

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

LOTES 1 A 5 DEL GRUPO 1: CONTROL DE CALIDAD DE OBRAS.

La UTE integrada por GESTIÓN INTEGRAL DEL SUELO, S.L. y AUSCULTACIÓN CONTROL ENSAYOS, S.L. (UTE CALIDAD COLEGIOS) ha presentado ofertas incursas en presunción de anormalidad para los Lotes 1, 2, 3, 4 y 5 del Grupo 1, correspondientes al control de calidad de obras en la DAT Capital, Norte, Sur, Este y Oeste, respectivamente.

Las ofertas presentadas por la UTE consisten en una baja lineal sobre todos y cada uno de los precios unitarios del Anexo 1 del Pliego de Prescripciones Técnicas del 66,69 % para el Lote 1, del 60,05 % para el Lote 2, del 66,69 % para el Lote 3, del 62,35 % para el Lote 4 y del 60,05 % para el Lote 5.

El licitador aporta escritos justificativos para cada uno de los lotes de contenido equivalente, fechados el 3 de agosto de 2026, a requerimiento de la Secretaría de la Mesa de Contratación de 24 de julio de 2026, mediante los que se ratifica en la viabilidad de sus ofertas.

La documentación aportada se articula en seis apartados y dos anexos. Su contenido se resume y analiza a continuación, manteniendo separadas las justificaciones del licitador y su análisis y valoración en el presente informe.

La documentación presentada responde al siguiente índice:

0. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	3
1. RATIFICACIÓN DE LA OFERTA.....	4
1.1. CONFIRMACIÓN DE LA OFERTA.....	4
1.2. PUNTOS DE APOYO DE LA JUSTIFICACIÓN.....	5
2. JUSTIFICACIÓN DEL AHORRO QUE PERMITA EL PROCEDIMIENTO DE FABRICACIÓN, LOS SERVICIOS PRESTADOS O EL MÉTODO DE CONSTRUCCIÓN.....	6
2.1. ALTO CONOCIMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN DE TRABAJOS SIMILARES.....	6
2.2.JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE LA OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA.....	10
3. JUSTIFICACIÓN DEL AHORRO QUE PERMITEN LAS CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES PARA PRESTAR LOS SERVICIOS.....	31
3.1. IMPLANTACIÓN GEOGRÁFICA FAVORABLE DE LAS EMPRESAS QUE CONFORMAN LA UTE LICITANTE.....	31
3.2. ACREDITACIONES EXISTENTES EN LA UTE QUE PERMITE LA REDUCCION DE LA SUBCONTRATACIÓN.....	33
4. INNOVACIÓN Y ORIGINALIDAD DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS PARA PRESTAR LOS SERVICIOS.....	35
4.1. APLICACIÓN DE CONTROL EJECUCION OBRA.....	36
4.2. APLICACIÓN INFORMÁTICA PARA GESTIÓN DE TRABAJOS DE LABORATORIO.....	37
5. JUSTIFICACIÓN DEL RESPETO DE OBLIGACIONES QUE RESULTEN APLICABLES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL O LABORAL, Y DE SUBCONTRATACIÓN, NO SIENDO JUSTIFICABLES PRECIOS POR DEBAJO DE MERCADO O QUE INCUMPLAN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 201.....	39
5.1. CERTIFICADO DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD.....	40
5.2. CERTIFICADO DEL SISTEMA DE GESTIÓN AMBIENTAL.....	42
5.3. CERTIFICADO ISO 45001.....	44
6. CONCLUSIONES.....	46
ANEXOS.....	50
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DE TRABAJOS SIMILARES.....	50
ANEXO II. DOSSIER MEDIOS MATERIALES LABORATORIO.....	51

1. Comprobación de la equivalencia de las justificaciones presentadas

Examinados conjuntamente los cinco escritos, se comprueba que presentan la misma estructura, argumentación, equipo técnico, hipótesis de obra representativa, estimación de horas, costes unitarios, costes totales, ventajas organizativas y tecnológicas, conclusiones y anexos. Las únicas diferencias sustantivas se limitan a la identificación territorial del lote y a los porcentajes de baja y honorarios resultantes: Lotes 1 y 3, baja del 66,69 % y honorarios equivalentes al 0,9993 % del PEM; Lotes 2 y 5, baja del 60,05 % y honorarios equivalentes al 1,1985 % del PEM; y Lote 4, baja del 62,35 % y honorarios equivalentes al 1,1295 % del PEM. En consecuencia, procede efectuar una valoración conjunta de la metodología justificativa, sin perjuicio de particularizar sus efectos económicos para cada lote.

