIZACIÓN DEL PACTO DE SOCIAS	31
23. OBLIGACIONES RESPECTO DE LA SOCIA PRIVADA	32
24. CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE CAPITAL MIXTO	32
25. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	34
TÍTULO III: DISPOSICIONES RELATIVAS AL CONTRATO	35
26. CALIDADES CONSTRUCTIVAS GENERALES DE LAS VIVIENDAS	35
27. EJECUCION DE LOS CONTRATOS DERIVADOS DE LA GESTIÓN PATRIMONIAL	35
28. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN	35
29. PROTOCOLOS DE CONTRATACIÓN	35

30.	PÓLIZAS DE SEGUROS.....	36
31.	MODIFICACIÓN DEL CONTRATO	36
32.	CESIÓN Y TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES	37
33.	CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS	37
34.	RECURSOS, LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN	42
ANEXO	Nº 1. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXIGIDAS PARA CONTRATAR CON NASUVINSA	43
ANEXO Nº 2.	MODELO DE OFERTA RELATIVA A LOS CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS	45

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

1. ALCANCE DEL PROYECTO

PRIMERO.- Descripción general del proyecto

1.1.- Navarra de Suelo y Vivienda S.A.U. (en adelante, NASUVINSA) es la sociedad pública de vivienda y urbanismo del Gobierno de Navarra.

Adscrita al Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, NASUVINSA centra su actividad en la gestión de vivienda social y suelo industrial en compra/alquiler, rehabilitación energética integral y regeneración urbana, desarrollo territorial sostenible, captación y desarrollo de proyectos europeos en vivienda y urbanismo sostenible, áreas logísticas y centros de servicios para el transporte, ámbitos de trabajo que desarrolla de forma transversal para las distintas áreas del Ejecutivo foral y su corporación de empresas públicas.

Con una indudable vocación de servicio público a la sociedad navarra, entre otras, en el área de Vivienda, entre su actividad destaca muy especialmente la promoción de vivienda de protección oficial (en adelante, VPO), la gestión de la vivienda de alquiler protegido y las políticas de rehabilitación y regeneración urbana.

1.2.- Es precisamente en el marco de su actividad de promoción y gestión de vivienda protegida, y particularmente, la promoción y desarrollo de vivienda de alquiler, donde se enmarca la presente licitación, dirigida a la constitución junto con NASUVINSA de una sociedad de capital mixto que amplíe la capacidad actual de inversión y de promoción de las políticas públicas de vivienda protegida en alquiler en el territorio de la Comunidad Foral de Navarra

Así las cosas, el objetivo principal es que, mediante esta colaboración público-privada y en el marco de los derechos reales de superficie que se le otorguen a la citada sociedad de capital mixto, se promueva, construya y gestione el alquiler en el plazo máximo de noventa años un parque de vivienda protegida en régimen de arrendamiento asequible de hasta 2.000 viviendas (ampliable hasta 2.500).

Es indudable igualmente que con ello se busca, no solo incrementar la capacidad inversora del sector público, llevándose más lejos las políticas de promoción de vivienda protegida, sino contar con una persona socia privada profesional que aporte su experiencia, habilidades, conocimiento y recursos humanos y técnicos en la gestión inmobiliaria.

1.3.- La promoción de las viviendas serán desarrollada por lo tanto por una sociedad de capital mixto (en adelante, Sociedad de Capital Mixto o SCM) que tendrá el carácter de promotor de viviendas con arreglo al artículo 4 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y que estará constituida al 50% por NASUVINSA y el 50% restante por una persona Socia Privada cuya actividad principal sea la promoción, construcción o gestión inmobiliaria.

La Socia Privada actuará como socia en un 50% de la Sociedad de Capital Mixto y, al mismo tiempo, vendrá obligado en el marco del desarrollo de los derechos reales de superficie a asumir

íntegramente la gestión inmobiliaria de las parcelas y edificaciones, tanto para gestionar la promoción de los suelos y la construcción de las viviendas, como para llevar a cabo la gestión del alquiler del parque de viviendas de SCM, todo ello de acuerdo a los derechos y obligaciones recogidas en los contratos que se adjuntan como **Anexo nº 5 y Anexo nº 6**.

1.4.- El capital social inicial a aportar por NASUVINSA y por la Socia Privada para la Primera Fase será el que la persona licitadora señale en el Plan de Negocio ofertado (Sobre nº 2), que se suscribirá y desembolsará íntegramente al 50 % por cada uno de ellos, todo ello de conformidad con lo establecido en el Apartado 1.1.3. del Pacto de Socias que se incorpora como **Anexo nº 4** (en adelante, el Pacto de Socias).

Se prevén dos fases iniciales concretas de promoción (Primera Fase y Segunda Fase) que la Sociedad de Capital Mixto deberá realizar en todo caso y en los plazos que se señala en el cuadro siguiente; y una Tercera Fase abierta cuya ejecución dependerá de las propuestas de promoción de NASUVINSA y consecuente otorgamiento sucesivo de los oportunos derechos reales de superficie de los suelos disponibles en cada momento.

Estas fases se materializan mediante el otorgamiento a favor de la Sociedad de Capital Mixto de los correspondientes derechos reales de superficie de acuerdo con el cuadro que se presenta en el siguiente apartado:

Fases	Número de viviendas total	Firma derecho de superficie	Fecha límite finalización viviendas
Primera Fase	120 viviendas en el municipio de Valle de Egües 104 viviendas en el municipio de Zizur Mayor	Segundo semestre 2026	Segundo semestre 2028
Segunda Fase	134 viviendas en el municipio de Berrioplano, 70 viviendas en el municipio de Berriozar y 85 viviendas en el municipio de Noain	Segundo semestre 2027	Segundo semestre 2029
Tercera Fase	Parcelas potenciales provenientes de Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS) Gobierno de Navarra	Abierto	Abierto

Previamente al otorgamiento del derecho real de superficie correspondiente a cada promoción que la Sociedad de Capital Mixto vaya a ejecutar, la Sociedad tomará acuerdo de realización de una ampliación de capital, la cual se llevará a cabo emitiendo el mismo número de participaciones sociales para NASUVINSA y la Socia Privada a fin de mantener en todo momento la paridad público-privada.

Las sucesivas ampliaciones de capital de la Tercera Fase se formalizarán únicamente una vez que el Órgano de Administración de SCM haya tomado la concreta decisión de llevar a cabo o no cada promoción que al efecto le sea presentada por NASUVINSA, todo ello de conformidad con la Estipulación Segunda del Pacto de Socias.

Dado que el objetivo de SCM es la promoción de hasta 2.000 viviendas protegidas en régimen de arrendamiento asequible (ampliable hasta 2.500), la Sociedad de Capital Mixto no podrá rechazar las promociones que le sean presentadas salvo que exista una causa debidamente

razonada y suficientemente grave que justifique no aceptar dicha promoción. No obstante, SCM no podrá rechazar en ningún caso llevar a cabo las promociones comprendidas dentro de la Primera y Segunda Fases descritas en este Apartado 1.4. del PCR.

El número de viviendas señalado para las Fases I y II es aproximado, de tal forma que el número definitivo resultará del desarrollo específico de las promociones. Por ello, NASUVINSA autorizará variaciones menores del número de viviendas finalmente posibles.

SEGUNDO.- Tipología de las viviendas

Las promociones de viviendas se explotarán en régimen de alquiler de vivienda protegida calificada como de arrendamiento asequible con el precio máximo por m² que en cada momento prevea la normativa de aplicación. En dichas promociones se construirán parkings, trasteros y locales comerciales en función de la normativa vigente, que se destinarán igualmente a arrendamiento.

El régimen jurídico aplicable a las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento asequible se encuentra regulado en la Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el derecho a la vivienda asequible en Navarra, que modifica a la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra (en adelante, LFV), y el Decreto Foral Legislativo 1/2014, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Vivienda),

TERCERO.- Constitución de derechos reales de superficie

3.1.- NASUVINSA y/o la Administración de la Comunidad Foral de Navarra constituirán a favor de la Sociedad de Capital Mixto derechos reales de superficie conforme a lo previsto en los artículos 239 y siguientes del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a lo previsto en las Leyes 430 a 434 de la Ley 1/1973, de 1 de marzo, que aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra (Fuero Nuevo de Navarra), y demás normativa foral de aplicación.

Los derechos reales de superficie correspondientes a la Primera y Segunda Fase, se refieren a los siguientes suelos:

Referencia urbanística	Referencia Catastral	Superficie parcela (m2)	N.º Viviendas
BFS 2 PSIS RIPAGAINA AR-4-VALLE DE EGÜÉS	310000000002349449HA	7.759	120
PARCELA J.7 PLAN PARCIAL ARDOI-ZIZUR MAYOR	310000000001668793PQ	4.355	104
PARCELA BFS 2 PLAN PARCIAL SECTOR ETXEBAKAR BERRIOPLANO	310000000002277130KM	3.598	34

PARCELA BFS 1 PLAN PARCIAL SECTOR ETXEBAKAR BERRIOPLANO	310000000002277129BW	2.745,011	100
PARCELA RS 1 PLAN PARCIAL ARTIBERRI II-BERRIOZAR	310000000002201354IL	4.340	70
PARCELAS 1, 2 Y 3 AR-3 NOAIN	310000000001626591YU; 310000000001626590TY; 310000000001626592UI	2.618	85

Estos suelos están destinados para las Fases I y II de este contrato. Los derechos de superficie correspondientes a estos suelos podrán ser otorgados, bien directamente por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, bien por NASUVINSA. No obstante, si finalmente alguno de ellos no fuese posible constituirlo, se propondrán nuevos suelos. Se aporta como **Anexo nº 9** compromiso de constitución por parte de la Dirección General de Vivienda de los derechos de superficie de los suelos correspondientes a la Primera y Segunda Fase.

3.2.- En caso de que en relación con los suelos objeto de los derechos reales de superficie se hubieran contratado ya la redacción de los proyectos arquitectónicos y/o la Dirección de Obra, SCM se subrogará en dichos contratos.

3.3. Sin perjuicio de lo previsto para las Fases I y II, SCM, si así lo acuerda, podrá adquirir los terrenos, edificios o derechos reales de superficie a otros titulares distintos de NASUVINSA y/o la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, siempre que estos reúnan las condiciones adecuadas.

3.4.- El número de viviendas máximas a construir (hasta 2.000) podrá aumentarse hasta un 25%, previa autorización de NASUVINSA.

3.5.- Los terrenos de las promociones sobre los que recaigan los derechos reales de superficie tendrán la condición de solar. En todo caso, SCM no asumirá obligaciones de urbanización, más allá de las derivadas de la reposición de los elementos de urbanización afectados por las obras de construcción, según las condiciones de las correspondientes licencias. Si fuera necesaria cierta urbanización interior en la parcela, fruto del desarrollo de la promoción en diferentes bloques, se desarrollará en el seno del proyecto por cuenta de la Sociedad de Capital de Mixto.

3.6. La calificación urbanística de los suelos será apta para la construcción de viviendas.

3.7. Los terrenos estarán inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de NASUVINSA o de las personas públicas o privadas transmitentes.

3.8. Tendrá la consideración de promoción cada una de las actuaciones edificatorias a desarrollar por cada solar o conjunto de solares contiguos.

CUARTO.- Personas inquilinas

4.1. La selección de las personas adjudicatarias de alquiler asequible y la adjudicación de las viviendas que se integren en el parque de viviendas de alquiler de SCM deberán seguir, en todo caso, el procedimiento legalmente establecido vigente en cada momento.

Actualmente, las viviendas se adjudican a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida (según lo previsto en el art. 21 LFV), los ingresos máximos y mínimos para acceder a las viviendas son ingresos familiares ponderados superiores a 2´5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA) e inferiores a 4´5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA) (según el art.18 LFV) y el precio máximo de renta inicial mensual aplicable a los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento asequible será de 8,25 euros/m² útil de vivienda; 72,47 euros por plaza de garaje; y 2,41 euros/ m² útil de trastero y del resto de anejos. El precio se actualizará anualmente un 2%. (según el art.10 apartado 1, letra f) LFV).

4.2. En el supuesto de que las personas inquilinas no puedan hacer frente a las cuotas mensuales establecidas, se aplicarán las previsiones vigentes en la Comunidad Foral de Navarra en cada momento en materia de arrendamientos urbanos, así como las demás normas vigentes en materia de prevención de la exclusión residencial para personas vulnerables, sin perjuicio del otorgamiento, cuando proceda, de prestaciones sociales de carácter económico por parte de los Ayuntamientos donde se ubique la vivienda.

