

CONDICIONES PARTICULARES DEL CONTRATO DE OBRAS DE ADECUACION DE 2 VIVIENDAS DE EDIFICIO EN RONCAL, DENTRO DEL PLAN DE REHABILITACIÓN RURAL EN NAVARRA.

Nº EXPEDIENTE: 2026/26

Procedimiento: Abierto

Publicidad comunitaria: ☐ SÍ ☒ NOParticipación reservada a entidades de carácter social: ☐ SÍ ☒ NO**A. PODER ADJUDICADOR**

- 1- Poder adjudicador: NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U (NASUVINSA)
- 2- Departamento y área responsable de NASUVINSA: Departamento Vivienda.
Sección de Promoción y Postventa
Correo electrónico: contrataciones@nasuvinsa.es

B. OBJETO DEL CONTRATO**1- Objeto del contrato**

Constituye el objeto del presente contrato las obras de un edificio de 2 viviendas, ubicado en Barrio Iriarte 3 de Roncal (Navarra).

En lo no especificado en el presente documento deberá estarse a lo previsto en el Pliego de condiciones reguladoras de obras, las Prescripciones técnicas y el proyecto de ejecución.

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

Contrato mixto: ☐ SÍ ☒ NO**2- División en lotes**☐ SÍ ☒ NO

- Descripción e importe de cada lote: No procede
- Limitación a la participación/adjudicación: No procede
- Justificación de la no división en lotes:

La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato pudiera dificultar la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico. Asimismo, la naturaleza del objeto implica la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones.

3- CPV

- Código y descripción CPV:
45000000-7 Trabajos de construcción
- CPV complementarios y descripción:

4- Admisibilidad de variantes☐ SÍ ☒ NO

Condiciones para admisión y elementos susceptibles de variación o alternativa:

C. PRECIO DEL CONTRATO**1. Sistema de determinación del precio**

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

2. Precio máximo de licitación

- Precio máximo de licitación (IVA excluido): 269.196,58.-€

3. Revisión de precios☐ SÍ ☒ NO**4. Financiación con Fondos externos**☐ SÍ ☒ NO

% de cofinanciación: %

Nombre de programa:

Nombre proyecto:

Nº Grant Agreement:

Logotipo de entidad financiadora:

5. Forma de pago

30 días fecha expedición de certificación mensual.

El medio de pago será por transferencia bancaria a cuenta de la persona adjudicataria previa emisión de la factura correspondiente

6. Anticipos a cuenta☐ SÍ ☒ NO**D. MODIFICACION DEL CONTRATO**

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

☐ SÍ ☒ NO

- Modificación según el art. 114.3.c) de la LFC, de alteración del precio por variación del número de unidades - que no precisa de tramitación de expediente de

modificación, y que se contempla en el valor estimado, máximo 10% del precio de adjudicación del contrato

☒ SÍ ☐ NO

E. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

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

Las anualidades presupuestarias del contrato son:

Año 2027: 325.727,86.-€

2. Duración total

El plazo de ejecución máximo del contrato es de 240 días naturales a contar desde la fecha de firma del Acta de Replanteo hasta la fecha del certificado final de obra, sin perjuicio del plazo de ejecución ofertado.

3. Plazos parciales

☐ SÍ ☒ NO

4. Prórroga

☐ SÍ ☒ NO

5. Obras susceptibles de recepción parcial

☐ SÍ ☒ NO

6. Lugar ejecución del contrato

Ubicación de las obras en Barrio Iriarte 3 Roncal (Navarra).

F. VALOR ESTIMADO

- Valor estimado: 296.116,23.-€

G. GARANTIA

- Garantía definitiva: ☒ SÍ ☐ NO Importe: 4% del precio de adjudicación

- Formas de garantía:

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

- Mediante una combinación de las anteriores ☐ SÍ ☒ NO

- **Plazo de garantía definitiva:**

Acabados: 1 año desde la firma del acta de recepción de las obras.

Finalizado el plazo de garantía relativo a acabados se procederá a la devolución del 30% de la garantía definitiva.

Habitabilidad e instalaciones: 3 años desde la firma del acta de recepción de las obras.

Finalizado el plazo de garantía relativo a habitabilidad e instalaciones se procederá a la devolución del 70% restante de la garantía definitiva.