2. Resumen y análisis de la documentación justificativa

2.1. RATIFICACIÓN DE LA OFERTA

Punto 1.1. CONFIRMACIÓN DE LA OFERTA

La UTE ratifica las ofertas económicas presentadas para cada lote y manifiesta su compromiso de ejecutar las prestaciones con estricta sujeción a los pliegos.

Este apartado tiene carácter meramente declarativo y constituye una exposición formal de la ratificación de las ofertas. No aporta por sí mismo datos técnicos o económicos que permitan acreditar el ahorro ni la viabilidad de los precios ofertados.

Punto 1.2. PUNTOS DE APOYO DE LA JUSTIFICACIÓN

El licitador reproduce el contenido del artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, e identifica los aspectos susceptibles de justificar una oferta incurso en presunción de anormalidad.

Se trata de una exposición teórica del régimen legal aplicable que no contiene información concreta, razonada y verificable sobre los costes de las ofertas de los Lotes 1 a 5.

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL AHORRO QUE PERMITA EL PROCEDIMIENTO DE FABRICACIÓN, LOS SERVICIOS PRESTADOS O EL MÉTODO DE CONSTRUCCIÓN

Punto 2.1. ALTO CONOCIMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN DE TRABAJOS SIMILARES.

La UTE identifica el equipo mínimo y adicional propuesto, expone su experiencia, afirma disponer de personal propio y relaciona trabajos de control de calidad y supervisión realizados anteriormente, aportando certificados de buena ejecución en el Anexo I.

Las afirmaciones sobre experiencia y conocimiento son de carácter teórico y genérico. 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. Tampoco se indican, para las hipótesis de trabajos planteados, los honorarios percibidos en términos comparables con las ofertas ahora analizadas, de modo que no queda acreditada una correlación objetiva entre la experiencia alegada y la reducción de costes.

Punto 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE LA OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA

Este es el apartado central de la justificación. La UTE adopta como hipótesis una obra con PEM de 2.536.611,70 euros y duración de diez meses; desglosa horas de personal, ensayos, desplazamientos, pruebas, asistencia técnica, informes, gastos generales, imprevistos y beneficio industrial, y obtiene un coste total de 23.034,45 euros, equivalente al 0,9081 % del PEM. Compara ese coste con los honorarios resultantes de cada oferta: 0,9993 % del PEM en los Lotes 1 y 3; 1,1985 % en los Lotes 2 y 5; y 1,1295 % en el Lote 4.

La UTE sostiene que el coste estimado del servicio para la obra representativa, equivalente al 0,9081 % del PEM, queda cubierto por los honorarios ofertados y extiende este mismo razonamiento a las obras de menor entidad. A tal efecto, afirma que, para actuaciones con PEM inferior a 2 millones de euros, en las que considera unos plazos de 2 meses, las dedicaciones y el número de ensayos serían inferiores; ratifica asimismo los honorarios mínimos resultantes de aplicar la baja a las obras de hasta 35.000 euros y a las comprendidas entre 35.000 y 300.000 euros, y se compromete, en todos los casos, a elaborar y ejecutar un Plan de Control de Calidad adaptado a cada actuación por el precio ofertado.

