Centinela

ANÁLISIS DE LICITACIÓN · MUESTRA

10 VPO para alquiler en Peralta (Navarra)

Expediente Nasuvinsa 2026/19 · Obra · Precio máximo 2.004.451,32 € sin IVA

Documento de muestra. Es el tipo de análisis que entregamos sin coste en 48 h a partir del enlace de una licitación. Se preparó como demostración, sin cliente, sobre una licitación ya cerrada (plazo de ofertas: 28/09/2026), a partir de los pliegos publicados en el Portal de Contratación de Navarra. No incluye la documentación técnica del proyecto, que solo se descarga en PLENA como licitador.

1. Resumen

20 / 100
puntos por precio

30 / 100
memoria técnica (6 pág. A4 + 2 planos A3)

50 / 100
compromisos y plan de obra

15 / 30
umbral mínimo en memoria para seguir

La oferta se gana fuera del precio. Unos 40 puntos se aseguran con compromisos de coste bajo y un plan de obra bien construido; la memoria técnica, además de puntuar, filtra: por debajo de 15 puntos la oferta queda excluida sin abrir el sobre económico. **Recomendación: presentarse**, si la empresa cumple la solvencia y dispone del equipo exigido.

2. Ficha de la licitación

Dato	Valor
Objeto	Edificio de 10 VPO en alquiler, garajes y trasteros. Parcelas 444, 910, 911 y 442 del polígono 3 de Peralta
Precio máximo / valor estimado	2.004.451,32 € / 2.204.896,45 € (sin IVA)
Plazo de ejecución	Entre 420 y 450 días naturales, ofertable
Procedimiento	Abierto, mejor relación calidad-precio
Solvencia técnica	Una obra de nueva planta de viviendas con PEC ≥ 930.000 € en los últimos 5 años
Equipo mínimo	Jefe/a de obra titulado con 5 años y encargado/a con 5 años, cada uno con al menos un bloque de ≥ 5 viviendas terminado
Garantía definitiva	4 % del precio de adjudicación
Presentación	PLENA (Plataforma de Licitación Electrónica de Navarra)

3. Matriz de criterios de adjudicación

#	Criterio	Pts	Tipo	Formato / regla	Dónde se gana
1.1	Trabajos previos	5	Juicio de valor	1 pág. A4, Arial 10	Lista concreta: actas, protocolo de grietas, colindantes, servicios
1.2	Análisis y conocimiento del proyecto	5	Juicio de valor	1 pág. A4	Proceso constructivo coherente con el proyecto, citando capítulos y planos
1.3	Puntos críticos	5	Juicio de valor	1 pág. A4	Cada punto con su incidencia en seguridad, calidad, plazo y postventa
2.1	Implantación: excavación, cimentación y estructura	7,5	Juicio de valor	1 pág. A4 + plano A3	Accesos, grúa, acopios, residuos, peatones, tráfico
2.2	Implantación: albañilería hasta final	7,5	Juicio de valor	1 pág. A4 + plano A3	Cambios de casetas y medios entre fases, andamios, cierre
3	Oferta económica	20	Fórmula	Anexo III	Con baja máxima ≤ 5 %, quien baja un 5 % obtiene 20; si alguien baja más, reparto proporcional a la mayor baja
4	Ampliación de garantía de acabados	5	Fórmula	+1 año = 2,5; +2 años = 5	Ofrecer +2 años
5.1	Plazo de ejecución	10	Fórmula	420–450 días; fuera de rango = exclusión	Acercarse a 420 si el plan lo sostiene
5.2	Plan de obra detallado	10	Fórmula (checklist)	Gantt en 1 pág. A1, PDF	Camino crítico 3 + parciales 3 + certificación mensual 3 + 6 hitos 1
6a	Responsable de postventa	10	Fórmula	Jefe/a o encargado/a toda la garantía = 10	Asignar al encargado/a
6b	Protocolo de incidencias	5	Fórmula	Entrega 1 mes antes del final	Comprometerlo
7	Criterio social: limpieza final	10	Fórmula	Persona en inserción o CEE/EI	Subcontratar a un CEE
	Total	**100**			

4. Checklist de cumplimiento y exclusión

- ☐ Sobre 1 con **menos de 15/30** puntos: exclusión sin abrir el Sobre 2.
- ☐ Texto por encima del límite de páginas de cada apartado: **no se valora**. Medir con Arial 10 real.
- ☐ Plazo ofertado fuera de 420–450 días: **exclusión**.
- ☐ Plazo del Gantt distinto del ofertado en el Anexo III, o sin Gantt: **0 puntos en 5.2**.
- ☐ Falta uno de los 6 hitos (materiales críticos, cota cero, fin de estructura, fin de cubiertas, fin de carpinterías, fin de fachada): **0 en ese punto**.
- ☐ Oferta por encima de 2.004.451,32 € o más de una proposición: **inadmisión / exclusión**.
- ☐ Ningún dato de precio, plazo, garantía o compromisos del Sobre 2 dentro del Sobre 1 (buena práctica).

