

La Delegación de Hacienda en Gran Canaria formalizó el 5 de febrero de 2014 el contrato de arrendamiento de un local ubicado a nivel de calle como oficina para la Campaña de la RENTA del año 2015 y siguientes.

El local necesita ser reformado en su totalidad por lo que se hace necesario contratar la redacción del correspondiente proyecto de ejecución de obras al no contar dicha Delegación con medios personales suficientes para ello.

Con fecha 24 de abril de 2014 se informa favorablemente el proyecto. Entre otros, contempla los siguientes trabajos: demoliciones, nueva tabiquería, acabados y renovación de todas las instalaciones (electricidad, climatización, fontanería, saneamiento, voz y datos y protección contra incendios).

- El PEM asciende a 482.535,20 €
- El plazo de ejecución es de 5 meses.

Tras la concesión de la licencia municipal de obras, se remite el expediente a la Unidad de Contratación para la licitación de la obra. Con el precio como único criterio de adjudicación, son admitidas las siguientes ofertas (Impuesto General Indirecto Canario incluido):

- Empresa 1: 456.778,90 €
- Empresa 2: 542.756,80 €
- Empresa 3: 386.211,00 €
- Empresa 4: 573.245,40 €
- Empresa 5: 604.376,00 €
- Empresa 6: 512.056,30 €
- Empresa 7: 497.005,00 €

NOTA: Las empresas 6 y 7 pertenecen al mismo grupo.

La obra es adjudicada a la empresa que presenta la oferta más ventajosa, no admitiéndose las justificaciones de las ofertas anormales o desproporcionadas.

Trascurridos 20 días desde el inicio de los trabajos, la empresa solicita la modificación del contrato. El motivo es la aparición de viguetas metálicas totalmente corroídas que requieren ser sustituidas. El importe de los trabajos asciende a 48.356,24 € (sin impuestos).

Contestar razonadamente a las siguientes preguntas:

1. ¿De qué tipo de contrato se trata el formalizado el 5 de febrero de 2014?
2. ¿Era preceptivo el informe de supervisión?
3. ¿Dónde debe publicarse la licitación del contrato de obras?
4. Teniendo en cuenta que:
 - a. El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se demora 2 meses en conceder la licencia municipal de obras.
 - b. Se requiere un mes para amueblar las oficinas, y que
 - c. la Campaña de la RENTA comienza el 1 de abril,Determinar el procedimiento de tramitación más adecuado para que las obras finalicen a tiempo.
Hacer un estudio de las fechas más significativas del proceso de licitación.
5. Clasificación exigida al contratista.
6. ¿Alguna oferta presenta valores anormales o desproporcionados? ¿Cuál?
7. ¿A qué empresa se le adjudica el contrato de obras?
8. ¿Es posible modificar el contrato?

SUPUESTO 5. PROPUESTA DE SOLUCIÓN

1. ¿De qué tipo de contrato se trata el formalizado el 5 de febrero de 2014?

El Art. 5 del TRLCSP establece la calificación de los contratos:

- Obras,
- Concesión de obras públicas,
- Gestión de servicios públicos,
- Suministro,
- Servicios, y
- Colaboración entre el sector público y el sector privado

Por lo tanto, no se encuadra en ninguno de los supuestos del Art. 5.

Por su parte, el Art. 4.1.p) excluye explícitamente los contratos de arrendamientos sobre bienes inmuebles de ámbito del TRLCSP.

Por lo tanto, se trata de un contrato privado, excluido del ámbito de aplicación del TRLCSP

2. ¿Era preceptivo el informe de supervisión?

Art. 125 TRLCSP. Supervisión de proyectos. Si la **cuantía** del contrato es **superior a 350.000 €**, es preceptivo el informe de supervisión, previo a la aprobación del proyecto.

En nuestro caso:

	PEM	482.535,20 €
	13% GASTOS GENERALES	62.729,58 €
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	28.952,11 €
	VALOR ESTIMADO (PRECIO DEL CONTRATO)	574.216,89 €
	7% IGIC	40.195,18 €
	IMPORTE TOTAL	614.412,07 €

Por lo tanto, de acuerdo con el Art. 125 TRLCSP, es preceptivo el informe de supervisión.

3. ¿Dónde debe publicarse la licitación del contrato de obras?

Para responder a esta cuestión, es necesario determinar el procedimiento de adjudicación.

