



## TERCER EJERCICIO – CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

---

14 de abril de 2025

La Subdirección General competente para la planificación, coordinación de proyectos y tramitación de expedientes de contratación de obras de un determinado Ministerio inició en el año 2023 las actuaciones necesarias para la rehabilitación de unas oficinas ubicadas en la planta 5ª de un bien inmueble de uso terciario-oficinas, muy próximo a otros inmuebles representativos de uso público, en el centro de una ciudad histórica.

El edificio fue construido en 1960, cuenta con seis plantas sobre rasante y se encuentra dividido horizontalmente, siendo únicamente propiedad de la Administración General del Estado la quinta planta; mientras que el resto pertenece a titulares privados.

De acuerdo con los datos extraídos de la Sede Electrónica del Catastro, el bien inmueble perteneciente a la AGE (planta 5ª), dispone de 533 m<sup>2</sup>c de uso privativo en la planta quinta y de 66 m<sup>2</sup>c que corresponden a la participación del inmueble en los elementos comunes del edificio. Tras la medición y el levantamiento de planimetría por los propios servicios técnicos de la Subdirección, se verificó que la superficie privativa que constaba en Catastro es correcta.

En cuanto a su conservación, si bien el estado del edificio en conjunto es adecuado, y la última renovación de la ITE en el año 2021 fue favorable sin detección de ninguna deficiencia, respecto al bien inmueble situado en la planta 5ª, presentaba una total obsolescencia para su uso administrativo: instalaciones obsoletas e ineficientes, acabados en mal estado de conservación y una distribución del espacio inadecuada. Por lo tanto, resultó conveniente acometer una rehabilitación integral que tuvo por objeto la renovación de los espacios interiores para la implantación de áreas de trabajo abiertas y flexibles, la actualización del trazado de las instalaciones, la retirada de aquellas obsoletas y el incremento de la eficiencia energética al introducir mejoras que reduzcan tanto la demanda como el consumo energético.

En los trabajos preparatorios, se realizaron algunas catas con el fin de localizar las instalaciones generales y caracterizar la estructura portante del edificio. No apreciándose ningún defecto en esta última, los servicios técnicos de la Subdirección estimaron un presupuesto de ejecución material de las obras de 746.200,00 €, con una duración prevista de los trabajos de 8 meses y la necesidad de contratar la realización de los siguientes trabajos:

1. Redacción de proyecto básico y de ejecución, dirección facultativa de las obras y tramitación de permisos y licencias municipales.
2. Obras de rehabilitación integral.
3. Coordinación de Seguridad y Salud en fase de obra.

En las siguientes páginas del enunciado se amplía la información de estas licitaciones, incluyendo las catorce cuestiones que el aspirante debe contestar respecto a cada uno de ellos.



<b>1</b>	<b>Redacción de proyecto básico y de ejecución, dirección facultativa y tramitación de permisos y licencias municipales</b>
----------	---

Tras los trabajos preparatorios, se estimó que los servicios técnicos de la Unidad no eran suficientes como para poder llevar a cabo los trabajos de redacción del proyecto y posterior dirección facultativa de las obras, por lo que fue acordada la licitación de los mismos.

El anuncio y los pliegos que rigieron la licitación fueron publicados en la Plataforma de Contratación del Sector Público en abril de 2023 y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares constaban, entre otras, las siguientes disposiciones:

Objeto	Redacción de proyecto básico y de ejecución, dirección facultativa y trabajos complementarios para la rehabilitación integral de oficinas administrativas	
Código CPV	71240000-2 Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación	
Plazo de ejecución	Plazos parciales	
	Fase I: Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución	2 meses
	Fase II: Tramitación de permisos y licencias	15 días
	Fase III: Dirección facultativa – plazo efectivo de duración de las obras	Estimado en 8 meses

Presupuesto Base de Licitación	57.175,00 €
Valor Estimado del contrato	<i>A determinar por el aspirante</i>

Causas previstas de modificación del contrato	Modificación del diseño de las instalaciones, de la estructura o en acabados como consecuencia de modificaciones normativas de obligado cumplimiento.	
	Modificación del diseño de las instalaciones o en la estructura como consecuencia de necesidades técnicas surgidas durante el desarrollo de las obras y que no hubiera sido posible prever con anterioridad ni resulten imputables al redactor ni a defectos del proyecto.	
Porcentaje máximo para modificaciones previstas	20 %	

Criterios de valoración de las proposiciones	Criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor	Máx.: 49 puntos
	Criterios evaluables mediante la utilización de fórmulas	Máx.: 51 puntos
	PUNTUACIÓN MÁXIMA TOTAL	100 puntos

Tras la valoración de las proposiciones presentadas y demás trámites preceptivos del procedimiento de licitación, en el mes de septiembre de 2023 se adjudicó y formalizó el contrato con el estudio “Servicios de Arquitectura S.L.P.”.



