

PLIEGO DE CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL EDIFICIO SITUADO EN LA Bº LANDATAS 1, 3, 5 Y 7 DE MUNICIPIO, SEGÚN PROYECTOS QUE SE ADJUNTA COMO ANEXO I

Con el fin de unificar los criterios que deben reunir las empresas constructoras para la ejecución de las obras de rehabilitación integral a acometer en los inmuebles de Bº LANDATAS 1,3,5 Y 7, incluidos en la propuesta de colaboración entre el Ayuntamiento de Orduña y el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco, en este documento se desarrollan los requisitos de solvencia que deben contar las empresas constructoras, la documentación que debe recoger la propuesta y los correspondientes criterios de valoración.

Se deberán solicitar al menos tres presupuestos a empresas que cuenten con la solvencia requerida para su valoración por parte de la comisión constituida por un/a representante del Ayuntamiento de Orduña, un/a representante del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco y un/a representante de cada Comunidad de Propietarios.

1. OBJETO DEL CONTRATO

Las Comunidades de Propietarios/as de los edificios situados en la Bº LANDATAS 1, 3, 5 Y 7 (en adelante La Propiedad), convoca Concurso entre las Empresas Constructoras ofertantes para la adjudicación de las Obras de rehabilitación del inmueble, las cuales quedan debidamente detalladas en el Proyecto que queda referido en el apartado 2 siguiente, de acuerdo a las siguientes Bases y Condiciones.

El presente Pliego establece las condiciones técnicas que debe reunir la oferta que han de presentar las empresas para tomar parte del proceso de adjudicación de dichas obras. Los requisitos, documentos y características técnicos aquí recogidos tienen la consideración de mínimos pudiendo ser mejorados por las licitadoras.

2. PROYECTO DE LAS OBRAS OBJETO DEL CONTRATO

Los Proyectos que sirven de base para las ofertas del presente Concurso son los siguientes:

- **PROYECTO DE EJECUCIÓN DE REHABILITACION PROFUNDA DE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGETICA - BO/ LANDATAS 1**
- **PROYECTO DE EJECUCIÓN DE REHABILITACION PROFUNDA DE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGETICA - BO/ LANDATAS 3**
- **PROYECTO DE EJECUCIÓN DE REHABILITACION PROFUNDA DE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGETICA - BO/ LANDATAS 5**
- **PROYECTO DE EJECUCIÓN DE REHABILITACION PROFUNDA DE EFICIENCIA ENERGETICA - BO/ LANDATAS 7**

Estos Proyectos de Ejecución han sido realizado por el equipo redactor conformado por los estudios TAPER arkitektura (B-95824249) y URA Arquitectura (78890870-L).

Se adjunta al presente documento copia de los mismos como Anexo I.

Las obras a realizar incluyen las obras para la subsanación de las deficiencias constructivas detectadas en el informe ITE, que afectan esencialmente a condiciones de habitabilidad. Todo ello, consiste en la reparación de deficiencias de carácter leve en estructura, soluciones constructivas y acabados.

Las obras a realizar incluyen las obras de Eficiencia energética, accesibilidad y seguridad necesarias para el cumplimiento de los objetivos de las siguientes ayudas económicas:

- *Convocatoria y bases específicas para la concesión de subvenciones a CCPP y adicionales a particulares vulnerables para la rehabilitación energética de edificios residenciales incluidos en el barrio de Landatas, en el municipio de Orduña, en aplicación del programa 1 del RD 853/2021, aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Orduña el 25 de septiembre de 2023*

Todo ello, siguiendo las indicaciones y documentos técnicos del proyecto de ejecución de obras, memoria, pliegos y presupuesto de obras.

3. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

Las obras se iniciarán en el plazo de un 1 mes contado desde la firma del contrato de obras. Las obras deberán contar con las correspondientes autorizaciones, licencias o permisos municipales exigidos por la legislación, previo al inicio de las obras. En cualquier caso, la obra se iniciará en el plazo máximo de 45 días desde la notificación de la adjudicación a la empresa adjudicataria.

El plazo de ejecución de las obras será de 18 meses o, en su caso, el ofertado por la empresa contratista seleccionada, a contar desde la firma del Acta de replanteo en el que se hará constar el inicio de las obras. Para su cómputo, se exceptuarán el mes de agosto y 15 días de Navidad. La empresa contratista asumirá esta suspensión sin derecho a indemnización alguna.

Por otro lado, la fecha tope para la ejecución del conjunto de las obras desde la firma del Acta de replanteo, es el 31 de octubre de 2025.

Cuando la empresa contratista, por causas imputables a la misma, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo y la demora provocase la pérdida de subvenciones públicas, se le aplicará una sanción cuyo importe será como mínimo equivalente a la cantidad dejada de percibir por la pérdida de dichas subvenciones. Las sanciones impuestas se abonarán en el momento que se justifique la demora.

