CONDICIONES PARTICULARES DEL CONTRATO DE OBRAS DE MEJORA ACÚSTICA (FASES I Y II) EN EL PLATÓ DE LEKAROZ

Nº EXPEDIENTE: 2026/29
Procedimiento: Abierto
Publicidad comunitaria: ☐ SÍ ☒ NO
Participación reservada a entidades de carácter social: ☐ SÍ ☒ NO

A. PODER ADJUDICADOR

1- **Poder adjudicador: NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A. (Nasuvinsa)**

2- **Departamento y área responsable de Nasuvinsa:** Departamento Industrial. Sección de Mantenimiento y CTP
Correo electrónico: **contrataciones@nasuvinsa.es**

B. OBJETO DEL CONTRATO

1- Objeto del contrato

Constituye el objeto del presente contrato la ejecución de las actuaciones para la mejora acústica en el plató de Lekaroz.

Las principales actividades se recogen en la memoria técnica valorada “ACTUACIONES PARA MEJORA ACÚSTICA ESTUDIOS MELITÓN (LEKAROZ-NAVARRA) (FASES I Y II)” redactado por el ingeniero técnico Daniel López Palacios (IS GROUP), con fecha de agosto de 2025. Las obras a ejecutar son las recogidas exclusivamente en las actuaciones de FASE I y FASE II de la memoria técnica. La FASE III no es objeto del presente contrato.

En lo no especificado en el presente documento deberá estarse a lo previsto en el Pliego regulador de obras, las Prescripciones Técnicas y sus documentos anexos como el Proyecto de ejecución.

La documentación técnica en formato digital (firmada y 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 en formato pdf.

Contrato mixto: ☐ SÍ ☒ NO

2- División en lotes

☐ SÍ ☒ NO

- **Descripción de cada lote:** No procede
- **Limitación a la participación/adjudicación:** No procede
- **Justificación de la no división en lotes:**
  La no división en lotes se justifica por la necesidad de garantizar la correcta ejecución técnica de la obra, dada la estrecha interrelación entre las distintas prestaciones incluidas en el contrato, así como la conveniencia de asegurar una adecuada coordinación de los trabajos y evitar riesgos en la ejecución.

3- CPV

- **Código y descripción CPV:**

45320000-6 – Trabajos de aislamiento térmico y otros aislamientos

- **CPV complementarios y descripción:**
  45232410-9 – Obras de saneamiento
  45323000-7 – Trabajos de aislamiento acústico
  45324000-4 – Trabajos de colocación de cartón-yeso
  45332000-3 – Trabajos de fontanería
  45232130 – Trabajos de construcción de canalizaciones de aguas pluviales

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):** 91.141,94.-€

3. Revisión de precios

☐ SÍ ☒ NO

4. Financiación con Fondos externos

☐ SÍ ☒ NO

5. Forma de pago

30 días fecha de la expedición de la certificación por parte de Nasuvinsa.

Se emitirán certificaciones mensuales según lo previsto en el apartado 29 de las Condiciones Reguladoras, salvo la última certificación de la obra que se emitirá cuando toda la obra esté totalmente acabada y lista para la recepción final y será por el importe del 20% del precio de adjudicación.

6. Anticipos a cuenta

☐ SÍ ☒ NO

D. MODIFICACION DEL CONTRATO

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

☐ SÍ ☒ NO

- Modificación según el art. 114.3.c) de la LFC, cuando el valor de la modificación sea inferior al 10% del importe de adjudicación.

☒ SÍ ☐ NO

E. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

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

La anualidad presupuestaria del contrato es:

Año 2027: 110.281,74.-€

2. Duración total

El plazo de ejecución de la obra en ningún caso podrá superar el plazo máximo establecido de 120 días naturales. Este plazo incluye la petición y fabricación del material de saneamiento.

Se iniciará el plazo de ejecución el día siguiente de la firma del Acta de Replanteo y finalizará con la fecha de la firma del Acta de Recepción y fin de obra suscrita por la Dirección Facultativa, la contratista y Nasuvinsa.

3. Plazos parciales

☐ SÍ ☒ NO

4. Prórroga

☐ SÍ ☒ NO

5. Lugar ejecución del contrato

Ubicación de las obras en el plató de Lekaroz, situado en el Campus Empresarial de Lekaroz (Navarra).

