

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

## **ACUERDO MARCO DE SERVICIO DE SUPERVISIÓN Y CONTROL DE CALIDAD DE LOS PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN Y DE CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS DE EDIFICACIONES DEPENDIENTES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE VARIOS CRITERIOS**

**EXPEDIENTE N.º: A/SER-053606/2025**

**LOTE 1 DEL GRUPO 1: CONTROL DE CALIDAD DE OBRAS EN DAT CAPITAL.**

---

La empresa INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, S.A.U. (INCOSA) ha presentado una oferta incurso en presunción de anormalidad para el Lote 1 del Grupo 1, correspondiente al control de calidad de obras en la DAT Capital.

La oferta consiste en una baja lineal del 63,33 % sobre todos y cada uno de los precios unitarios del Anexo I del PPT. Sobre un presupuesto de licitación de 808.279,34 euros, el importe ofertado asciende a 296.268,11 euros, equivalente a unos honorarios del 1,10 % del PEM.

A requerimiento de la Secretaría de la Mesa de Contratación de 24 de julio de 2026, INCOSA aportó el 31 de julio de 2026 escrito justificativo de la viabilidad técnica y económica de su oferta.

### **1. Resumen y análisis de la documentación justificativa**

La documentación presentada se articula en cuatro apartados y una tabla de anexo económico. Su contenido se resume y analiza a continuación, diferenciando la argumentación del licitador y su valoración en este informe.

#### **1.1. CONDICIONES FAVORABLES PARA EJECUTAR LA PRESTACIÓN Y QUE PERMITEN EL AHORRO EN LOS SERVICIOS TÉCNICOS A REALIZAR**

En resumen, INCOSA fundamenta la viabilidad de su oferta en el conocimiento previo del alcance de los trabajos de control de calidad, en la existencia de procedimientos e instrucciones técnicas propias y en una experiencia superior a cuarenta años en actividades de supervisión, inspección y control de obras de edificación. Asimismo, alude a la disponibilidad de una oficina operativa en Madrid, la existencia de más de cien contratos activos en este ámbito territorial y la experiencia acumulada durante más de veinticinco años en contratos similares con distintas consejerías y entidades de la Comunidad de Madrid. Según el licitador, estas circunstancias permiten mejorar la organización, flexibilizar el seguimiento de las obras y reducir los tiempos y costes de desplazamiento.

Las circunstancias alegadas pueden acreditar una organización consolidada y una capacidad técnica adecuada, pero se exponen en términos teóricos y genéricos. Por ello, no permiten determinar su incidencia económica efectiva en la oferta. La experiencia previa, el conocimiento del ámbito territorial y la existencia de otros contratos en ejecución no justifican por sí solos una baja del 63,33 %, especialmente cuando no se aporta documentación acreditativa de los contratos similares aludidos ni se cuantifica el ahorro atribuible a cada una de las ventajas señaladas.

En consecuencia, este apartado incide sobre la capacidad organizativa y experiencia empresarial, pero no demuestra la existencia de un ahorro cierto, individualizado y verificable aplicable a las prestaciones concretas del Lote 1.

## **1.2. SOLUCIONES TÉCNICAS ADOPTADAS Y CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES PARA PRESTAR LOS SERVICIOS OFERTADOS**

INCOSA señala que dispone de un equipo multidisciplinar integrado por especialistas en geotecnia, estructuras, cerramientos, cubiertas, acabados, instalaciones y ensayos de laboratorio. Indica que su departamento de edificación de Madrid cuenta con treinta y dos técnicos, más del sesenta por ciento de ellos con una experiencia superior a quince años, así como con especialistas adicionales en topografía, cálculo estructural, instalaciones, eficiencia energética, acústica y delineación. Añade que dispone de una oficina próxima al ámbito territorial del lote, medios materiales propios ya amortizados, equipos de medición e informáticos y relaciones habituales con laboratorios locales para la realización de los ensayos que no puedan ejecutarse con medios propios. Finalmente, alude a sus certificaciones de gestión de calidad ISO 9001 y de gestión medioambiental ISO 14001.

La disponibilidad de medios humanos, técnicos y materiales adecuados constituye una condición necesaria para ejecutar el contrato, pero no acredita, sin una justificación económica adicional, una condición excepcionalmente favorable capaz de explicar el bajo nivel del precio. El equipo mínimo, las titulaciones, la experiencia y la continuidad de los medios personales son exigencias de los pliegos.