4. PRESUPUESTO Y CONDICIONES DE PAGO

4.1. PRESUPUESTO

La empresa licitadora, con carácter general, deberá suministrar material y ejecutar las partidas constructivas de todas aquellas partidas así definidas en el presupuesto de obras.

El contrato en base al presente Pliego tendrá por objeto la contratación de la EMPRESA CONSTRUCTORA para la realización de las obras de REHABILITACIÓN INTEGRAL Y EFICIENTE, obras ITE, de eficiencia energética (reducción del consumo energético en un 60%), accesibilidad y seguridad de los edificios, según proyecto de obras adjunto en el Anexo I.

Se trata de la realización de las obras de los portales de Bº LANDATAS 1,3, 5 Y 7. Es por ello que la oferta debe de ser cuantificada, de manera individual, según presupuesto por portal en base al proyecto individualizado de cada uno de ellos.

El presupuesto máximo de ejecución por contrata de cada portal se recoge en la siguiente tabla:

Portal	Presupuesto contrata	Presupuesto contrata IVA incl.*
LANDATAS 1	752.110,13€	827.321,14€
LANDATAS 3	727.426,99€	800.169,69€
LANDATAS 5	671.639,11€	738.803,21€
LANDATAS 7	446.893,78€	491.583,16€
TOTAL	2.598.070,19€	2.857.877,21€

(*) Aplicación del IVA reducido (10%) según se establece en el artículo 91.1 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre sobre el IVA.

Esta cifra constituye la cantidad máxima sobre la que versarán las ofertas a la baja, suponiendo la exclusión automática de aquellas ofertas que superen dicha cantidad.

A todos los efectos se entenderá que en las ofertas y en los precios aprobados están incluidos todos los gastos que la empresa adjudicataria deba realizar para el cumplimiento de las prestaciones contratadas, como son las retribuciones del personal, cargas sociales, sustituciones, seguros, desplazamientos y tiempos de traslados, formación del personal, gastos generales, financieros, beneficios, y toda clase de impuestos. Sin que por tanto puedan ser repercutidos tales gastos con partidas independientes del precio de adjudicación, de tal suerte que las Comunidades de Propietarios no abonarán cantidad superior a la resultante del precio de la adjudicación del contrato.

4.2. CONDICIONES DE PAGO

El porcentaje de baja en el precio ofertado se aplicará en todos los precios unitarios del proyecto, incluso en el caso de que se introduzcan nuevas unidades de obra.

No se propondrán precios unitarios al aplicarse automáticamente el precio de baja a los precios unitarios del proyecto. Una vez adjudicado el contrato, en el precio se entenderán incluidos todos los gastos e impuestos que se ocasionen como consecuencia de la ejecución del contrato.

No obstante, las posibles bajas no afectarán de ninguna manera al presupuesto establecido en el proyecto en relación a las partidas de seguridad y salud y a las partidas alzadas a justificar.

Será condición de pago necesaria, separar el importe de las obras ejecutadas conforme a la estructura de capítulos y subcapítulos indicado en el artículo 4 de las bases específicas para la concesión de subvenciones a CCPP y adicionales a particulares vulnerables y recogido en el Anexo II del presente pliego y siguiendo la *GUÍA PRÁCTICA PARA LA REDACCIÓN DE FACTURAS JUSTIFICATIVAS DE SUBVENCIONES* a facilitar por parte de la Oficina de Proximidad.

La periodicidad del pago se realizará por certificaciones mensuales (adaptado en todo caso a la programación de la financiación presentada por el adjudicatario). La forma de pago será, previa presentación de factura, y mediante giro bancario a la cuenta de la comunidad, sin repercusión de costes.

En lo que respecta al importe subvencionado de las obras, la Propiedad abonará los importes correspondientes a la empresa constructora ofertante según los vayan percibiendo del Ayuntamiento.

La secuencia de abono de cada una de las subvenciones se realizará de acuerdo al siguiente procedimiento:

- *Un primer pago del 20% del importe de la subvención se abonará tras la presentación de la documentación exigida en las bases, incluida la Fotocopia del contrato o contratos con la empresa o empresas responsables de la ejecución de la obra que garanticen la ejecución de la totalidad de las obras objeto de subvención y Copia del Acta de Inicio de Obra firmada por*

el presidente de la Comunidad de propietarios, el representante de la empresa constructora y la dirección facultativa.

- *Un segundo pago del 10% del importe de la subvención se abonará tras la presentación de facturas que cubran, como mínimo, el 10% del importe de ejecución de la obra.*
- *Un tercer pago del 15% del importe de la subvención se abonará tras la presentación de facturas que cubran, como mínimo, el 25% del importe de ejecución de la obra.*
- *Un cuarto pago del 15% del importe de la subvención se abonará tras la presentación de facturas que cubran, como mínimo, el 50% del importe de ejecución de la obra.*
- *Un quinto pago del 10% del importe de la subvención se abonará tras la presentación de facturas que cubran, como mínimo, el 75% del importe de ejecución de la obra.*
- *El importe restante se abonará previa comprobación y aprobación de la cuenta justificativa, según se indica en el siguiente artículo.*

Dicho procedimiento, junto a la documentación necesaria, se encuentra recogido en los artículos 36 y 37 de las bases reguladoras.

