

Madrid 5 de mayo de 2026

Dirección General de Edificación

DOCUMENTO INTERNO

ASUNTO: Solicitud de Autorización Previa para la contratación de las Obras de Edificación de un edificio de 90 Viviendas para Alquiler Asequible en la Actuación Loma Colmenar, parcela D2, Ceuta y Servicios asociados a las mismas.

En 2018 se suscribió un convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento, la Ciudad Autónoma de Ceuta y SEPES (actualmente CASA 47 Entidad Pública Empresarial), para la promoción y desarrollo de aproximadamente 90 viviendas protegidas para el arrendamiento.

Conforme a lo establecido en el mismo, se suscribió un contrato para la redacción del Proyecto de ejecución con la empresa Arquitectura y Urbanismo Singularq SLP. Una vez finalizada la redacción y supervisión de este, se licitaron las Obras que se adjudicaron el 26 de mayo de 2021 a la empresa Orthen Servicios y Actuaciones Ambientales – Áridos y transportes del Estrecho, S.A. (UTE).

EL día 18 de octubre de 2021 se firmó el Acta de Replanteo. Transcurridos 6 meses, la empresa adjudicataria presentó escrito solicitando resolución del contrato. Finalmente, el 4 de octubre de 2023 el Órgano de contratación de SEPES, acordó el inicio del expediente, tramitación que culminó con la resolución del contrato firmada por el Consejo de Administración del entonces SEPES el 19 de marzo de 2024.

Dado el tiempo transcurrido, era imprescindible la contratación de una actualización del Proyecto. En este intervalo tiempo (el Proyecto fue visado en mayo de 2020), además de haber un incremento normal de los precios varias normativas se habían modificado. Dicha actualización ha sido redactada por la Empresa Técnicas Gades S.L.

El entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y SEPES suscribieron el día 10 de noviembre de 2022 el convenio para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible). El pasado 1 de diciembre esta Actuación fue adscrita a dicho Plan.

Una vez realizada la actualización de Proyecto y revisada y aprobada la misma, se propone la contratación de las Obras.

Además, sería preciso contratar los Servicios asociados de Dirección de obra, Dirección de Ejecución de obra, Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad en relación con las mismas.

Por ello y atendiendo a la instrucción recibida, se solicita Autorización para la contratación de las citadas obras, así como de los servicios de Dirección de Obra, Dirección de Ejecución



de la Obra, Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad, asociados a la misma, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

Contrato de Obras:

TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.

LICITACION: Procedimiento ABIERTO.

PLAZO DE EJECUCIÓN: 22 meses

FORMA DE PAGO: Pagos mensuales.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: 15.839.425,91 € (presupuesto base de licitación sin IPSI).

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN: Varios criterios:

De acuerdo con el artículo 145 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), el cual señala que los contratos deben adjudicarse por el principio de la mejor relación calidad-precio, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación.

Criterios evaluables de forma automática		80
Oferta Económica		60
Ampliación de garantía		10
6 meses		2
12 meses		4
18 meses		7
24 meses		10
Mejora vigilancia posterior a la obra		2
6 meses		1
12 meses		2
I+D		4
Instalación cámaras seguimiento de obra		2
1 unidad		1
2 unidades		2
Monitorización energética en cada vivienda		2
Mejora equipo técnico		4

Criterios evaluables mediante juicio de valor		20
Análisis del proyecto, afecciones y condicionantes externos de las obras a ejecutar		
Metodología y programa de trabajo		12
Aspectos medioambientales		8

Contratos de servicios asociados a la obra:

Los trabajos objeto de esta solicitud de autorización previa requieren un alto grado de especialización y presencia muy frecuente en obra, por lo que su ejecución no puede ser abordada con efectivos propios de la Dirección General de Edificación, al no contarse con el equipo humano ni técnico necesario.

Contrato de Dirección de Obra:

TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.

LICITACION: Procedimiento ABIERTO.

Dado el importe de los honorarios estimados y que el contrato va asociado a una obra, se opta por iniciar su licitación, simultáneamente con los demás servicios asociados a dicha obra, mediante dicho Procedimiento, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.

PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato terminará con la formalización del Acta de Finalización del Plazo de Garantía de las Obras y, en su caso, la aprobación por CASA 47 de la liquidación de las mismas.

FORMA DE PAGO: Pagos mensuales.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

Se ha realizado una estimación de los honorarios en base a datos de adjudicaciones de servicios similares publicadas en la Plataforma de contratación del Sector Público, y últimas contrataciones de servicios de Dirección de Obra realizadas por CASA 47 para obras de edificación.

Se ha tenido en cuenta el presupuesto de las obras a realizar, la complejidad de las mismas y todos los trabajos comprendidos en el contrato y que se detallan en el pliego de Prescripciones técnicas.

Los honorarios obtenidos son: 253.265,86 € IPSI excluido.

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN: Varios criterios:



Criterios evaluables de forma automática	59
---	-----------

Oferta Económica	49
------------------	-----------

Incorporación de equipo técnico adicional en obra	10
---	-----------

Criterios evaluables mediante juicio de valor	41
--	-----------

Metodología y programa de trabajo	12
-----------------------------------	-----------

Análisis del Proyecto de las obras a ejecutar	15
---	-----------

Análisis de las afecciones y servidumbres	10
---	-----------

Implantación de sistemas de calidad y flujos de información	2
---	----------

Aspectos medioambientales	2
---------------------------	----------

Contrato de Dirección de Ejecución:

TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.