QUINTO.- Régimen de transmisión de las participaciones sociales de la Sociedad de Capital Mixto y plazo mínimo de permanencia

Con respecto al régimen de transmisión de las participaciones de la Sociedad de Capital Mixto y al plazo mínimo de permanencia que debe cumplir la Socia Privada, se estará a lo previsto en el Pacto de Socias.

SEXTO.- Régimen jurídico de la Sociedad de Capital Mixto

6.1. La Sociedad de Capital Mixto realizará sus actividades en el mercado y, por tanto, a su cargo, riesgo y ventura, y sujetará su actividad al ordenamiento jurídico privado, esto es, al Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio) o disposición que la sustituya.

6.2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado segundo de la Disposición adicional decimosexta de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra, la Sociedad de Capital Mixto podrá ser beneficiaria de subvenciones y ayudas previstas en los planes de vivienda estatales, autonómicos o locales, y de cualesquiera otros otorgados por razón de su actividad como operador de vivienda con algún tipo de protección pública.

En ningún caso esto supondrá preferencia respecto de las otras empresas del sector, ni supondrá la utilización de las prerrogativas de la Administración, de acuerdo con la normativa vigente.

6.3. SCM podrá contar con la participación del Banco Europeo de Inversiones (BEI) para la financiación ajena.

6.4. Además del contacto con el Instituto de Crédito Oficial (ICO), se facilitará a las licitadoras y, posteriormente a la adjudicataria, los contactos que se precisen con otras Instituciones Financieras de la Unión Europea a efectos de que estas Instituciones les puedan ofrecer una orientación sobre las condiciones de su financiación. Se adjunta como **Anexo nº 8** carta de interés del ICO.

SÉPTIMO.- Gestión de la Sociedad de Capital Mixto

7.1. Corresponderá a la persona adjudicataria la gestión de la construcción y promoción de los suelos incluidos en los derechos reales de superficie constituidos a favor de SCM, para lo cual suscribirá el contrato que se acompaña como **Anexo nº 5**.

7.2. La persona adjudicataria deberá gestionar igualmente el parque de viviendas de alquiler de SCM, a cuyo fin suscribirá el contrato que se acompaña como **Anexo nº 6**.

7.3. La gestión administrativa, contable y fiscal de SCM se entiende inherente a sus obligaciones, y la persona Socia Privada adjudicataria tendrá que hacerse cargo de esta con sus propios medios, sin percibir remuneración alguna. Dicha gestión deberá llevarse a cabo conforme a lo establecido en la Estipulación Cuarta del Pacto de Socias.

7.4. SCM no podrá contratar en ningún caso los trabajos de redacción de proyectos y/o dirección de obras, la construcción de las viviendas, ni suscribir o alcanzar ningún otro contrato o acuerdo, con empresas que pertenezcan al mismo Grupo que la Socia Privada (o, en su caso, al mismo Grupo al que pertenezca cualquiera de las adjudicatarias que posteriormente han constituido la Sociedad denominada como la Socia Privada).

Se entenderá por Grupo aquél que como tal se define en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

7.5. Del mismo modo, la Socia Privada no podrá ceder a una tercera persona, ni total ni parcialmente, los contratos de gestión a que se refieren los **Anexos nº 5 y 6** del presente PCR. Por el contrario, la subcontratación, total o parcial, de las actuaciones objeto de dichos contratos si está autorizada, siempre y cuando dicha subcontratación se realice a favor de una sociedad del Grupo de la Socia Privada (o, en su caso, del mismo Grupo al que pertenezca alguna de las adjudicatarias que posteriormente han constituido la Sociedad denominada como la Socia Privada).

7.6. La gestión del parque de alquiler se efectuará en todo momento con estricta sujeción a las normas reguladoras de las viviendas sujetas a protección pública.

OCTAVO.- Pacto de Socias

NASUVINSA y la Socia Privada seleccionada firmarán un Pacto de Socias cuyas obligaciones y contenido se establecen en el **Anexo nº 4**.

2. OBJETO DE LA LICITACIÓN

2.1.- El presente Pliego de Condiciones Reguladoras (en adelante PCR) tiene por objeto regular la selección de una Socia Privada con el fin de constituir, junto con NASUVINSA, una Sociedad de Capital Mixto (SCM) para la promoción de hasta 2.000 viviendas protegidas en régimen de arrendamiento asequible. El número de viviendas podrá aumentarse hasta un máximo de 500 más, previa autorización de NASUVINSA.

2.2.- Una vez constituida SCM, y siempre en lo que se refiere a su actividad principal, la Socia Privada se encargará de las siguientes actuaciones de gestión administrativa y patrimonial de la misma:

- a) Por un lado, la gestión de la construcción y promoción de los suelos objeto de los derechos reales de superficie constituidos a favor de SCM, conforme a lo dispuesto en el contrato acompañado como **Anexo nº 5**.
- b) Por otra parte, la gestión del parque de viviendas de alquiler propiedad de SCM (incluido parking, trasteros, locales o cualquier otro anejo) o que le hayan sido adscritas por cualquier título para su gestión, conforme a lo dispuesto en el contrato acompañado como **Anexo nº 6**.
- c) Y, por último, la gestión administrativa, contable y fiscal de la propia Sociedad de Capital Mixto, conforme a lo dispuesto en la Estipulación Cuarta del Pacto de Socias, y debiendo dar cuenta de ello al Órgano de Administración de SCM.

2.3.- La remuneración máxima del gestor para la gestión de la construcción y promoción de los suelos será el equivalente al 8 % sobre el total de los costes de la promoción (suelo no incluido). Las licitadoras podrán proponer una rebaja de este porcentaje.

La remuneración máxima del gestor para la gestión del parque de viviendas de alquiler será el equivalente al 8 % sobre las rentas de alquileres efectivamente percibidas (netas de morosidad), IVA excluido. Las licitadoras podrán proponer una rebaja de este porcentaje.

La gestión administrativa, contable y fiscal se entiende como accesoria de las obligaciones patrimoniales, con lo que la Socia Privada tendrá que hacerse cargo de ella sin derecho a percibir retribución alguna.

2.4.- El contrato (selección de la persona Socia Privada y los contratos de gestión patrimonial a que se obliga) se licita por procedimiento abierto superior al umbral europeo, y su adjudicación se llevará a cabo a favor de la oferta con la mejor relación calidad precio, entendiéndose por tal la que mayor puntuación obtenga conforme a los criterios fijados en el presente PCR.

2.5.- El presente contrato no admite su división en lotes dadas las disfuncionalidades técnicas que acarrearía y la imposibilidad intrínseca a la propia naturaleza del contrato y su régimen de financiación.

2.6.- Una vez constituida la Sociedad de Capital Mixto, la relación contractual que vincule a la misma con los derechos de superficie que le sean transmitidos u otorgados será la propia de los derechos reales de superficie previstos en los artículos 239 y siguientes del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en las Leyes 430 a 434 de la Ley 1/1973, de 1 de marzo, que aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra (Fuero Nuevo de Navarra), y en la demás normativa privada foral de aplicación.

2.7.- Las contrataciones de SCM quedan sujetas a Derecho Privado, sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de los Protocolos de Contratación de redactores de proyecto, directores de obra y contratistas de obra que SCM vendrá obligada a aprobar conforme a la cláusula 29 del PCR, garantizándose los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, así como que los contratos se formalicen con quienes presenten la mejor oferta. SCM solo someterá sus contrataciones a la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos de Navarra (en adelante, LFCP), si llegara a adquirir la condición de Poder Adjudicador con arreglo al artículo 4 de la LFCP o por darse alguno de los supuestos previstos en el artículo 5 de la LFCP.

2.8.- Los códigos del “Vocabulario Común de los Contratos Públicos” (CPV) correspondientes al objeto del contrato son:

71540000-5 Servicios de gestión de obras.

79993000-1 Servicios de gestión de edificios e instalaciones.

70111000-2 Promoción de bienes raíces residenciales.

70311000-4 Servicios de alquiler o venta de edificios residenciales.

70333000-4 Servicios relacionados con viviendas.

3. DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL E INFORMATIVA

Tendrán carácter contractual los siguientes documentos:

- El presente Pliego de Condiciones Regulatorias.
- Los Estatutos sociales de la Sociedad de Capital Mixto (**Anexo nº 3**).
- El Pacto de Socias (**Anexo nº 4**).
- El contrato para la gestión de la construcción o promoción de suelos de SCM (**Anexo nº 5**).
- El contrato para la gestión del parque de vivienda de alquiler de SCM (**Anexo nº 6**).
- La oferta presentada por la persona adjudicataria (Socia Privada).

No tiene en cambio naturaleza contractual el Estudio de Viabilidad que figura como **Anexo nº 7**, que tiene carácter informativo.

NASUVINSA interpretará sistemáticamente los documentos mencionados en la presente Cláusula.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor actual de la retribución del Socio Privado por la obtención de dividendos y la gestión de los contratos construcción o promoción de suelos y de gestión del parque de vivienda de alquiler de SCM asciende a 60.974.740,41 euros (IVA no incluido) (teniendo en cuenta tanto las

aportaciones de capital, como la liquidación al final del periodo, el VAN del Socio Privado es de 43.931.541,79 euros).

La cifra neta de negocios que según las estimaciones generará la Sociedad de Capital Mixto a lo largo del periodo de ejecución del contrato asciende a 457.360.300,11 euros.

5. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El órgano de contratación es la persona que ostente las facultades de representación y apoderamiento de NASUVINSA.

6. DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato y vigencia de la Sociedad de Capital Mixto será de NOVENTA (90) AÑOS a contar desde su constitución, sin perjuicio de las acciones de responsabilidad que puedan derivarse y de las causas de resolución previstas en el presente PCR y en su Documentación contractual.

No obstante, lo anterior, el plazo de duración de cada derecho real de superficie no excederá en ningún caso de SETENTA Y CINCO (75) AÑOS, salvo que posteriores modificaciones legales permitieran un plazo superior.

La duración de los contratos de gestión que asume la Socia Privada, atendiendo al objeto de las prestaciones y al conjunto de aportaciones de capital que debe realizar para la promoción y construcción de las viviendas, será equivalente al de los derechos de superficie.

7. RÉGIMEN JURÍDICO

La selección de la Socia Privada se adjudicará conforme a las disposiciones de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos de Navarra (en adelante LFCP), y en cuanto a sus efectos y extinción se regirá por lo previsto en el presente PCR, por las disposiciones del Derecho Civil o Mercantil y por la misma LFCP en aquellas remisiones expresas recogidas en el presente PCR.

Los derechos de superficie, de carácter patrimonial, se regirán por lo previsto en los artículos 239 y siguientes del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por las Leyes 430 a 434 de la Ley 1/1973, de 1 de marzo, que aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra (Fuero Nuevo de Navarra), y por demás normativa foral de aplicación.

El presente PCR define las condiciones de carácter jurídico, económico y técnico que constituyen la ley del contrato y que las personas licitadoras asumen íntegramente, sin exención alguna, al presentar sus ofertas. En el caso de que alguna oferta introduzca cláusulas de exoneración y/o limitación de responsabilidad o que contradigan las condiciones del presente PCR o el ordenamiento jurídico aplicable, dichas cláusulas no tendrán eficacia ni efecto alguno, y se tendrán por no puestas.

Dada la duración del presente contrato, resulta probable que durante la misma tengan lugar modificaciones de la normativa reguladora de los distintos aspectos contemplados en el presente PCR y sus Anexos (por ejemplo, normativa reguladora del alquiler de viviendas, de la Sociedad de Capital Mixto, de los derechos reales de superficie, etc.). En dicho caso, las referencias contenidas en el presente PCR y sus Anexos deberán entenderse realizadas a las versiones de dichas normas que se encuentren vigentes en cada momento o, en su caso, a aquellas que las sustituyan o resulten de mayor similitud.

TÍTULO II: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LA SOCIA PRIVADA

8. PERSONAS QUE PUEDEN SOLICITAR SU PARTICIPACIÓN

8.1.- Podrán concurrir al proceso de licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no se encuentren incursas en causa de prohibición de contratar de conformidad con lo previsto en la LFCP, requisitos que deberán concurrir en el momento de finalización del plazo de presentación de ofertas.