El resto del presupuesto, es decir, la parte no subvencionada, se abonará mediante una PLANIFICACION DE PAGO MENSUAL, según duración de la obra, a contar desde el mes siguiente a la suscripción del acta de replanteo.

Se analizará como mejora la aportación de una planificación mejorada de pagos adaptada.

Los detalles de todo lo anterior quedarán debidamente recogidos en el contrato que haya de firmarse entre la empresa constructora adjudicataria y la Propiedad.

5. PLAZO DE GARANTÍA DE LA OBRA

La parte Adjudicataria responderá de la obra ejecutada durante un periodo de 5 años, tras la fecha de recepción y certificación final de la obra, sin perjuicio para cualquier sistema constructivo que cuente con su propio periodo de garantía superior.

6. CRITERIOS DE CALIDAD DE LA OBRA

Los sistemas de fachada a desarrollar corresponderán sistemas concretos que estarán en posesión de los documentos precisos que le aporten la idoneidad para su puesta en obra, debiendo ser en sí mismo un sistema completo que dé adecuada solución a todos y cada uno de los detalles constructivos y situaciones planteadas en el proyecto, no permitiéndose soluciones mixtas que desactiven la garantía a aportar por parte del fabricante-suministrador del sistema a la finalización de los trabajos.

La empresa adjudicataria realizará los oportunos ensayos de tracción para garantizar la capacidad portante del soporte (fachada) donde se ejecutarán los sistemas de fachada previstos.

La presentación de la oferta presupone la aceptación de los productos indicados en el presupuesto del proyecto de ejecución material, realizado por el estudio de arquitectura.

El licitador deberá presentar la oferta económica en base a los estándares de calidad, marca y modelo indicados por la Dirección Facultativa en el Proyecto. En caso de presupuestar en base a otra marca o fabricante diferente al indicado en el Proyecto, deberá acreditar que se trata de un producto o sistema cuyo estándar de calidad sea similar o superior a la marca de referencia indicada en Proyecto.

Dicho cambio deberá, además, quedar correctamente acreditado en la documentación aportada en oferta económica del Sobre C. Acreditando nombre y ficha técnica de producto o sistema constructivo, en base al cual se ha realizado la oferta económica.

7. REDACCIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS.

La empresa constructora ofertante que resulte adjudicataria quedará obligada a respetar las condiciones contenidas en su Oferta en la redacción del Contrato de Obras a firmar con cada una de las Comunidades de Propietarios.

En caso contrario, las Comunidades de propietarios se reservan el derecho a rescindir el citado Contrato, sin que la Empresa pueda realizar reclamación alguna al respecto.

En el momento de la firma del contrato, también se firmarán las declaraciones responsables de no causar perjuicio significativo al medio ambiente (Principio DNSH) y las declaraciones de ausencia de intereses necesarias según lo indicado en las bases de la convocatoria de la subvención.

8. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS Y PROCEDIMIENTO. PLAZO Y LUGAR.

La empresa constructora presentará una ÚNICA OFERTA, en tres sobres cerrados, con los Certificados y Documentos indicados en los apartados anteriores de este Pliego y cada uno de los documentos correspondientes a los aspectos puntuables contemplados.

Todos ellos irán SELLADOS Y FIRMADOS por un representante con poder suficiente de la empresa constructora ofertante, figurando en la antefirma su nombre completo y el cargo en la misma.

Los sobres se entregarán antes de las 14:00 horas del 14 de febrero de 2024, situada en la C/ Paseo de la Antigua nº 4 de Orduña.

Se entregarán DOS copias en papel y una digitalizada de la documentación aportada.

Los sobres conteniendo las Plicas de cada empresa constructora ofertante se abrirán en la Comisión Gestora, en presencia de los/as representantes de las Comunidades de Propietarios/as, o bien, en quien ellos deleguen. Tras ello se aplicará a las mismas el Baremo de Puntuaciones previsto. La fecha y hora de apertura se acordará entre las partes.

La Comisión Gestora, tras analizar y evaluar las ofertas presentadas, elaborará un Informe de Propuesta de Adjudicación. Si en algún caso surgieran dudas y/o discrepancias en la interpretación de los resultados de la aplicación del baremo o de la redacción del Informe de Propuesta de Adjudicación correspondiente, ésta se decidirá a favor del licitador que obtuviera la mayoría de los votos de la Comisión Gestora, ponderados según las aportaciones económicas de los organismos o comunidades a que representen.

