

## LICITACIÓN, ADJUDICACIÓN, CONTRATACIÓN

El procedimiento se inicia con el diagnóstico del estado del inmueble, realizado por un técnico o empresa especializada, y finaliza, con la ejecución de las obras. Se han detectado riesgos en esta etapa del recorrido del cliente, por lo que conocerlos puede ayudar a minimizarlos, por ejemplo, obras o instalaciones complejas, normas complejas o complicaciones en requisitos de permisos, larga espera y alta carga administrativa para obtención de permisos e inspecciones, malas prácticas en la ejecución, demoras en la finalización, desviaciones con relación al presupuesto inicial, entre otras.

### Diagnóstico del edificio

[La Ley de Ordenación de la Edificación \(LOE\)](#), Ley 38/1999, en España establece las bases para garantizar la calidad y seguridad en la construcción de edificios. **Un diagnóstico de edificio**, según la LOE, implica evaluar el estado actual del inmueble y determinar si cumple con dichos requisitos básicos, incluyendo aspectos como la seguridad estructural, la funcionalidad, la accesibilidad y la protección contra incendios.

**El diagnóstico de la eficiencia energética (DPE)**, o auditoría energética según el [RD 56/2016](#), consiste en un procedimiento sistemático para conocer el perfil de consumo energético de un edificio. Mide la eficiencia energética del edificio, identificando y cuantificando las oportunidades de ahorro energético desde una perspectiva coste-beneficio, así como su impacto en términos de emisiones de gases de efecto invernadero.

### Proyecto de obras e instalaciones

Previo a la adjudicación de un contrato de obras se exige un proyecto que defina con precisión el objeto del contrato. Este debe ser aprobado por el órgano de contratación correspondiente, salvo disposición contraria por normativa específica. En caso de adjudicación conjunta de proyecto y obra, la ejecución está condicionada a la aprobación previa del proyecto.

Un proyecto de rehabilitación debe documentar el estado previo a la intervención del edificio, y el estado final propuesto, señalando, acotando y describiendo las zonas objeto de actuación y los métodos de intervención.

El proyecto se puede desarrollar por fases:

1. En el **anteproyecto** se define la viabilidad técnica y económica, se visualiza la propuesta inicial y se facilita la toma de decisiones. Es la fase inicial donde se plasman las ideas y necesidades del cliente, traducidas en planos, esquemas y una estimación del presupuesto.
2. El **proyecto básico** puede ser suficiente para la tramitación de la licencia, pero no para el comienzo de las obras.
3. **El proyecto de ejecución** debe incluir una Memoria descriptiva, Planos, Presupuesto detallado, Pliego de prescripciones técnicas, Mediciones, Cronograma, Estudio de seguridad y salud, entre otros documentos esenciales.

### Licencia urbanística

La licencia urbanística es un requisito para la construcción/rehabilitación de edificios públicos, ya que garantiza que la obra se ajuste a las normas urbanísticas y constructivas y protege el interés general.

*Cubre aspectos tales como: Control urbanístico (asegura que la construcción se ajuste al planeamiento urbanístico municipal, como el uso del suelo, la edificabilidad, la altura, la volumetría, etc.), Seguridad (se verifica que la construcción cumpla con las normas de seguridad estructural y constructiva), Salubridad (se evalúan aspectos relacionados con la higiene, la salubridad y la accesibilidad), Impacto ambiental (se analizan los posibles efectos de la construcción en el entorno, como la gestión de residuos o la integración paisajística).*

La reforma sobre licencias urbanísticas que se ha llevado a cabo en la Ley 9/2001 por la ley 1/2020, ambas de la Comunidad de Madrid, establece un nuevo régimen de autorizaciones para las obras, según el tipo de que se trate.