Para facilitar la devolución de la garantía es admisible presentar previo a la formalización del contrato, dos garantías, una por los Acabados y otra por la Habitabilidad e instalaciones, cada una de ellas por el 30% y el 70% respectivamente del precio de adjudicación y por el plazo que corresponda.

H. SOLVENCIA ECONÓMICA O FINANCIERA

Requisitos:

1. Umbrales mínimos exigidos son:

- **Cifra de negocios (volumen ingresos) superior al 50% del precio de licitación sin IVA en cada año.**
- **Un patrimonio neto positivo, en el último año económico cerrado respecto del cual hubiera vencido el plazo legal para su aprobación y depósito en el Registro Mercantil, o registro oficial que corresponda, a la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas.**

() En caso de incumplimiento, acreditación fehaciente de haber adoptado medidas durante el siguiente ejercicio para equilibrar el patrimonio.*

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

Acreditaciones:

1. **Extracto fiel de las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil o formulario del Registro que corresponda, referidos a los 3 últimos años concluidos.**
2. **Una declaración jurada del cumplimiento de la normativa vigente en materia de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.**

I. SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL

1. Principales obras realizadas

Requisito: Haber ejecutado y finalizado la persona licitadora durante los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de convocatoria de la presente licitación, (fecha de referencia: 1 de septiembre de 2026), al menos una obra de construcción, rehabilitación y/o reforma en edificio de viviendas unifamiliar o plurifamiliar, con

un presupuesto de contrata de importe igual o superior a 134.500.-€ (IVA excluido).

No se aceptará la suma de la ejecución de diversas obras, aunque el montante total de los presupuestos de las mismas supere la cantidad de 134.500 € (IVA excluido).

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

Acreditación: la persona licitadora que vaya a ser propuesta adjudicataria deberá aportar un certificado final de obra, que incluirá la liquidación final de obra, y/o certificado de buena ejecución de la obra suscrito por promotor y dirección facultativa que incluya la liquidación final de la obra.

2. Gestión de Residuos (RCDs)

Declaración responsable de hallarse inscrita la empresa o de obtener la inscripción en caso de resultar adjudicataria, en el Registro de Constructores poseedores de certificación de Gestión de Residuos (RCDs) del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, en el epígrafe adecuado para la ejecución de la presente obra.

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

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

- a) Un/a Jefe/a de Obra:
 - Formación: titulación técnica universitaria en la rama de conocimiento de la arquitectura, arquitectura técnica, ingeniería o ingeniería técnica
 - Experiencia profesional demostrable como mínimo de 5 años como jefe/a de obra en obras de rehabilitación y/o reforma en edificios de viviendas.
- b) Un/a encargado/a de Obra general:
 - Experiencia profesional demostrable como mínimo de 5 años como encargado/a de obra en obras de rehabilitación y/o reforma en edificios de viviendas.

Acreditación: la persona licitadora que vaya a ser propuesta adjudicataria deberá aportar:

- Declaración expresa con la composición del equipo responsable para la ejecución de los trabajos y compromiso de dedicación en la ejecución del contrato, designando la persona que se va a adscribir como Jefe/a de Obra, y como Encargado/a de obra.
- Curriculum vitae de las personas que se hayan designado anteriormente, donde deberá aparecer, al menos: formación y experiencia profesional, especificando las empresas, cargo y resumen de responsabilidades asumidas, por orden cronológico debiendo citar, en especial, las experiencias relacionadas con el alcance del trabajo.

El curriculum vitae deberá estar firmado por la persona propuesta con, como máximo, 3 meses de antigüedad respecto de la fecha de entrega de la documentación.

J. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LAS PERSONAS LICITADORAS**SOBRE 1: DOCUMENTACION GENERAL Y PROPUESTA DE CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FORMULA****DOCUMENTACION GENERAL**

Deben presentarse los siguientes documentos:

- A) Declaración responsable** de la persona licitadora conforme al modelo del **Anexo I** del Pliego de Condiciones Regulatoras para la contratación de Obras.
- B) Si se trata de personas que licitan en participación conjunta o en Unión Temporal de Empresas deben presentarse obligatoriamente los siguientes documentos:**
- B.1. Cada una de las personas que licitan en participación conjunta o en UTE deben presentar la declaración responsable conforme al modelo de Anexo I del Pliego de Condiciones Regulatoras.
- B.2. Un documento privado en el que se manifieste la voluntad de concurrencia conjunta, se indique el porcentaje de participación que corresponda a cada persona y se designe una persona representante o apoderada única con facultades para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas del contrato hasta la extinción del mismo, firmado por las empresas concurrentes y la persona apoderada.