Art. 138 TRLCSP: La **adjudicación** se realizará, **ordinariamente**, utilizando el procedimiento **abierto** o el procedimiento **restringido**

Art. 14 TRLCSP (“Contratos de obras y de concesión de obras públicas sujetos a una regulación armonizada: umbral”): Dado que el **valor estimado** (que coincide con el precio del contrato) es **inferior a 5.225.000 €¹**, no se trata de un contrato sujeto a regulación armonizada, por lo que **no es necesaria su publicación en DOUE**.

Art. 142 TRLCSP: Los procedimientos de adjudicación, a excepción de los negociados que se sigan en casos distintos de los contemplados en los apartados 1 y 2 del artículo 177, deberán anunciarse en el «Boletín Oficial del Estado».

En este caso sería posible adjudicar por negociado con publicidad, ya que el valor estimado es superior a 200.000 € (art. 177.2) e inferior a 1.000.000 € (Art. 171.d). Por lo tanto, si se eligiera este procedimiento, sería necesario también publicar anuncio en el BOE.

Por lo tanto, la adjudicación debe realizarse mediante procedimiento abierto o restringido (Art. 138) o negociado con publicidad (171.d y 177.2). En todos estos casos se requiere, de acuerdo con el Art. 142, **publicar un anuncio de licitación en el «Boletín Oficial del Estado»**.

¹ Este importe, que sustituye al de 5.186.000 € fijado en el TRLCSP, se aprobó mediante Orden HAP/2846/2015, de 29 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2016, en vigor desde el 01/01/2016.

4. Determinar el procedimiento de tramitación más adecuado para que las obras finalicen a tiempo. Hacer un estudio de las fechas más significativas del proceso de licitación.

CONSIDERACIONES PREVIAS:

Art. 138 TRLCSP: La adjudicación se realizará, ordinariamente, utilizando el procedimiento abierto o el procedimiento restringido.

Tal y como se ha indicado en el epígrafe anterior, también sería de aplicación el procedimiento negociado con publicidad. Por otro lado, no puede emplearse el contrato menor, ya que el importe del contrato es superior a 50.000 € (Art. 138.3).

Por lo tanto, la duda está entre abierto, restringido o negociado con publicidad. De acuerdo con el Art. 138, éste tercero no debería aplicarse como regla general, por lo que, en el caso de examen, sería razonable no analizarlo y reducir el análisis a los dos primeros.

Como última consideración previa, la ley permite la **tramitación urgente** (art. 112) en los contratos cuya celebración responda a una necesidad inaplazable o cuya adjudicación sea preciso acelerar por razones de interés público.

Esta tramitación urgente requiere de una declaración expresa del órgano de contratación, debidamente motivada.

Efectos de la declaración de urgencia:

- Los expedientes gozarán de **preferencia para su despacho** por los distintos órganos que intervengan en la tramitación, que dispondrán de un plazo de **5 días (o 10, en casos especialmente complejos)** para emitir los respectivos informes o cumplimentar los trámites correspondientes.
- Plazos para la **adjudicación y formalización**: se **reducirán a la mitad**, salvo el plazo de quince días hábiles establecido en el párrafo primero del artículo 156.3 como período de espera antes de la formalización del contrato. (Hay especificidades para SARA)
- El plazo de **inicio de la ejecución del contrato** ≤ 15 días hábiles, contados desde la formalización.

DETERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Para determinar el procedimiento más indicado, analizamos los plazos:

Si la actividad debe iniciarse el 1 de abril de 2015, los trabajos de amueblamiento deben iniciarse, como muy tarde, el 1 de marzo. Dado el plazo de ejecución de 5 meses, **la obra debe iniciarse el 1 de octubre de 2014 como muy tarde**. Por lo tanto, ésta es la fecha más tardía para formalizar el acta de comprobación de replanteo definida en el Art. 229 del TRLCSP.

a) Procedimiento Abierto:

FASE	TRAMITACIÓN ORDINARIA	TRAMITACIÓN URGENTE	
Presentación de proposiciones (Art. 159.1)	26 días	13 días	Plazo MÍNIMO
Apertura de proposiciones (Art. 160)	+ 1 mes	+ 1/2 mes	Plazo MÁXIMO
Adjudicación (Art. 161)	+ 15 días naturales +15 días hábiles si desprop.	+ 8 días naturales +8 días hábiles si desprop.	Plazo MÁXIMO
Notificación de la adjudicación (Art. 40 Ley 39/2015) ²	10 días hábiles	10 días hábiles	Plazo MÁXIMO
Formalización (156)	+15 días hábiles	+15 días hábiles	Plazo MÍNIMO