8.2.- NASUVINSA podrá contratar con personas licitadoras que participen conjuntamente, de acuerdo con lo señalado en el artículo 13 LFCP. Dicha participación se instrumentará mediante la aportación de un documento privado en el que se manifieste la voluntad de concurrencia conjunta, se indique el porcentaje de participación de cada una de ellas y se designe una persona representante o apoderada única con facultades para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones de su oferta. Igualmente, deberán presentar el compromiso de constitución de una sociedad de capital (Socia Privada) en el caso de que resulten adjudicatarias, conforme a lo dispuesto en las cláusulas 13 (Sobre 1, Documentación General) y 23 del presente PCR y con indicación del porcentaje que cada una de ellas ostentará en el capital social de la Socia Privada.

8.3.- La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional por parte de las personas licitadoras de la totalidad de las presentes Condiciones Regulatorias, sin salvedad o reserva alguna.

8.4.- Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidos dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus propios estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato, así como durante la fase de ejecución del mismo.

9. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA Y SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

Las personas licitadoras deberán disponer de la siguiente solvencia:

9.1.- Solvencia económica y financiera:

- a) Declaración sobre el volumen global de negocios por importe de 15.000.000 euros en cada uno de los últimos tres ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades de quien vaya a licitar, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

A los efectos de la solvencia económica y financiera exigida en el presente PCR, se acumulará la solvencia acreditada por las personas licitadoras concurrentes para la determinación de la solvencia de la agrupación.

Para acreditar su solvencia, quien licite podrá basarse en la solvencia de otras empresas, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tengan con ellas, con arreglo al artículo 18 de la LFCP.

Esta solvencia se acreditará por la licitadora que mejor puntuación haya obtenido tras la valoración de ofertas, ante la Mesa de Contratación, a su requerimiento y antes de que eleve la propuesta de adjudicación.

Si por una razón justificada quien vaya a licitar no se encuentra en condiciones de presentar las referencias solicitadas, podrá acreditar su solvencia económica y financiera por medio de cualquier otro documento que el órgano de contratación considere adecuado.

9.2.- Solvencia técnica o profesional:

a) Haber gestionado por un período mínimo de tres (3) años de los últimos tres (3) años [o alternativamente, en cinco (5) años de los últimos quince (15)] una inversión total por importe igual o superior a los 15.000.000 € (IVA no incluido) en compra, construcción, rehabilitación y/o promoción de vivienda en régimen de alquiler sometido a régimen de protección pública o figura equivalente prevista o autorizada por la legislación de otros estados que comporte el arrendamiento de viviendas por debajo de los valores de mercado.

b) Haber gestionado por un período mínimo de tres (3) años de los últimos tres (3) años [o alternativamente, en cinco (5) años de los últimos quince (15)] un parque de viviendas que genere al menos unas rentas por alquileres por un importe total de 1.375.000 € (IVA no incluido) y que esté sometido a régimen de protección pública o figura equivalente prevista o autorizada por la legislación de otros estados que comporte el arrendamiento de viviendas por debajo de los valores de mercado.

En caso de UTE o de ofertas en participación conjunta, las personas licitadoras deberán acreditar que cumplen, como mínimo, uno de los criterios que se señala en este apartado (Solvencia técnica o profesional) y que, conjuntamente, cumplen con todos ellos.

Las personas licitadoras podrán basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, de conformidad con el artículo 18 LFCP.

La solvencia se acreditará por la licitadora que mejor puntuación haya obtenido tras la valoración de ofertas, ante la Mesa de Contratación, a su requerimiento y antes de que eleve la propuesta de adjudicación.

La solvencia requerida en la cláusula 9.2.a) se acreditará documentalmente mediante las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil (con su correspondiente Memoria), si la persona jurídica estuviera inscrita en ese registro, y en caso contrario, por las depositadas en el registro oficial en el que deba estar inscrito, o cualquier otro documento admitido en derecho.

La solvencia requerida en la cláusula 9.2.b) se acreditará documentalmente mediante la documentación contable en la que figuren el importe de las rentas de los alquileres, sometidos

a régimen de protección pública o figura equivalente y, en su caso, por medio de los contratos de gestión de los alquileres, sometidos a régimen de protección pública o figura equivalente en el que conste el importe de las rentas percibidas.

Asimismo, deberá aportarse una declaración responsable de la licitadora en la que se detallen las operaciones de inversión que acrediten el importe económico mínimo exigido en el apartado a) así como el parque de viviendas que hayan generado al menos unas rentas por alquileres por el importe mínimo exigido en el apartado b).

10. ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS MATERIALES Y/O PERSONALES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La Socia Privada se compromete a adscribir para el desarrollo y ejecución de los derechos reales de superficie todos los recursos materiales y el personal necesario y con la cualificación profesional adecuada de conformidad con lo establecido en el PCR, en el contrato para la gestión de la promoción y construcción del suelo adjunto y en el contrato para la gestión del parque de viviendas de alquiler adjunto.

11. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

1) LUGAR

Las proposiciones se presentarán electrónicamente a través de la Plataforma de Licitación Electrónica de Navarra (PLENA). Así mismo, todas las comunicaciones y resto de actuaciones de trámites que procedan con las personas licitadoras se efectuarán a través de PLENA.

Desde el anuncio de licitación del Portal de Contratación se podrá acceder al espacio de la Plataforma de Licitación Electrónica de Navarra (PLENA) donde cualquier persona interesada en la licitación puede descargar una aplicación de escritorio que le permite la preparación y presentación de ofertas mediante sobre digital. Esta aplicación debe descargarse una única vez, siendo válida para cualquier licitación posterior a través de PLENA por parte de cualquier entidad sometida a la misma.

Las ofertas son cifradas en el escritorio de quien vaya a licitar utilizando mecanismos estándares de cifrado, y una vez presentadas, son depositadas en un repositorio seguro.

2) FORMA DE PRESENTACIÓN

2.1.- La oferta deberá ir firmada mediante certificado electrónico reconocida, válidamente emitida por un Prestador de Servicios de Certificación y que garantice la identidad e integridad del documento, la oferta y todos los documentos asociados a la misma, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza y demás disposiciones de contratación pública electrónica.

El tamaño permitido de cada fichero individual que se anexa en la oferta electrónica es de 50 MB. El tamaño total de la oferta, con todos los documentos que la forman tendrá un tamaño

máximo de 100 MB. PLENA no establece límite alguno en el número de archivos que se pueden adjuntar a una oferta.

Los formatos admitidos por PLENA para los documentos que se anexan en la presentación de la oferta son los utilizados habitualmente (doc, docx, xls, xlsx, ppt, pptx, rtf, sxw, abw, pdf, jpg, bmp, tiff, tif, odt, ods, odp, odi, dwg, zip.), y como medida alternativa, para adjuntar archivos de otros formatos, se pueden envolver en un archivo comprimido (ZIP).

En caso de discordancia entre los valores objetivos introducidos en los formularios de la plataforma y los documentos anexos que dan respaldo a cada criterio prevalecerán los documentos y anexos suscritos electrónicamente por la entidad o persona licitadora o quien tenga poder de representación.

En el momento en que la licitadora cierre su oferta, se generará una huella -resumen criptográfico- del contenido de la misma, quedando como constancia de la oferta. En el caso de que quien licite tenga problemas (*) en la presentación de su oferta en PLENA, si la huella -resumen criptográfico- es remitida, dentro del plazo de presentación de ofertas, al órgano de contratación por correo electrónico a la dirección de contacto establecida en el Portal de Contratación, se dispondrá de un plazo extendido de 24 horas para la recepción de la oferta completa a través de PLENA y para considerar completada la presentación. Sin cumplir tales requisitos no será admitida la solicitud de participación en el caso de que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

() A estos efectos se advierte de que cuanto mayor sea el peso (medido en MB) de las ofertas, mayor puede ser el tiempo requerido para completar su presentación. Ello con independencia de la concurrencia de otras circunstancias, como una menor velocidad de subida de datos debida a la calidad de la conexión, u otras.*

2.2.- La presentación de proposiciones por las personas licitadoras supone la aceptación incondicional por su parte a la totalidad de las presentes Condiciones Regulatorias, sin salvedad o reserva alguna.

2.3.- Cada persona no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en participación conjunta si ha presentado una proposición individual. La infracción de estas normas dará lugar a la inadmisión de todas las propuestas por él suscritas para un mismo lote o contrato.

La presentación simultánea de ofertas por parte de empresas vinculadas supondrá, igualmente, la inadmisión de dichas ofertas.

3) PLAZO

El plazo de presentación de las ofertas se fijará en el anuncio para la licitación publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el Portal de Contratación de Navarra.

Si al proceder a la apertura de los sobres, se detecta una presentación fuera de plazo sobre la cual se ha recibido una huella, ésta se validará si la huella coincide y la fecha de recepción está dentro de las 24 horas extendidas, en cuyo caso la oferta se dará por válida y se abrirá.

Si por el contrario la huella no coincide, o bien la oferta se ha recibido fuera del plazo de 24 horas extendidas, la oferta se excluirá, no abriéndose nunca su contenido.

En caso de que la oferta hubiera sido presentada fuera de plazo y la persona licitadora adujera la existencia de problemas técnicos en la presentación, se verificará si en el momento de presentación de la oferta existieron problemas de índole técnica en la Plataforma. Solamente en el caso de que hubiera acaecido incidencia técnica en el normal funcionamiento de la Plataforma, la oferta presentada será admitida.

A este respecto se informa que es necesario que la hora del equipo desde el que se vaya a realizar la presentación coincida con un margen máximo de desfase de 5 minutos, con la hora del servidor de Gobierno de Navarra. Los servidores de Gobierno de Navarra, utilizan como referencia el Tiempo Universal Coordinado (UTC), que es la escala de tiempo universal mantenida por los laboratorios internacionales de referencia con una precisión: +/- 1seg. Esta es, por tanto, la hora oficial de los servicios electrónicos:

- Fuente horaria primaria: hora.roa.es (Real Instituto y Observatorio de la Armada: dos servidores en San Fernando-Cádiz y un tercero situado en Madrid)
- Fuentes horarias secundarias:
 - canon.inria.fr, INRIA, Paris
 - i2t15.i2t.ehu.es, UPV-EHU

El desconocimiento de la persona licitadora o problemas técnicos ajenos a la Plataforma no justificarán la extemporaneidad en la presentación de la oferta y conllevarán la exclusión.

12. CONFIDENCIALIDAD DE LA OFERTA

Las personas licitadoras podrán designar como confidencial información incluida en su oferta por formar esta parte de su estrategia empresarial y, en particular, por contener secretos empresariales de acuerdo con la Ley 1/2019, de 20 de febrero, de Secretos Empresariales, debiendo reflejarse claramente (sobreimpresa, al margen) en el propio documento, parte del documento o dato señalado como tal.

La declaración de confidencialidad no debe perjudicar el cumplimiento de las obligaciones en materia de transparencia, publicidad e información que debe darse a cada persona licitadora y, por tanto, no podrá extenderse a toda la propuesta.

En el caso en el que en la oferta no indique nada expresamente al respecto, se entenderá que no contiene información de carácter confidencial.

NASUVINSA procederá al respecto de la confidencialidad y sigilo respecto de las ofertas presentadas de conformidad con el artículo 54 LFCP.

13. CONTENIDO DE LOS SOBRES

Las propuestas se presentarán de acuerdo con la estructura establecida para esta oferta en PLENA, conteniendo 2 sobres, identificados como:

- **SOBRE 1.- DOCUMENTACIÓN GENERAL y PROPUESTA DE CRITERIOS SUJETOS A JUICIO DE VALOR.**
- **SOBRE 2.- PROPUESTA DE CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS.**

Quedarán excluidas del procedimiento aquellas propuestas que incluyan en el SOBRE 1 documentación que, de acuerdo con lo establecido en las presentes Condiciones Regulatorias, corresponda incluir en el SOBRE 2, cuando se vulnere el secreto de las propuestas o el deber de no tener conocimiento del contenido de la documentación relativa a los criterios de valoración objetiva antes de la relativa a los criterios de valoración subjetiva.

La documentación deberá presentarse en castellano.

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

PRIMERO.- DOCUMENTACIÓN GENERAL

1. Justificación de los requisitos para contratar.

- **Declaración responsable de la persona licitadora**, conforme al **Anexo nº 1** que se adjunta al presente Pliego, indicando entre otras cuestiones, que cumple los requisitos para contratar conforme al artículo 55 LFCP.
- **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.

La dirección de correo electrónico que se consigne en la declaración responsable deberá coincidir con la que se disponga en la Plataforma de Licitación Electrónica de Navarra (PLENA) en la presentación de la oferta. En caso de discrepancia entre las direcciones de correo electrónico, se tendrá en cuenta la dispuesta en PLENA.

