

SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE REFUERZO DE LA RED EDUCATIVA: "NUEVO AULARIO CON 4 AULAS DE ESO, 4 AULAS DE BACHILLERATO, AULAS DE APOYO, DESDOBLE, AULAS ESPECÍFICAS DE MÚSICA, PLÁSTICA, LABORATORIO, TECNOLOGÍA Y GIMNASIO EN EL IES GRAN CAPITÁN DE MADRID", "AMPLIACIÓN DE 8 AULAS DE ESO, AULAS DE APOYO, DESDOBLE Y ESPECÍFICAS EN EL CEIPSO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO DE VALDEMORO" y "AMPLIACIÓN DE 4 AULAS DE ESO, 4 AULAS DE BACHILLERATO, AULAS DE APOYO, DESDOBLE Y ESPECÍFICA EN EL IES SAN NICASIO DE LEGANÉS"

EXPEDIENTE Nº: A/SER-016354/2025

Lote 1: REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL NUEVO AULARIO EN EL IES GRAN CAPITÁN DE MADRID.

El licitador D. IGNACIO PABLO ALONSO CARRIAZO ha presentado oferta para el lote 1, la cual se encuentra incurso en presunción de anormalidad.

El licitador aporta un escrito, a petición de la Secretaría de la Mesa de Contratación, para el citado lote, por el que ratifica la viabilidad de su oferta.

Posteriormente, se solicita al licitador el 31 de julio de 2025 que complete la justificación presentada, *"mediante la aportación de la documentación a la que aluden, correspondiente al proyecto a nivel de básico elaborado, así como, del programa de trabajo y/o estudios que avalen la dedicación del equipo redactor indicada.*

La oferta presentada para este lote, es:

- **Lote 1: 28.000,00 €, IVA no incluido, lo que supone un 39,80% de baja sobre el PBL.**

El escrito inicialmente presentado se articula de la forma siguiente:

El apartado a) **Ahorro derivado del procedimiento de trabajo**, consiste en una **"DESCRIPCIÓN"**, en la que hace referencia a los siguientes aspectos:

1. La validez de la **documentación gráfica** aportada en origen para la licitación, lo que reduce el volumen de trabajo a realizar para la consecución del objetivo de la licitación en un 30%.
Este apartado se ha ampliado ante la solicitud de aporte de documentación mencionado con la presentación de memoria y planos *"como elemento demostrativo de la validez del trabajo desarrollado, la documentación de proyecto conforme a lo establecido en el Anejo I del R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación."*
2. La utilización de **programas comerciales y herramientas propias**, ya probados en otros proyectos, que les *"permite optimizar la fase técnica, reduciendo tiempos y costes sin menoscabo alguno de la calidad del proyecto"*.
3. Desglose de los **costes y tiempos** estimados del equipo para desarrollar el proyecto y otros gastos adicionales que conlleva, para justificar su oferta. El equipo está compuesto por 4 arquitectos y un arquitecto técnico, con un consumo total de 960 horas.

Analizada la “DESCRIPCIÓN” para justificar su propuesta de precio, se observa:

- En relación a la **documentación gráfica** base de la licitación, se indica que se ha avanzado en el trabajo sin haber resultado adjudicatario con antelación.
En la documentación adicional incorporada a la licitación se incluyen planos y memoria del proyecto con el siguiente índice:

INDICE DE LA MEMORIA

MD MEMORIA DESCRIPTIVA

- MD1 Identificación y objeto del proyecto básico
- MD2 Agentes de la edificación
- MD3 Información previa, antecedentes y condicionantes de partida
- MD4 Descripción del proyecto
- MD5 Justificación del cumplimiento de la normativa

MC MEMORIA CONSTRUCTIVA Y DE CÁLCULO

- MC0 Actuaciones previas
- MC1 Sustentación del edificio (cimentación y saneamiento)
- MC2 Sistema estructural
- MC3 Sistema envolvente
- MC4 Sistema de compartimentación
- MC5 Sistema de acabados
- MC6 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones
- MC7 Urbanización y equipamiento deportivo exterior

MN MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DEL CTE

- MN1 SI Seguridad en caso de incendio
- MN2 SUA Seguridad de utilización y accesibilidad

MA ANEJOS MEMORIA

- MA1 Certificado de viabilidad geométrica
- MA2 Certificado de cumplimiento de la normativa urbanística
- MA3 Normativa técnica de aplicación en los proyectos y la ejecución de obras

Faltaría completar el apartado relativo al cumplimiento de la normativa del CTE en relación a otros documentos básicos que no se mencionan.

También se aportan planos que siguen el siguiente índice:

II. PLANOS

- Plano de situación
- Plano de emplazamiento
- Plano de urbanización
- Plano de ordenación general del edificio
- Plano de alineación oficial
- Plantas generales
- Plantas generales: cotas y superficies
- Plano de cubiertas
- Alzados y secciones

Con esta relación de planos se define adecuadamente los datos necesarios para comprobar la geometría, accesos, evacuación y cumplimiento urbanístico.