² Para el cómputo de plazos, ver art. 30 Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Acta de comprobación de replanteo (Art. 229)	+ 1mes	+ 15 días hábiles	Plazo MÁXIMO
--	--------	-------------------	--------------

Disposición adicional duodécima: Los **plazos establecidos** por días en esta Ley se entenderán referidos a **días naturales**, salvo que en la misma se indique expresamente que sólo deben computarse los días hábiles. No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil, éste se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Aplicando estos plazos al supuesto planteado, se deducen las siguientes fechas:

A) PROCEDIMIENTO ABIERTO	TRAMITACIÓN ORDINARIA		TRAMITACIÓN URGENTE		OBSERVACIONES
	PLAZO	FECHA ESTIMADA	PLAZO	FECHA ESTIMADA	
1 Informe favorable de supervisión		24/04/2014		24/04/2014	Dato enunciado
2 Publicación en BOE , incluyendo obtención de licencia municipal, aprobación económica y orden de inicio del expediente	2 meses	24/06/2014	2 meses	24/06/2014	Plazo estimado
3 Presentación de proposiciones	26 días nat.	20/07/2014	13 días nat	07/07/2014	Art. 159.2
4 Apertura de Proposiciones	1 mes	20/08/2014	½ mes	22/07/2014	Art. 160
5 Adjudicación	15 días nat.	04/09/2014	8 días nat.	30/07/2014	Art. 161. Se supone que hay ofertas incursas en anomalía
	15 días háb	25/09/2014	8 días háb	11/08/2014	
6 Notificación de la adjudicación *	10 días hábiles	09/10/2014	10 días hábiles	25/08/2014	Art. 40 Ley 39/2015
7 Formalización	15 días hábiles	30/10/2014	15 días hábiles	15/09/2014	Art. 156. Este plazo no se reduce, de acuerdo con el Art. 112.2.b
8 Acta de comprobación de replanteo	1 mes	30/11/2014	15 días hábiles	06/10/2014	Art. 229 y 112.2.c)

* Aquí no se reduce el plazo porque no es un plazo establecido en la LCSP, sino en la 39/2015

Dado que **las obras deben iniciarse como muy tarde el 1/10/2014**, se descarta la posibilidad de una tramitación ordinaria, siendo necesaria la declaración de urgencia de acuerdo con el Art. 112 del TRLCSP. De los supuestos recogidos en el Art. 112.1 (necesidad inaplazable o razones de interés público), alegaríamos cualquiera de las dos.

Ahora pasamos a analizar la posibilidad de la contratación de las obras por procedimiento restringido

b) Procedimiento Restringido:

FASE	TRAMITACIÓN ORDINARIA	TRAMITACIÓN URGENTE	
Solicitud de participación (Art. 164.2)	10 días	5 días	Plazo MÍNIMO
Notificación de la invitación (Art 40 Ley 39/2015 del PAC de las AAPP)	10 días hábiles	10 días hábiles	Plazo MÁXIMO
Presentación de proposiciones (Art. 167.2)	15 días	8 días	Plazo MÍNIMO
Apertura de proposiciones (Art. 160)	+ 1 mes	+ 1/2 mes	Plazo MÁXIMO
Adjudicación (Art. 161)	+ 15 días naturales +15 días hábiles si desprop.	+ 8 días naturales +8 días hábiles si desprop.	Plazo MÁXIMO
Notificación de la adjudicación (Art 40 Ley 39/2015 del PAC de las AAPP)	10 días hábiles	10 días hábiles	Plazo MÁXIMO
Formalización (156)	+15 días hábiles	+15 días hábiles	Plazo MÍNIMO
Acta de comprobación de replanteo (Art. 229)	+ 1mes	+ 15 días hábiles	Plazo MÁXIMO

Aplicando estos plazos al supuesto:

B) PROCEDIMIENTO RESTRINGIDO		TRAMITACIÓN ORDINARIA		TRAMITACIÓN URGENTE		OBSERVACIONES
		PLAZO	FECHA ESTIMADA	PLAZO	FECHA ESTIMADA	
1	Informe favorable de supervisión		24/04/2014		24/04/2014	Dato enunciado
2	Publicación en BOE, incluyendo obtención de licencia municipal, aprobación económica y orden de inicio del expediente	2 meses	24/06/2014	2 meses	24/06/2014	Dato enunciado
3	Solicitud de participación	10 días nat.	04/07/2014	5 días háb.	01/07/2014	Art. 164.2
4	Notificación de la invitación	10 días hábiles	18/07/2014	10 días hábiles	15/07/2014	Art 40 Ley 39/2015 del PAC de las AAPP
5	Presentación de proposiciones	15 días nat.	04/08/2014	8 días nat.	23/07/2014	Art. 167.2
6	Apertura de proposiciones	1 mes	04/09/2014	1/2 mes	07/08/2014	Art. 160
7	Adjudicación	15 días nat.	19/09/2014	8 días nat.	15/08/2014	Art. 161. Se supone que hay ofertas incursas en anomalía
		15 días háb	10/10/2014	8 días háb	27/08/2014	
8	Notificación de la adjudicación	10 días hábiles	24/10/2014	10 días hábiles	10/09/2014	Art. 40 Ley 39/2015
9	Formalización	15 días hábiles	14/11/2014	15 días hábiles	01/10/2014	Art. 156. Este plazo no se reduce, de acuerdo con el Art. 112.2.b
10	Acta de comprobación de replanteo	1 mes	14/12/2014	15 días hábiles	01/11/2014	Art. 229 y 112.2.c)

Por lo tanto, el contrato podría licitarse mediante procedimiento abierto, formalizando la declaración de urgencia, de acuerdo con el Art. 112. Además, no sería recomendable agotar el plazo máximo para formalizar el acta de comprobación de replanteo de las obras.

NOTA: Si da tiempo, se podría hacer el cálculo de fechas para el **procedimiento negociado con publicidad**, que seguramente entre en plazo. El motivo de no haberlo hecho ahora es que no es uno de los procedimientos recomendados por el Art. 138.

En este caso, los plazos serían los siguientes:

c) Procedimiento Negociado con Publicidad:

FASE	TRAMITACIÓN ORDINARIA	TRAMITACIÓN URGENTE	
Solicitud de participación (Art. 164.2)	10 días	5 días	Plazo MÍNIMO
Notificación de la invitación (Art 40 Ley 39/2015 del PAC de las AAPP)	10 días hábiles	10 días hábiles	Plazo MÁXIMO
Presentación de proposiciones (Por analogía, usamos el Art. 167.2)	15 días	8 días	Plazo MÍNIMO
Negociación	PLAZO NO REGLADO		
Adjudicación (Art. 161)	+ 15 días +15 días si desprop.	+ 8 días +8 días si desprop.	Plazo MÁXIMO
Notificación de la adjudicación (Art 40 Ley 39/2015 del PAC de las AAPP)	10 días hábiles	10 días hábiles	Plazo MÁXIMO
Formalización (156)	+15 días hábiles	+8 días hábiles	Plazo MÍNIMO
Acta de replanteo e inicio (Art. 229 y 112.2.c)	+ 1mes	+ 15 días hábiles	Plazo MÁXIMO

5. Clasificación exigida al contratista.

Es obligatoria la exigencia de clasificación, de acuerdo con el Art. 65.1.a) del TRLCSP, puesto que el valor estimado (574.216,89 €) es superior a 500.000 €.

De los datos indicados en el enunciado, no se aprecia que existan circunstancias fuera de lo común que aconsejen no aplicar las reglas generales recogidas en el Art. 36.1 del RGLCAP, por lo que procede exigir la clasificación en un subgrupo genérico.

Vista la relación de **subgrupos del art. 25 RGLCAP**, el que mejor se adapta a la naturaleza de las obras es el **C-4 Albañilería, revocos y revestidos**.

En cuanto a la **categoría del contrato**, como el plazo de ejecución es < 12 meses, la anualidad media (calculada de acuerdo con el Art. 36 RGLCAP), es igual al precio total (574.216,89 €). Por lo tanto, la categoría del contrato es, de acuerdo con el Art. 26 RGLCAP, la **3** (Antigua D, según RD 773/2015).

En conclusión, es exigible la clasificación en el **subgrupo C-4 Albañilería, revocos y revestidos, categoría 3** (Antigua D, según RD 773/2015), de acuerdo con los preceptos normativos antes indicados.

6. ¿Alguna oferta presenta valores anormales o desproporcionados? ¿Cuál?

Dado que se establece un **único criterio** objetivo para la valoración de las ofertas, el **Art 152 TRLCSP** establece que el método para determinar qué ofertas presentan valores anormales se determinará reglamentariamente. Esta determinación se recoge en el **Art. 85.4 del RGLCAP**.

En primer lugar hay que calcular la baja media. Para ello, y conforme al **Art. 86.1 del RGLCAP**, se excluye la oferta nº 6 (por valor del 512.056,30 €, que supone un 83,34% del valor del contrato), ya que es de las dos empresas del **mismo grupo** es la que presenta un **valor mayor**.