La hipótesis temporal empleada para obras entre 2 y 3 millones de euros no resulta suficientemente representativa ni se ajusta a los pliegos. Las obras de nueva planta y las ampliaciones más representativas suelen contar con plazos iniciales de ejecución comprendidos entre doce y quince meses, superiores a los diez meses considerados. Además, conforme al apartado 7 del cuadro de características del PCAP y al apartado 7 del PPT, el servicio de control de calidad no se agota durante la ejecución material inicialmente prevista: comprende las incidencias temporales de la obra —reducciones, ampliaciones, suspensiones y modificaciones—, se extiende, como mínimo, desde la firma del acta de comprobación de replanteo hasta la emisión de la certificación final y, de acuerdo con el PCAP, alcanza la liquidación una vez transcurrido el plazo de garantía de la obra. En la práctica, aun sin computar la garantía, las actuaciones posteriores a la terminación material suelen añadir al menos tres meses al plazo inicial; y el período de garantía de las obras es habitualmente de cinco años.

Por consiguiente, los costes calculados para una duración de diez meses en estas obras resultan manifiestamente escasos y no cubren de manera suficientemente acreditada la totalidad de las obligaciones contractuales. El mismo razonamiento es aplicable a las obras de menor importe: aunque sus plazos pueden ser inferiores, son habitualmente superiores a los dos o tres meses asumidos de forma genérica por el licitador y pueden verse afectados por las mismas incidencias y obligaciones posteriores. La justificación tampoco desarrolla escenarios alternativos por tipología, PEM, duración, número de ensayos, simultaneidad o modificaciones, pese a que el acuerdo marco puede generar contratos basados heterogéneos. Dado el estrecho margen que resulta entre el coste teórico del 0,9081 % y los honorarios del 0,9993 % en los Lotes 1 y 3, y sin perjuicio del mayor margen nominal de los restantes lotes, la omisión de costes vinculados a la duración contractual real compromete la suficiencia del cálculo en todos ellos.

En cuanto a las obras de menor importe, la estimación se sustenta en un análisis de costes excesivamente general, basado en la presunción de que su menor cuantía comportará necesariamente una menor dedicación y un número reducido de ensayos. Esta premisa no resulta suficientemente fundada, pues el PEM no determina por sí solo la complejidad técnica ni el alcance del control exigible: una actuación de importe limitado puede incluir, entre otros supuestos, la ejecución de una pequeña estructura, el refuerzo de elementos estructurales existentes o intervenciones sobre instalaciones que requieran pruebas específicas. Cada contrato basado deberá atender al Plan de Control de Calidad que corresponda a la naturaleza y características concretas de la obra. Por ello, no queda acreditado que los honorarios mínimos ofertados permitan

cubrir, en todos los casos, los medios personales, ensayos, pruebas, visitas e informes necesarios para ejecutar íntegramente la prestación.

Asimismo, el estudio económico no contrasta de forma expresa las partidas estimadas con el contenido y las obligaciones del Plan de Control de Calidad previsto en el PPT, ni acredita que las horas, ensayos y pruebas valorados se correspondan con la totalidad de las actuaciones exigibles conforme a dicho documento. En su lugar, desarrolla una hipótesis propia referida a una obra y la extrapola a actuaciones de distinta entidad, sin justificar su adecuación a las diversas tipologías de contratos basados. En consecuencia, no puede verificarse que el coste calculado cubra la ejecución completa del control de calidad requerido contractualmente, por lo que la suficiencia económica de la oferta tampoco queda acreditada desde la perspectiva del alcance material de la prestación.

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL AHORRO QUE PERMITEN LAS CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES PARA PRESTAR LOS SERVICIOS

Punto 3.1. IMPLANTACIÓN GEOGRÁFICA FAVORABLE DE LAS EMPRESAS QUE CONFORMAN LA UTE LICITANTE

La UTE se refiere a la ubicación en Madrid de sus oficinas y del laboratorio, y calcula con carácter general desplazamientos de hasta 50 km de ida y vuelta.

La proximidad territorial puede constituir una condición favorable; sin embargo, la exposición es genérica y aplica una distancia uniforme a ámbitos geográficos diferentes. Aunque incorpora una previsión de desplazamientos al cuadro de costes, no acredita que dicha previsión sea suficiente para todas las localizaciones, visitas extraordinarias, tomas de muestras, incidencias y actuaciones exigibles durante la duración real de cada contrato basado, manifiestamente superior a la estimada.