2. Forma de participación (individual o conjunta).

En el caso de que la oferta se instrumente en forma de participación conjunta, además del DEUC de cada una de ellas:

- Documento privado en el que se manifieste esta voluntad, de conformidad con el artículo 13 LFCP.
- Aportación de compromiso de constitución de una sociedad de capital, conforme a las condiciones establecidas en la cláusula 22 del presente PCR. Esta sociedad, denominada

a efectos de este PCR, Socia privada, constituirá con NASUVINSA la Sociedad de Capital Mixto.

Si una licitadora concurre de manera individual, también tendrá la posibilidad de aportar el compromiso de constituir una sociedad de capital con la que constituir la Sociedad de Capital Mixto. Esta sociedad deberá reunir las condiciones establecidas en la cláusula 23 del presente PCR.

La persona licitadora a cuyo favor vaya a recaer la propuesta de adjudicación del contrato deberá acreditar la posesión y validez de los documentos necesarios, que se determinan en la estipulación 20 del presente Pliego de Condiciones Regulatorias, en el plazo máximo de siete días naturales desde que se le requiera.

De conformidad con el artículo 22 LFCP, son circunstancias, entre otras, para apreciar la prohibición de contratar con la persona licitadora:

- Haber incurrido en falsedad al efectuar la declaración responsable anterior o al facilitar cualesquiera otros datos relativos a su capacidad y solvencia, o haber incumplido, por causa que le sea imputable, la obligación de comunicar la información que limite la validez del certificado acreditativo de la personalidad y representación de la empresa inscrita en el Registro Voluntario de Licitadores de Navarra, autorizado por la Junta de Contratación Pública.

SEGUNDO.- PROPOSICIÓN SOMETIDA A JUICIOS DE VALOR.

La documentación a presentar por las personas licitadoras deberá ajustarse en su contenido a los efectos de que se valore y puntúen los criterios de adjudicación del presente PCR.

La licitadora deberá designar de forma expresa qué información considera confidencial según lo indicado en la cláusula 12 del presente PCR.

La documentación se estructurará ordenadamente de acuerdo con los siguientes apartados:

a) Estudio de Viabilidad.

Las personas licitadoras deberán presentar un Estudio de Viabilidad similar al que consta en esta licitación como **Anexo nº 7** que recoja en todo caso estas magnitudes:

- Capital/Inversión. Objetivo/Estimación de cifra de capital social a aportar por los socios para construir las viviendas de las Fases I y II.
- LTC: objetivo/estimación de % de la inversión de las viviendas de la Fase I y II que se va a acometer con financiación externa.
- Objetivo/estimación de duración media de las obras de las viviendas de las Fases I y II, entre licencia concedida y entrega de llaves a inquilinos.
- Objetivo/estimación de coste medio de construcción de las viviendas de la Fase I y II (PEM, PEC y PEC+IVA y total con todo el resto de gastos asociados a cada promoción).
- Objetivo/estimación de ocupación.

- Objetivo/estimación de morosidad.

El Estudio de Viabilidad a incluir en este Sobre debe construirse en todo caso con los porcentajes establecidos como máximos en este pliego (8%) para la gestión de la promoción y construcción de los suelos y para la gestión del parque de viviendas de alquiler, de tal modo que todas las personas licitadoras usen las mismas hipótesis y no están expresando cuál va a ser su oferta económica.

La inclusión de cualquier dato en el Estudio de Viabilidad que permita inferir los porcentajes de retribución ofertados supondrá la exclusión de la proposición presentada.

b) Modelo organizativo de la gestión en fase de redacción de proyecto y su ejecución y gestión del parque de viviendas.

Las personas licitadoras deberán desarrollar una memoria de un máximo de 10 páginas DIN A4 vertical, interlineado mínimo sencillo, márgenes mínimos 2,0 cm., tipo letra mínima Arial 10 o equivalente, donde deberá recogerse, la siguiente información:

- (i) Presentación de un modelo organizativo de la gestión de SCM de los servicios de promoción y construcción.
- (ii) Presentación de un modelo organizativo de la gestión de SCM de los servicios de gestión del parque de viviendas.

c) Innovación e industrialización.

Las personas licitadoras deberán desarrollar una memoria de un máximo de 10 páginas DIN A4 vertical, interlineado mínimo sencillo, márgenes mínimos 2,0 cm., tipo letra mínima Arial 10 o equivalente, donde deberá recogerse, la siguiente información:

Actuaciones innovadoras ya implementadas en proyectos previos y propuesta de actuaciones innovadoras a desarrollar en los proyectos que se desarrollarán, derivados de la presente licitación, en lo relativo a las siguientes cuestiones:

- La sostenibilidad energética y medioambiental, teniendo en cuenta el ciclo de vida completo de los edificios (eficiencia en su construcción, posterior explotación y demolición o desensamblaje).
- El impulso de la innovación e industrialización de la construcción de los edificios.
- El impulso de la digitalización mediante la metodología BIM u otros sistemas, en el desarrollo de las diferentes fases de los proyectos.

Las personas licitadoras no deberán hacer referencia en esta memoria a ninguna evidencia, información y/o documentación puntuable en el criterio de adjudicación social.

SOBRE 2: PROPUESTA CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS

Consideraciones previas relativas al contenido de este SOBRE:

- 1º. No se aceptarán aquellas ofertas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Mesa de Contratación estime fundamental para evaluar la oferta.
- 2º. En caso de discrepancia entre el importe expresado en letra y el expresado en cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la oferta se desprenda de forma indubitada y sin margen interpretativo otra cosa.
- 3º. Si alguna oferta no guardase concordancia con el presente PCR o la documentación examinada y admitida en la licitación, comportase error manifiesto en los importes o error/es o inconsistencias con el Plan de Negocio presentado, o existiese reconocimiento por parte de la licitadora de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, la oferta presentada será desestimada por el Órgano de Contratación, a propuesta de la Mesa de Contratación, mediante resolución motivada.

La licitadora incluirá en este SOBRE:

- Su oferta de conformidad con el modelo que se acompaña como **Anexo nº 2** del presente PCR.
- Evidencias/documentación a presentar a los efectos de acreditar el criterio social:
 - a. Memoria de sostenibilidad: acceso al documento mediante enlace a portal corporativo o aportación íntegra del mismo, firmado por el máximo órgano responsable de la entidad con anterioridad a la fecha de publicación de la licitación.
 - b. Manual de Gestión del estándar, firmado por el máximo órgano o persona responsable.
Acta de auditoría que acredite su efectiva implantación en el año 2022 y/o 2023.
 - c. Código Ético y/o de Conducta: acceso mediante enlace a portal corporativo o aportación íntegra del documento, firmado por el máximo órgano responsable de la entidad con anterioridad a la fecha de publicación de la licitación.
Extracto de acta de consejo de administración, comunicación oficial a la plantilla o documentación equivalente que permita acreditar su efectiva implantación el año 2022 y/o 2023.
 - d. Certificado de entidad acreditadora.
 - e. Informe SROI año 2022 y/o 2023: acceso al documento mediante enlace a portal corporativo o aportación íntegra del mismo, firmado por el máximo órgano responsable de la entidad con anterioridad a la fecha de publicación de la licitación.
- Del mismo modo, la licitadora **presentará un Plan de Negocio coherente con el objeto de la licitación y con su oferta. Este Plan de Negocio, a diferencia del Estudio de**

Viabilidad presentado en el Sobre nº 1, debe recoger los porcentajes de retribución ofertados, junto con el capital social a aportar de modo inicial.

El Plan de Negocio no será objeto de valoración, pero debe constituir el fundamento de la oferta presentada, guardando plena coherencia con la misma.

14. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación se realizará a favor de la oferta que presente mejor relación calidad-precio, de conformidad con el artículo 64 LFCP, entendiéndose como tal la oferta que mayor puntuación obtenga una vez aplicados los criterios de adjudicación.

Los criterios para la adjudicación del presente contrato se califican como sigue:

14.1.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SUJETOS A JUICIOS DE VALOR (SOBRE 1): HASTA UN MÁXIMO DE 30 PUNTOS.

a) Estudio de Viabilidad: hasta 15 puntos.

Las personas licitadoras deberán presentar un Estudio de Viabilidad similar al que consta en esta licitación como **Anexo nº 7** que recoja en todo caso estas magnitudes:

- Capital/Inversión. Objetivo/Estimación de cifra de capital social a aportar por los socios para construir las viviendas de las Fases I y II.
- LTC: objetivo/estimación de % de la inversión de las viviendas de la Fase I y II que se va a acometer con financiación externa.
- Objetivo/estimación de duración media de las obras de las viviendas de las Fases I y II, entre licencia concedida y entrega de llaves a inquilinos.
- Objetivo/estimación de coste medio de construcción de las viviendas de la Fase I y II (PEM, PEC y PEC+IVA y total con todo el resto de gastos asociados a cada promoción).
- Objetivo/estimación de ocupación.
- Objetivo/estimación de morosidad.

El Estudio de Viabilidad a incluir en este Sobre debe construirse en todo caso con los porcentajes establecidos como máximos en este pliego (8%) para la gestión de la promoción y construcción de los suelos y para la gestión del parque de viviendas de alquiler, de tal modo que todas las personas licitadoras usen las mismas hipótesis y no estén expresando cuál va a ser su oferta económica.

La inclusión de cualquier dato en el Estudio de Viabilidad que permita inferir los porcentajes de retribución ofertados supondrá la exclusión de la proposición presentada.

Sobre la información que suministren en su Estudio de Viabilidad se evaluará la coherencia con el objeto de la licitación, así como con el contexto macroeconómico y de mercado en el que la misma se va a producir.

Recibirá la mayor puntuación (y el resto serán valoradoras de modo decreciente) el Estudio de Viabilidad que muestre:

- Solvencia y conocimiento del negocio de promoción, construcción y gestión de VPO de alquiler.
- De forma razonada, prudente y coherente, menor aportación de capital social
- Igualmente, de forma razonada, prudente y coherente, menor duración de los trabajos de promoción y construcción.
- De la misma manera, de forma razonada, prudente y coherente, menor coste de promoción y construcción.
- De forma prudente, y sin poner en riesgo el resto de objetivos de la empresa, primer año de reparto de dividendos entre los socios.

b) Modelo organizativo de la gestión en fase de redacción de proyecto y su ejecución y fase de gestión del parque de viviendas): hasta 10 puntos.

Las personas licitadoras deberán desarrollar una memoria de un máximo de 10 páginas DIN A4 vertical, interlineado mínimo sencillo, márgenes mínimos 2,0 cm., tipo letra mínima Arial 10 o equivalente, donde deberá recogerse, la siguiente información:

(i) Presentación de un modelo organizativo de la gestión de SCM de los servicios de promoción y construcción: hasta 5 puntos.

Las personas licitadoras deberán indicar los perfiles profesionales dedicados a la fase de redacción de proyecto y ejecución del mismo. Deberán indicar su dedicación, así como los tiempos de respuesta según diferentes situaciones que puedan darse en esta fase. Igualmente deberán indicarse las herramientas y metodologías de trabajo que se utilizarán en esta etapa de trabajo. Se hará hincapié en la determinación de los procesos de trabajo con sus correspondientes flujogramas.

Se otorgará la máxima puntuación a la licitadora que formule la mejor oferta, entendiendo la que sea más coherente y aplicable y presente el diseño más adecuado de los procesos y la composición, cualificación profesional del equipo y la atención que prestarán en estas etapas del proyecto. Se clasificará al resto de personas licitadoras por orden decreciente.

(ii) Presentación de un modelo organizativo de la gestión de SCM de los servicios de gestión del parque de viviendas: hasta 5 puntos.

Las personas licitadoras deberán indicar los perfiles profesionales dedicados a esta fase de explotación de proyecto, su dedicación, así como los tiempos de respuesta para esta fase de proyecto. Igualmente deberán indicarse las herramientas y metodologías de trabajo que se utilizarán en esta etapa de trabajo. Se hará hincapié en la determinación de los procesos de trabajo con sus correspondientes flujogramas.

Se otorgará la máxima puntuación a la licitadora que formule la mejor oferta, entendiendo la que sea más coherente y aplicable y presente el diseño más adecuado de los procesos y la composición, cualificación profesional del equipo y la atención que

prestarán en esta etapa del proyecto. Se clasificará al resto de personas licitadoras por orden decreciente.

c) Innovación e industrialización: hasta un máximo de 5 puntos.