La experiencia del equipo constituye, además, un criterio de adjudicación evaluable de forma automática e independiente conforme al apartado 10.2 del cuadro de características del PCAP, por lo que se considera que no puede operar de nuevo como factor suficiente para justificar el bajo nivel del precio. Aun siendo un aspecto favorable, no se cuantifica su incidencia efectiva en el ahorro, ni se identifican los tiempos realmente economizados.

La referencia a medios propios amortizados y a relaciones habituales con laboratorios locales, si bien es un aspecto favorable, tampoco se acompaña de tarifas, ofertas vinculantes, compromisos comerciales, precios unitarios o comparaciones con costes ordinarios de mercado. Por tanto, no queda establecida una relación verificable entre esas circunstancias y la magnitud de la baja ofertada.

Del mismo modo, las certificaciones de gestión acreditan la implantación de sistemas adecuados, pero no permiten deducir por sí solas una reducción concreta de horas, visitas, ensayos, informes o costes de coordinación.

## **1.3. RESPETO Y CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL Y LABORAL Y JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA OFERTA PRESENTADA**

INCOSA manifiesta que los costes salariales considerados son superiores a los mínimos establecidos en el convenio colectivo aplicable y que incorporan los incrementos previstos durante el plazo contractual. Asimismo, declara disponer de un seguro de responsabilidad civil por importe de 6.500.000 euros y de un sistema de gestión de seguridad y salud conforme al estándar OHSAS 18001. La empresa señala que prioriza el mantenimiento del empleo frente a la obtención de un mayor margen económico y afirma que su estudio incorpora los costes de personal, costes sociales, gastos generales y beneficio industrial.

La justificación económica se apoya, por una parte, en un análisis de adjudicaciones anteriores y, por otra, en un estudio global del acuerdo marco para sus dos años de vigencia inicial. En el análisis histórico se comparan los honorarios ofertados, equivalentes al 1,10 % del PEM, con tres contratos de control de calidad de obras educativas —CEIP Miguel de Cervantes, IES Loeches y

CEE Torrejón— y con diversos contratos relativos a centros de salud. INCOSA concluye que el porcentaje ofertado es superior al valor medio de adjudicación de las referencias seleccionadas.

El cumplimiento de las obligaciones laborales, sociales, preventivas y medioambientales es preceptivo y no constituye por sí mismo una fuente de ahorro. Aunque los salarios declarados sean superiores a los mínimos convencionales, la justificación no individualiza los costes vinculados a prevención de riesgos laborales, formación, coordinación de actividades empresariales, seguros, calidad, gestión medioambiental, gestión documental, asistencia técnica, seguimiento de incidencias y restantes obligaciones previstas en los pliegos. La inclusión genérica de estos conceptos dentro de los gastos generales no permite comprobar su cobertura íntegra con el precio ofertado.

No obstante, el punto crítico de la justificación es el estudio económico que apoya en adjudicaciones anteriores. Se observa que el análisis de adjudicaciones anteriores tampoco resulta representativo ni homogéneo. Los tres ejemplos relativos a centros educativos corresponden a controles de calidad de obras ejecutadas en 2021, en un contexto temporal, económico y normativo distinto. Los pliegos actuales amplían sustancialmente el alcance de la prestación e incorporan, entre otras actuaciones, planes de detalle de supervisión, revisión del proyecto para su implantación en obra, control continuado de materiales y ejecución, informes mensuales y por hitos, pruebas finales, certificación energética, asistencia técnica en proyectos modificados, ensayos de contraste, repetición de pruebas ante resultados no conformes y actuaciones posteriores a la terminación material de las obras.

Además, la duración de los contratos basados de control de calidad queda vinculada a la de los respectivos contratos de obras y comprende sus ampliaciones, suspensiones, modificaciones y demás incidencias temporales. La prestación no concluye con la terminación material de la obra, sino que se extiende a las actuaciones posteriores previstas en los pliegos, incluida la emisión de la certificación final y las obligaciones asociadas a la liquidación y al plazo de garantía de la obra. La comparación con contratos anteriores no pondera esta mayor extensión temporal ni los costes de disponibilidad, seguimiento, coordinación y emisión de documentación más amplios que de ella se derivan.