LICITACION: Procedimiento ABIERTO.

Dado el importe de los honorarios estimados y que el contrato va asociado a una obra, se opta por iniciar su licitación, simultáneamente con los demás servicios asociados a dicha obra, mediante dicho Procedimiento, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.

PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato terminará con la formalización del Acta de Finalización del Plazo de Garantía de las Obras y, en su caso, la aprobación por CASA 47 de la liquidación de las mismas.

FORMA DE PAGO: Pagos mensuales.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

Se ha realizado una estimación de los honorarios en base a datos de adjudicaciones de servicios similares publicadas en la Plataforma de contratación del Sector Público, y últimas contrataciones de servicios de Dirección de Ejecución de Obra realizadas por CASA 47 para obras de edificación.

Se ha tenido en cuenta el presupuesto de las obras a realizar, la complejidad y ubicación de las mismas y todos los trabajos comprendidos en el contrato y que se detallan en el pliego de Prescripciones técnicas.

Los honorarios obtenidos son: 195.364,69 €, IPSI excluido.



CRITERIO DE ADJUDICACIÓN: Varios criterios:

De acuerdo con el artículo 145 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), el cual señala que los contratos deben adjudicarse por el principio de la mejor relación calidad-precio, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación.

La finalidad de esta adjudicación es obtener la mejor oferta en términos de calidad y coste, no solo el precio más bajo.

Criterios evaluables de forma automática	59
---	-----------

Oferta Económica	49
------------------	----

Incorporación de equipo técnico adicional en obra	10
---	----

Criterios evaluables mediante juicio de valor	41
--	-----------

Metodología y programa de trabajo	12
-----------------------------------	----

Análisis del Proyecto de las obras a ejecutar	15
---	----

Análisis de las afecciones y servidumbres	10
---	----

Implantación de sistemas de calidad y flujos de información	2
---	---

Aspectos medioambientales	2
---------------------------	---

Contrato de Coordinación de Seguridad y Salud:

TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.

LICITACION: Procedimiento ABIERTO SIMPLIFICADO.

Dado el importe de los honorarios estimados y que el contrato va asociado a una obra, se opta por iniciar su licitación, simultáneamente con los demás servicios asociados a dicha obra, mediante dicho Procedimiento, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.

PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato terminará con la formalización del Acta de Finalización del Plazo de Garantía de las Obras y, en su caso, la aprobación por CASA 47 de la liquidación de las mismas.

FORMA DE PAGO: Pagos mensuales.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:



Se ha realizado una estimación de los honorarios en base a datos de adjudicaciones de servicios similares publicadas en la Plataforma de contratación del Sector Público, y últimas contrataciones de servicios de Coordinación de Seguridad y Salud realizadas por CASA 47 para obras de edificación.

Se ha tenido en cuenta el presupuesto de las obras a realizar, la complejidad y ubicación de las mismas y todos los trabajos comprendidos en el contrato y que se detallan en el pliego de Prescripciones técnicas.

Los honorarios obtenidos son: 72.687,81 €, IPSI excluido.

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN: Varios criterios:

De acuerdo con el artículo 145 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), el cual señala que los contratos deben adjudicarse por el principio de la mejor relación calidad-precio, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación.

Criterios evaluables de forma automática	59
Oferta Económica	49
Incorporación de equipo técnico adicional en obra	10
Criterios evaluables mediante juicio de valor	41
Metodología y programa de trabajo	12
Análisis del Proyecto de las obras a ejecutar	15
Análisis de las afecciones y servidumbres	10
Implantación de sistemas de calidad y flujos de información	2
Aspectos medioambientales	2

Contrato de Control de Calidad:

TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.

LICITACION: Procedimiento ABIERTO.

Dado el importe de los honorarios estimados y que el contrato va asociado a una obra, se opta por iniciar su licitación, simultáneamente con los demás servicios asociados a dicha obra, mediante dicho Procedimiento, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.



PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato terminará con la formalización del Acta de Garantía de las Obras y, en su caso, la aprobación por CASA 47 de la liquidación de las mismas.

FORMA DE PAGO: Pagos mensuales.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: 272.498,00 €, IPSI excluido.

Importe calculado en base a la relación de ensayos que se adjunta, todo ello sin superar el 2% del presupuesto base de licitación de las obras.

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN: Varios criterios:

De acuerdo con el artículo 145 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), el cual señala que los contratos deben adjudicarse por el principio de la mejor relación calidad-precio, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación.

Criterios evaluables de forma automática	59
---	-----------

Oferta Económica	49
------------------	----

Compromiso de visitas de control técnico	10
--	----

Criterios evaluables mediante juicio de valor	41
--	-----------

Metodología y programa de trabajo	17
-----------------------------------	----

Análisis del Proyecto de las obras a ejecutar	20
---	----

Implantación de sistemas de calidad y flujos de información	2
---	---

Aspectos medioambientales	2
---------------------------	---

LA JEFA DE SECCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Conforme,
EL DIRECTOR GENERAL DE EDIFICACION,

Aprobado:
LA PRESIDENTA