

ACUERDO MARCO DE SERVICIOS DE DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, REFORMA, MEJORA Y DEMOLICIÓN DE CENTROS EDUCATIVOS NO UNIVERSITARIOS Y OTROS EDIFICIOS DEPENDIENTES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE VARIOS CRITERIOS

EXPEDIENTE N°: A/SER-052503/2024

Lote 3: Dirección de ejecución de Obra DEO.

El licitador TPF Getinsa Euroestudios S.L., representado por D. Ricardo Renes de Iruarrizaga, ha presentado oferta para el lote 3, la cual se encuentra incurso en presunción de anormalidad.

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

La oferta presentada para este **Lote 3**: Baja del **34,72%**.

El escrito aportado se articula en los 8 puntos siguientes:

1. Introducción
2. Criterios de valoración de la oferta y aplicación por la Mesa de Contratación
3. Justificación económica de la oferta
4. Soluciones técnicas adoptadas y condiciones excepcionalmente favorables
5. Experiencia previa en contratos similares
6. Obtención de ayudas del estado
7. Cumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral
8. Conclusiones finales a la justificación.

A continuación, se analiza el contenido de la documentación aportada a efectos de comprobar la viabilidad de su oferta.


Respecto al punto 1 de “Introducción”.

En particular, en el **punto 1.1 “Objeto del informe”** indica que se encuentra en presunción de anormalidad por ser su oferta superior al umbral establecido que, sobre la base de sus cálculos, cifra en 6,28 unidades porcentuales, considerando que *“esta mínima diferencia no refleja una falta de viabilidad en la propuesta, sino el resultado de unas circunstancias y una optimización precisa de los recursos por parte de TPF INGENIERÍA, que justificamos en el presente informe”*.

No obstante, se observa que el cálculo realizado por el licitador no se ajusta a lo establecido en el punto 7 de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en el textualmente se indica:

“4. Cuando concurran cuatro o más personas licitadoras, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.”

Por ello, el umbral de baja se encuentra en el 26,60% (100%-73,40%), no en el 28,44% indicado por el licitador, tal y como se puede observar en la siguiente tabla:



Comunidad de Madrid

Dirección General de Infraestructuras y Servicios
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES

ACUERDO MARCO DE SERVICIOS DE DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, REFORMA, MEJORA Y DEMOLICIÓN DE CENTROS EDUCATIVOS NO UNIVERSITARIOS Y OTROS EDIFICIOS DEPENDIENTES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES

EXPEDIENTE Nº: A/SER-052503/2024

GRUPO 1. OBRA NUEVA Y DE AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

G.1- LOTE 3: Trabajos de DEO de obra nueva.

| 7. Criterios de adjudicación y su ponderación. | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|-------------------|-------|--|-----------------------|-------|------------------------|----------------------|------------------|--------|--|
| Nº | EMPRESA | Experiencia de los técnicos y medios personales a disposición del contrato: | | Total | Criterio relacionado con los costes Supuesto en el que concurren 4 o mas licitadores: | | | | | | | |
| | | Experiencia | Medios personales | | 100,00 | | | | | | | |
| Nº | EMPRESA | Experiencia | Medios personales | Nº | BASE IMPONIBLE en % | BAJA EN % | Nº | Presunción anormalidad | Puntuación económica | PUNTUACIÓN TOTAL | | |
| 5 | TPF GETINSA EUROESTUDIOS, S.L | | | 0,00 | 1 | 65,28 | 34,72 | 1 | 65,28 | SI | | |
| 1 | ALVARO FERNÁNDEZ SERRANO | | | 0,00 | 1 | 81,00 | 19,00 | 1 | 81,00 | | | |
| 3 | INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, S.A. (INCOSA) | | | 0,00 | 1 | 88,00 | 12,00 | 1 | 88,00 | | | |
| 2 | ANA BELEN SANZ POSADAS | | | 0,00 | 1 | 91,95 | 8,05 | 1 | 91,95 | | | |
| 4 | SECURAMA CONSULTORÍA DE SEGURIDAD EN OBRAS, S.L | | | 0,00 | 1 | 94,89 | 5,11 | 1 | 94,89 | | | |
| | | | | 5 | | | | | | | | |
| | | | | | 4 | | | | | | | |
| SUMA | | | | | 421,12 | SUMA | | | | | 326,23 | |
| MEDIA | | | | | 84,22 | MEDIA | | | | | 81,56 | |
| 10% MEDIA | | | | | 8,42 | 10% MEDIA | | | | | 8,16 | |
| LÍMITE: media+10% | | | | | 92,65 | L.Baja.: media -10% | | | | | 73,40 | |
| (Base imponible en %) | | | | | | (Base imponible en %) | | | | | | |