La propuesta final de adjudicación deberá ser aceptada y ratificada mediante su aprobación por el órgano competente de cada Comunidad de Propietarios que pretenda acceder a las ayudas contempladas en estas bases. En el supuesto de que no se produzca esa ratificación y aprobación por el órgano competente, o que sea diferente a la propuesta por la Comisión Gestora, la Comunidad de Propietarios no tendrá acceso a las ayudas contempladas en estas bases, debiendo proceder a la devolución de todas las que hubiera recibido con anterioridad, salvo que a juicio de la Comisión Gestora exista una justificación de esa desviación de la propuesta, que esté suficientemente acreditada, pudiendo en ese caso ser admitida la adjudicación.

Tras ello, la comunidad de propietarios/as comunicará por escrito dicha adjudicación a la OpenGela de Orduña que será la que comunicará vía email a la empresa elegida la adjudicación.

9. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR Y BAREMO DE VALORACIÓN.

La Comisión de valoración realizará un baremo por cada empresa constructora ofertante. Los aspectos a considerar serán los siguientes:

- SOBRE A: CAPACITACIÓN PROFESIONAL Y ECONÓMICA
- SOBRE B: CAPACITACIÓN TÉCNICA VALORABLE
- SOBRE C: OFERTA ECONÓMICA

Sobre A: CAPACITACIÓN PROFESIONAL Y ECONÓMICA:

Con el fin de garantizar la correcta prestación del servicio, se establece como condición necesaria el que las empresas licitadoras deberán acreditar el cumplimiento de las siguientes condiciones.

Declaración responsable que deberá estar firmada y con la correspondiente identificación, (en caso de agrupación de empresas agrupadas en una unión temporal, se aportará una declaración responsable por cada empresa participante. Adicionalmente, se aportará el compromiso de constituir la unión temporal por parte de los empresarios que sean parte de la misma), en la que la empresa licitadora ponga de manifiesto lo siguiente:

- a) **Certificado de Solvencia económica** de la empresa emitido por una entidad financiera.
- b) **Acreditación de obras**, en los últimos cinco años, que sean de igual o superior a UN (1) millón de euros en obras de rehabilitación integral de viviendas colectivas. La relación de obras estará avalada por certificados de fin de obra de la dirección facultativa.

(Nota: Por volumen anual de negocios debe entenderse el importe neto de la cifra de negocios que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias de los modelos reglamentarios de las cuentas anuales establecidas en la legislación mercantil).

- c) Las certificaciones de solvencia económica y de realización de obras podrán suplirse por el certificado de contar con la siguiente clasificación empresarial:

Grupo C	Subgrupo 4	Categoría 2
Grupo C	Subgrupo 7	Categoría 2
Grupo C	Subgrupo 9	Categoría 1

- d) Documento acreditativo de que la empresa cuenta con un **Seguro de Responsabilidad Civil** actualizado, cuya cuantía mínima sea, por lo menos, el importe total de adjudicación de la obra, así como de un **Seguro a todo Riesgo de la Construcción** específico para esta obra, el cual deberá incluir como asegurado a la Propiedad, hecho que se indicará en el correspondiente contrato a firmar entre ésta y la empresa.
- e) Compromiso de que las Comunidades de Propietarios no abonarán cantidad superior a la que resultante del precio de la adjudicación del contrato.
- f) Compromiso de que su oferta económica constituye un precio "a tanto alzado, global y cerrado", sin que pueda sufrir variación alguna por cambios durante el transcurso de las obras en los precios de materiales o mano de obra, o sea cual fuere el número de unidades o medición de las mismas que se hagan necesarias para dejar la obra completamente terminada, con las calidades, especificaciones y determinaciones previstas en el Proyecto y documentos complementarios y de acuerdo a la buena práctica de la construcción.

- g) Aceptación de que les sea retenido por la Propiedad, en concepto de **Garantía de Ejecución** de las obras, un 5% del importe total de adjudicación de la obra de forma proporcional en cada pago hasta la recepción satisfactoria de la misma. Tal retención no devengará intereses financieros y su forma de abono a la empresa constructora se fijará en el correspondiente contrato.
- h) Garantizar mediante **aval** de, al menos, un 10% del importe total de adjudicación de la obra y durante un periodo de tiempo de **tres años** desde la finalización de la misma, el resarcimiento de los daños causados por la ejecución de las obras, o por los vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que pudieran aparecer tras la recepción de las mismas, y como consecuencia de ellas.
- i) La empresa aportará **certificado** de estar al corriente en sus obligaciones de seguridad social, así como, tributarias (fiscales formales).