Este incremento del alcance y de la duración potencial de la prestación responde tanto a modificaciones normativas como a necesidades detectadas durante la ejecución de contratos anteriores. Por ello, los honorarios del presente acuerdo marco se incrementaron respecto de licitaciones precedentes y no resulta técnicamente correcto comparar porcentajes de adjudicación sin considerar el contenido efectivo, las nuevas exigencias y la duración real de los servicios.

Además, salvo el control de calidad del IES de Loeches, los ejemplos educativos aludidos por el licitador no se corresponden con contratos adjudicados a INCOSA ni con ofertas de esta empresa incurso en presunción de anormalidad. En consecuencia, **no permiten acreditar que el licitador haya ejecutado satisfactoriamente prestaciones equivalentes con honorarios similares en una situación comparable**. Los contratos relativos a centros de salud responden, por su parte, a otra tipología de edificios, pliegos, prestaciones, complejidad, riesgos y condiciones de ejecución.

Asimismo, la justificación no analiza si la propuesta económica y organizativa presentada permite ejecutar de forma íntegra y efectiva la prestación definida en el PPT, que constituye la necesidad contractual que debe quedar satisfecha en todas y cada una de las obras que se adjudiquen mediante los contratos basados. En particular, no se acredita que las dedicaciones, medios y costes estimados sean suficientes para asumir el conjunto de actuaciones exigidas por el pliego, con independencia del número, tipología, duración, simultaneidad e incidencias de las obras finalmente adjudicadas.

En cuanto al **estudio económico** global que se refleja en la siguiente tabla:

**TRABAJO:**  
LOTE 1 CONTROL DE CALIDAD DE OBRAS EN DAT CAPITAL DEL ACUERDO MARCO DE SERVICIO DE SUPERVISIÓN Y CONTROL DE CALIDAD DE LOS PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN Y DE CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS O EDIFICACIONES DEPENDIENTES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES A/SER-053606/2025

**CUENTE:**  
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES, COMUNIDAD DE MADRID

**PRECIOS UNITARIOS Y BASES**

|                                   |          |       |
|-----------------------------------|----------|-------|
| GASTOS SOCIALES                   | 32,80    | %     |
| HORAS/AÑO                         | 1.792,00 | h/año |
| COSTE KM (vehículo + combustible) | 0,28     | €/km  |
| GASTOS GENERALES                  | 13,00    | %     |
| BENEFICIO INDUSTRIAL              | 6,00     | %     |

| CONTROL TÉCNICO |                                                                                                                     |               |          |             |                                                                                                                                      |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ud              | CONCEPTO                                                                                                            | SALARIO BRUTO | CANT     | TOTAL       | observaciones                                                                                                                        |
| h.              | Delegado técnico                                                                                                    | 45.000,00     | 1.075,20 | 35.856,00 € | Media de dedicación del 30 % durante 2 años                                                                                          |
| h.              | Licenciado en geología                                                                                              | 32.000,00     | 358,40   | 8.499,20 €  | Media de dedicación del 10 % durante 2 años                                                                                          |
| h.              | Técnico de estructuras                                                                                              | 32.000,00     | 1.433,60 | 33.996,80 € | Media de dedicación del 40 % durante 2 años                                                                                          |
| h.              | Técnico Cerramientos exteriores, fachadas, cubiertas, albañilería, carpinterías, acabados interiores y urbanización | 28.000,00     | 1.792,00 | 37.184,00 € | Media de dedicación del 50 % durante 2 años                                                                                          |
| h.              | Técnico Instalaciones                                                                                               | 32.000,00     | 1.792,00 | 42.496,00 € | Media de dedicación del 50 % durante 2 años                                                                                          |
| h.              | Técnico ensayos y pruebas laboratorio                                                                               | 28.000,00     | 716,80   | 14.873,60 € | Media de dedicación del 20 % durante 2 años                                                                                          |
| h.              | Técnico adicional 1                                                                                                 | 26.000,00     | 716,80   | 13.811,20 € | Media de dedicación del 20 % durante 2 años                                                                                          |
| h.              | Técnico adicional 2                                                                                                 | 30.000,00     | 716,80   | 15.936,00 € | Media de dedicación del 20 % durante 2 años                                                                                          |
| h.              | Técnico adicional 3                                                                                                 | 30.000,00     | 716,80   | 15.936,00 € | Media de dedicación del 20 % durante 2 años                                                                                          |
| Ud              | SUBCONTRATACIÓN LABORATORIOS                                                                                        |               | 1        | 25.000,00 € | Partida alzada en base a la experiencia                                                                                              |
| km              | DESPLAZAMIENTOS                                                                                                     | 0,28          | 19200    | 5.376,00 €  | Estimación de media de 800 km/mes para visitas obras en zona centro, considerando que se reducirán con el uso del transporte público |

