



**PROPUESTA UNIDAD GESTORA ADJUDICACIÓN CONTRATO OBRAS DE
"REHABILITACION DE 2 VIVIENDAS PAREADAS EN EDIFICIO COLEGIO
PÚBLICO DE LUZAIDE/VALCARLOS", a favor de la empresa licitadora mejor
clasificada CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU.**

El Ayuntamiento de Luzaide/Valcarlos, en sesión plenaria ordinaria celebrada el día 29 de noviembre de 2025, acordó convocar a licitación la adjudicación y contratación del contrato de obras de **"Rehabilitación de 2 viviendas pareadas en la planta primera del edificio que alberga el Colegio Público de Luzaide/Valcarlos (unidades urbanas 4 y 5 de la subárea 1 de la parcela catastral 58 del polígono 2 en calle Elizaldea nº 52)"**, por procedimiento abierto inferior al umbral comunitario, conforme a lo establecido en la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, publicado en el Portal de Contratación pública de Navarra y registrado en la plataforma de licitación electrónica PLENA con nº de expediente 3042_18/2025.

Finalizado a las 23:59 horas del día 2 de febrero de 2026 el plazo para la presentación de ofertas, se registraron dentro de plazo en la plataforma de licitación electrónica (PLENA) las siguientes tres ofertas:

- Con código de registro 190206, presentada a las 14:45 h. del día 29/01/2026 por la persona jurídica BALLARENA CONSTRUCCIONES, SL con CIF: B31531320.
- Con código de registro 190379, presentada a las 16:08 h. del día 02/02/2026 por la persona jurídica CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU con CIF: B31921471.
- Con código de registro 190400, presentada a las 19:21 h. del día 02/02/2026 por la persona jurídica CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA, SL con CIF: B31619208.

La unidad gestora, integrada por la secretaria municipal que lo es del Ayuntamiento, M^a Teresa Iribarren Iturria, con la asistencia del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Luzaide/Valcarlos, Nicolás Camino Caminondo, reunida en acto del día 3 de febrero de 2026, procedió a través de PLENA a la apertura del sobre A), comprobando la aportación correcta del respectivo Anexo I (declaración responsable) referido en el pliego, debidamente cumplimentado y firmado por todas y cada una de las tres personas jurídicas licitadoras BALLARENA CONSTRUCCIONES, SL, CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU y CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA, SL.

La unidad gestora aceptó la documentación administrativa y admitió a las tres empresas licitadoras referidas, dando por cerrada y finalizada la celebración del acto de apertura del sobre A) de documentación administrativa.

Seguidamente, a través de PLENA, en la misma fecha 3 de febrero de 2026, la unidad procedió a la apertura del sobre B) de Documentación técnica, con la aportación por las 3 empresas licitadoras del documento de:

Memoria de la propuesta técnica: Descriptiva de la oferta técnica, conforme a lo señalado en la cláusula 9. 1. 1., cuyo índice o guión indicado en los pliegos es el siguiente:

a) Memoria explicativa del planteamiento de la obra y su desarrollo. Se valorará el conocimiento de los trabajos a realizar, el desarrollo y seguimiento de la obra y el estudio adecuado de los materiales, equipo y maquinaria, cualificación técnica del personal adscrito a la ejecución del contrato, detalles constructivos específicos de la obra, necesidades de acopios y gestión de residuos.



b) Planificación y organización de obra. Se valorará el correcto planteamiento cronológico para el desarrollo idóneo de las obras. Incluirá el plazo de ejecución justificado en coherencia con el proyecto y el plan de obra.

c) Problemática de ejecución que pueda suscitar la obra y el análisis del proyecto.

d) Plan de Calidad, medidas de seguridad y ambientales. Se valorará la definición de los sistemas de aseguramiento de la calidad, medidas de seguridad y salud laboral y ambientales que la empresa posea, su integración, así como las medidas concretas y específicas para la ejecución de la obra.

Al objeto de revisar, informar y evaluar las respectivas propuestas técnicas de las tres empresas licitadoras conforme a la cláusula 9.1.1 del pliego regulador de la contratación, el contenido de los 3 archivos de Memoria de la propuesta técnica presentados (uno cada una) por las citadas personas jurídicas licitadoras en el Sobre B de documentación técnica, se enviaron al arquitecto Víctor Esparza Lafuente de 141 Estudio de Arquitectura, colegiado COAVN nº 3120, redactor del proyecto de las obras referenciadas, para dictar el correspondiente informe técnico con la valoración, evaluación y puntuación.