Además se establecen las siguientes condiciones de solvencia adicionales, para la realización de las obras:

- j) La empresa adjudicataria (o su subcontrata correspondiente, en su caso) tendrá dados de alta en la Seguridad Social, a cuantos trabajadores participen en la obra, estando al día de sus obligaciones al respecto, siendo plenamente responsable de los incumplimientos de su/s subcontrata/s. Se respetarán las limitaciones a la subcontratación establecidas legalmente.
- k) La empresa contratista está obligada al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad y salud en el trabajo, así como al de las condiciones salariales conforme al convenio colectivo sectorial de Bizkaia, todo ello con respecto al personal que emplee en las obras objeto de este contrato. La propiedad quedará exonerada de responsabilidad si se produjera un incumplimiento.

Sobre B: CAPACITACIÓN TÉCNICA VALORABLE

Las empresas licitadoras presentarán esta oferta que en ningún caso deberá contener documentos relevantes de su oferta económica ni aspectos relativos a los criterios cuantificables por fórmula. Su inclusión podrá ser causa de exclusión de la licitación.

La oferta que formulen las licitadoras deberá contener la documentación señalada en los siguientes epígrafes de este Capítulo.

B.1. SOLVENCIA TÉCNICA Y CAPACITACIÓN (hasta 10 puntos)

Para ser admitidas en la siguiente fase se exigirá que las empresas alcancen un umbral mínimo de 10 puntos en este apartado.

B.1.1. Deberán entregar, junto con el resto de la documentación que constituye su oferta y que más adelante se relaciona, los Certificados siguientes, debidamente acreditados y en vigor. Se valorará la aportación por parte del licitador de la siguiente documentación con un máximo de 5 puntos.

La tenencia de los Certificados que más adelante se indican, debidamente acreditados y en vigor, concederán a las empresas constructoras ofertantes la puntuación fijada para cada uno de ellos:

- a) Certificado de posesión del Sello **AENOR UNE-EN ISO 9.001. (1.66 puntos)**
- b) Certificado de cumplimiento de la **Norma UNED-EN ISO 14.001** de Medio Ambiente sobre Gestión de Residuos. **(1.66 puntos)**

c) Certificado de posesión del **Sello OHSAS 18.001** de Seguridad y Salud Laboral. **(1.66 puntos)**

B.1.2. Se valorará la composición del equipo humano de la obra, atendiendo al perfil y la experiencia con un máximo de 5 puntos.

Asimismo, y a fin de que sus ofertas sean debidamente valoradas, las empresas constructoras ofertantes deberán asignar los/las siguientes agentes:

- Nº identificador en el Registro de Empresas Acreditadas – REA.
- Como su representante de forma permanente al/a la Jefe/a de Obra,
- Al/a la Técnico/a con la preparación necesaria para ser nombrado/a “recurso preventivo”, conforme a la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y el RD 604/2006,
- Así como al/a la Encargado/a de Obra.

Todos estos agentes podrán ser la misma persona, y, en todo caso, contarán con la cualificación necesaria que se acreditará en el CV correspondiente. Sus CV se adjuntarán como documentación puntuable a la oferta presentada en este Concurso y tendrán carácter de Declaración Jurada. Los/las tres representantes en obra de la empresa licitadora antes citados/as, acreditarán, con los certificados correspondientes, una experiencia profesional mínima de 3 años en obras de Rehabilitación integral (accesibilidad y/o mejora de la Eficiencia Energética).

Asimismo, la empresa designará a la persona que actuará como representante de la empresa en contacto con los vecinos/as, a través de la cual se canalizarán, a quien corresponda de la empresa, todas las cuestiones que surjan por parte de la comunidad vecinal y/o vecinos/as en todo el proceso de las obras hasta su finalización.

Cualquier sustitución que se realice posteriormente de este personal deberá ser aceptada por la Dirección Facultativa, que podrá exigir la presentación de los CV de los técnicos/as de nueva designación.

a) Experiencia del equipo. **(Hasta 3 puntos)**

Se valorará la experiencia y capacitación de los/las representantes en obra de la empresa: Jefe/a de Obra, Recurso Preventivo y Encargado/a de Obra, en relación con la ejecución de obras de rehabilitación integral (eficiencia energética y accesibilidad) y/o refuerzo de estructuras, tanto en la empresa licitadora como en otras en que hubieran trabajado anteriormente.

Para ello se presentarán los CV de los/las tres representantes en relación a las obras de rehabilitación integral (eficiencia energética y accesibilidad) y/o refuerzo de estructuras en que hayan trabajado en calidad de Jefe/a de Obra, Recurso Preventivo y Encargado/a de Obra, respectivamente.

