

**PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA PARA LA
PUESTA EN MARCHA Y DINAMIZACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA COLABORATIVA EN
RÉGIMEN DE COOPERATIVA DE CESIÓN DE USO**

INDICE

1. ANTECEDENTES	2
2. OBJETO DEL SERVICIO	5
3. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS Y ACTUACIONES A DESARROLLAR	5
4. NIVELES DE SERVICIO	7
5. ORGANIZACIÓN Y MEDIOS	7
5.1 MEDIOS PERSONALES MÍNIMOS	7
5.2 MEDIOS MATERIALES	8
6. TRANSFERENCIA DE CONOCIMIENTO SOBRE ASPECTOS TÉCNICOS, JURÍDICOS, ECONÓMICOS Y SOCIALES APLICABLE A COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO (CRITERIO DE ADJUDICACIÓN 4)	8

1. ANTECEDENTES

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA S.A. (NASUVINSA) es una empresa de capital cien por cien del Gobierno de Navarra, declarada ente instrumental de la Administración de la Comunidad Foral por “Acuerdo del Gobierno de Navarra de 13 de abril de 2016, por el que se renueva la declaración de ente instrumental de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en las materias propias de su objeto social conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Foral 23/2014, de 19 de febrero”, adscrita al Departamento de Derechos Sociales, actual Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

NASUVINSA tiene como objeto social, entre otras funciones:

- “La formalización de convenios urbanísticos con las administraciones públicas o sus entes vinculados o dependientes, o entidades privadas, para la elaboración, ejecución y administración de programas de promoción de suelo y vivienda, nueva y rehabilitada, principalmente protegida.”
- “La participación y colaboración con los organismos, sociedades, asociaciones y redes locales, regionales, nacionales e internacionales que tengan por objeto materias relacionadas con la naturaleza y actividad de la sociedad.”
- “La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial, residencial, y otros usos complementarios acordes a la naturaleza y actividad de la sociedad.”

Dada la especialidad profesional de la empresa pública NASUVINSA en la promoción y gestión de vivienda pública de alquiler, el Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, ha estimado conveniente encargar a NASUVINSA que aporte su experiencia en dicho campo mediante la asistencia técnica que propicie el desarrollo de actuaciones de vivienda colaborativa en régimen de cooperativa de cesión de uso, de acuerdo con las condiciones que se describen a continuación. El encargo pretende desarrollar los trabajos relacionados con las líneas de actuación que han sido establecidas por la propia Dirección general de Vivienda, y derivan por un lado de la reciente declaración de Zonas de Mercado Tensionado (en adelante ZMT) mediante Orden Foral 157E/2025 de 19 de mayo, y por otro lado del diseño de una Estrategia de Vivienda Rural (en adelante EVR) en la que Gobierno de Navarra viene trabajando.

En dicho sentido, la Resolución del 28 de julio de 2025 del MIVAU, tal y como se estipula en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, habilita la aplicación del denominado “Plan de Medidas para la Zona de Mercado Tensionado de Navarra”, dentro de su **“Objetivo específico 1: Impulsar nuevos modelos de acceso a la vivienda a precio asequible”** recoge la línea de actuación denominada:

- “Línea de actuación 1.2.- Impulso y apoyo a la puesta en marcha de proyectos de vivienda colaborativa” y una serie de medidas que la desarrollan y que atañen a trabajos que se contemplan en el presente encargo:
 - o Medida 3: Reserva de parcelas para viviendas colaborativas.
 - o Medida 5: Generación de un equipo de dinamización y asesoramiento de los proyectos cooperativos

Por otro lado, y en relación a la Estrategia de Vivienda Rural de Navarra, el documento preliminar de la EVR incorpora de igual manera el **“Objetivo específico 4: Potenciar posibilidades de desarrollo bajo otros modelos”** que por su parte recoge entre sus líneas de actuación:

- “Línea de actuación 4.2: desarrollo de actuaciones mediante colaboración público-privada.”
 - o Actuaciones desarrolladas bajo el modelo de cooperativas de vivienda colaborativa en régimen de cesión de uso / Navisokoop.
 - o Firma convenio Navisokoop.
 - o Gobernanza.
 - o Dinamización y acompañamiento proyectos (piloto).

Durante el año 2025, y por encargo de Gobierno de Navarra, desde NASUVINSA se viene prestando asistencia técnica encaminada al desarrollo de actuaciones mediante el modelo referenciado. Dicha asistencia se ha centrado fundamentalmente en:

- Elaboración de un marco jurídico de actuación que propicie el desarrollo de actuaciones, que se viene concretando en la elaboración de una propuesta de convenio denominado “Convenio NAVISOKOOP” (se adjunta como Anexo V) que regulará las condiciones de cesión de suelos de las diferentes administraciones públicas hacia cooperativas de cesión de uso.