Con fecha 5 de febrero de 2026, con la antelación legal debida, se anunció a través del Portal de Contratación de Navarra la apertura del Sobre C) para el lunes día 9 de febrero de 2026 a las 11:00 horas en las oficinas municipales del Ayuntamiento de Luzaide/Valcarlos, previa calificación y evaluación de la documentación técnica del sobre B), según el informe del arquitecto.

Con fecha 05 de febrero del año en curso 2026, se emitió el informe técnico de valoración y puntuación firmado por el arquitecto Víctor Esparza Lafuente, colegiado COAVN nº 3120, redactor del proyecto, de 141 Estudio Arquitectura.

Dicho informe técnico hace una valoración justificada de las ofertas según los aspectos o apartados definidos en la cláusula 9.1.1 del pliego regulador sobre un total de 20 puntos establecidos por este criterio de la propuesta técnica, con el siguiente desglose:

- a) Memoria explicativa del planteamiento de la obra y su desarrollo: hasta 8 puntos
- b) Planificación y organización de la obra: hasta 5 puntos
- c) Problemática de ejecución que pueda suscitar la obra y el análisis del proyecto: hasta 2 puntos
- d) Plan de calidad, medidas de seguridad y ambientales: hasta 5 puntos

El resultado de la valoración y puntuación del informe técnico es el siguiente:

 AYUNTAMIENTO DE LUZAIDE-VALCARLOS		OBRAS "REHABILITACION DE 2 VIVIENDAS PAREADAS EN EDIFICIO COLEGIO PÚBLICO DE LUZAIDE/VALCARLOS"			
		CRITERIO PROPUESTA TÉCNICA (Puntuación total máxima 20 puntos)			
a) MEMORIA EXPLICATIVA PLANTEAMIENTO OBRA	b) PLANIFICACIÓN Y ORGANIZACIÓN OBRA	c) PROBLEMÁTICA Y ANÁLISIS PROYECTO	d) PLAN CALIDAD, MEDIDAS SEGURIDAD Y AMBIENTALES	TOTAL PUNTOS	EMPRESA



a) Valor 0-8 puntos	b) Valor 0-5 puntos	c) Valor 0-2 puntos	d) Valor 0-5 puntos		LICITADORES por orden registro
4,5	3,0	1,0	3,5	12,0	BALLARENA CONSTRUCCIONES, SL
7,5	4,5	2,0	4,5	18,5	CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU
6,0	3,5	1,5	4,0	15,0	CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA, SL

Visto el resultado del informe técnico y conforme al punto 9.1.1 del pliego regulador de la contratación, la unidad gestora, en acto celebrado el día 6 de febrero de 2026 con carácter previo a la apertura del sobre C) anunciado para el 9 de febrero, concedió la siguiente puntuación indicada en la tabla a cada una de las 3 empresas licitadoras, por orden decreciente, en el criterio no cuantificable por fórmula de PROPUESTA TÉCNICA sobre una puntuación total máxima establecida de 20 puntos.

LICITADORES	TOTAL puntuación PROPUESTA TÉCNICA
1.- CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU	18,50
2.- CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA, SL	15,00
3.- BALLARENA CONSTRUCCIONES, SL	12,00

Con lo que se cerró el acto de puntuación de la propuesta técnica, dejando constancia en acta que obra en el expediente e insertada en PLENA junto con la valoración técnica suscrita por el precitado arquitecto.

En la misma fecha de 6 de febrero de 2026, se redactó carta a las 3 empresas licitadoras concurrentes informativa de la puntuación desglosada del criterio de propuesta técnica, criterio subjetivo no cuantificable mediante fórmula, habiendo sido revisadas, valoradas, puntuadas e informadas por el arquitecto Víctor Esparza Lafuente de 141 Estudio de Arquitectura, colegiado COAVN nº 3120, redactor del proyecto, las memorias descriptivas aportadas en el sobre B) por dichas 3 personas jurídicas, con el indicado resultado que fue notificado de forma fehaciente a través de PLENA a todas ellas a las 13:14 horas del mismo 6 de febrero de 2026 junto con el informe técnico de valoración, antes de proceder a la apertura del sobre C), y avisando además telefónicamente a todas y cada una de las 3 empresas de la notificación informativa cursada a través de la plataforma de licitación electrónica (PLENA) y del resultado de la puntuación técnica anterior a la apertura del sobre C) establecida para el día 9 de febrero de 2026.