| TOTAL                                                                    |              |                   |                      |              |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|----------------------|--------------|--------------|
|                                                                          | COSTE        | GASTOS GENERALES  | BENEFICIO INDUSTRIAL | TOTAL        |              |
|                                                                          |              | % total           | % total              |              | PRESUPUESTO  |
| TOTAL CONTROL                                                            | 248.964,80 € | 13,00 32.365,42 € | 6,00 14.937,89 €     | 296.268,11 € |              |
| TOTAL OFERTADO ( importe de licitación 808.279,34 menos 63,33 % de baja) |              |                   |                      |              | 296.396,03 € |

INCOSA reconoce expresamente que se trata de una propuesta teórica elaborada sin conocer las obras concretas que integrarán el acuerdo marco. El anexo establece porcentajes medios de dedicación para el delegado técnico, los especialistas y los técnicos adicionales, pero no relaciona dichas dedicaciones con ninguna hipótesis de número, tipología, importe, duración o simultaneidad de obras. Para la práctica totalidad de los perfiles se prevén dedicaciones inferiores al 50 %, incluidas dedicaciones del 10 %, 20 %, 30 % y 40 %.

La documentación no explica cómo estas dedicaciones permiten garantizar el equipo mínimo exigido, su continuidad durante toda la duración de los contratos basados, las sustituciones por vacaciones o permisos, la atención simultánea de distintas obras y la adscripción de personal adicional cuando concurren más de cinco actuaciones. En ausencia de una hipótesis de obras que fundamente las dedicaciones, no puede verificarse si las horas imputadas son suficientes para

ejecutar la totalidad de las prestaciones. Además, cabe remitirse a lo indicado en párrafos anteriores respecto a otros contratos.

La partida de desplazamientos se calcula mediante una estimación media de 800 kilómetros mensuales durante dos años, sin justificar su correspondencia con el número de obras, visitas, ensayos, reuniones, pruebas o incidencias previsibles. Del mismo modo, la subcontratación de laboratorios se valora mediante una partida alzada de 25.000 euros basada en la experiencia, sin desglose de unidades, precios, tipos de ensayo, tomas de muestras, desplazamientos, repeticiones, ensayos de contraste o actuaciones derivadas de resultados no conformes. Esta insuficiencia es especialmente relevante porque el Plan de Control tiene carácter abierto y los pliegos permiten exigir ensayos adicionales y la repetición de pruebas hasta alcanzar resultados conformes, sin incremento del precio del contrato.

Por último, el anexo económico presenta una inconsistencia aritmética relevante. El “total presupuesto” asciende a 296.396,03 euros, mientras que la oferta formulada asciende a 296.268,11 euros, importe inferior en 127,92 euros. El anexo reproduce ambos importes sin conciliación ni explicación. Esta diferencia impide determinar el coste real calculado por la empresa y evidencia la ausencia de margen de seguridad, incluso antes de considerar ampliaciones de plazo, suspensiones, modificaciones, incremento de visitas, repetición de ensayos, informes complementarios, así como el mayor alcance de los trabajos en relación con los contratos anteriores aludidos por el licitador.

#### **1.4. CONCLUSIONES**

INCOSA concluye en el apartado 4 que la experiencia y especialización de su equipo, la implantación de procedimientos y sistemas de gestión, la oficina de Madrid, la disponibilidad de medios propios, la coincidencia con otros contratos en el ámbito territorial y el estudio económico aportado permiten ejecutar el servicio con el precio ofertado. La empresa sostiene que se cumplen los requerimientos de los pliegos, que se respetan las obligaciones laborales y medioambientales y que quedan suficientemente justificadas la solvencia, la capacidad técnica y las condiciones favorables para la prestación. Asimismo, invoca la Resolución 124/2022 del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales y solicita la admisión de su oferta.

Las conclusiones del licitador reproducen los argumentos precedentes, pero no aportan elementos adicionales que subsanen las insuficiencias señaladas. La solvencia, la experiencia, los medios, las acreditaciones y los sistemas de gestión demuestran capacidad empresarial, pero no explican el bajo nivel del precio mediante ahorros concretos, cuantificados y verificables.