“Servicios de Arquitectura S.L.P.” entregó el proyecto básico y de ejecución en el mes de noviembre, conforme a los plazos previstos, con un PEM estimado para las obras de 771.959,42 €. El proyecto estaba compuesto por la siguiente documentación:

- a) Una memoria técnica.
- b) Planos de conjunto y de detalle que describen la obra.
- c) El Pliego de Prescripciones Técnicas de las obras.
- d) Un presupuesto de las obras.

En este último documento, constaba el siguiente cuadro resumen del presupuesto por capítulos:

<b>CAP</b>	<b>RESUMEN</b>	<b>EUROS</b>	<b>%</b>
1	ACTUACIONES PREVIAS	1.681,88	0,22%
2	DEMOLICIONES	39.074,97	5,06%
3	ALBAÑILERÍA	60.944,47	7,89%
4	TERRAZA CUBIERTA	20.181,77	2,61%
5	REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	130.920,13	16,96%
6	IMPERMEABILIZACIONES Y AISLAMIENTOS	20.117,16	2,61%
7	CARPINTERÍA INTERIOR	113.295,45	14,68%
8	CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIO	50.740,14	6,57%
9	CERRAJERÍA	5.613,36	0,73%
10	FONTANERÍA, EVACUACIÓN Y APARATOS	33.285,77	4,31%
11	ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN	58.926,26	7,63%
12	INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	12.655,60	1,64%
13	CALEFACCIÓN	10.591,16	1,37%
14	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	85.359,70	11,06%
15	PRE-INSTALACIÓN DE VIDEO VIGILANCIA	1.108,11	0,14%
16	VENTILACIÓN	6.255,62	0,81%
17	PINTURAS	28.395,50	3,68%
18	SEGURIDAD Y SALUD	7.403,33	0,96%
19	GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN	5.407,06	0,70%
20	AMUEBLAMIENTO COCINAS Y C. LIMPIEZA	80.001,98	10,36%
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>771.959,42</b>	<b>100,00%</b>

#### **SE PIDE:**

- 1.1 Determine el tipo de contrato, procedimiento de adjudicación y exponga sucintamente el régimen jurídico aplicable.
- 1.2 Calcule el valor estimado del contrato de redacción de proyectos.
- 1.3 Razone si en el presente caso fue preciso solicitar informe de la Oficina de Supervisión de Proyectos respecto al proyecto redactado.
- 1.4 Justique si el contenido del proyecto redactado es completo.
- 1.5 En el Pliego de Prescripciones Técnicas de las obras que se redactó en la ejecución de este contrato, se proponía una clasificación exigible al contratista de las obras. Motive si es exigible y, en su caso, razone cual sería la más adecuada según los datos del enunciado.



<b>2</b>	<b>Coordinación de Seguridad y Salud en fase de obra</b>
----------	--

En paralelo a la licitación del contrato de obras, cuya tramitación se expone en el siguiente apartado, y con carácter previo al comienzo de su ejecución se dio cumplimiento a las obligaciones que fija la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en cuanto a la actuación de la AGE como promotora de las obras; así como con la normativa vigente de prevención de riesgos laborales y las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción; con el fin de garantizar la seguridad de los trabajadores durante todo el proceso constructivo.

Para ello se llevó a cabo la licitación de la Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución de la obra de rehabilitación, cuyas principales características fueron las siguientes:

Objeto	Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución de la obra de rehabilitación integral de inmueble de oficinas administrativas
Código CPV	71317200-5 Servicios de Salud y Seguridad
Plazo de ejecución	8 meses estimados, coincidente con el plazo previsto de ejecución de las obras

Presupuesto base de licitación	8.470,00 €
Valor estimado del contrato	7.000,00 €

Causas previstas de modificación del contrato	No se prevén
---	--------------

Criterios de valoración de las ofertas	Exclusivamente el precio.
--	---------------------------

#### **SE PIDE:**

- 2.1 Determine el tipo de contrato, procedimiento de adjudicación y exponga sucintamente el régimen jurídico aplicable.
- 2.2 Indique cuál es el plazo máximo de duración del contrato. En el siguiente apartado, se expone que las obras fueron objeto de suspensión durante un plazo de seis meses. Motive las consecuencias que tendrá el incremento del plazo (hasta 14 meses entre obra y periodo de suspensión) en el presente contrato.