F. VALOR ESTIMADO

- **Valor estimado total: 100.256,13.-€**

G. GARANTIAS

- **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 autorizadas para operar en España, según modelo Anexo II.
  - Por contrato de seguro de caución a primer requerimiento celebrado con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución.

- **Plazo de garantía:** 1 año desde el día siguiente a la firma del Acta de recepción de la obra o el establecido en la oferta adjudicataria, contado desde el día siguiente a la firma del Acta de recepción y fin de obra. Finalizado el plazo de garantía definitiva se procederá a la devolución de la garantía.

H. SOLVENCIA ECONÓMICA O FINANCIERA

Requisitos:

1. Umbrales mínimos exigidos son:
   - **Cifra de negocios (volumen ingresos) igual o superior al precio de licitación, sin IVA, en cada uno de los 3 últimos años concluidos.**
   - **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: la persona licitadora deberá haber ejecutado y finalizado durante los 5 años inmediatamente anteriores a la fecha de convocatoria de la presente licitación, (fecha de referencia: 1 de octubre de 2026) al menos **TRES (3) obras** de similares características al objeto de la presente licitación (servicios de saneamiento colgado, aislamiento acústico, etc.) con un presupuesto de contrata cada una de ellas de importe igual o superior a 40.000.-€ (IVA excluido). Será admisible la justificación de partidas individuales integradas en obras de mayor alcance, siempre que estén directamente relacionadas con el objeto de esta licitación.

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

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

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

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

En el caso de que las personas licitadoras se presenten en forma de UTE o similar, deberá cada uno de los integrantes de la UTE haber realizado al menos una de las obras indicadas en el primer párrafo.

2. **Gestión de Residuos (RCDs)**

Declaración responsable de hallarse inscrita la persona licitadora, 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 **3 perfiles** que deben tener, cada una de ellos, el siguiente nivel mínimo de conocimientos y experiencia:

a) Persona Jefa de Obra:
   - Formación: Titulación universitaria en la rama de conocimiento de la arquitectura o ingeniería.
   - Experiencia profesional demostrable mínima de 3 años como persona jefa de obra en la ejecución de obras de edificación, habiendo ejecutado y finalizado al menos una **(1) obra** de similares características al objeto de la presente licitación (servicios de saneamiento colgado, aislamiento acústico, etc..) con un presupuesto de contrata de importe igual o superior a 40.000.-€ (IVA excluido).

b) Persona Encargada de Obra:
   - Experiencia profesional demostrable mínima de 3 años como persona encargada de obra en la ejecución de obras de urbanización.

c) Persona Responsable de Prevención de Riesgos Laborales (PRL):
   - Formación: Titulación universitaria en la rama de conocimiento de la prevención de riesgos laborales
   - Experiencia profesional demostrable mínima de 3 años como responsable de prevención de riesgos laborales en obras de construcción,

La experiencia profesional demostrable de todos los perfiles debe ser en los años indicados inmediatamente anteriores al 1 de octubre de 2026.

Una misma persona no puede asumir más de un perfil técnico debiendo estar formado el **equipo, como mínimo, por 3 personas**.

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

- Declaración expresa con la composición del equipo responsable para la ejecución de los trabajos, designando la persona que se va a adscribir como persona Jefa de Obra, como Encargada de obra, como Responsable de PRL y como persona topógrafa.
- 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.
- Para acreditar la experiencia en al menos una obra de la persona jefa de obra deberá aportar un certificado de buena ejecución de la obra suscrito por promotor y/o dirección facultativa donde conste:
    - Objeto o alcance de la obra.
    - Fecha de inicio y de finalización y lugar de ejecución.
    - Importe económico de la liquidación de obra.
    - Nombre de la persona jefa de obra.
    - Que se llevaron a buen término.

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

J. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LAS PERSONAS LICITADORAS

SOBRE 1: DOCUMENTACION GENERAL Y PROPUESTA DE CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULA

DOCUMENTACIÓN GENERAL

Deben presentarse los siguientes documentos:

A) Declaración responsable de la persona licitadora firmada conforme al modelo del Anexo I.

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.

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.