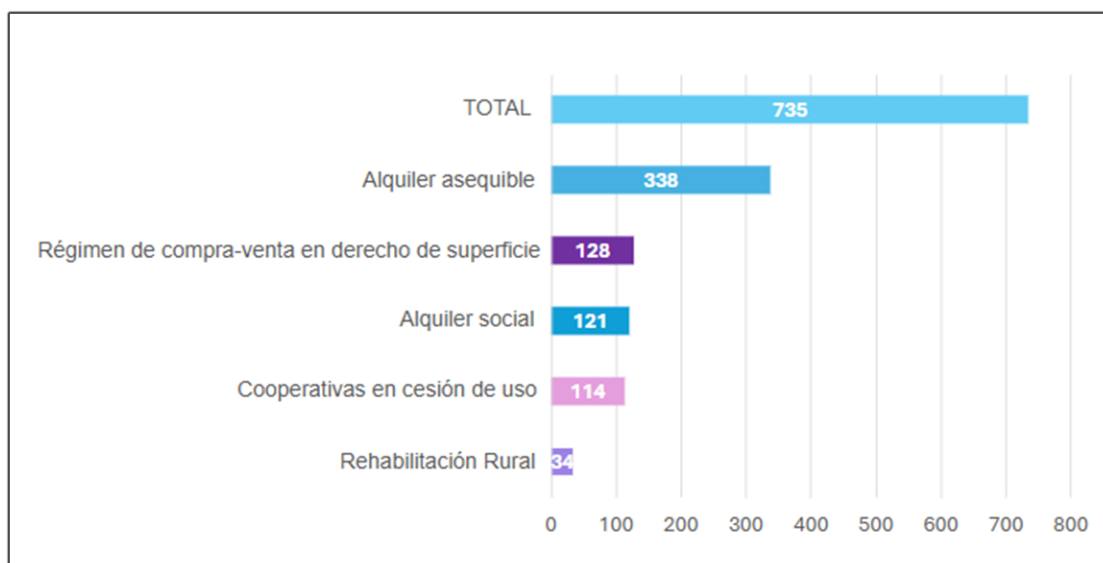
El Convenio NAVISOKOOP ha sido redactado por Artur Fornes Salillas. No obstante, cabe destacar (en virtud del art.19.2 LFCP) que no ha participado ni intervenido en la elaboración de los documentos preparatorios ni ha tenido acceso a documentos relativos a la presente licitación.

- Negociación de dichas condiciones con las entidades que se prevé sean firmantes del convenio:
 - o Departamento de Vivienda de Gobierno de Navarra
 - o NASUVINSA
 - o Ayuntamientos
 - o Cooperativas y entidades representativas del sector
- Difusión del modelo entre los anteriormente mencionados y así como otros agentes protagonistas de modelo, como lo son consultores técnicos, jurídicos, económicos.
- Esta difusión ha llevado a la participación en jornadas específicas tanto a nivel regional como estatal, incluyendo la visita in-situ de actuaciones en curso que constituyen ejemplos de buenas prácticas del modelo.

Dichos trabajos están relacionados fundamentalmente con la Medida 3 prevista para las ZMT. Sin embargo, el encargo para el año 2026 amplía su enfoque para centrar el grueso del trabajo en el lanzamiento de actuaciones que se desarrollen de forma efectiva con el marco legal que se viene estableciendo, por lo que a la par que se va a continuar trabajando la “Medida 3”, se pretende intensificar el trabajo relacionado con la “Medida 5”.

En ese orden de ideas, la Estrategia de Vivienda de Gobierno de Navarra, denominada para la presente fase en curso “EtxeON”, contempla el desarrollo de aproximadamente 114 viviendas por parte de cooperativas de cesión de uso, sobre parcelas cuya titularidad es de Ayuntamientos y de Nasuvinsa.

Modalidad de Viviendas / Plan EtxeON



No obstante, como resultado del trabajo realizado se tiene constancia de muchos más municipios (aparte de los contemplados en el “EtxeON”) que podrían estar interesados en avanzar con gestiones encaminadas a la materialización de promociones de este tipo.