- ☐ El plan de obra ofertado pasa a ser contractual: sus hitos son obligación esencial.
- ☐ Tener preparada la solvencia: certificado de obra ≥ 930.000 €, CV y certificados del equipo, inscripción en el registro de RCD de Navarra.

5. Estrategia para el Sobre 2

Antes de tocar el precio, 40 puntos se aseguran con compromisos y un Gantt bien construido.

Criterio	Recomendación	Pts	Coste para la constructora
4 Garantía de acabados	+2 años	5	Bajo, cubrible con provisión
6a Responsable de postventa	Encargado/a durante toda la garantía	10	Horas de visita durante la garantía
6b Protocolo de incidencias	Comprometerlo	5	Un documento reutilizable
7 Criterio social	Limpieza final con un CEE	10	Similar a la limpieza habitual
5.2 Plan de obra	Gantt con camino crítico, parciales, certificación y los 6 hitos	10	Horas de planificación

Quedan 30 puntos en juego. El **plazo (10)** se reparte linealmente entre 450 días y el menor plazo ofertado: acercarse a 420 solo compensa si el Gantt lo sostiene, porque es contractual. En **precio (20)**, una baja en torno al 5 % es el punto de equilibrio; la temeridad salta a más de 10 puntos bajo la media con 3 o más ofertas, o más del 5 % bajo el precio de licitación si solo hay una.

6. Consultas recomendadas al órgano de contratación

- ☐ El proyecto de ejecución se titula «parcelas 364, 419 y 436 del polígono 3», mientras que el objeto del contrato cita las parcelas 444, 910, 911 y 442. ¿Reparcelación o errata?
- ☐ El límite de «1 página (caras)» en los apartados 1.x, ¿se refiere a una cara o a las dos caras de una hoja?
- ☐ Criterio 4: ¿se valora solo la ampliación de la garantía de acabados o también la de habitabilidad?

Fuente: Condiciones particulares, Prescripciones técnicas y Pliego de condiciones reguladoras del expediente Nasuvinsa 2026/19, Portal de Contratación de Navarra. Análisis preparado por Centinela · centinela-ia.com · hola@centinela-ia.com · 689 414 136

7. Muestra de redacción de la memoria

Extracto de dos apartados del Sobre 1, cada uno ajustado al límite de una página A4 que fija el pliego.

Apartado 1.1 · Descripción de los trabajos previos extracto

Los trabajos previos se ejecutan en los 30 días entre la firma del contrato y el Acta de Replanteo, de modo que la obra arranca el día 1 sin tareas pendientes que consuman el plazo ofertado.

A. Estado inicial y actas (semana 1)

- Reportaje fotográfico y en vídeo, fechado, de las calles aledañas (aceras, calzada, mobiliario, alumbrado) y acta de estado previo firmada con Nasuvinsa y el Ayuntamiento de Peralta.
- Protocolo de grietas en edificaciones colindantes: inspección con propietarios, fichas por fisura, testigos de yeso fechados y acta firmada por cada propiedad.
- Levantamiento topográfico de comprobación y bases de replanteo fijas fuera del área de excavación.

B. Servicios afectados y acometidas · Planos de compañías, catas manuales antes de excavar y solicitud anticipada de acometidas provisionales y definitivas, camino crítico habitual de la recepción.

C. Tramitación · Plan de Seguridad y Salud en semana 2, apertura del centro de trabajo, ocupación de vía pública compatible con mantener el tráfico de las calles aledañas y Plan de Gestión de RCD (DF 23/2011).

D. Calidad y hermeticidad · Plan de control de calidad, pedido anticipado de carpintería, fachada y cubierta, plan de hermeticidad con test Blower-door inicial y final en las 10 viviendas, y presentación de muestras.

Apartado 1.3 · Análisis de los puntos críticos extracto

#	Punto crítico	Incidencia	Afecta a	Medida propuesta
1	Hermeticidad de la envolvente (Blower-door en cada vivienda)	Alta	C, P, PV	Responsable de hermeticidad, test inicial antes de cerrar trasdosados, sellado de pasos
2	Pasos de instalaciones por la línea hermética	Alta	C, PV	Plano de pasos por vivienda, manguitos y cintas del sistema, inspección fotográfica
3	Tráfico en calles aledañas durante la obra	Media	S, P	Descargas en franja pactada, señalista en maniobras, itinerario peatonal protegido
4	Suministro de carpintería, fachada y cubierta	Alta	P	Pedido en el mes 1, hito en el Gantt, proveedor alternativo homologado
5	Excavación junto a colindantes	Media/Alta	S, C	Protocolo de grietas, bataches si procede, control topográfico
6	Impermeabilización de cubierta y garaje	Media	C, PV	Prueba de estanqueidad documentada antes de proteger
7	Legalización de instalaciones y acometidas	Media	P	Tramitación desde el mes 1: sin ellas no hay recepción

S = seguridad · C = calidad · P = plazo · PV = postventa