Nota: Si hubiera más ofertas del mismo grupo, se tomaría a estos efectos exclusivamente la más baja.

Presupuesto	Importe IGIC INCLUIDO
PBL	614.412,07 €
Empresa 1:	456.778,90 €
Empresa 2:	542.756,80 €
Empresa 3:	386.211,00 €
Empresa 4:	573.245,40 €
Empresa 5:	604.376,00 €
Empresa 7:	497.005,00 €
OFERTA MEDIA	510.063,85 €
OFERTA MEDIA + 10 P.P. (OM*1,1)	561.068,40 €

Por lo tanto, para calcular la nueva media que determine las bajas con valores anormales, además de la empresa 6 hay que excluir también las ofertas de las empresas 4 y 5:

Presupuesto	Importe IGIC INCLUIDO
PBL	614.412,07 €
Empresa 1:	456.778,90 €
Empresa 2:	542.756,80 €
Empresa 3:	386.211,00 €
Empresa 7:	497.005,00 €
OFERTA MEDIA '	470.687,93 €
OFERTA MEDIA ' MENOS 10PP	423.619,13 €

La **oferta media'** menos 10 unidades porcentuales queda fijada en **423.619,13 €**, por lo que **la oferta del licitador nº 3 presenta un valor anormal o desproporcionado**, de acuerdo con el Art. 85.4 del RGLCAP.

7. ¿A qué empresa se le adjudica el contrato de obras?

El enunciado señala que “La obra es adjudicada a la empresa que presenta la oferta más ventajosa, no admitiéndose las justificaciones de las ofertas anormales o desproporcionadas.”

Tras el análisis de las ofertas desproporcionadas realizado en el punto anterior, las ofertas quedan de la siguiente manera:

Presupuesto	Importe	% SOBRE TOTAL
PBL	614.412,07 €	100,00%
Empresa 1:	456.778,90 €	74,34%
Empresa 2:	542.756,80 €	
Empresa 3:	386.211,00 €	
Empresa 4:	573.245,40 €	
Empresa 5:	604.376,00 €	
Empresa 6:	512.056,30 €	
Empresa 7:	497.005,00 €	

Dado que el único criterio de adjudicación es el precio, el que presenta una oferta más ventajosa para la Administración sin incurrir en valores desproporcionados, es el **Licitador nº 1**, por lo que resultará adjudicatario. Importe de adjudicación (impuestos incluidos) = 456.778,90 €. Importe de adjudicación (sin impuestos) = 426.895,41 €

8. ¿Es posible modificar el contrato?

La modificación de los contratos se regula en los Arts. 105 y ss del TRLCSP.

Entendemos que el PCAP y el anuncio de licitación **NO** han previsto la posibilidad de modificar el contrato, de acuerdo con el Art. 105.1. Por lo tanto, hay que revisar si nos encontramos en alguno de los supuestos del Art. 107.1. En el caso de que no fuera así, sólo cabría la rescisión del contrato.

La aparición de unas viguetas metálicas totalmente corroídas que requieren ser sustituidas se puede interpretar, de acuerdo con el Art. 107.1 como:

- a) Inadecuación de la prestación contratada debido a errores u omisiones en la redacción del proyecto (107.1.a)
- b) Inadecuación del proyecto por causas objetivas, imprevisibles con anterioridad a su redacción (107.1.b).

En ambos casos sería posible modificar el proyecto, pero en el primero de ellos habría que exigir responsabilidad al redactor.

Sin embargo, el incremento del presupuesto que supondría esta modificación asciende a 48.356,24 € (sin impuestos). Entendemos que este importe incluye PEM + GG + BI + baja, por lo que representa un **incremento del 11,33%** del precio de adjudicación del contrato (426.895,41 €, sin impuestos).

Este incremento supone, de acuerdo con el Art. 107.3.d) una alteración de las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, por lo que, de acuerdo con el Art. 107.2, no es posible tramitar este modificado.

Por lo tanto, según se dispone en el art. 107. 2 y 3, **se trata de una modificación sustancial** por exceder en más del 10 por ciento del precio de adjudicación del contrato. **Por lo que no es posible modificar el contrato.**

Habría que resolver el contrato de acuerdo con la causa establecida en el art. 223. g) del TRLCSP (La imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados o la posibilidad cierta de producción de una lesión grave al interés público de continuarse ejecutando la prestación en esos términos, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a lo dispuesto en el título V del libro I.)