La reforma se apoya en criterios de racionalización administrativa y eficiencia económica, al prever la exención de la obligación de licencia para determinadas obras menores. Esta medida facilitará:

1. La **descongestión de los servicios técnicos municipales**, al liberar recursos que podrán dedicarse a actuaciones de mayor complejidad o impacto.
2. La adopción de formas sustitutivas de control, como la **declaración responsable o la comunicación previa**, garantizando la tutela administrativa sin demora procedimental.
3. El **inicio inmediato de las obras** por parte del promotor, reduciendo sustancialmente los plazos de espera, que en algunos ayuntamientos de la Comunidad de Madrid se prolongan hasta casi tres años para la concesión de licencia.

En consecuencia, la exención propuesta optimiza la productividad del sistema jurídico-administrativo y refuerza la seguridad jurídica sin renunciar a los mecanismos de control y garantía establecidos por la normativa vigente.

En el caso de rehabilitación de edificios públicos de Madrid ciudad, generalmente se necesita una licencia urbanística, aunque en algunos casos puede ser suficiente una declaración responsable urbanística. La necesidad de uno u otro tipo de título habilitante depende de la actuación específica y se determina según lo establecido en la [Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid](#) (OLDRUAM).

La licencia urbanística es otorgada por el ayuntamiento del municipio donde se ubica el edificio público. Dependiendo de la actuación, pueden ser necesarios permisos de otras administraciones, como Medio Ambiente o Patrimonio Histórico.

## Licitación

Una vez redactado el proyecto de ejecución, el Ayuntamiento propietario del inmueble debe solicitar ofertas a diferentes empresas constructoras, y así poder seleccionar aquella que se ajuste mejor a sus necesidades, mediante procedimientos regulados por la Ley de Contratos del Sector Público, como el abierto, restringido o negociado.

El proceso de licitación para un contrato de obras públicas incluye varias etapas diseñadas para garantizar la transparencia y la competitividad. Las fases principales son:

1. **Publicación de la convocatoria:** Las administraciones públicas publican las licitaciones en plataformas oficiales.

2. **Presentación de ofertas:** Los licitadores envían sus propuestas técnicas y económicas.
3. **Evaluación de propuestas:** Se analizan los criterios objetivos y subjetivos establecidos en el pliego.
4. **Adjudicación del contrato:** Se asigna al licitador que ofrezca la mejor relación calidad-precio.

El proceso concluye con la formalización del contrato y el inicio de las obras.

## El contrato de rehabilitación

1. ¿Qué es un contrato de obras públicas?

Un contrato de obras públicas es un **acuerdo jurídico** entre una Administración Pública y un contratista privado para la ejecución de una obra destinada al interés general. Su objetivo principal es garantizar que las infraestructuras y servicios esenciales se realicen conforme a los estándares técnicos y normativos aplicables.

En España, estos contratos se regulan por la **Ley de Contratos del Sector Público (LCSP)**, concretamente en el artículo 13, que establece los procedimientos de licitación y adjudicación, asegurando transparencia, libre concurrencia y eficiencia en el uso de los recursos públicos.

Se entiende por «obra» el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o ingeniería civil diseñados para cumplir una función técnica o económica específica, vinculada a un bien inmueble. El contrato debe comprender la **obra completa**, concebida como una unidad funcional apta para su uso, incluyendo todos los elementos necesarios para garantizar su operatividad.

2. ¿Cuáles son las características principales del contrato de obras públicas?

Las características esenciales de este tipo de contrato son :

1. **Objeto** del contrato: Comprende siempre la ejecución de una obra, ya sea de nueva construcción, reforma, rehabilitación o mantenimiento.
2. **Presupuesto** de licitación: Incluye el importe total previsto para todas las fases del proyecto, desde la redacción y diseño hasta la entrega final.
3. **Duración** del contrato: Se determina conforme a los plazos establecidos en el pliego de cláusulas administrativas y técnicas.
4. **Riesgos y responsabilidades:** El contratista adjudicatario asume los riesgos inherentes a la ejecución y la obligación de cumplir las especificaciones técnicas y normativas.