Las personas licitadoras deberán desarrollar una memoria de un máximo de 10 páginas DIN A4 vertical, interlineado mínimo sencillo, márgenes mínimos 2,0 cm., tipo letra mínima Arial 10 o equivalente, donde deberá recogerse, la siguiente información:

Actuaciones innovadoras ya implementadas en proyectos previos y propuesta de actuaciones innovadoras a desarrollar en los proyectos que se desarrollarán, derivados de la presente licitación, en lo relativo a las siguientes cuestiones:

- La sostenibilidad energética y medioambiental, teniendo en cuenta el ciclo de vida completo de los edificios (eficiencia en su construcción, posterior explotación y demolición o desensamblaje).
- El impulso de la innovación e industrialización de la construcción de los edificios.
- El impulso de la digitalización mediante la metodología BIM u otros sistemas, en el desarrollo de las diferentes fases de los proyectos.

Se otorgará la máxima puntuación a la licitadora que formule la mejor oferta, entendiendo la que sea más coherente y aplicable (que tenga relación con el objeto del proyecto y con ausencia de contradicciones), la que suponga una mayor innovación y aplicabilidad. Se clasificará al resto de personas licitadoras por orden decreciente.

Las personas licitadoras no deberán hacer referencia en esta memoria a ninguna evidencia, información y/o documentación puntuable en el criterio de adjudicación social.

La extensión máxima no podrá exceder de la cantidad de páginas indicadas para cada apartado. Toda documentación que supere los límites físicos asignados a la memoria no se evaluará. En concreto, no se evaluará, en su caso, la información contenida en las páginas 11 y siguientes.

Para el cómputo de las hojas se excluirán una página índice, las portadas, contraportadas y separadores, siempre que no contengan ninguna otra información.

14.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS (SOBRE 2): HASTA UN MÁXIMO DE 70 PUNTOS.

a) Propuesta económica: hasta un máximo de 60 puntos

- I. El porcentaje de la retribución a percibir de SCM por la gestión de la promoción y construcción de los suelos (8% como máximo sobre el coste total de la promoción (suelo no incluido): **hasta un máximo de 30 puntos.**

La fórmula para el cálculo será:

$$\text{Puntuación} = 30 \times ((\text{Remuneración máxima} - \text{remuneración ofertada}) / (\text{Remuneración máxima} - \text{Mejor remuneración ofertada}))^{1/2}$$

El porcentaje se expresará con dos decimales como máximo. Si la persona licitadora ofrece un porcentaje superior al porcentaje máximo considerado en el Pliego, la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

- II. Porcentaje de la retribución a percibir de SCM por la gestión del parque de viviendas de alquiler (incluyendo parking, trasteros, locales y cualquier otro anejo) (8% como máximo sobre las rentas de alquileres efectivamente percibidas (netas de morosidad), IVA excluido): **hasta un máximo de 30 puntos.**

La fórmula para el cálculo será:

$$\text{Puntuación} = 30 \times ((\text{Remuneración máxima} - \text{remuneración ofertada}) / (\text{Remuneración máxima} - \text{Mejor remuneración ofertada}))^{1/2}$$

El porcentaje se expresará con dos decimales como máximo. Si la licitadora ofrece un porcentaje superior al porcentaje máximo considerado en el Pliego, la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

b) Criterio social: Sostenibilidad (hasta un máximo de 10 puntos):

Dado que es voluntad del poder adjudicador que la sociedad a constituir asuma la sostenibilidad como uno de los principios y valores fundamentales en los que se asiente su actividad, se establece que la demostración de la existencia en la persona Socia Privada de una cultura empresarial basada en la sostenibilidad supone una mejora en las características y atributos de la oferta.

Por tanto, se valorará la disposición por parte de la persona o personas licitadoras de sistemas, modelos y/o protocolos efectivamente implantados y operativos, relacionados con la sostenibilidad, en tanto que inciden directamente en una mejor oferta y desarrollo de los trabajos de gestión a desarrollar, de conformidad con el siguiente detalle:

- a. Haber publicado una memoria de sostenibilidad en el año 2023 y/o 2024: **2 puntos.**
- b. Tener implantado un Sistema de Gestión de la RSE/Sostenibilidad conforme a estándares internacionalmente aceptados (iQ Net SR 10, sistema de gestión InnovaRSE, SA8000, AA1000 o Guía ISO 26000): **2 puntos.**
- c. Tener implantado un Código Ético y/o de Conducta: **2 puntos.**
- d. Tener implantado un sistema de gestión certificado conforme a ISO 14001 o Sistema de Gestión y Auditoría Medioambiental (EMAS) de la UE u norma similar: **2 puntos.**
- e. Realizar evaluación del impacto social de su actividad empresarial conforme a metodología SROI o similar: **2 puntos.**

En el caso de ausencia o acreditación insuficiente en los términos requeridos, se valorará con 0 puntos.

15. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el caso de empate en la puntuación total entre dos o más ofertas se aplicarán los siguientes criterios de desempate, en el orden establecido. Si con la aplicación del primer criterio se desempata no se aplicará el segundo y así sucesivamente:

- Mayor porcentaje de personas trabajadoras fijas con discapacidad igual o superior al 33%, siempre que la empresa o profesional tenga en plantilla un porcentaje superior al 2% de trabajadores con discapacidad, en el momento de la acreditación de su solvencia.
- La consideración de empresa de inserción, de acuerdo con la Ley 44/2007 de 13 de diciembre, para la regulación del régimen de las empresas de inserción o la normativa vigente en dicho momento.
- Acreditación de la realización de buenas prácticas en materia de igualdad de género.
- El menor porcentaje de personas trabajadoras eventuales, siempre que este no sea superior al 10 por 100.
- El carácter de entidad sin ánimo de lucro, con personalidad jurídica, en los contratos relativos a prestaciones de carácter social o asistencial.

A tal efecto se requerirá a las empresas afectadas la documentación pertinente, otorgándoles un plazo de cinco días naturales para su aportación.

En el caso de que en aplicación de los criterios anteriores persistiera el empate, este se resolverá mediante sorteo.

16. CONDICIONES SOCIALES

De acuerdo con el artículo 66.3 de la LFCP, las personas licitadoras conocen y aceptan que en la elaboración de sus ofertas han tenido en cuenta:

a) Que el contrato se halla sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y convencionales vigentes en materia de fiscalidad, de Seguridad Social, protección del medio ambiente, protección del empleo, igualdad de género, de acoso por razón de sexo o acoso sexual, condiciones de trabajo, prevención de riesgos laborales y demás disposiciones en materia laboral, inserción sociolaboral de las personas con discapacidad, y a la obligación de contratar a un número o porcentaje específico de personas con discapacidad y, en particular, a las condiciones establecidas por el último convenio colectivo sectorial del ámbito más inferior existente de aplicación en el sector en el que se encuadre la actividad a contratar.

b) Que la oferta económica es adecuada para que la persona adjudicataria haga frente al coste derivado de la aplicación, como mínimo, del convenio sectorial que corresponda, sin que en ningún caso los precios/ hora de los salarios contemplados puedan ser inferiores a los precios/hora, más las mejoras precio/hora del convenio más los costes de Seguridad Social.

17. MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación estará constituida por las siguientes personas de conformidad con el artículo 50 de la LFCP:

- **Presidencia:** Dña. Lladó López Mina (Directora del Departamento Financiero).
Suplente: D. Jesús Sesma Osaba (Técnico Contabilidad).
- **Vocales:**
 - o D. Ismael Arenas Almena (Director del Departamento de Procesos Operativos).
Suplente: Dña. Mercedes Melero Echauri (Técnica de Procesos)
 - o Dña. Berta Uriz Casaucau (Directora del Departamento de Vivienda) Suplente:
Dña. Virginia Chueca Guindulain (Responsable del Área de Alquiler)
 - o Dña. Maitane Zazu Hernando (Responsable de Sección de Proyectos y Estudios)
Suplente: Beatriz San Martín Zaragüeta (arquitecta de Sección de Proyectos y Estudios).
 - o D. Luis Arellano Yanguas (arquitecto del Departamento de Vivienda). Suplente:
Dña. Raquel Zulaica Oroz (Responsable Área de Fomento de la Rehabilitación)
 - o Persona representante de la Junta Contratación Pública: D. Luis Ceras Arrese
Suplente: Dña. Silvia Baines Zugasti.
- **Secretaría:** Dña. Carmen Pérez Miguel (licenciada en derecho y Directora Dpto. Jurídico y Compras) Suplente: Dña. Catalina Nieves Nuin (licenciada en derecho y asesora jurídica del Área Asesoría Jurídica).

La Mesa de Contratación podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos. Igualmente, podrán solicitarse estos informes cuando sea necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas del presente PCR.

18. ADMISIÓN Y VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

En acto interno, se procederá a la apertura, análisis y valoración del SOBRE 1, comprobando la presentación de la documentación general y, a continuación, procediendo a la calificación de los criterios sujetos a juicio de valor. Se dejará constancia documental de todo ello.

Posteriormente, se celebrará el acto de apertura del SOBRE 2 con los criterios cuantificables mediante fórmula, dejando constancia de esta sucesión a través de PLENA. La calificación se iniciará con la posible concurrencia de “ofertas anormalmente bajas”.

Durante el proceso de calificación, en los casos en que la documentación general sea incompleta o presente alguna duda, se requerirá a la persona afectada para que la complete o subsane. En el caso de que, en la propuesta presentada para los criterios sujetos a juicio de valor y/o cuantificables mediante fórmula, se aprecie oscuridad o inconcreción, se podrá solicitar las aclaraciones complementarias oportunas.

Los requerimientos de aclaración y/o subsanación se comunicarán a través del módulo de notificaciones de PLENA, otorgando un plazo de respuesta de, al menos, cinco días naturales. La falta de contestación transcurrido dicho plazo supondrá la exclusión en el procedimiento.

19. OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS

Se considerará que incurre en presunción de anormalidad aquella oferta en la que los porcentajes de las retribuciones de gestión de la construcción y promoción de los suelos y la gestión del parque de alquiler estén todos por debajo del 30 % de la media de las ofertas formuladas por las licitadoras para cada uno de los tipos de retribuciones.

En el caso de que sea presentada oferta anormalmente baja será de aplicación el artículo 98 LFCP.

20. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

Entre las ofertas admitidas, una vez valoradas según los criterios de adjudicación establecidos, se solicitará a la persona licitadora de la oferta que mayor puntuación total haya obtenido que, en el plazo máximo de 7 días naturales desde el envío de dicha solicitud, presente la siguiente documentación:

1. Copia del NIF.
2. Escritura de constitución y/o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, deberá aportarse la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad inscrito en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.
3. Poder notarial en el que se establezcan las facultades de representación de las personas firmantes de la proposición, o certificación del Registro Mercantil, justificativo de las facultades representativas. Los poderes generales, sujetos a inscripción en el Registro Mercantil, se presentarán con la justificación del cumplimiento de este requisito.

Estos dos últimos documentos podrán ser sustituidos por una certificación del Registro Voluntario de Licitadores de la Comunidad Foral, además de la declaración jurada de su vigencia actual.

4. Documentación de acreditación de la solvencia económica y financiera, en los términos establecidos en la Cláusula 9ª del presente PCR.
5. Documentación de acreditación de la solvencia técnica o profesional, en los términos establecidos en la Cláusula 9ª del presente PCR.
 - La solvencia requerida en el punto 9.2.a) se acreditará documentalmente por medio de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil (con su oportuna Memoria), si el empresario está inscrito en el registro, y, en caso, contrario, por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito, o cualquier otro documento admitido en derecho.

- La solvencia requerida en el punto 9.2.a) se acreditará documentalmente por medio de la documentación contable aprobada y depositada en el Registro Mercantil en la que figure el importe de las rentas de los alquileres de protección pública (o cualquier figura prevista en los otros Estados miembros de la Unión Europea) o por debajo de los valores de mercado, y, en su caso, por medio de los contratos de gestión de los alquileres en los que conste el importe de las rentas recibidas.

En caso de que la acreditación de la solvencia requerida en las cláusulas 9.2.a) y 9.2.b) no pueda quedar suficientemente justificada con la documentación contable arriba mencionada, deberá aportarse documentación que acredite la misma de forma adecuada, mediante contratos, certificados emitidos por terceros u otros, quedando a juicio de NASUVINSA la evaluación de la suficiencia de la documentación aportada.