NO es necesario incluir en el sobre 1 la documentación relativa a la SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, TÉCNICA O PROFESIONAL.

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

PROPUESTA DE CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FORMULA

En este sobre se incluirá el **Anexo II denominado “Modelo de Oferta cuantificable mediante fórmulas”** que contendrá exclusivamente la siguiente información:

1- OFERTA ECONÓMICA

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

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

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

2- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Presentará oferta del plazo de ejecución de las obras **en ningún caso será superior a 240 días naturales ni inferior a 210 días naturales**, contados a partir de la firma el acta de replanteo hasta el certificado final de obras.

3- CRITERIO DE CARÁCTER SOCIAL

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

K. PLAZO y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

1. Plazo de presentación de ofertas

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

2. Lugar de presentación de ofertas

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

L. MESA DE CONTRATACIÓN

☒ SÍ ☐ NO

Presidencia: D. Xabier Azpiroz Atxukarro, Responsable de Promoción Directa de Nasuvinsa. Suplente: Dña. Berta Uriz Casaucau, Directora Departamento Vivienda de Nasuvinsa.

Vocales:

- D. Fermín Equiza Ibarra, técnico de la Sección Obras y Postventa. Suplente: Dña. Raquel López Galindo, técnica de la Sección de Obras y Postventa.
- Dña. Idoia Zabalza Martinez, Responsable de la Sección Obras y Postventa. Suplente: Dña. Ana Alemán Ezcaray, técnica de la Sección Obras y Postventa.
- Dña. Llado López Mina, Directora Dpto. Financiero de Nasuvinsa. Suplente: D. Jesús Sesma Osaba, técnico Dpto. Financiero de Nasuvinsa

Secretaría: Dña. Carmen Pérez Miguel, Licenciada en Derecho, Directora Dpto. Jurídico y Compras de NASUVINSA. Suplente: Dña. Catalina Nieves Nuin, Asesora jurídica del Área Jurídica de Nasuvinsa.

M. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1. Criterios de adjudicación

CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULA (máx. 100 puntos):

1. Oferta económica (máx. 55 puntos):

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

$$Pi = Pmax \times Bi \times K,$$

dónde:

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

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

- $B_{máx}$ Baja mayor de entre todas las ofertas.
- K K será igual a 4 si $B_{máx}$ es igual o inferior al 25%.
si $B_{máx}$ es superior al 25%, K será igual a $\frac{1}{B_{máx}}$.

El resultado se redondeará a 2 decimales.

2. Plazo de ejecución (máximo 35 puntos):

Se otorgarán 35 puntos a la persona licitadora que oferte el menor plazo de ejecución entre todas las ofertas presentadas.

Se valorará con 0 puntos las ofertas que no presenten mejora respecto del plazo máximo establecido de 240 días naturales.

Se excluirán las ofertas que presenten un plazo que supere el plazo máximo establecido de 240 días naturales o reduzcan el plazo por debajo de 210 días naturales.

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

$$V_{ai} = 35 \times \frac{P_{máx} - P_i}{P_{máx} - P_{mín}}$$

dónde:

- V_{ai} : valoración correspondiente a la oferta i
- P_i : plazo correspondiente a la oferta i
- $P_{mín}$: plazo mínimo ofertado de entre las ofertas presentadas
- $P_{máx}$: Es el plazo máximo permitido

3. Criterios de carácter social (máximo 10 puntos)

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

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

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

2. Criterios de desempate

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

3. Criterios para la consideración de ofertas anormalmente bajas

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

- Cuando, concurriendo una sola entidad licitadora, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
- Cuando concurren dos entidades licitadoras, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta. En cualquier caso, también se considerará si alguna de las ofertas es inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
- Cuando concurren tres entidades licitadoras, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media.
- Cuando concurren cuatro o más entidades licitadoras, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

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

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

☐ SÍ ☒ NO

N. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

CONDICIÓN MEDIOAMBIENTAL: Segregar de forma selectiva los residuos generados que sean asimilables a urbanos (como plásticos, cartón, etc.) y depositar en los contenedores habilitados al efecto. Los residuos peligrosos o los producidos como consecuencia de la obra deben transportarse y entregarse a un gestor autorizado y cumplir con la normativa exigida para ello.