SOBRE 1: PROPUESTA CON CRITERIOS CUANTIFICABLES POR FÓRMULA

En este sobre se incluirá **el Anexo III "Modelo criterios cuantificables 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- INCREMENTO DEL PLAZO DE GARANTÍA

3- CRITERIO DE CARÁCTER SOCIAL

K. PLAZO y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

1. Plazo de presentación de ofertas

El que se indique en el anuncio de licitación publicado en el Portal de Contratación de Navarra.

2. Lugar de presentación de ofertas

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

L. MESA DE CONTRATACIÓN

☐ SÍ ☒ NO

M. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1. Criterios de adjudicación

CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULA (máx. 100 puntos):

1. OFERTA ECONÓMICA (máx. 80 puntos):

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

Pi = Pmax x Bi x K,
dónde:

- *Pmax* 80
- *Bi* Baja ofertada. Dicho valor se calculará de la siguiente forma:

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

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

El resultado se redondeará a 2 decimales.

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

2. INCREMENTO DEL PLAZO DE GARANTÍA (máx. 10 puntos)

Se valorará el incremento del plazo de garantía fijado en 1 año mínimo, valorándose con:

- 1 año de incremento: 5 puntos
- 3 años de incremento: 10 puntos

3. CRITERIO SOCIAL: (máx. 10 puntos)

Se valorará con 10 puntos el compromiso de realización de un curso de formación sobre el Plan de Seguridad y Salud de la obra objeto del contrato. La formación deberá ser al menos de 4 horas y

recibirla tanto la persona jefa de obra como la persona encargada de obra durante el primer mes de la ejecución del contrato.

2. Criterios de desempate

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

3. Criterios para la consideración de ofertas anormalmente bajas

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

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

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

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

☐ SÍ ☒ NO

N. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

CONDICIÓN MEDIOAMBIENTAL:

Tratamiento de los residuos para minimizar el impacto medioambiental de los mismos: segregar de forma selectiva los residuos generados que sean asimilables a urbanos (como plásticos, cartón, etc.) y depositarlos en los contenedores habilitados al efecto.

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. SEGURO A PRESENTAR POR LA PERSONA ADJUDICATARIA

☒ SÍ ☐ NO

SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL:
Que cubra las reclamaciones de terceros por daños materiales, daños personales y sus consecuencias, de los que la 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.

A efectos de garantizar la indemnización, la contratista deberá suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil que contemplará las siguientes coberturas y condiciones mínimas. La vigencia del seguro deberá mantenerse durante todo el periodo de contratación del servicio adjudicado.

LIMITE MINIMO DE INDEMNIZACION: 1.000.000 € por siniestro o 1.000.000 € por siniestro y 2.000.000 € por año.

RESPONSABILIDADES Y COBERTURAS GARANTIZADAS:

1. Responsabilidad Civil de Explotación, que incluya expresamente el servicio a realizar como actividad asegurada
2. Responsabilidad Civil Post-Trabajos
3. Responsabilidad Civil derivada de la Contaminación Accidental,
4. Responsabilidad Civil Profesional de Técnicos en Plantilla,
5. Responsabilidad Civil Patronal (sublímite mínimo de 400.000 Euros por victima).
6. Responsabilidad Civil Subsidiaria de Subcontratistas (en caso de que subcontraten servicios para la ejecución del contrato).
   En caso de no subcontratar, debe presentar Declaración Responsable en la que se indique que no se subcontratarán servicios para la ejecución del presente contrato.
7. Responsabilidad Civil Cruzada (en caso de que subcontraten servicios para la ejecución del contrato, sublímite mínimo de 400.000 Euros por víctima).
   En caso de no subcontratar, debe presentar Declaración Responsable en la que se indique que no se subcontratarán servicios para la ejecución del presente contrato.
8. Defensa jurídica y constitución de fianzas civiles y criminales.
9. Responsabilidad civil daños a bienes preexistentes (sublímite mínimo 20% del valor de obra (PEC).

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

Tal y como se indica en el artículo 55.8 LFCP la persona a cuyo favor vaya a recaer la propuesta de adjudicación deberá acreditar, entre otros, la documentación de la disposición de la póliza de seguros en el ***plazo máximo de siete días*** *desde que se le requiera. Si la documentación no cumpliera las condiciones establecidas, se realizará una nueva propuesta de adjudicación a la siguiente persona licitadora que haya obtenido mayor puntuación.*

Q. POSIBILIDAD DE 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