Esta relación incluiría al menos:

Aibar	Berrioplano	Esteribar (Zubiri)	Huarte	Mañeru	Tudela
Arakil	Bertizarana (Legasa)	Etxauri	Larraun	Ororbia	Villatuerta
Arbizu	Cirauki	Ezkabarte	Lekunberri	Oteiza	
Artze (Nagore)	Corella	Ezkarotz	Lesaka	Peralta	
Baztán	Estella	Goizueta	Lodosa	Tafalla	

En ese orden de ideas, los trabajos estarán encaminados a poder cumplir con los objetivos establecidos por Nasuvinsa para el modelo de gestión, de forma coordinada con los servicios técnicos de dicha entidad:

	2º trim. 2026	3º trim. 2026	4º trim. 2026	Total 2026
Nº de actuaciones (adhesiones convenios)	14	1	3	18
Nº de viviendas (adhesiones convenios)	188	32	20	240
Nº de actuaciones con parcela cedida a cooperativistas	1	5	3	9
Nº de viviendas con parcela cedida a cooperativistas	8	82	32	122
Nº de actuaciones con proyecto en trámite			1	1
Nº de viviendas con proyecto en trámite			8	8

2. OBJETO DEL SERVICIO

Las presentes Prescripciones Técnicas tienen por objeto el establecimiento de las bases y especificaciones técnicas que regirán en la contratación del servicio externo de apoyo a NASUVINSA en relación al desarrollo de los trabajos encargados a dicha entidad por el servicio de Vivienda de Gobierno de Navarra para el ejercicio 2026, prorrogable para los dos ejercicios siguientes (2027 y 2028) si así se requiriera.

Tras los trabajos realizados en el encargo de 2025, muy centrados en la elaboración del “Convenio NAVISOKOOP” y de la difusión de los principios fundamentales del modelo, se propone que durante el próximo ejercicio 2026 técnicos de NASUVINSA y consultores externos coordinados por dicha entidad, realizarán las **siguientes tareas** directamente relacionados con el presente encargo:

1. Seguimiento del proceso de validación del convenio NAVISOKOOP hasta su firma por las entidades que deban suscribir el mismo.
2. Difusión y promoción de la incorporación al mismo por parte de municipios.
 - Difusión del modelo entre los ayuntamientos
 - Revisión de suelos o edificios que puedan ser aportados al convenio.
 - Ayuda en la definición de requisitos a incluir en la ficha del inmueble.
 - Acompañamiento para el proceso de adhesión al convenio NAVISOKOOP.
3. Gestión de la Gobernanza del convenio NAVISOKOOP para formalizar la cesión de uso de parcelas públicas, participando de forma activa en el asesoramiento técnico, jurídico, y económico, en la mesa de adjudicación de los suelos/edificios.
4. Difusión y dinamización del modelo entre profesionales, para la generación de un ecosistema de agentes capacitados tanto en el ámbito público (Ayuntamientos) como en el ámbito privado (técnicos, gestores, entidades representativas del sector...).
5. Difusión y dinamización del modelo entre la ciudadanía mediante la difusión en redes, diseño y generación de material físico, etc.
6. Supervisión del avance y contenido de los trabajos que, para las cooperativas, realicen los consultores técnicos, jurídicos, y económicos durante la fase de lanzamiento de los primeros proyectos pilotos, con especial incidencia en la exploración de vías de financiación.

En este orden de ideas, se plantea la necesidad de contratación de labores de consultoría y acompañamiento de un experto en la materia con experiencia acreditada.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS Y ACTUACIONES A DESARROLLAR

Los **servicios** a prestar en relación a los trabajos anteriormente descritos, serían los siguientes:

1. SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE VALIDACIÓN DEL CONVENIO NAVISOKOOP hasta su firma por las entidades que deban suscribir el mismo:
 - Revisiones e incorporación de cuestiones solicitadas por el Departamento de Vivienda de Gobierno de Navarra en relación al borrador ya elaborado y que se adjunta como Anexo V “Convenio NAVISOKOOP”.

- Valoración y estudio de incorporación propuestas de Koobizitza, como entidad representativa del sector que suscribirá el convenio, en relación al borrador del documento.
- Resolución de dudas de carácter jurídico y financiero que puedan surgir a secretarios e interventores de municipios relacionadas con el convenio con el documento definitivo una vez se dé a los ayuntamientos traslado del mismo.

Este servicio se prestará mediante reuniones de carácter presencial o telemático: con aquellas personas designadas por las diferentes entidades relacionadas:

- Número de reuniones: todas las necesarias
- Duración: hasta el momento de la firma del convenio (fecha estimada 30 de junio de 2026).
- Contenido: Se presentará un acta con el contenido de cada reunión, así como nuevas versiones del convenio que recojan los términos que se vayan acordando.

2. Respecto a la difusión y promoción de la incorporación al convenio por parte de municipios.

- Difusión del modelo entre los ayuntamientos
- Revisión de suelos o edificios que puedan ser aportados al convenio.
- Ayuda en la definición de requisitos a incluir en la ficha del inmueble.
- Acompañamiento para el proceso de adhesión al convenio NAVISOKOOP.

3. Gestión de la Gobernanza del convenio NAVISOKOOP para formalizar la cesión de uso de parcelas públicas, participando de forma activa en el asesoramiento técnico, jurídico, y económico, en la mesa de adjudicación de los suelos/edificios.