En las oficinas municipales de la Casa Consistorial, a partir de las 11:00 horas del día 9 de febrero de 2026, en acto anunciado con la antelación legal a través del Portal de Contratación de Navarra, se reunió la unidad gestora del contrato de obras de **“Rehabilitación de 2 viviendas pareadas en la planta primera del edificio que alberga el Colegio Público de Luzaide/Valcarlos (unidades urbanas 4 y 5 de la subárea 1 de la parcela catastral 58 del polígono 2 en calle Elizalde nº 52)”**, integrada por la secretaria municipal que lo es del Ayuntamiento, M^a Teresa Iribarren Iturria, con la asistencia del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Luzaide/Valcarlos, Nicolás Camino Caminondo, para proceder a la apertura del sobre C) y valoración de los criterios objetivos cuantificables por fórmulas de los puntos 2, 3 y 4 del pliego regulador (Oferta económica, Criterios sociales y Ampliación del plazo de garantía).

Siendo las 11:02 horas, la unidad gestora procedió a través de PLENA, a la apertura del Sobre C) donde se contiene el Anexo II con los dos criterios sociales (opcionales) de subcontratación con Centros Especiales de Empleo y/o Centros de Inserción Socio Laboral de un porcentaje del precio de adjudicación del contrato y de la contratación de personas en situación de desempleo para la realización de las obras, la ampliación del plazo de garantía (opcional) y la oferta económica (obligatoria).



En cuanto al **criterio de adjudicación del punto 3** de la cláusula 9.1 del pliego regulador relativo a los **criterios sociales**, el resultado fue el siguiente:

1) Licitador BALLARENA CONSTRUCCIONES, SL:

- No habiendo ofertado ningún porcentaje de subcontratación Centros Especiales de Empleo y/o Empresas de Inserción, le corresponde **0 puntos** por este criterio social.

- No habiendo ofertado ninguna persona en situación de desempleo a contratar para la obra, le corresponde **0 puntos** por este criterio social.

2) Licitador CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU:

- No habiendo ofertado ningún porcentaje de subcontratación Centros Especiales de Empleo y/o Empresas de Inserción, le corresponde **0 puntos** por este criterio social.

- No habiendo ofertado ninguna persona en situación de desempleo a contratar para la obra, le corresponde **0 puntos** por este criterio social.

3) Licitador CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA, SL:

- Oferta al menos un 2% del precio de adjudicación del contrato a subcontratar con Centros Especiales de Empleo y/o Empresas de Inserción. Conforme a la cláusula 9.1 del pliego regulador de la contratación, según el porcentaje ofertado del 2% le corresponde **2 puntos** por este criterio social.

- No habiendo ofertado ninguna persona en situación de desempleo a contratar para la obra, le corresponde **0 puntos** por este criterio social.

Como resumen, el resultado de la puntuación de los **criterios objetivos sociales del punto 3**, por orden decreciente, conforme a lo presentado por las 3 empresas licitadoras fue el siguiente:

EMPRESAS LICITADORAS por orden decreciente de puntuación	Criterio social Subcontratación Centros especiales empleo e inserción social Hasta 6 puntos	Criterio social Contratación Desempleados Hasta 4 puntos	TOTAL puntuación Criterios sociales
1.- CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA, SL	2 puntos	0 puntos	2 puntos
2.- BALLARENA CONSTRUCCIONES, SL	0 puntos	0 puntos	0 puntos
3.- CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU	0 puntos	0 puntos	0 puntos

En cuanto al **criterio de adjudicación del punto 4** de la cláusula 9.1 del pliego regulador relativo a la **ampliación del plazo de garantía**, el resultado fue el siguiente:

1) Licitador BALLARENA CONSTRUCCIONES, SL:

No oferta ampliación del plazo de garantía adicional a los 3 años obligatorios fijados en el pliego, por lo que le corresponde **0 puntos** por este criterio.

2) Licitador CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU:

Oferta 4 años de ampliación del plazo de garantía que sumados a los 3 años obligatorios fijados en el pliego computan 7 años totales de garantía, por lo que le corresponde **20 puntos** por este criterio (5 puntos por cada año de ampliación del periodo de garantía por encima de los 3 años obligatorios, hasta un máximo de 20 puntos, equivalente a 3 años obligatorios + 4 años ampliados).