6. Documentación acreditativa de hallarse al corriente en las obligaciones tributarias, lo que se llevará a cabo de la siguiente manera:
 - Certificación administrativa de las Administraciones Tributarias de las que la persona licitadora sea sujeto pasivo, de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias.
 - Documentación acreditativa de hallarse al corriente en las obligaciones con la Seguridad Social lo que se llevará a cabo mediante una Certificación de la Tesorería General de la Seguridad Social de que la persona licitadora se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social.
7. Documento acreditativo de alta en el impuesto sobre Actividades Económicas/Licencia Fiscal y último recibo del impuesto, cuando sea exigible.
8. En el caso de que la solvencia se acredite mediante subcontratación, la persona licitadora aportará 1) una relación exhaustiva de las personas subcontratistas; 2) un documento que demuestre la existencia de un compromiso formal con las subcontratistas para la ejecución del contrato y 3) una declaración responsable del subcontratista de que está de acuerdo en cumplir las condiciones del contrato y que no concurre en ninguna de las circunstancias del artículo 22 de la LFCP.

Conforme a la cláusula 1.7.5 del presente PCR, la subcontratación por parte de la persona Socia Privada está permitida en la ejecución de los contratos de gestión patrimonial que se acompañan como **Anexos nº 5 y 6**, siempre y cuando dicha subcontratación se realice a favor de una sociedad del Grupo de la Socia Privada (o, en su caso, al mismo Grupo al que pertenezcan las adjudicatarias que posteriormente han constituido la Sociedad denominada como la Socia Privada). En el resto de casos, dado que la participación de la Socia Privada es personalísima en su condición de socia de SCM, se prohíbe la subcontratación.

La Mesa de Contratación examinará la documentación aportada y en el caso de que sea conforme a lo previsto en las Condiciones Reguladoras, elevará la propuesta de adjudicación del contrato al órgano de contratación. Si la documentación no cumpliera las condiciones establecidas, la Mesa de Contratación realizará una nueva propuesta de adjudicación a la siguiente persona licitadora que haya obtenido mayor puntuación.

21. ADJUDICACIÓN

El órgano de contratación seleccionará a la Socia Privada en el plazo máximo de un mes desde el acto de apertura de la oferta sometida a criterios cuantificables mediante fórmula, informando a las personas licitadoras admitidas en la licitación sobre las decisiones adoptadas conforme al artículo 100.3 LFCP.

La decisión de adjudicación tendrá suspendidos sus efectos durante el plazo de 10 días naturales contados desde la fecha de remisión de la notificación de la adjudicación a través de PLENA.

La manifestación expresa de todas las personas interesadas en el procedimiento señalando la renuncia a presentar una reclamación ante el Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Navarra dará lugar a la finalización anticipada del plazo de suspensión, pudiendo continuar adelante con el procedimiento.

Asimismo, en el caso de que en la licitación se haya presentado únicamente una oferta, no se aplicará el plazo de suspensión previsto en este apartado, pudiendo continuar con la tramitación del procedimiento.

22. CONSTITUCIÓN DE LA SOCIA PRIVADA Y FORMALIZACIÓN DEL PACTO DE SOCIAS

Una vez finalizado el plazo de suspensión de la decisión de adjudicación previsto en el artículo 101 de la LFCP, NASUVINSA y la Socia Privada procederán a la firma del Pacto de Socias que figura como **Anexo nº 4** del presente PCR.

Si la adjudicataria fuese una persona jurídica única que no hubiese aportado el compromiso de constituir una nueva sociedad de capital, el Pacto de Socias se firmará en un plazo de diez días naturales desde la finalización del plazo de suspensión.

En el caso de que la persona adjudicataria sea un grupo de personas licitadoras que hubieran presentado oferta en participación conjunta o cuando, siendo una licitadora única, se haya presentado el compromiso de constituir una sociedad de capital, esta deberá constituirse previamente y en el plazo de 30 días naturales desde la finalización de periodo de suspensión con los requisitos y condiciones establecidos en la cláusula 23 del presente PCR, en la normativa de aplicación, y con sujeción a todos los compromisos asumidos por la persona adjudicataria en su oferta. Será esta sociedad la que adquiera la condición de Socia Privada, constituyendo junto con NASUVINSA la Sociedad de Capital Mixto.

En el supuesto de que por circunstancias ajenas a la voluntad de las partes no fuera posible constituir esa sociedad en dicho plazo, NASUVINSA podrá ampliarlo hasta en 15 días naturales adicionales. En cualquier caso, constituida la sociedad, se procederá a la firma del Pacto de Socias en un plazo de diez días naturales.

Cuando por causas imputables a la persona adjudicataria y/o a la Socia Privada no pudiese formalizarse el Pacto de Socias dentro de los plazos previstos en los apartados anteriores, NASUVINSA podrá optar por resolver el contrato, con abono por parte de la adjudicataria y/o a

la Socia Privada (en función de a quien hubiera sido imputable la no formalización en plazo del Pacto de Socias) de una penalidad equivalente al 2% del valor estimado del contrato (VEC) e indemnización complementaria de daños y perjuicios en todo lo que exceda de dicho importe (ofreciendo la adjudicación del contrato a la persona licitadora que hubiera quedado en segundo lugar y sucesivamente), o bien conceder un nuevo plazo improrrogable.

23. OBLIGACIONES RESPECTO DE LA SOCIA PRIVADA

1.- La sociedad constituida por la Socia Privada deberá ajustarse a los términos que siguen, los cuales, en los casos en que ello sea legalmente exigible, se incorporarán además a sus correspondientes Estatutos Sociales:

1. El domicilio social deberá fijarse en Navarra. Así mismo, las reuniones de sus órganos sociales deberán celebrarse en Navarra, sin perjuicio en su caso de la posibilidad de poder celebrar dichas reuniones de manera telemática.
2. El objeto social consistirá exclusivamente en el cumplimiento del objeto del presente contrato.
3. La transmisión de acciones o participaciones sociales de la Socia Privada deberán cumplir lo que al respecto se prevea en el Pacto de Socias.

2.- Prohibición de pignoración de acciones o participaciones sociales de la Socia Privada en garantía de acreedores.

Las acciones o participaciones sociales de la Socia Privada no podrán en ningún caso otorgarse en prenda a los acreedores de la sociedad en garantía del cumplimiento de las obligaciones de la misma, salvo autorización previa y escrita de NASUVINSA.

24. CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE CAPITAL MIXTO

1.- La Socia Privada se obliga a constituir junto con NASUVINSA la Sociedad de Capital Mixto en un plazo máximo de 30 días naturales desde la firma del Pacto de Socias.

A los efectos de hacer posible la constitución de la Sociedad de Capital Mixto en dicho plazo, la Socia Privada tendrá la obligación de coordinarse con NASUVINSA desde el momento de la adjudicación.

Las características de la Sociedad de Capital Mixto se encuentran recogidas con detalle en los Estatutos sociales como **Anexo nº 3** y en el Pacto de Socias que forma parte del presente PCR como **Anexo nº 4**.

2.- En el supuesto de que NASUVINSA y la Socia Privada consideraran oportuno que la actividad de promoción de las viviendas y la actividad de alquiler de las mismas fueran realizadas por dos sociedades mercantiles distintas, a ambas sociedades les será de aplicación lo dispuesto en el presente Pliego, incluidos los contratos que se acompañan al mismo, con las diferencias que a

continuación se van a exponer y aquellas otras que resulten de la separación de las actividades objeto de este Pliego en dos sociedades distintas.

En consecuencia, el capital social de ambas sociedades se distribuirá al 50 % entre NASUVINSA y la Socia Privada, siendo aplicable a cada una de dichas sociedades lo que en el presente Pliego se establece para la Sociedad de Capital Mixto (salvo aquellas cuestiones que, por las distintas actividades que cada una de dichas sociedades desarrollaría, correspondan únicamente a una de dichas sociedades o las que deban dividirse entre ambas sociedades).

De esta manera, y sin ánimos de ser exhaustivos:

- (i) El importe de capital social regulado en el Apartado 1.4. del presente Pliego se dividirá entre las dos sociedades en función de las necesidades financieras que cada una de dichas sociedades requiera en función de la actividad a la que se va a destinar la misma.
- (ii) Todos los derechos y obligaciones relativos a la promoción de viviendas serán aplicables a la Sociedad de Capital Mixto destinada a la actividad de promoción, y todos los derechos y obligaciones relativos al alquiler de viviendas serán aplicables a la Sociedad de Capital Mixto destinada a la actividad de alquiler.
- (iii) El otorgamiento de los derechos de superficie se hará a favor de la Sociedad de Capital Mixto destinada a la actividad de promoción.
- (iv) Entre la Sociedad de Capital Mixto destinada a la actividad de promoción y la Sociedad de Capital Mixto destinada a la actividad de alquiler deberá suscribirse un contrato de arrendamiento en virtud del cual la Sociedad de Capital Mixto cederá el uso de las viviendas a la Sociedad de Capital Mixto destinada a la actividad de alquiler a cambio de una renta de mercado. Los términos y condiciones de dicho contrato de arrendamiento deberán resultar adecuados para que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el presente Pliego.
- (v) El contrato de gestión de la construcción y promoción de los suelos que se acompaña como **Anexo nº 5** será suscrito por la persona adjudicataria y la Sociedad Mixta destinada a la actividad de promoción.
- (vi) El contrato de gestión del parque de viviendas en alquiler que se acompaña como **Anexo nº 6** será suscrito por la persona adjudicataria y la Sociedad Mixta destinada a la actividad de alquiler.
- (vii) La adjudicataria se encargará de la gestión administrativa, contable y fiscal de ambas Sociedades Mixtas conforme a lo dispuesto en el Apartado 4.2. del Pacto de Socias acompañado como **Anexo nº 4**.
- (viii) NASUVINSA y la Socia Privada suscribirán un Pacto de Socias para cada una de las dos Sociedades Mixtas.

Dicho Pacto de Socias se corresponderá con el acompañado como **Anexo nº 4**, si bien:

- a) El importe del capital social regulado en el Apartado 1.1.3. del Pacto de Socias se dividirá entre las dos sociedades en función de las necesidades financieras que cada una de dichas sociedades requiera en función de la actividad a la que se va a destinar la misma
 - b) Del Pacto de Socias de la Sociedad de Capital Mixto destinada a la actividad de promoción se suprimirán todos aquellos términos y condiciones que sean específicos de la actividad de alquiler, y del Pacto de Socias de la Sociedad de Capital Mixto destinada a la actividad de alquiler se suprimirán todos aquellos términos y condiciones que sean específicos de la actividad de promoción.
- (ix) Ambas Sociedades Mixtas estarán vinculadas de manera indisoluble, de manera que:
- a) La Socia Privada deberá ser en todo momento la misma en ambas Sociedades Mixtas, siendo nula toda transmisión de participaciones, ampliación de capital así como cualquier otra operación, actuación o circunstancia que suponga que las Sociedades de Capital Mixto tengan una composición del capital social diferente (ya sea por la existencia de socias diferentes, por la existencia de las mismas socias pero con diferentes porcentajes en el capital social, o por cualesquiera otras causas).
 - b) La resolución de alguno de los contratos acompañados como **Anexos nº 5 o nº 6** o de alguno de los dos Pactos de Socias por incumplimiento de alguna de las partes firmantes de los mismos, conllevará la resolución automática de todos los demás contratos y Pactos de Socias.

25. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se entenderá formalizado en la fecha de constitución de la Sociedad de Capital Mixto con arreglo a las condiciones previstas en el presente PCR.

Inmediatamente a continuación, la Sociedad de Capital Mixto y la Socia Privada formalizarán los contratos de gestión que se incorporan al presente PCR como **Anexo nº 5 y Anexo nº 6**.

En el caso de que por causas imputables a la Socia Privada no se hubiese podido constituir la Sociedad de Capital Mixto y, en consecuencia, formalizar el contrato, NASUVINSA, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el Pacto de Socias, podrá optar por resolver el contrato, con incautación de las garantías constituidas para la licitación (ofreciendo la adjudicación del contrato a la persona licitadora que hubiera quedado en segundo lugar y sucesivamente), o bien conceder un nuevo plazo improrrogable.

TÍTULO III: DISPOSICIONES RELATIVAS AL CONTRATO

26. CALIDADES CONSTRUCTIVAS GENERALES DE LAS VIVIENDAS

SCM desarrollará sus propias Directrices de Proyectos que deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración, en todo caso con el debido cumplimiento de la normativa urbanística, de vivienda, de edificación, de viviendas de protección oficial, etc.