- Participación en la Mesa de Designación.

Se participará (telemática y/o presencial) en la mesa de designación, revisando desde un punto de vista jurídico, financiero, y de encaje de modelo colaborativo, las propuestas de designación que se trasladen por parte de koobizitza.

- Participación en la Mesa de Gobierno.

Participación (telemática y/o presencial) en la Mesa de Gobierno y comisiones de trabajo para el seguimiento que pudieran ser constituidas.

4. Participación en la GENERACIÓN DE UN MARCO PROFESIONAL QUE FACILITE EL DESARROLLO DEL MODELO.

Difusión y dinamización del modelo entre profesionales, para la generación de un ecosistema de agentes capacitados tanto en el ámbito público (Ayuntamientos) como en el ámbito privado (técnicos, gestores, entidades representativas del sector...).

- Preparación de un modelo de estatutos “tipo” adaptado al marco legal navarro.

5. Participación en la DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓN del modelo.

Difusión y dinamización del modelo entre la ciudadanía mediante la difusión en redes, diseño y generación de material físico, etc.

- Participación en jornadas divulgativas.
- Colaboración en la generación de contenido de divulgación.

6. COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES PILOTO.

Supervisión del avance y contenido de los trabajos que para las cooperativas realicen los consultores técnicos, jurídicos, y económicos durante la fase de lanzamiento de los primeros proyectos pilotos, con especial incidencia en la exploración de vías de financiación.

- Revisión de los estudios de viabilidad de las actuaciones.
- Acompañamiento a entidades financieras, incluidas aquellas alternativas a la banca tradicional (ICO, entidades de banca ética que vienen financiando a nivel estatal proyectos sociales de cooperativas de cesión de uso).
- Cronograma de un proceso estándar: se valorará la claridad, viabilidad y precisión, incluyendo plazos de cada tarea o fase y designación de personas responsables.
- Tareas de coordinación (con Nasuvinsa y otros agentes)

4. NIVELES DE SERVICIO

El servicio se prestará con la intensidad y profundidad necesaria, estableciéndose los siguientes niveles de atención mínimos:

- Dar contestación a todas las llamadas y/o correos electrónicos de Nasuvinsa, así como redacción de escritos o documentos sencillos, en un plazo inferior a 48 horas o al indicado por Nasuvinsa.
- Participación y asistencia en las conferencias, reuniones, seminarios o encuentros de vivienda que se considere necesario para el adecuado desarrollo de los trabajos, siempre que se le haya comunicado lugar, fecha y hora de dicha reunión con una antelación razonable y suficiente.
- Redacción y entrega de **un informe mensual** que incluya los trabajos desarrollados para cada función reseñada anteriormente.

5. ORGANIZACIÓN Y MEDIOS

5.1 MEDIOS PERSONALES MÍNIMOS

La persona adjudicataria deberá cumplir con los niveles de solvencia establecidos en las condiciones particulares y deberá disponer, al menos de:

- 1 Persona/ Persona responsable máxima del servicio.

A estos efectos, esta persona es, quien debe dirigir, coordinar y supervisar los trabajos, así como ser interlocutora directa con Nasuvinsa.

La persona adjudicataria deberá trabajar estrechamente y en línea directa con la persona responsable de Nasuvinsa. Esta persona responsable marcará las directrices e instrucciones oportunas para la correcta ejecución de los servicios.

5.2 MEDIOS MATERIALES

De forma general, las comunicaciones se realizarán por teléfono y correo electrónico y, periódicamente, con reuniones y visitas presenciales al responsable de Nasuvinsa.

Los trabajos serán entregados en castellano. En caso de requerir que determinada documentación se entregue en otro idioma, resultará de facturación independiente.

6. TRANSFERENCIA DE CONOCIMIENTO SOBRE ASPECTOS TÉCNICOS, JURÍDICOS, ECONÓMICOS Y SOCIALES APLICABLE A COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO (CRITERIO DE ADJUDICACIÓN 4)

En el caso de que la persona adjudicataria haya ofertado **el criterio de adjudicación** deberá notificar a NASUVINSA, con al menos dos semanas de antelación para cada sesión, el programa de la actividad organizada y la fecha de celebración. Dicho contenido deberá ser aprobado por Nasuvinsa.

Asimismo, una vez celebrada, la persona adjudicataria deberá presentar a NASUVINSA un informe resumen del desarrollo de la actividad, participación y conclusiones, y la acreditación documental de su celebración. Esta formación deberá ser impartida con carácter previo a la finalización de cada anualidad del contrato.

El equipo de trabajo del encargo estará formado por un máximo de 10 personas.