Supuesto 4. Cuando concurren cuatro o más personas licitadoras, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

Y la diferencia entre la oferta del licitador (34,72%) y el umbral de baja es de 8,12 unidades porcentuales. El resto de las ofertas presentadas se encuentran comprendidas entre el 5,11% y 19% de baja.

Continuando con su justificación, en los **puntos 1.2 “Cuestiones a considerar para calificar la oferta como anormal”** y **1.3 “Recapitulación”** de su escrito, también expone, de acuerdo a la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) y el Real Decreto 1098/2001 (Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, RGLCAP), los criterios para identificar ofertas económicas anormales o desproporcionadas en licitaciones públicas, así como la doctrina sobre ofertas anormales o desproporcionadas en contratación pública desarrollada por el TACRC y tribunales autonómicos, aportando criterios para la evaluación. De acuerdo con ello, realiza la justificación técnica y económica que permita aceptar o descartar su oferta, considerada inicialmente como anormal, basando su argumentación en:

- Desglose de costes aportado.
- Ahorro en el procedimiento de ejecución e Innovación.
- Experiencia en proyectos Similares.

Estos puntos 1.2 y 1.3 de su escrito tienen un carácter expositivo, teórico y genérico, en los que alude a jurisprudencia y describe de forma resumida el procedimiento seguido para determinar que la oferta presentada, sin aportar información determinante y concreta en la justificación de la viabilidad de su oferta.

Respecto al punto 2 de “Criterios de valoración de la oferta y aplicación por la Mesa de Contratación”

En el **punto 2** de “Criterios de valoración de la oferta y aplicación por la Mesa de Contratación” transcribe determinaciones del PCAP relativas a los criterios de adjudicación y alude a publicaciones en el Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid de este expediente.

Se observa que se trata de una mera exposición, sin incidencia en la justificación de la viabilidad de su oferta.

Respecto al punto 3 de “Justificación económica de la oferta”

Este **punto 3** se centra en la justificación económica de la oferta presentada, que es el motivo de considerar la oferta anormalmente baja.

El licitador analiza el coste que supone para la empresa la prestación de los servicios requeridos en comparación con los honorarios que se fijan en el PPT del Acuerdo Marco, y justifica el coste salarial del equipo adecuado al XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad. A estos costes aplican determinados porcentajes en concepto de costes sociales a cargo de la empresa, costes de medios técnicos y materiales, otros gastos indirectos, gastos generales y beneficio industrial.

Una vez obtenidos estos datos, en el punto 3.8 presenta un presupuesto desglosado con un análisis más detallado con el objeto de justificar la viabilidad de su oferta. Para ello, plantea una hipótesis consistente en una obra con PEM de 400.000,00 € y un plazo estimado de seis (6) meses, a la que aplica una dedicación al trabajo de un 20% de la jornada laboral mensual de una persona.

La selección de esta hipótesis deja cuestiones no justificadas, tales como la indicación de la duración estimada de los trabajos, en 6 meses, basada en “*experiencia en trabajos similares*”. Estos trabajos similares se desconocen por lo que no puede tomarse como válido el criterio, que resulta aleatorio. Falta dato que respalde que ese es el plazo adecuado para las obras que puedan ser objeto de los contratos basados que puedan formalizarse.