3) Licitador CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA, SL:



Oferta 4 años de ampliación del plazo de garantía que sumados a los 3 años obligatorios fijados en el pliego computan 7 años totales de garantía, por lo que le corresponde **20 puntos** por este criterio (5 puntos por cada año de ampliación del periodo de garantía por encima de los 3 años obligatorios, hasta un máximo de 20 puntos, equivalente a 3 años obligatorios + 4 años ampliados).

En cuanto al **criterio de adjudicación del punto 2** de la cláusula 9.1 del pliego regulador relativo a la oferta económica, el resultado fue el siguiente:

1) Empresa licitadora BALLARENA CONSTRUCCIONES, SL se compromete a ejecutar las obras indicadas de “Rehabilitación de 2 viviendas pareadas en edificio Colegio Público de Luzaide/Valcarlos”, conforme a la oferta económica de Ciento ochenta y dos mil seiscientos noventa y cinco euros con veinticuatro céntimos de euro (182.695,24 €) (IVA excluido), más el 21% de IVA de Treinta y ocho mil trescientos sesenta y seis euros (38.366,00 €), lo que hace un precio total de **DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL SESENTA Y UN EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS de euro (221.061,24 €) (IVA incluido)**, y supone **una baja del 0%** respecto del precio de licitación de 221.061,24 € (IVA incluido).

2) Empresa licitadora CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU se compromete a ejecutar las obras indicadas de “Rehabilitación de 2 viviendas pareadas en edificio Colegio Público de Luzaide/Valcarlos”, conforme a la oferta económica de Ciento ochenta y un mil setecientos nueve euros con treinta céntimos de euro (181.709,30 €) (IVA excluido), más el 21% de IVA de Treinta y ocho mil ciento cincuenta y ocho euros con noventa y cinco céntimos de euro (38.158,95 €), lo que hace un precio total de **DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de euro (219.868,25 €) (IVA incluido)**, y supone **una baja del 0,54%** respecto del precio de licitación de 221.061,24 € (IVA incluido).

3) Empresa licitadora CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA, SL se compromete a ejecutar las obras indicadas de “Rehabilitación de 2 viviendas pareadas en edificio Colegio Público de Luzaide/Valcarlos”, conforme a la oferta económica de Ciento ochenta mil ochocientos sesenta y ocho euros con veintinueve céntimos de euro (180.868,29 €) (IVA excluido), más el 21% de IVA de Treinta y siete mil novecientos ochenta y dos euros con treinta y cuatro céntimos de euro (37.982,34 €), lo que hace un precio total de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS de euro (218.850,63 €) (IVA incluido)**, y supone **una baja del 1%** respecto del precio de licitación de 221.061,24 € (IVA incluido).

Conforme al pliego regulador, a los efectos de la valoración de la oferta económica se otorgará la puntuación máxima de 50 puntos a aquella propuesta que oferte el precio más bajo. El resto de ofertas se puntuarán por proporción inversa, según esta fórmula:

La puntuación (P) de las ofertas económicas se realizará de la siguiente forma:

- La baja máxima: 50 puntos.
- Las restantes ofertas se valorarán de forma inversamente proporcional con relación a la más barata.

$$P = \frac{\text{Oferta más baja}}{\text{Oferta}} \times 50$$

La oferta económica presentada por la empresa CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA, SL es el precio más bajo por lo que le ha correspondido la puntuación máxima de 50 puntos y el resto de ofertas se puntuaron por proporción inversa según la anterior fórmula.

Por lo tanto, aplicada dicha fórmula, la puntuación, por orden decreciente, correspondiente a las 3 empresas licitadoras por la oferta económica fue la siguiente:

EMPRESAS LICITADORAS por orden decreciente de puntuación	Puntuación del criterio objetivo OFERTA ECONÓMICA
--	---



1.- CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA, SL	50,00 puntos
2.- CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU	49,76 puntos
3.- BALLARENA CONSTRUCCIONES, SL	49,50 puntos

La unidad gestora realizó la suma total obtenida por las 3 empresas licitadoras en los criterios de adjudicación expresados en la cláusula 9.1 del pliego, con el siguiente resultado, por orden decreciente:

 AYUNTAMIENTO DE LUZAIDE-VALCARLOS <u>OBRAS "REHABILITACION DE 2 VIVIENDAS PAREADAS EN EDIFICIO COLEGIO PÚBLICO DE LUZAIDE/VALCARLOS"</u>						
Licitadores	Propuesta técnica <u>Memoria</u> Hasta 20 puntos	Oferta económica Hasta 50 puntos	Criterio social Subcontratación Centros especiales empleo e inserción social Hasta 6 puntos	Criterio social Contratación Desempleados Hasta 4 puntos	Ampliación Garantía Hasta 20 puntos	TOTAL
1)CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU	18,50 puntos	49,76 puntos	0,00 puntos	0,00 puntos	20,00 puntos	<u>88,26 puntos</u>
2)CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA, SL	15,00 puntos	50,00 puntos	2,00 puntos	0,00 puntos	20,00 puntos	87,00 puntos
3)BALLARENA CONSTRUCCIONES, SL	12,00 puntos	49,50 puntos	0,00 puntos	0,00 puntos	0,00 puntos	61,50 puntos

Finalizada la evaluación y calculada la puntuación obtenida por las 3 empresas licitadoras en los criterios de adjudicación objetivos, y sumada la puntuación obtenida en el criterio subjetivo de la propuesta técnica (memoria), se publicó su resultado a través de PLENA, levantando acta que obra en el expediente e insertada en la plataforma de licitación electrónica, y se realizó notificación fehaciente por la misma plataforma a los licitadores.

Conforme a lo establecido en el pliego regulador se requirió a través de PLENA a la empresa licitadora con mejor puntuación total, CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU, acreditar la posesión y validez de los documentos exigidos en la cláusula 11 (relacionada con la 7) en el plazo máximo de 7 días naturales desde la notificación cursada el 9 de febrero de 2026.

El mismo 9 de febrero de 2026, dentro del plazo establecido y a través de la plataforma de licitación electrónica (PLENA), se aportó por la precitada empresa licitadora toda la documentación requerida, comprobando resultar debidamente correcta.

Revisada la documentación relativa a la solvencia financiera y técnica con aportación de certificado de entidad bancaria, certificado de buena ejecución de obra, volumen de negocio de los últimos años y relación de varias obras ejecutadas de 2019 a 2024, relación de personal técnico y maquinaria de la empresa, se ha emitido informe técnico fechado a 12 de febrero de 2026 por el arquitecto Víctor Esparza Lafuente de 141 Estudio de Arquitectura, como redactor del proyecto y que se encargará de la dirección facultativa de obras, comprobando que la empresa licitadora CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU es competente y apta para adjudicarle y ejecutar las obras de "Rehabilitación de 2 viviendas pareadas en edificio Colegio Público de Luzaide/Valcarlos".



Visto que se ha cumplido la tramitación del expediente de contratación por procedimiento abierto según consta en PLENA y se ha resumido.

Visto que la empresa licitadora con mayor puntuación total obtenida en los criterios de adjudicación ha presentado en plazo y de forma correcta toda la documentación exigida en la cláusula 11 del pliego, previa a la propuesta de adjudicación, y se ha emitido informe técnico que la considera competente y apta para la adjudicación de las obras de referencia, examinada la documentación presentada, la unidad gestora propone al Pleno del Ayuntamiento de Luzaide/Valcarlos la adjudicación del contrato de obras de **“Rehabilitación de 2 viviendas pareadas en edificio Colegio Público de Luzaide/Valcarlos”**, a favor de la empresa licitadora CONSTRUCCIONES NOVELETA, SLU por el precio total de **DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de euro (219.868,25 €) (IVA incluido)**, que supone una baja del 0,54% respecto del precio de licitación, ampliando en cuatro años el plazo de garantía que se suman a los tres años obligatorios, con sujeción estricta al proyecto técnico redactado por el arquitecto Víctor Esparza Lafuente de 141 Estudio de Arquitectura, colegiado COAVN nº 3120, a su dirección facultativa y al pliego regulador que rigen la adjudicación y contratación de dichas obras, como más ventajosa proposición resultante en cuanto a la relación calidad-precio.

En Luzaide/Valcarlos, a doce de febrero de dos mil veintiséis.

Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Luzaide/Valcarlos,
Fdo. D. Nicolás Camino Caminondo

Doy fe, la Secretaria del Ayuntamiento de Luzaide/Valcarlos
Fdo. M^a Teresa Iribarren Iturria