Por tanto, para completar la documentación del desarrollo del proyecto a nivel de proyecto básico, faltaría un resumen económico por capítulos que permitiera tener una estimación del

coste de ejecución material y cuantificar el coste por m² y coste total aproximado, así como algunos otros documentos relativos al cumplimiento de normativa (CTE), y planos como los de Seguridad en caso de Incendio y Accesibilidad. Se asimila más la documentación presentada a la de un anteproyecto avanzado, que a la de un proyecto básico.

Además, el licitador parte de la hipótesis de que esta documentación a nivel de anteproyecto avanzado ha recabado ya la conformidad de esta administración, a través de su coordinador o tutor, sobre las soluciones básicas adoptadas y que no ha de ser objeto de revisión o correcciones, tal y como se especifica en el apartado 5 del PPT y en el 6.c), en el que se contempla que a los 20 días de la formalización del contrato se deberá presentar un anteproyecto.

- En cuanto a **los programas comerciales y herramientas propias**, a los que alude el licitador como justificación para la baja presentada, son recursos habituales para la redacción de proyectos, **sin una enumeración clara ni justificación real de que pueden reducir los costes** de producción de una manera diferencial.
- El **desglose de costes y tiempos** se valoran los costes de personal se hace referencia al XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería, oficinas de estudios técnicos, inspección, supervisión y control técnico y de calidad de 2023, constando el del 2024. No obstante, los precios estimados son superiores a los resultantes del convenio como precios mínimos.
- Se mencionan otros costes principales para la estimación de la oferta como el seguro de RC y las dietas y desplazamientos, pero se reflejan como un % de los gastos generales del estudio, sin más información. Se echa en **falta la cuantificación de algunos costes de menor impacto**, como los derivados de los gastos financieros para la prestación de la garantía definitiva (5% sobre el precio del contrato); los de registro ante los organismos oficiales competentes del Certificado de Eficiencia Energética del Proyecto. En la medida que se trata de costes que son necesarios y conocidos, no deben considerarse incluidos en el concepto de “imprevistos”, cuya cantidad reservada resulta escasa, al tener que absorber estos conceptos.
- Se indica un reparto de horas que suma entre todos los miembros del equipo 960 en total, que se reparten entre los distintos miembros del equipo sin indicar en qué momentos se distribuyen las funciones dentro del plazo establecido en la documentación de justificación de baja inicialmente presentada.

En la documentación adicional, se amplía este apartado con un programa de trabajos que distribuye el plazo disponible para la redacción del proyecto en semanas y contempla: Reuniones iniciales y de seguimiento, desarrollo de documentos técnicos (planos, memorias, cálculos, modelos 3D), elaboración de las justificaciones del cumplimiento de la normativa (CTE, residuos, seguridad y salud), tiempo para realizar subsanaciones y entregas definitivas. Se añade también tiempo para la realización de asistencia técnica para obtención de licencia ante posibles requerimientos municipales.

En este programa de trabajos se observan discrepancias documentales. Se indica que se dedicarán 968 horas a la redacción del proyecto, lo que supone 8 horas por encima de las 960 horas que se indicaban en la primera documentación de justificación de baja, por lo que hay 8 horas de trabajo que no están cuantificadas en los honorarios presentados. La estimación

de las 8 horas necesarias para completar el trabajo supondría 160 € adicionales en el apartado de honorarios.

A continuación, el **apartado b)**, **Soluciones técnicas adoptadas y condiciones excepcionalmente favorables**, se estructura, en resumen, de la siguiente forma:

1. **Equipo técnico asignado y experiencia de trabajos previos:** Sucinta indicación de la experiencia técnica del equipo asignado, recalcando el haber trabajado previamente para la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades de la Comunidad de Madrid
2. **Relación de proyectos:** el licitador aporta una relación de proyectos realizados para la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades de la Comunidad de Madrid en los últimos 10 años, con referencia del porcentaje de honorarios con relación al PEM del proyecto.

Analizado el **apartado b)** respecto a cada uno de los puntos expuestos, se observa:

1. **Equipo técnico asignado y experiencia de trabajo previos:** La descripción es tan sucinta, que solo se indica que el equipo técnico tiene contrastada experiencia, pero sin aportar ninguna documentación que justifique dicha experiencia. En su caso, se habrá de valorar dentro de los criterios cualitativos objetivos.
2. **Relación de proyectos:** La relación aportada por el licitador de proyectos de los últimos 10 años, refleja el porcentaje de honorarios calculados sobre el PEM en el que se puede comprobar que la mayoría son superiores, existiendo algunos inferiores, pero principalmente con menos alcance o con un monto superior de PEM.

Mención especial merece el Proyecto básico y de ejecución de del nuevo instituto de educación secundaria (I-4) en Arganda del Rey, del año 2020 que cuenta con un PEM muy similar, 3.043.869,36 € contra los 3.100.568,00 € del proyecto que nos ocupa, mientras que los porcentajes pasan de 1,23% en el proyecto de 2020 frente al 0.90% en el proyecto actual. Esta diferencia representa un 36,66% de mayores honorarios en el proyecto del 2020 frente al actual, **no permitiendo la comparativa deducir como justificada la oferta presentada**, teniendo en cuenta que han transcurrido 5 años desde entonces.