Respecto al plazo de ejecución del contrato de servicios, en el apartado 3.1 del PPT se establece :

“El adjudicatario está obligado a la realización de los diferentes trabajos objeto de los contratos basados, en el plazo que se establezca en cada contrato. El plazo de cada contrato basado será exactamente el mismo que el de la obra a la que hace referencia y sus respectivas paralizaciones y ampliaciones de plazo, sin perjuicio de los trabajo legalmente exigibles transcurrida la finalización de la obra: elaborar y participar en la recepción de las obras, así como en la medición final y en la certificación final y las obligaciones establecidas en la ley de contratos del sector público y por ende en el PCAP con respecto a la liquidación y devolución de garantías del contrato de obra.”

Además, La selección del trabajo “más característico” con PEM de 400.000 € tampoco queda justificada ya que no se explica por qué se considera representativo, ni si se han analizado otros rangos de PEM. Es cuestionable que este valor refleje la media o la complejidad habitual del contrato. El PPT establece otros tipos de contratos, en relación al PEM, que requieren de distintas dedicaciones en el apartado 4.2.1. “*Requisitos*”, que no se analizan en la justificación de la oferta.

En esta misma línea, la dedicación mensual del 20% estimada, se indica que se basa en visitas semanales y trabajos de gabinete, pero no se desglosa cómo se traduce en horas efectivas ni cómo se calculó ese porcentaje. No se justifica si el 20% es suficiente para garantizar la calidad del servicio.

Este extremo, además de resultar aleatorio por su falta de justificación, se considera insuficiente en base a los criterios de simultaneidad que refleja el pliego de prescripciones técnicas (PPT) en el apartado 4.2.1 “*Requisitos*”, en el que se fija un máximo de 4 DEO para PEM menores a un millón de €, de lo que se deriva una dedicación mínima del 25% de la jornada para cada DEO.

Sin profundizar en otros aspectos que se analizan a continuación, aplicando sobre los mismos criterios expresados en la hipótesis del licitador el porcentaje del 25%, en vez del 20%, resulta un coste total real de 8.167,74 €, en vez de los 6.791,00 €, por lo que el coste supera el valor de su oferta teórica de 7.096,94 €, en 1.070,80 €.

Abundando en los conceptos que aplica a su hipótesis, el licitador contempla que las visitas previstas serán semanales, pero el propio PPT indica, al menos para el control real y efectivo de la obra, una jornada por semana de presencia en obra, pero el PPT del Acuerdo Marco prevé ***“un mínimo de una visita semanal a la obra e informes mensuales, y, en determinados casos, mayor frecuencia”***, según se recoge en los siguientes apartados:

- *“Informes, como mínimo mensuales, durante toda la obra antes del día 10 del mes siguiente al mes de referencia. En caso de ser necesario comunicar incidencias relevantes, estos informes tendrán una mayor frecuencia.”* (apartado 2.5 del PPT).
- *“Realizar tantas visitas como sean necesarias para el correcto seguimiento y control en horario libre y mínimo una semanal en horario laboral coincidente con el de los servicios técnicos de la DGIS”.* (apartado 3.2 del PPT);
- *“Asistir a las obras cuantas veces lo requiera su naturaleza y complejidad, a fin de resolver las contingencias que se produzcan e impartir las instrucciones complementarias que sean precisas para conseguir la correcta solución técnica, así como cuando la Administración lo solicite. La frecuencia de las visitas será de una vez a la semana como mínimo, salvo excepciones de carácter excepcional debidamente justificadas y, en cualquier caso, siempre con la frecuencia que el transcurso de las obras requiera. (letra “o” del apartado 4.3.3. del PPT);*

Por ello, la dedicación y número de visitas consideradas por el licitador y su repercusión en costes, no permitiría cumplir con la mayor dedicación que el PPT contempla en determinadas situaciones y, en consecuencia, no se podría considerar garantizado el correcto cumplimiento de las condiciones del contrato.