Estos CV tendrán carácter de Declaración Jurada y se acompañarán de un resumen final en el formato de la tabla siguiente:

Nombre del/de la representante	Localización del edificio	Contenido de las obras	Nº de viviendas	m ² de otros usos

Por cada Vivienda y 80 m² de edificios de otros usos se concederá una nota de 0,2 puntos al/a la Jefe/a de Obra, de 0,15 puntos al/a la Recurso Preventivo y de 0,2 puntos al/a la Encargado/a de Obra. La nota total de cada empresa será la suma de las tres anteriores.

b) **Experiencia en obras de similar naturaleza. (Hasta 2 puntos)**

Relación de obras ejecutadas en los últimos cinco años, que sean del mismo grupo o subgrupo de clasificación que el correspondiente al contrato, o del grupo o subgrupo más relevante para el contrato si este incluye trabajos correspondientes a distintos subgrupos, cuyo importe anual promediado deberá ser igual o superior al 70 por ciento de la anualidad media del contrato. La relación de obras estará avalada por certificados de buena ejecución suscritos por la dirección facultativa. Estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

B.2. MEMORIA TÉCNICA Y OTRAS MEJORAS (Hasta 10 puntos)

Se valorará con mayor puntuación la memoria técnica que mejor desarrolle el proceso constructivo de la obra, así como la coherencia con los medios técnicos y humanos que se pretendan utilizar.

La documentación aportada no podrá superar los 6 DIN A4 por las dos caras, tipografía Verdana, tamaño 9, espaciado anterior y posteriores de 6 puntos e interlineado mínimo en 12 puntos. No computarán como página la portada, el índice y el diagrama de planificación de la obra; el resto sí computará. Las propuestas que superen esta limitación podrán ser excluidas.

Para ser admitidas en la siguiente fase se exigirá que las empresas alcancen un umbral mínimo de 10 puntos en este apartado.

B.2.1. Metodología (Hasta 7 puntos)

a) **Metodología y programa. (Hasta 5 puntos)**

Se valorará el conocimiento de las características especiales del inmueble, de las soluciones constructivas propuestas y sus sistemas de montaje.

Asimismo, se valorará la programación general de la obra y la disponibilidad para iniciar los trabajos, haciendo especial hincapié sobre todo en la gestión de accesos provisionales, en las previsiones para la instalación de ascensores y en el montaje de la nueva escalera.

b) **Criterios de coordinación. (Hasta 2 puntos)**

Se valorarán las medidas adoptadas para la minimización de molestias. No se admiten modificaciones que afecten urbanísticamente al edificio, y se considerará entre las mejoras posibles la realización de una Memoria descriptiva del proceso a seguir para la instalación de ascensor sin que resulte necesario el desalojo temporal de los/las vecinos/as del edificio.

B.2.2. Otras mejoras (hasta 3 puntos)

Se valorarán razonadamente las mejoras que aporten valor complementario a la obra,

a) **Criterios de comunicación y atención post-venta. (Hasta 1 punto)**

Se valorarán las medidas adoptadas para actuaciones de comunicación con los distintos usuarios/as, vecinos/as y otras entidades que pudieran verse afectadas por las obras.

- b) Compromiso social de contratación de desempleados/as del Barrio de Landatas , o en su defecto de María Dolores Madaria o el resto de Orduña. **(Hasta 1 puntos)**

Se valorará el número de empleos creados para la ejecución material de la obra, como consecuencia de la contratación de desempleados del barrio. Se valorarán el total de meses de las personas cuyo contrato tenga una duración mínima de 9 meses.

- c) Otros (mejora calidades, plazos, descuentos por volumen de obra, etc.) **(Hasta 1 puntos)**

Se valorarán positivamente la mejora de calidades del proyecto, la reducción de los plazos totales, la posibilidad de aplicar porcentajes de descuento en caso de futuras contrataciones adicionales en el marco del proyecto de la regeneración del barrio u otras propuestas de mejora que pudieran ser de interés para los vecinos/as.

B.3. FINANCIACIÓN A COMUNIDADES Y PARTICULARES (hasta 25 puntos)

Las empresas licitadoras deberán presentar, con carácter obligatorio, fórmulas para que los vecinos/as puedan financiar estas obras en caso de que así lo requirieran.

Para ser admitidas en la siguiente fase se exigirá que las empresas alcancen un umbral mínimo de 25 puntos en este apartado. Podrán presentarse fórmulas basadas en alguna de las financiaciones ofrecidas por el ICO destinadas a acometer obras de rehabilitación de edificios de vivienda. Se valorarán las fórmulas más ventajosas.

B.3.1 Financiación a las comunidades de propietarios. (Hasta 10 puntos)

Se ofertará una fórmula de financiación que garantice el siguiente doble objetivo:

- a) Evitar problemas de liquidez a la comunidad de propietarios durante la ejecución de la obra, de forma que las comunidades no tengan que anticipar la parte subvencionada.
- b) Financiar a las comunidades el pago de la obra no cubierto por las subvenciones concedidas y por los fondos propios.

B.3.2 Financiación a los particulares. (Hasta 15 puntos)

Se ofertará una fórmula de financiación personal para todos los particulares que lo pudieran requerir, de forma que puedan hacer frente a las derramas individuales independientemente de su situación económica o de vulnerabilidad.