27. EJECUCION DE LOS CONTRATOS DERIVADOS DE LA GESTIÓN PATRIMONIAL

Los contratos de gestión incorporados al presente PCR y derivados de la ejecución de los derechos reales de superficie como **Anexo nº 5 y Anexo nº 6** se ejecutarán con sujeción a lo establecido en este PCR y la Documentación contractual, incluidos dichos Anexos.

La contratista (Socia Privada) será responsable de la calidad técnica de los trabajos que lleve a cabo y de las prestaciones y servicios realizados, de los proyectos ya contratados por NASUVINSA y en los que se subroga, así como también de las consecuencias que se deduzcan para SCM o para terceras personas de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

28. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

Las condiciones especiales de ejecución que le son de aplicación a los contratos de gestión patrimoniales a ejecutar por la persona Socia Privada que se adjuntan como **Anexo nº 5 y Anexo nº 6**, son las siguientes:

CONDICIÓN MEDIOAMBIENTAL: Fomento de los procedimientos respetuosos con el medio ambiente. 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.

La Socia Privada 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 podrá conllevar la posibilidad de resolución del contrato o/y la imposición de una penalidad equivalente al 20% del precio del contrato.

29. PROTOCOLOS DE CONTRATACIÓN

Para la selección de redactores de proyecto, directores facultativos y contratistas de obras, o para procesos de homologación de todos ellos, SCM vendrá obligada a aprobar un Protocolo que rija estas contrataciones al objeto de garantizar la efectividad de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, así como que los contratos se celebren con quienes presenten la mejor oferta.

A este respecto, el Protocolo deberá contemplar como mínimo lo siguiente. Estas previsiones serán en todo caso obligatorias en tanto no se apruebe el Protocolo:

1º El anuncio de licitación se publicará en la página web de NASUVINSA y en la de SCM si la tuviere, sin perjuicio de que puedan utilizarse otros medios adicionales de publicidad. Toda la documentación necesaria para la presentación de las ofertas deberá estar disponible por medios electrónicos desde la publicación del anuncio de licitación.

2º El plazo de presentación de ofertas se fijará teniendo en cuenta el tiempo razonablemente necesario para la preparación de aquellas, sin que en ningún caso dicho plazo pueda ser inferior a veinte días hábiles a contar desde la publicación del anuncio de licitación.

3º La apertura de las ofertas cuya valoración dependa de fórmulas o criterio objetivos, se hará en todo caso en acto público.

4º La adjudicación del contrato deberá recaer en la mejor oferta. Los criterios de valoración objetiva tendrán que representar al menos un 51% de la puntuación máxima establecida.

5ª La selección de la contratista, que deberá motivarse en todo caso, se publicará en la página web de NASUVINSA y en la de SCM si la tuviere.

La Sociedad de Capital Mixto podría adjudicar de forma directa los contratos anteriores al margen de estos protocolos de actuación cuando su cuantía no exceda de 15.000 euros (IVA no incluido) en los contratos de servicios y de 40.000.-€ (IVA no incluido) en los contratos de obras. El Órgano de Administración de la Sociedad de Capital Mixto podrá actualizar este importe a lo largo del plazo de duración del contrato.

Se excepcionan de lo dispuesto en la presente cláusula aquellas contrataciones que ya hubieran tenido lugar en relación con los proyectos a desarrollar en las parcelas de la Primera y Segunda Fase previamente a la cesión a la Sociedad de Capital Mixto de los derechos reales de superficie (u otros derechos) de dichas parcelas. En dichos casos, salvo acuerdo en contrario con la parte cedente, la Sociedad de Capital Mixto deberá subrogarse, asumir o respetar los términos y condiciones de dichas contrataciones.

30. PÓLIZAS DE SEGUROS

La Sociedad de Capital Mixto suscribirá un programa de seguros adecuado para el desarrollo de toda su actividad, y su importe deberá adecuarse a los incrementos del valor de las promociones, obras y gestión del parque de vivienda que pudieran producirse.

31. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

El contrato solo podrá ser modificado por razones de interés público en los casos y en la forma prevista en los artículos 114 y 115 de la LFCP.

Se contempla como modificación prevista que el número máximo de viviendas objeto de promoción por parte de la Sociedad de Capital Mixto (es decir, 2.000 viviendas) podrá ser ampliado hasta un 25%, siempre que el importe acumulado de todas las modificaciones no exceda en ningún caso del 50% del importe de adjudicación del contrato.

32. CESIÓN Y TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES

La Socia Privada no podrá ceder a una tercera persona, ni total ni parcialmente, los contratos de gestión a que se refieren los **Anexos nº 5 y 6** del presente PCR.

En cuanto a la posibilidad de transmisibilidad de participaciones sociales por parte de la Socia Privada, las misma solo será posible en las condiciones previstas en la cláusula 1.7 del Pacto de Socias.

33. CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

1.- Confidencialidad

La persona adjudicataria (y los miembros de su equipo de trabajo) queda obligada a tratar de forma confidencial y reservada la información recibida, así como a tratar los datos conforme a las instrucciones y condiciones de seguridad que dicte el responsable de la misma. La persona adjudicataria deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato al que se le haya dado el referido carácter o que, por su propia naturaleza, deba ser tratada como tal, y estará obligado a guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato, de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo, durante la vigencia del contrato y los cinco años posteriores al vencimiento de éste.

La persona adjudicataria no podrá utilizar para sí ni proporcionar a terceros dato alguno de los trabajos contratados ni publicar, total o parcialmente, el contenido de los mismos sin autorización escrita del órgano de contratación. La persona adjudicataria adquiere, igualmente, el compromiso de la custodia fiel y cuidadosa de la documentación que se le entregue para la realización del trabajo y, con ello, la obligación de que ni la documentación ni la información que ella contiene o a la que acceda como consecuencia del trabajo llegue, en ningún caso, a poder de terceras personas.

2.- Protección de Datos

2.1.- Normativa

De conformidad con la Ley Foral 2/2018 de 13 de abril de Contratos Públicos, por la que se transponen al ordenamiento jurídico navarro las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, los contratos que impliquen el tratamiento de datos de carácter personal deberán respetar en su integridad el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales (RGPD), y la normativa complementaria.

Para el caso de que la contratación implique el acceso de la contratista a datos de carácter personal de cuyo tratamiento sea responsable la entidad contratante, aquel tendrá la consideración de Encargado del Tratamiento. En este supuesto, el acceso a esos datos no se considerará comunicación de datos, cuando se cumpla lo previsto en el artículo 28 del RGPD. En todo caso, las previsiones del contrato deberán constar por escrito.

2.2.- Información sobre los tratamientos de datos de los licitadores

En relación con el tratamiento de los datos de carácter personal que pudieran darse como consecuencia de la adjudicación, de conformidad con lo indicado en el art. 13 del Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) se informa a las personas licitadoras de los siguientes extremos:

- **Datos del Responsable:** Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U. (en adelante, el Responsable) sita en Av. de San Jorge, 8, 31012 Pamplona, Navarra, con número de Telf.: 848 420 600 y dirección de correo electrónico: info@nasuvinsa.es.

- **Finalidad y legitimación de los tratamientos:**

- a) Gestionar la participación de las personas licitadoras. Este tratamiento queda legitimado por el consentimiento válidamente prestado por éstas en el momento de la presentación de su oferta.
- b) En el caso de resultar adjudicatario de la licitación se emplearán los datos de la persona adjudicataria para el control y ejecución de la relación jurídica que surja entre las partes. El tratamiento está legitimado en virtud de la ejecución del contrato que regirá la prestación de los trabajos objeto de la presente licitación.
- c) Publicación de los datos de las personas licitadoras y las adjudicatarias a través de los medios que el Responsable considere oportunos. Esta finalidad está autorizada por la Ley 2/2018, de Contratos Públicos de Navarra.

- **Plazos de conservación:** Durante la vigencia de la relación y hasta la finalización de cualesquiera plazos derivados del cumplimiento de obligaciones legales inclusive de cualesquiera plazos de prescripción de la responsabilidad que pudiera afectar al Responsable.

- **Comunicaciones y/o transferencias:** Las cesiones de datos previstas son las que vienen determinadas por la Ley Foral 5/2018 de 17 de mayo de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno y Ley Foral 2/2018 de 13 de abril de Contratos Públicos.

- **Derechos del titular de los datos:** Respecto a los datos de carácter personal recogidos para su tratamiento tiene la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad. Asimismo, en determinadas circunstancias tendrá derecho a solicitar la limitación u oposición del tratamiento de sus datos en cuyo caso el Responsable cesará en su tratamiento y únicamente conservará los mismos en el caso de que exista alguna obligación normativa que así se lo imponga o hasta la prescripción de las acciones que pudieran concurrir. Podrá dirigir sus consultas, reclamaciones o ejercitar sus derechos frente al Responsable, a través de cualquiera de las vías de contacto indicadas anteriormente. Del mismo modo puede dirigirse también ante la autoridad de control que considere oportuno para interponer su reclamación (por ejemplo, en el país donde tenga su residencia habitual, lugar de trabajo o en el que considere que se ha producido la supuesta infracción). Asimismo, en cualquier momento las reclamaciones podrán dirigirse indistintamente al Responsable o la Agencia Española de

Protección de datos a través de los formularios que ésta entidad tiene habilitados al efecto y que son accesibles a través de su página web, <https://sedeagpd.gob.es>.

2.3.- Acceso a datos personales por parte de la persona adjudicataria

Los tratamientos de datos que llevará a cabo la persona adjudicataria serán los necesarios para el cumplimiento del trabajo: recepción de los datos personales, registro en los sistemas de información propios de la persona adjudicataria, alojamiento, copias, y comunicación en casos necesarios. Podrán llevarse a cabo otros tratamientos no descritos anteriormente siempre que fueran necesarios para la consecución del servicio.

El tipo de datos que se tratarán de los interesados son: Datos identificativos y datos de características personales. En caso de que como consecuencia de la ejecución del contrato resultara necesario en algún momento el tratamiento de nuevos datos personales u operaciones de tratamiento, la persona adjudicataria lo requerirá razonadamente y señalará los cambios que solicita al Responsable, quien podrá decidir si lo admite o no y en qué condiciones deba llevarse a la práctica.

2.4.- Estipulaciones como encargado del tratamiento

De conformidad con lo previsto en el artículo 28 del RGPD, la persona adjudicataria se obliga y garantiza el cumplimiento de las siguientes obligaciones en su condición de Encargado de Tratamiento:

- I. Tratar los Datos Personales conforme a las instrucciones documentadas en el presente Pliego o demás documentos contractuales aplicables a la ejecución del contrato y aquellas que, en su caso, reciba del Responsable por escrito en cada momento.
- II. Utilizar los datos personales objeto de tratamiento, o los que recoja para su inclusión, sólo para la finalidad objeto del encargo. En ningún caso podrá utilizar los datos para fines propios.
- III. Tratar los datos de acuerdo con las instrucciones del responsable del tratamiento. Si la persona encargada del tratamiento considera que alguna de las instrucciones infringe el RGPD o cualquier otra disposición en materia de protección de datos de la Unión o de los Estados miembros, la persona encargada del tratamiento informará inmediatamente la persona responsable del contrato.
- IV. Mantener el deber de secreto respecto a los datos de carácter personal a los que haya tenido acceso en virtud del encargo, incluso después de que finalice su objeto.
- V. Llevar un listado de personas autorizadas para tratar los Datos Personales objeto de este pliego y garantizar que las mismas se comprometen, de forma expresa y por escrito, a respetar la confidencialidad, y a cumplir con las medidas de seguridad correspondientes, de las que les debe informar convenientemente. Y mantener a disposición del Responsable dicha documentación acreditativa.
- VI. Llevar, por escrito, un registro de todas las categorías de actividades de tratamiento efectuadas por cuenta del responsable.
- VII. Mantener la más absoluta confidencialidad sobre los Datos Personales a los que tenga acceso para la ejecución del contrato, así como sobre los que resulten de su tratamiento, cualquiera que sea el soporte en el que se hubieren obtenido. Esta obligación se extiende a toda persona que pudiera intervenir en cualquier fase del

tratamiento por cuenta de la persona adjudicataria, siendo deber de la persona adjudicataria instruir a las personas que de él dependan, de este deber de secreto, y del mantenimiento de dicho deber aún después de la terminación de la prestación del Servicio o de su desvinculación.