<b>3</b>	<b>Obras de rehabilitación integral</b>
----------	---

Una vez realizada la tramitación de permisos y licencias municipales y obtenidos estos, en marzo de 2024, se publicaron el anuncio y los pliegos para la licitación del contrato para la ejecución de las obras de rehabilitación del inmueble.

Entre sus cláusulas, destacaban las siguientes:

Objeto	Obras de rehabilitación integral de inmueble de oficinas administrativas
Código CPV	45213150-9 Trabajos de construcción de edificios de oficinas
Plazo de ejecución	8 meses

Presupuesto base de licitación	<i>A determinar por el aspirante</i>
Valor estimado del contrato	<i>A determinar por el aspirante</i>

Clasificación exigible	<i>A determinar por el aspirante</i>
------------------------	--------------------------------------

Causas previstas de modificación del contrato	Modificación del diseño de las instalaciones, de la estructura o en acabados como consecuencia de modificaciones normativas de obligado cumplimiento. Modificación del diseño de las instalaciones proyectadas o necesidad de realizar refuerzos en la estructura como consecuencia de necesidades técnicas surgidas durante el desarrollo de las obras y que no hubiera sido posible prever con anterioridad ni resulten imputables al redactor ni a defectos del proyecto.
Porcentaje máximo para modificaciones previstas	20 %

Criterios de valoración de las proposiciones	Criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor - Conocimiento del proyecto – 15 puntos - Propuesta de mejoras técnicas – 10 puntos	Máx.: 25 puntos
	Criterios evaluables mediante la utilización de fórmulas  La máxima puntuación (75 puntos) se asignará a la oferta económica más baja; y el resto de las ofertas se valorarán aplicando la siguiente fórmula: $P = \frac{P_{min}}{P_{oferta}} \times 75$ Donde: P = Puntuación económica de la oferta. P <sub>min</sub> = Precio más bajo entre las ofertas recibidas. P <sub>oferta</sub> = Precio de la oferta que estamos valorando.	Máx.: 75 puntos
	PUNTUACIÓN MÁXIMA TOTAL	100 puntos



A la licitación concurren tres empresas; y, a finales del mes de abril, se produce la apertura por parte de la Mesa de contratación de los sobres o archivos electrónicos n.º 1, que contienen la documentación administrativa y la proposición técnica que demuestra conocimiento del proyecto y propuestas de mejoras.

Los servicios técnicos de la Subdirección elaboraron un informe de valoración técnica mediante juicio de valor de estas proposiciones, en el que constaba el siguiente cuadro resumen con las puntuaciones otorgadas a las tres empresas que licitaron:

<b>EMPRESA</b>	<b>CONOCIMIENTO (MÁX. 15 P.)</b>	<b>MEJORAS (MÁX. 10 P.)</b>	<b>TOTAL</b>
EMPRESA 1	7,5	9,0	16,5
EMPRESA 2	11,0	8,0	19,0
EMPRESA 3	12,0	9,0	21,0

Tras ello, en el mes de mayo, se produce la apertura de los sobres o archivos electrónicos n.º 2, en los que se incluyeron las siguientes ofertas económicas:

<b>EMPRESA</b>	<b>OFERTA (Sin IVA)</b>
EMPRESA 1	956.795,22 €
EMPRESA 2	881.886,44 €
EMPRESA 3	923.755,94 €

A finales del mismo mes, la Mesa de contratación eleva propuesta de adjudicación al Órgano de contratación y, tras los oportunos trámites administrativos, en el mes de junio se formaliza el contrato.

Entre las mejoras que ofertó la empresa adjudicataria estaba la reducción del plazo de ejecución de las obras en un mes, por lo que, finalmente, el plazo de duración que se consignó en el contrato formalizado fue de 7 meses.

Las obras se iniciaron, conforme acta de comprobación de replanteo e inicio de los trabajos el día 14 de junio de 2024. No obstante, una vez finalizadas todas las demoliciones previstas en el proyecto y habiéndose certificado obra por importe de 46.204,44 € (4,33 % del importe de adjudicación, IVA incluido), surgieron determinados imprevistos, que la Dirección facultativa comunicó a los servicios técnicos de la Subdirección General:

- La existencia de patologías en algunas vigas de la estructura de hormigón armado del inmueble, por una ejecución original deficiente, y por tanto la necesidad de proceder a su refuerzo. La Dirección facultativa recomienda su refuerzo mediante la adición de capas de fibras de carbono, única solución posible por razón de peso y de facilidad de ejecución.
- La imposibilidad de ejecutar la distribución prevista en el proyecto original, por distancias excesivas de los cuartos húmedos proyectados a las bajantes generales.