CONCLUSIÓN

A la vista de la información y documentación aportada por el licitador, referente los valores solicitados, especificados en el art. 149.4 de la LCSP, y sobre la base de lo expuesto en este informe, se considera:

- Una parte de escrito se basa en asumir que la preparación de la información gráfica aportada en la licitación supone un avance en los trabajos de un 30%. Para poder valorar adecuadamente este aspecto ha sido necesario solicitar la ampliación de documentación. La documentación adicional presentada es asimilable a un anteproyecto avanzado, faltando algún apartado para considerarse un proyecto básico completo. Por tanto, se cuenta con documentación que está entre la definición de un anteproyecto y un proyecto básico, respecto a la que esta administración no ha prestado su conformidad y es previsible

que sea objeto de modificaciones y ajustes hasta su validación para poder desarrollar el proyecto básico y de ejecución.

Dado que también se ha cuantificado en el programa de trabajos la dedicación que supone disponer de un proyecto básico en 197 horas, frente a las 968 horas necesarias para el desarrollo completo del trabajo, estaría desarrollado un 20%.

Relacionado con lo anterior, procede resaltar que la propuesta arquitectónica del licitador no está cerrada, ni validada en su conjunto por la DG de Infraestructuras y Servicios, y que ocupa la tercera posición en la valoración técnica de los criterios cualitativos que dependen de un juicio de valor, obteniendo 25 puntos de un total de 40. Por ello, es previsible que sufrirá cambios sustanciales en el proceso de tutorización del proyecto.

Considerando lo anterior, al no alcanzar la documentación presentada el nivel de proyecto básico, ya que no se han presentado algunos documentos (seguridad y salud, gestión de residuos, resumen de presupuesto), y no estar validados estos documentos, la dedicación que puede considerarse justificada se estima en un 10%.

Por todo ello, no se considera justificado que el trabajo desarrollado represente un ahorro del 30% como alega el licitador, estimándose una cifra bastante inferior a este porcentaje.

- Se presenta como otro argumento para reducir los tiempos del trabajo a realizar, la utilización de programas de mercado y herramientas propias. Se considera que dicho extremo no justifica una reducción de trabajo de forma diferencial, ya que no se referencian las herramientas propias, ni se definen sus capacidades, por lo que este aspecto **no puede considerarse como justificación** en una reducción del trabajo.
- Los **costes salariales** referenciados para los distintos técnicos **son acordes** a los mínimos reflejados en el XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería, oficinas de estudios técnicos, inspección, supervisión y control técnico y de calidad de 2024.
- Los costes restantes únicamente están enunciados sin constar correctamente acreditados y justificados en su mayor parte, **y sin contemplar otros** tales como los financieros para la constitución de la garantía definitiva y los de registro del Certificado de Eficiencia Energética. **Estos pudieran estar englobados en el concepto de imprevistos, pero en ese caso resultaría escaso este apartado, si bien tienen consideración de importes de menor impacto.**
- La **dedicación del equipo redactor**, se estima en 960 horas de trabajo en la documentación inicialmente presentada, sin embargo, se amplía este tiempo a 968 horas en el programa de trabajos presentado posteriormente, sin haber contemplado ese incremento de costes en ningún apartado, **existiendo, por tanto, una incoherencia documental.**
- Se aporta un listado de trabajos realizados para la Consejería de educación, Ciencia y Universidades, en los que se argumenta que los honorarios obtenidos en contratos realizados están en ocasiones por debajo de los ofertados en esta licitación. Son un total de 19 proyectos, de los cuales 6 han tenido honorarios por debajo de la proporción ahora ofertada. La oferta actual se asemeja en PEM al proyecto de 27/08/2020 que se acredita para justificar los honorarios propuestos, pero sin embargo aquel resulta un 36,66 % superior en honorarios a los ahora ofertados 5 años después. **Este argumento no**

responde a un planteamiento razonado ante la variabilidad de datos de la que no puede extraerse un criterio para justificar la oferta presentada.

Por todo ello, además de que tampoco se fundamenta de manera expresa en los valores indicados en el apartado 4 del artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, se considera que, **en su conjunto, los argumentos que plantea el licitador, así como las incoherencias y/o desajustes de la documentación aportada, no permiten justificar satisfactoriamente el bajo nivel de los costes propuestos y la viabilidad de la oferta, y se propone su exclusión.**

Madrid, a día de la firma

LA JEFA DE DIVISIÓN DE GESTIÓN
DE PROYECTOS

Firmado digitalmente por: BARCALA CALVETE ANA MARÍA
Fecha: 2025.09.09 10:41

Fdo: Ana María Barcala Calvete

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE
EDIFICACIONES EDUCATIVAS

Firmado digitalmente por: PRIETO SOTOS CONCEPCIÓN
Fecha: 2025.09.09 10:56

Fdo.: Concepción Prieto Sotos

**SUBDIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ÁREA DE CONTRATACIÓN**