Respecto al punto 4 “Soluciones técnicas adoptadas y condiciones excepcionalmente favorables”

Continúa el desarrollo de la justificación de la viabilidad de la oferta presentada con el punto 4, en el que expone que cuenta con determinadas herramientas propias, nombrando la disponibilidad de distintas herramientas de software que estarían a disposición del contrato.

Se observa que no relacionan estas herramientas con su incidencia en la reducción de costes, más allá de no suponer costes adicionales a los ya calculados.

Respecto al punto 5 “Experiencia previa en contratos similares”

En el punto 5 se menciona la experiencia previa en contratos similares con distintas administraciones en los últimos años.

Se observa que para la cuestión que se está argumentando, que es la posible viabilidad de la oferta presentada, este apartado presenta planteamientos correctos, pero carece de datos concretos que demuestren cómo la experiencia impacta en la reducción de costes.

Además, en su caso, la experiencia se habrá de valorar dentro de los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas definidos en el punto 7 del PCAP.

Respecto al punto 6 “Obtención de ayudas de estado”

El punto 6, textualmente indica:

“De conformidad con lo establecido en el artículo 149.4 de la LCSP, se hace constar específicamente que el ahorro obtenido, no se fundamenta en modo alguno en la obtención de ayudas de Estado o subvenciones que posibilitasen mejor precio”

Respecto al punto 7 “Cumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral”

En el punto 7 justifica el cumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral.

Respecto al punto 8 “Conclusiones finales a la justificación”

Concluye el documento con un resumen justificando que se ha argumentado la viabilidad de la oferta presentada por TPF INGENIERÍA, dado que se ha establecido el umbral de temeridad del 28,44%, mientras que la oferta de presenta es del 34,72%, lo que la sitúa en presunción de anormalidad (6,28 puntos por encima del umbral) y que esta diferencia no compromete la viabilidad, sino que responde a una optimización de recursos, y se garantiza el cumplimiento del contrato en condiciones y plazo, solicitando que la oferta sea considerada justificada y viable.

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 que:

- La hipótesis de costes y dedicación presentada no se ajusta a los requerimientos del Pliego de Prescripciones Técnicas, especialmente en lo relativo a la dedicación mínima necesaria para garantizar un control real y efectivo de la obra, ni a los límites de simultaneidad previstos, resultando insuficiente para asegurar el cumplimiento adecuado del contrato.
- La selección del PEM de referencia y del plazo de ejecución carece de justificación suficiente, no pudiendo considerarse representativa ni objetivamente fundada conforme a los criterios técnicos aplicables.
- Las restantes justificaciones, relativas a experiencia previa, disponibilidad de herramientas, ausencia de ayudas de Estado o cumplimiento de obligaciones sociales y ambientales, aun siendo correctas, no permiten acreditar la viabilidad de la oferta, tal como exige el artículo 149.4 de la LCSP, debido a que son razonamientos teóricos objeto, parte de ellos, de evaluación específica según se establece en el punto 7 de la cláusula 1 del PCAP.

Por tanto, en su conjunto, y especialmente por considerar no ajustada al PPT la hipótesis de dedicación del personal para cumplir el objeto del contrato, ni adecuadamente justificada la hipótesis de costes dedicados a una actuación de referencia propuesta, no se considera justificada de forma satisfactoria la viabilidad de la oferta presentada y se propone su exclusión para este Lote.

Madrid, a día de la firma

LA JEFA DE DIVISIÓN DE GESTIÓN
DE PROYECTOS

Firmado digitalmente por: BARCALA CALVETE ANA MARÍA
Fecha: 2026.03.26 11:01

Fdo: Ana María Barcala Calvete

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE
EDIFICACIONES EDUCATIVAS

Firmado digitalmente por: PRIETO SOTOS CONCEPCIÓN
Fecha: 2026.03.26 19:32

Fdo.: Concepción Prieto Sotos

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