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

O. PENALIDADES ESPECÍFICAS

☐ SÍ ☒ NO

P. SEGUROS

☒ SÍ ☐ NO

A) SEGURO TRC: TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN

El capital asegurado para cada obra deberá corresponder al valor de construcción; esto es, presupuesto de ejecución material incluido gastos generales y beneficio industrial, excluyendo el IVA y deduciendo la baja de adjudicación en el caso de que exista.

Se deberá contratar por el cien por cien (100%) del importe total del valor de construcción, para cubrir los daños y pérdidas ocurridos en los trabajos objeto de este Contrato desde la fecha de inicio de los mismos en la zona de Obras, hasta la recepción de los mismos por NASUVINSA de acuerdo con el presente Contrato, incluyendo el período de puesta en marcha con sus respectivas pruebas de recepción, e incluyendo un Período de Mantenimiento mínimo de veinticuatro -24- meses, desde su entrega.

Dicho seguro, deberá garantizar como mínimo:

- Obra civil e instalaciones: cien por cien (100%) del valor del Contrato.
- Riesgos extraordinarios de la Naturaleza: cien por cien (100%) del valor del Contrato.
- Bienes preexistentes: veinte por cien (20%) del Valor del Contrato.
- Gastos de desescombro: veinte por ciento (20%) del valor del Contrato.
- Horas extras y transportes urgentes: diez por ciento (10%) del valor del Contrato.
- Gastos de extinción: diez por ciento (10%) del valor del Contrato.
- Honorarios profesionales, incluidos los del Asegurado: cinco por ciento (5%) del valor del Contrato.
- Huelga, Motín y Conmoción Civil: veinte por ciento (20%) del valor del Contrato.
- Terrorismo: veinte por ciento (20%) del valor del Contrato.
- Aumento automático de sumas aseguradas: veinte por ciento (20%).
- Consecuencias de errores de diseño (cláusulas LEG2 o DE3): 100% del valor del contrato.
- Errores de diseño, pieza defectuosa (cláusulas LEG3 o DE5): límite mínimo del diez por ciento (10%) del valor del contrato
- Período de Mantenimiento: amplio, mínimo 24 meses.

B) SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Que cubra las reclamaciones de terceros por daños materiales, daños personales y sus consecuencias, de los que el contratista sea legalmente responsable, bien sea directa, solidaria o subsidiariamente, y que sean consecuencia del desarrollo de sus obligaciones desde el inicio de los trabajos hasta la expiración del período de garantía.

El límite de esta póliza de seguro será de un veinticinco por ciento (25%) del importe de adjudicación del Contrato, con un máximo de quince (15) millones de euros por siniestro y anualidad, y un mínimo de un (1) millón de euros por siniestro y anualidad.

Las coberturas incluidas en este seguro serán, como mínimo, las siguientes:

- Responsabilidad Civil de Explotación
- Responsabilidad Civil Post-Trabajos
- Responsabilidad Civil derivada de la Contaminación Accidental
- Responsabilidad Civil Profesional de Técnicos en Plantilla
- Responsabilidad Civil Patronal (con un sublímite mínimo de trescientos mil - 300.000- Euros por víctima).
- Responsabilidad Civil Cruzada (en caso de que subcontraten servicios para la ejecución del contrato, sublímite por víctima mínimo de trescientos mil - 300.000 €)

- Responsabilidad Civil Subsidiaria de Subcontratistas (en el caso de que se vayan a subcontratar servicios para la ejecución del contrato)
- Asimismo, se deberán incluir las fianzas y gastos de defensa, civil y penal.

En el seguro se deberá nombrar a NASUVINSA como asegurado adicional, sin perder su condición de tercero en póliza.

No se aceptarán sublímites más allá de los expresamente previstos (RC Patronal y RC Cruzada, en su caso).

Q. SUBCONTRATACIÓN

☒ SÍ ☐ NO

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

R. SEGURIDAD Y SALUD

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

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

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