Además, estos contratos pueden incorporar **cláusulas específicas** relativas al uso de materiales sostenibles, criterios de eficiencia energética o la integración de tecnologías innovadoras.

## Ejecución de la obra

- **Replanteo del proyecto:** Antes de iniciar los trabajos, se debe verificar la realidad geométrica del proyecto y la disponibilidad efectiva de los terrenos.
- **Supervisión del proyecto:** Cuando el presupuesto supere los 500.000 euros, será preceptivo un informe de supervisión para garantizar el cumplimiento de la normativa y las especificaciones técnicas.

- **Comprobación del replanteo:** La ejecución comienza con el acta de comprobación, que certifica que todo está preparado para iniciar las obras.
- **Responsabilidad del contratista:** El contratista es responsable de ejecutar la obra conforme al proyecto aprobado y de subsanar cualquier defecto detectado durante el plazo de garantía.

### Modificación y cumplimiento del contrato

- **Modificaciones del contrato:** Las modificaciones deben ajustarse a lo estipulado en el artículo 206 de la LCSP. Estas pueden implicar la introducción de nuevas unidades de obra o la supresión de algunas existentes.
- **Certificaciones y pagos:** La Administración expedirá certificaciones mensuales para abonar la obra ejecutada durante ese periodo. Los abonos a cuenta están sujetos a posibles rectificaciones en la medición final.
- **Resolución del contrato:** En caso de desistimiento o suspensión, el contratista puede tener derecho a indemnizaciones, que varían según las circunstancias.

### Recepción y garantía de la obra

- **Recepción de las obras:** Una vez finalizados los trabajos, se procede a su evaluación para comprobar la conformidad con las prescripciones del contrato. Si son aceptadas, se formaliza el acta de recepción y comienza el plazo de garantía, que no podrá ser inferior a un año.
- **Responsabilidad por vicios ocultos:** El contratista responde durante 15 años por los defectos graves que afecten a la estabilidad o seguridad estructural de la construcción.
- **Liquidación y certificación final:** La Administración dispone de un plazo máximo de tres meses para aprobar la certificación final de la obra, salvo las excepciones previstas en los pliegos.

### Más información:

CAM: [Modelos de documentos para contratación pública en la Comunidad de Madrid](#)  
Incluye plantillas y modelos para distintos actos del procedimiento de contratación, actualizados en 2025.

CAM: [Modelos de pliegos de cláusulas administrativas particulares \(PCAP\)](#)  
Recomendados por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, con versiones para obras y procedimientos abiertos (criterio único o pluralidad de criterios).

CAM: [Guía del Sistema de licitación electrónica de la Comunidad de Madrid](#)

IDAE: [Modelos específicos para contratos de servicios energéticos \(IDAE\)](#)  
Pliegos orientativos para contratos mixtos de suministro y servicios con inversión, adaptados a la Ley 9/2017 y al Plan de Recuperación.

CNMC: [Guía sobre la preparación y diseño de las licitaciones públicas.](#)

Ministerio de Defensa. [Guía orientativa sobre aspectos a incorporar en los expedientes y pliegos rectores de contratos financiados con fondos del PRTR.](#)

Ayuntamiento de Madrid. [Guía rehabilitación de edificios paso a paso del Ayuntamiento de Madrid.](#)

### **Ejemplos de Licitaciones y Contratos:**

Ej.1. [Acuerdo marco para rehabilitación energética en centros educativos \(Comunidad de Madrid\).](#) Presupuesto: 12,2 millones €, financiado por el MRR (Next Generation EU).

Ej.2. [Ayuntamiento de Madrid – Acuerdo marco para eficiencia energética en edificios municipales.](#) Incluye iluminación LED, climatización inteligente, fotovoltaica y puntos de recarga. Presupuesto: 28,1 millones €.

Ej.3 [Obras de mejora de climatización y ventilación en sede judicial \(Alcalá de Henares\).](#) Presupuesto: 640.163 € (procedimiento abierto simplificado).