Sobre C: OFERTA ECONÓMICA

El precio ofertado comprenderá la ejecución material, los materiales, mano de obra, acabados, medios auxiliares y de elevación, medidas de seguridad y salud, limpieza de los tajos, gastos generales, beneficio industrial, traslado de maquinaria y material, etc., así como cualquier gasto, medio o prestación necesaria, inherente o complementaria para la correcta ejecución de la obra contratada conforme a las prescripciones legales, técnicas y contractuales, así como las tasas por certificaciones de obra y todos cuantos documentos sean precisos para llevar a cabo la obra que se solicita, incluida la tasa municipal por ocupación de vía pública y los oportunos ensayos de tracción. Sin que por tanto puedan ser repercutidos tales gastos con partidas independientes del precio de adjudicación, de tal

suerte que las Comunidades de Propietarios no abonarán ningún concepto o cantidad superior a la resultante del precio de la adjudicación del contrato.

C.1. OFERTA:

Se presentará una oferta económica por portal según TABLA MODELO ADJUNTO:

Portal	Presupuesto contrata €	Presupuesto contrata IVA incl.
Landatas 1		
Landatas 3		
Landatas 5		
Landatas 7		
TOTAL		

(*) Aplicación del IVA reducido (10%) según se establece en el artículo 91.1 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre sobre el IVA.

Deber tenerse en cuenta, tal y como se recoge en el CAPITULO 6 del presente pliego, que en caso de sustitución de la marca de material o sistema constructivo indicados en proyecto por otro, deberá quedar correctamente indicado y acreditado dentro de la oferta económica a presentar.

C.2. CÁLCULO DE LA PUNTUACIÓN ECONÓMICA:

Para el cálculo de la puntuación de la oferta presentada, se utilizará el TOTAL (es decir la suma del coste de los 4 portales). La oferta más económica recibirá una puntuación de 55 puntos.

Las ofertas que incurran en “Baja Temeraria” serán eliminadas del proceso de licitación.

Se considera Baja Temeraria los siguientes supuestos:

- En caso de 2 o 3 licitadores: se calculará el promedio de las ofertas recibidas; y se considerarán Baja Temeraria a los que se desvíen a la baja un $\geq 13.75\%$ (se refiere a 13.75 puntos porcentuales a partir del promedio)
- En caso de 3 licitadores o más: el cálculo del promedio se realizará sin incluir la oferta más alta y la más baja recibidas.

En este caso, se considerará baja temeraria a los que se desvíen a la baja un $\geq 11\%$ de la media (se refiere a 11 puntos porcentuales a partir del promedio)

El resto de las ofertas la puntuación proporcional que les corresponda. Para el cálculo de la puntuación, una vez excluidas las ofertas que incurran en baja temeraria, se les aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = 55 \times \sqrt{(PML - PO) / (PML - POMV)}$$

Dónde:

PML: precio máximo de licitación

PO: precio ofertado

POMV: precio de la oferta más ventajosa

10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE OFERTAS.

La Comisión Gestora formada por el Gobierno Vasco, el Ayuntamiento de Orduña y la Propiedad ha realizado un baremo por el que cada empresa constructora ofertante recibirá una puntuación concreta en atención al contenido de su oferta. Dicho baremo no podrá ser alterado en ningún momento del proceso.

El Baremo de puntuación se ha diseñado de manera que la empresa adjudicataria sea aquella que reúna, en conjunto, las condiciones globales más ventajosas para la Propiedad.

La puntuación en cada criterio se asignará según el siguiente baremo:

- Oferta insuficiente.....Hasta 25% de la puntuación máxima del criterio
- Oferta suficiente.....Hasta 50% de la puntuación máxima del criterio
- Oferta buena..... Hasta 75% de la puntuación máxima del criterio
- Oferta destacableHasta 100% de la puntuación máxima del criterio

Los aspectos a considerar en la puntuación de las ofertas y los rangos de puntuación asociados serán los que se detallan a continuación.

11. APERTURA DE PROPOSICIONES Y PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN.

Los sobres conteniendo las Plicas de cada empresa constructora ofertante se abrirán en la Oficina Técnica de Gestión de Proximidad sita en Paseo de La Antigua nº4 en presencia de la Comisión Gestora, o bien, en quien ella delegue.

La fecha y hora de apertura se acordará entre las partes.

Se abrirán los sobres A y B y se elevará Acta de dicha reunión en la que se hará constar la relación de propuestas recibidas y se acordará la remisión de la documentación del SOBRE B: CAPACITACIÓN TÉCNICA VALORABLE a la Oficina Técnica de Gestión de Proximidad para que proceda a la evaluación de las ofertas conforme a los criterios no cuantificables por fórmulas establecidos en el apartado anterior.

Apertura del Sobre C

Una vez presentado el informe técnico de evaluación de criterios no cuantificables mediante fórmulas elaborado por los/as técnicos/as de la OTGP, la Comisión Gestora se reunirá y tomará razón de dicha ponderación.