Dada la situación detectada, se procedió a suspender la obra, levantando acta de suspensión el 20 de julio de 2024, para redactar un proyecto modificado. En este no se incrementó el presupuesto de la obra, pues el gasto en el refuerzo estructural imprevisto se compensó con la supresión y agrupación de algunos cuartos húmedos que constaban en el proyecto original.

Concluidos todos los trámites, el proyecto modificado se aprobó el 1 de octubre de 2024 y en el mismo mes se levantó la suspensión del contrato de obras.

Las obras han finalizado en plazo, siendo recibidas de conformidad, y levantándose la correspondiente acta de recepción que da comienzo al plazo de garantía, así como al plazo para la aprobación de la certificación final por el órgano de contratación. En relación con la certificación final, se establece un saldo a favor del contratista del 8,44 % y se prevé que la misma se expida y tramite agotando los plazos establecidos en la Ley.

#### **SE PIDE:**

---

- 3.1 Determine el tipo de contrato, procedimiento de adjudicación y exponga sucintamente el régimen jurídico aplicable.
- 3.2 Considerando unos gastos generales del 13% y un beneficio industrial del 6%, calcule el presupuesto base de licitación, el valor estimado y el precio del contrato.
- 3.3 Determine la puntuación total que obtuvieron las tres empresas licitadoras y justifique cuál fue la empresa que se propuso como adjudicataria del contrato.
- 3.4 Razone si una vez modificado el proyecto sin incremento de coste es necesario volver a solicitar un nuevo informe de la Oficina de Supervisión de Proyectos.
- 3.5 En el proyecto original, y por lo tanto en la licitación del contrato de obras, no existía un capítulo de Estructuras ni unidades de obra relativas al refuerzo estructural que es necesario acometer. Describa sucintamente el procedimiento para la fijación de sus precios en el proyecto modificado.
- 3.6 Estime la fecha en la que se suscribirá la certificación final y determine su importe. El importe acreditado en anteriores certificaciones es de 1.063.738,59 €.
- 3.7 Utilizando la información del enunciado y los datos obtenidos en las cuestiones anteriores, complete el modelo de certificación adjunto (únicamente las celdas sombreadas en gris), con los datos que corresponderían a la Certificación Final de la Obra.



DETALLE DE LOS PRESUPUESTOS PRIMITIVO Y ADICIONALES CON APROBACION DEL GASTO

FECHA DE APROBACIÓN DEL GASTO	DESIGNACIÓN	IMPORTE LÍQUIDO
	PROYECTO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE INMUEBLE DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS	
	PROYECTO MODIFICADO TÉCNICO AL DE OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE INMUEBLE DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS	
	<b>TOTAL PRESUPUESTO VIGENTE LÍQUIDO</b>	
	<b>CERTIFICADO ANTERIORMENTE</b>	<b>1.063.738,59 €</b>
	<b>CERTIFICACIÓN FINAL</b>	
	PENDIENTE DE CERTIFICAR:	
	SALDO DE LIQUIDACIÓN:	
	<b>TOTAL certificación a origen</b>	

IMPORTE DE LA REVISIÓN QUE SE ACREDITA:

PERIODO NATURAL		IMPORTE LÍQUIDO (25)	COEFICIENTE $K_{t-1}$ (26)		IMPORTE LÍQUIDO DE LA REVISIÓN
ACTUAL		$A_t$	$C_t$		$A_t * C_t$ (a)
ANTERIORES	REVISIÓN PROVISIONAL (24)	$A_i$	$B_i$	$C_i$	$A_i * (B_i - C_i)$ (b <sub>i</sub> )
		"	"	"	"
		"	"	"	"
	REVISIÓN DEFINITIVA	$A_{t-2}$	$B_{t-2}$	$C_{t-2}$	$A_{t-2} * (B_i - C_i)$ (b <sub>t-2</sub> )
		"	"	"	"
		"	"	"	"
		TOTAL.....			(27)
					t - 1
					(a) + $\Sigma$ (b <sub>i</sub> )
					i = 1

DILIGENCIAS COMPLEMENTARIAS	
Base imponible:	
21,00 % IVA:	
<b>TOTAL CERTIFICACIÓN FINAL</b>	

CONTABILIDAD

<b>COMPROBACIÓN</b> Examinada y comprobada por el negociado correspondiente, se halla conforme.  ... de ..... de 2025 El Jefe de .....	<b>TOMA DE RAZÓN DEL ENDOSO</b> Endosada esta certificación a favor de ..... Habiéndose tomado nota del endoso.  ... de ..... de 2025 El Jefe de .....	<b>INTERVENIDO Y CONFORME</b> ... de ..... de 2025 El Interventor Delegado
		<b>APROBADO</b> ... de ..... de 2025