- VIII. No comunicar los datos a terceras personas, salvo que cuente con la autorización expresa del responsable del tratamiento, en los supuestos legalmente admisibles. En este caso, el responsable identificará, de forma previa y por escrito, la entidad a la que se deben comunicar los datos, los datos a comunicar y las medidas de seguridad a aplicar para proceder a la comunicación.
- IX. Salvo que se indique otra cosa por escrito por el Responsable, a tratar los Datos Personales dentro del Espacio Económico Europeo u otro espacio considerado por la normativa aplicable como de seguridad equivalente, no tratándolos fuera de este espacio ni directamente ni a través de cualesquiera subcontratistas autorizados conforme a lo establecido en este Pliego o demás documentos contractuales, salvo que esté obligado a ello en virtud del Derecho de la Unión o del Estado miembro que le resulte de aplicación.

En el caso de que por causa de Derecho nacional o de la Unión Europea la persona adjudicataria se vea obligado a llevar a cabo alguna transferencia internacional de datos, la persona adjudicataria informará por escrito al Responsable de esa exigencia legal, con antelación suficiente a efectuar el tratamiento, y garantizará el cumplimiento de cualesquiera requisitos legales que sean aplicables al Responsable, salvo que el Derecho aplicable lo prohíba por razones importantes de interés público.

- X. No subcontratar ninguna de las prestaciones que formen parte del objeto de este pliego que comporten tratamiento de datos personales, salvo los servicios auxiliares necesarios para el normal funcionamiento de los servicios del encargo.
- XI. Si fuera necesario subcontratar algún tratamiento, este hecho se deberá comunicar previamente y por escrito a la persona responsable del contrato, indicando los tratamientos que se pretende subcontratar e identificando de forma clara e inequívoca la empresa subcontratada y sus datos de contacto. La subcontratación podrá llevarse a cabo si el responsable no manifiesta su oposición en el plazo de un mes.
- XII. La empresa subcontratada, que también tendrá la condición de encargado del tratamiento, está obligada igualmente a cumplir las obligaciones establecidas en este pliego para el encargado del tratamiento y las instrucciones que dicte la persona responsable del contrato.
- XIII. Garantizar la formación necesaria en materia de protección de datos personales de las personas autorizadas para tratar datos personales.
- XIV. Asistir a la persona encargada del tratamiento en la respuesta al ejercicio de los derechos de las personas interesadas.
- XV. Tratar los Datos Personales de conformidad con los criterios de seguridad y el contenido previsto en el artículo 32 del RGPD, así como observar y adoptar las medidas técnicas y organizativas de seguridad necesarias o convenientes para asegurar la confidencialidad, secreto e integridad de los Datos Personales a los que tenga acceso.
- XVI. Colaborar con el Responsable en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de (i) medidas de seguridad, (ii) comunicación y/o notificación de brechas (logradas e intentadas) de medidas de seguridad a las autoridades competentes o los interesados, y (iii) colaborar en la realización de evaluaciones de impacto relativas a la protección

de datos personales y consultas previas al respecto a las autoridades competentes; teniendo en cuenta la naturaleza del tratamiento y la información de la que disponga.

Asimismo, pondrá a disposición del Responsable, a requerimiento de éste, toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de las obligaciones previstas en este Pliego y demás documentos contractuales y colaborará en la realización de auditorías e inspecciones llevadas a cabo, en su caso, por el Responsable.

- XVII. Dar apoyo a la persona responsable del tratamiento en la realización de las consultas previstas a la autoridad de control, cuando proceda.
- XVIII. Disponer de evidencias que demuestren su cumplimiento de la normativa de protección de Datos Personales y del deber de responsabilidad activa, como, a título de ejemplo, certificados previos sobre el grado de cumplimiento o resultados de auditorías, que habrá de poner a disposición del Responsable a requerimiento de éste. Asimismo, durante la vigencia del contrato, pondrá a disposición del Responsable toda información, certificaciones y auditorías realizadas en cada momento.
- XIX. Nombrar Delegado de Protección de Datos, en caso de que sea necesario según el RGPD, y comunicarlo al Responsable, también cuando la designación sea voluntaria, así como la identidad y datos de contacto de la(s) persona(s) física(s) designada(s) por la adjudicataria como sus representante(s) a efectos de protección de los Datos Personales (representantes del Encargado de Tratamiento), responsable(s) del cumplimiento de la regulación del tratamiento de Datos Personales, en las vertientes legales/formales y en las de seguridad.
- XX. Garantizar que la persona con el cargo de Delegado de Protección de Datos o en su defecto de Responsable de Privacidad participe de forma adecuada en el tiempo oportuno en todas las cuestiones relativas a la protección de datos personales.
- XXI. Cuando una persona ejerza un derecho (de acceso, rectificación, supresión y oposición, limitación del tratamiento, portabilidad de datos y a no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas, u otros reconocidos por la normativa aplicable (conjuntamente, los “Derechos”), ante el Encargado del Tratamiento, éste debe comunicarlo al Responsable con la mayor prontitud. La comunicación debe hacerse de forma inmediata y en ningún caso más allá del tercer día laborable siguiente al de la recepción del ejercicio de derecho, juntamente, en su caso, con la documentación y otras informaciones que puedan ser relevantes para resolver la solicitud que obre en su poder, e incluyendo la identificación fehaciente de quien ejerce el derecho.

Asistirá al Responsable, siempre que sea posible, para que ésta pueda cumplir y dar respuesta a los ejercicios de Derechos.

- XXII. De conformidad con el artículo 33 RGPD, comunicar al Responsable, de forma inmediata y a más tardar en el plazo de 72 horas, cualquier violación de la seguridad de los datos personales a su cargo de la que tenga conocimiento, juntamente con toda la información relevante para la documentación y comunicación de la incidencia o cualquier fallo en su sistema de tratamiento y gestión de la información que haya tenido o pueda tener que ponga en peligro la seguridad de los Datos Personales, su integridad o su disponibilidad, así como cualquier posible vulneración de la confidencialidad como consecuencia de la puesta en conocimiento de terceros de los datos e informaciones obtenidos durante la ejecución del contrato. Comunicará con diligencia información

detallada al respecto, incluso concretando qué interesados sufrieron una pérdida de confidencialidad.

- XXIII. Una vez finalizada la prestación contractual objeto del presente Pliego, debe devolver a la persona responsable o devolver a otra persona encargada que aquella designe, los datos personales objeto del tratamiento, sin conservar copia alguna; salvo que se permita o requiera por ley o por norma de derecho comunitario su conservación, en cuyo caso no procederá la destrucción. El Encargado del Tratamiento podrá, no obstante, conservar los datos durante el tiempo que puedan derivar responsabilidades de su relación con el Responsable del Tratamiento. En este último caso, los Datos Personales se conservarán bloqueados y por el tiempo mínimo, destruyéndose de forma segura y definitiva al final de dicho plazo.

La presente cláusula y las obligaciones en ella establecidas, constituyen el contrato de encargo de tratamiento entre el Responsable y la persona adjudicataria a que hace referencia el artículo 28.3 RGPD. Las obligaciones y prestaciones que aquí se contienen no son retribuibiles de forma distinta de lo previsto en el presente pliego y demás documentos contractuales y tendrán la misma duración que la prestación de Servicio objeto de este pliego y su contrato, prorrogándose en su caso por períodos iguales a éste. No obstante, a la finalización del contrato, el deber de secreto continuará vigente, sin límite de tiempo, para todas las personas involucradas en la ejecución del contrato.

Para el cumplimiento del objeto de este pliego no se requiere que la persona adjudicataria acceda a ningún otro Dato Personal responsabilidad del Responsable, y por tanto no está autorizado en caso alguno al acceso o tratamiento de otro dato, que no sean los necesarios para la prestación del servicio. Si se produjera una incidencia durante la ejecución del contrato que conllevará un acceso accidental o incidental a Datos Personales responsabilidad del Responsable la persona adjudicataria deberá ponerlo en su conocimiento, en concreto de su Delegado de Protección de Datos, con la mayor diligencia y a más tardar en el plazo de 72 horas.

34. RECURSOS, LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Las reclamaciones en materia de contratación pública se interpondrán y resolverán según lo establecido en los artículos 122 y siguientes de la LFCP.

Las cuestiones litigiosas relacionadas con los derechos de superficie, la ejecución de los contratos de servicios o demás cuestiones de este PCR ajenas a su preparación y adjudicación serán resueltas por el orden jurisdiccional civil.

Los contratos y todas las cuestiones derivadas o relacionadas con este se regirán por las leyes españolas.

Las Partes, con expresa renuncia a su propio fuero, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Pamplona para la resolución de cualesquiera litigios, discrepancias, cuestiones o reclamaciones que resulten de la ejecución o interpretación del Contrato o relacionados con él, directa o indirectamente.

**ANEXO Nº 1. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO DE LAS
CONDICIONES EXIGIDAS PARA CONTRATAR CON NASUVINSA**

D/Dña. _____ con D.N.I. _____ número
_____, teléfono _____ por sí o en representación de (según
proceda) _____ con C.I.F. _____ y
enterado del Pliego de Condiciones Reguladoras para la selección de una persona Socia Privada
y constitución de una Sociedad de Capital Mixto para la promoción de viviendas protegidas en
régimen de arrendamiento asequible mediante colaboración público-privada

DECLARO

- a) Que el nombre de la persona que licita (física o jurídica) es: _____, con
CIF/NIF _____.
- b) Que la forma de participación de la oferta es (*indicar con una X*):
- a. Individual: ☐
- b. Conjunta: ☐¹
- c) Que la dirección de correo electrónico en la que efectuar las notificaciones relacionadas
con cualquier fase del procedimiento y que figura en la oferta presentada en PLENA es:

- d) Que siendo la persona que suscribe la presente declaración ostento la debida
representación.
- e) Que la persona que licita reúne los requisitos de capacidad jurídica y de obrar.
- f) Que la persona que licita reúne los requisitos exigidos de solvencia económica, financiera
y técnica o profesional del contrato.
- g) Que la persona que licita no está incurso en causa alguna de prohibición de contratar.
- h) Que la persona que licita se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones
tributarias y con la Seguridad Social y de seguridad, salud en el trabajo y prevención de
riesgos laborales, impuestas por las disposiciones vigentes.
- i) Que la persona que licita reúne el resto de requisitos legales para la ejecución de las
prestaciones objeto del contrato, así como aquellos otros establecidos en el Pliego de
Condiciones Reguladoras.
- j) Que la persona que licita se somete a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de
Pamplona para todas las incidencias, con renuncia al fuero jurisdiccional que pudiera
corresponderle.

¹ En el caso de que la oferta se instrumente en forma de participación conjunta, debe aportarse junto a la presente
declaración:

- Documento privado en el que se manifieste esta voluntad, de conformidad con el artículo 13 LFCEP.
- Aportación de compromiso de constitución de una unión de empresas de carácter temporal en caso de resultar
adjudicatarias.

- k) Que la persona que licita acepta voluntariamente dar transparencia institucional a todos los datos derivados de los procesos de licitación, adjudicación y ejecución hasta su finalización, con exclusión de aquellos que resulten confidenciales.
- l) Que la persona que licita no tiene ningún miembro del equipo técnico asignado, directa o indirectamente, ni tiene un interés financiero, económico o personal que comprometa o pueda parecer que compromete su imparcialidad e independencia en la ejecución del contrato.
- m) Que la persona que licita en caso de resultar ser persona propuesta adjudicataria acreditará la posesión y validez de los documentos y requisitos exigidos en el plazo máximo de siete días naturales desde que sean requeridos por NASUVINSA.
- n) Que la persona que licita cuenta con el compromiso por escrito de otras entidades respecto a la adscripción de sus medios o la disposición de sus recursos, en su caso.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido y firmo la presente declaración.

A __ de _____ de __

(Fecha y firma electrónica)

ANEXO Nº 2. MODELO DE OFERTA RELATIVA A LOS CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS

D/Dña. _____ con D.N.I. _____ número
_____ en representación de
_____ con

C.I.F. _____ enterado/a del procedimiento para la selección de una persona Socia Privada y constitución de una Sociedad de Capital Mixto para la promoción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento asequible mediante colaboración público-privada, acepta incondicionalmente el Pliego de Condiciones Reguladoras que rigen esta licitación, se compromete a la total realización de los trabajos y presenta la siguiente oferta:

	Precio/criterio de licitación	Oferta
Porcentaje de la retribución a percibir de SCM por la gestión de la promoción y construcción de los suelos (8 % como máximo sobre el coste total de la promoción (suelo no incluido)	8%	_____ %
Porcentaje de la retribución a percibir de SCM por la gestión del parque de viviendas de alquiler (8 % como máximo sobre las rentas de alquileres efectivamente percibidas (netas de morosidad),	8%	_____ %

A __ de _____ de ____

(Fecha y firma electrónica)