La doctrina invocada por INCOSA exige que la justificación sea precisa y suficiente para acreditar la posibilidad concreta de ejecutar la prestación y que su grado de detalle sea proporcional a la magnitud de la baja. En este caso, las referencias históricas no son comparables; el modelo económico es global y teórico; las dedicaciones no se apoyan en hipótesis de obras; los costes de desplazamientos, ensayos y obligaciones indirectas no están suficientemente desarrollados; no se contempla adecuadamente la duración real de los contratos basados ni sus posibles ampliaciones e incidencias; y el presupuesto justificativo supera el importe ofertado.

En consecuencia, la documentación presentada no permite alcanzar una convicción fundada sobre la ejecución íntegra de los contratos basados sin merma de calidad, reducción de las dedicaciones exigibles o asunción de costes no cubiertos. La justificación acredita la capacidad general de la empresa, pero no explica satisfactoriamente el bajo nivel de la oferta.

## **2. Conclusiones**

Sobre la base de lo expuesto y de conformidad con el artículo 149 de la LCSP, la justificación presentada por INCOSA no acredita de forma suficiente la viabilidad técnica y económica de su oferta. En particular:

1. La justificación se apoya principalmente en consideraciones generales sobre experiencia, organización, medios, acreditaciones y proximidad territorial, sin cuantificar de forma verificable el ahorro que tales circunstancias generan sobre las prestaciones concretas del Lote 1.

2. El análisis de adjudicaciones anteriores no resulta representativo. Las referencias educativas corresponden a 2021 y a pliegos con un alcance inferior. Además, salvo el IES de Loeches, no fueron desarrollados por INCOSA. Los contratos sanitarios responden a prestaciones y condiciones distintas, y la comparación no pondera la duración, el alcance, los ensayos, las incidencias ni las obligaciones posteriores a la terminación material de las obras.

3. El estudio económico global no se vincula a ninguna hipótesis de número, tipología, importe, duración o simultaneidad de obras y asigna a la práctica totalidad de los perfiles dedicaciones inferiores al 50 %, sin justificar que permitan garantizar el equipo mínimo, su continuidad, las sustituciones, la concurrencia de actuaciones y la intensidad de control exigida.

4. Las partidas de desplazamientos y laboratorios son estimaciones globales que carecen de desglose suficiente de unidades, precios y compromisos, y no acreditan la cobertura de repeticiones, ensayos de contraste, incidencias y actuaciones adicionales previstas en los pliegos.

5. La justificación no incorpora adecuadamente el efecto económico de la duración real de los contratos basados. El servicio se extiende durante el plazo de ejecución de las obras y sus ampliaciones, suspensiones, modificaciones y restantes incidencias temporales, así como durante las actuaciones posteriores a la terminación material previstas en los pliegos. Estas posibles extensiones exigen mantener la disponibilidad del equipo, el seguimiento técnico, la coordinación y la emisión de documentación durante un periodo que puede superar sustancialmente el inicialmente previsto, sin que la oferta identifique ni cubra de forma verificable tales costes.

6. El presupuesto justificativo asciende a 296.396,03 euros, importe superior en 127,92 euros a la oferta de 296.268,11 euros, y el anexo incluye ambos totales sin conciliación. Esta inconsistencia impide comprobar la cobertura íntegra de los costes y revela la ausencia de margen para absorber desviaciones ordinarias de ejecución.

Por todo lo expuesto, **la documentación presentada por INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, S.A.U. (INCOSA), en su conjunto, no justifica de forma satisfactoria el bajo nivel de su oferta ni acredita la cobertura íntegra de las prestaciones del Lote 1. Por ello, se propone no aceptar la justificación presentada y excluir la oferta de INCOSA para el Lote 1.**

LA JEFA DE LA DIVISIÓN DE GESTIÓN DE  
PROYECTOS

Firmado digitalmente por: BARCALA CALVETE ANA MARÍA  
Fecha: 2026.09.07 14:44

Fdo: Ana María Barcala Calvete

Madrid, a día de la firma  
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE EDIFICACIONES  
EDUCATIVAS

Firmado digitalmente por: PRIETO SOTOS CONCEPCIÓN  
Fecha: 2026.09.07 14:55

Fdo.: Concepción Prieto Sotos

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