Para ser admitidos a la evaluación global se ha exigido que los/as participantes alcancen el umbral mínimo de puntuación, de forma que no sean tenidas en cuenta las ofertas cuya puntuación no lo alcance.

A continuación, en el mismo acto se procederá a la apertura del SOBRE C: CRITERIOS CUANTIFICABLES POR FÓRMULAS de las proposiciones admitidas que continúan en el proceso selectivo, y a la lectura de las ofertas económicas contenidas en las mismas.

La Comisión Gestora seguidamente, clasifica y adjudica una vez realizada la evaluación global de las ofertas y recibida la documentación; adjudicación que deberá ser ratificada en Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios/as.

La adjudicación no crea derecho alguno en favor de la empresa propuesta frente a la Comunidad de Propietarios/as, hasta no recibida y comprobada la documentación administrativa. Recibida y

comprobada la idoneidad de la documentación administrativa se procederá a la formalización del contrato. La adjudicación se notificará a todas las participantes en el proceso, una vez comprobado el cumplimiento de la capacidad de obrar y la solvencia de la adjudicataria y la aportación de la documentación exigida.

12. REDACCIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS.

La empresa constructora que resulte adjudicataria quedará obligada a respetar las condiciones contenidas en su Oferta en la redacción del Contrato de Obras a firmar entre la misma y la Propiedad.

En caso contrario, la Propiedad se reserva el derecho a rescindir el citado Contrato, sin que la Empresa pueda realizar reclamación alguna al respecto.

En el momento de la firma del contrato, también se firmarán las declaraciones responsables de no causar perjuicio significativo al medio ambiente (Principio DNSH) y la declaración de ausencia de conflicto de intereses (DACI) necesarias según lo indicado en las bases de la convocatoria de la subvención.

13. CONDICIONES ADICIONALES PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

La presentación de una oferta al presente concurso implicará que la empresa constructora ofertante que así lo hiciera conoce y acepta las siguientes condiciones adicionales a incluir en el Contrato de Obra con la propiedad:

- La oferta presentada constituirá un **precio cerrado** sin que pueda sufrir variación alguna por cambios durante el transcurso de las obras en los precios de materiales o mano de obra o sea cual fuere el número de unidades o medición de las mismas que se hagan, necesarias para dejar la obra completamente terminada, con las calidades, especificaciones y determinaciones indicadas en el Proyecto.
- El plazo de ejecución de las obras no podrá superar el **31 de octubre de 2025** o, en su caso, el nuevo plazo que fije el Gobierno Vasco para la finalización de las mismas durante su transcurso de ejecución, fijándose en el contrato la cuantía de las penalizaciones previstas en caso de incumplimiento.
- La empresa dispondrá, además de los seguros y garantías indicadas anteriormente, de un **Seguro de la Construcción** específico para esta obra.
- La empresa constructora (o su subcontrata correspondiente, en su caso) tendrá datos de **alta obras en la Seguridad Social**, a cuantos trabajadores participen en la obra, estando al día de sus obligaciones al respecto, siendo plenamente responsable de los incumplimientos de su/s subcontrata/s. Se respetarán las limitaciones a la subcontratación establecidas legalmente.
- La empresa contratista está obligada al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia **laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene** en el trabajo, así como al de las **condiciones salariales** conforme al convenio colectivo sectorial de aplicación, todo ello con respecto al personal que emplee en las obras objeto de este contrato. La propiedad quedará exonerada de responsabilidad si se produjera un incumplimiento.
- La empresa constructora ofertante responderá directamente o garantizará mediante **aval** el resarcimiento de los daños causados por la ejecución de las obras, o por los vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que pudieran aparecer tras la recepción de las mismas, y como consecuencia de ellas, durante un periodo de tiempo de tres años.



- Los sistemas de fachada a desarrollar corresponderán sistemas concretos que estarán en posesión de los documentos precisos que le aporten la idoneidad para su puesta en obra, debiendo ser en sí mismo un sistema completo que de adecuada solución a todos y cada uno de los detalles constructivos y situaciones planteadas en el proyecto, no permitiéndose soluciones mixtas que desactiven la garantía a aportar por parte del fabricante-suministrados del sistema a la finalización de los trabajos. Tanto el sistema de fachada SATE como el sistema de fachada ventilada serán homologados.
- La empresa fabricante/suministradora del sistema de fachada aportara a la finalización de los trabajos un certificado de la adecuada ejecución de los mismos y una garantía por un periodo de 10 años y con vistas a ello, será preceptivo que la fabricante/suministradora del sistema curse cuantas visitas de obra considere oportuno y que la empresa que lleve a cabo los trabajos de puesta en obra del SATE o fachada ventilada sea una empresa acreditada y homologada por aquella (con acreditación-homologación en vigor).