Punto 3.2. ACREDITACIONES EXISTENTES EN LA UTE QUE PERMITE LA REDUCCIÓN DE LA SUBCONTRATACIÓN

La UTE manifiesta disponer de entidad y laboratorio acreditados, personal cualificado y equipos propios, lo que permitiría ejecutar las prestaciones sin subcontratación.

Se trata de una circunstancia favorable, pero formulada en términos esencialmente descriptivos. La disponibilidad de medios y habilitaciones es necesaria para ejecutar el contrato y, por sí sola, no acredita el importe concreto del ahorro. No se aporta una comparación verificable entre costes propios y costes de mercado de las prestaciones que, en otro caso, serían subcontratadas, ni se enlaza cuantitativamente esta ventaja con la baja de cada lote.

2.4. INNOVACIÓN Y ORIGINALIDAD DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS PARA PRESTAR LOS SERVICIOS.

El licitador describe aplicaciones informáticas propias para el control de ejecución, la gestión documental y los trabajos de laboratorio, ya implantadas y amortizadas.

Resulta aplicable lo indicado respecto de los apartados 3.1 y 3.2. Las herramientas tecnológicas pueden favorecer la eficiencia, pero la justificación no cuantifica las horas efectivamente ahorradas, no acredita su reflejo en el cuadro económico ni demuestra que compensen la infravaloración derivada de la duración contractual considerada, inferior a la real.

2.5. JUSTIFICACIÓN DEL RESPETO DE OBLIGACIONES QUE RESULTEN APLICABLES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL O LABORAL, Y DE SUBCONTRATACIÓN, NO SIENDO JUSTIFICABLES PRECIOS POR DEBAJO DE MERCADO O QUE INCUMPLAN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 201

La UTE declara cumplir la normativa laboral, social, preventiva y medioambiental, afirma aplicar salarios superiores al convenio y aporta certificados ISO 9001, ISO 14001 e ISO 45001.

Resulta aplicable lo señalado para los apartados 3 y 4 anteriores. El cumplimiento de las obligaciones legales es preceptivo y su acreditación es favorable, pero no constituye por sí misma una causa de ahorro. Los certificados de sistemas de gestión no cuantifican reducción alguna ni subsanan la insuficiencia de las hipótesis temporales y de dedicación empleadas.

2.6. CONCLUSIONES DEL LICITADOR

La UTE sintetiza las ventajas alegadas, reafirma que el coste estimado asciende al 0,9081 % del PEM y concluye que las ofertas son viables y permiten atender más contratos basados con el presupuesto disponible.

La conclusión del licitador reproduce sus afirmaciones, pero no aporta elementos adicionales que permitan verificar la viabilidad durante el plazo contractual completo.

2.7. ANEXOS

El Anexo I incorpora relaciones y certificados de trabajos similares; el Anexo II contiene un dossier de medios materiales del laboratorio.

Los anexos respaldan la disponibilidad de experiencia y medios, pero no contienen un estudio económico alternativo que permita comprobar la cobertura de los mayores plazos exigibles, ni acreditan los honorarios comparables correspondientes a los trabajos de control de calidad aportados como referencia. Por ello, su contenido no completa las insuficiencias esenciales observadas en el punto 2.2.

3. Valoración particularizada por lotes

Lote 1 — DAT Capital. La baja del 66,69 % determina honorarios del 0,9993 % del PEM. Frente al coste teórico del 0,9081 %, el margen declarado es reducido y resulta especialmente sensible a la ampliación del plazo, a las incidencias y a las actuaciones posteriores no contempladas, por lo que se considera no queda justificada la viabilidad de la oferta.

Lote 2 — DAT Norte. La baja del 60,05 % determina honorarios del 1,1985 % del PEM. Aunque el margen nominal respecto del coste teórico es superior, la justificación mantiene las mismas hipótesis temporales y de dedicación insuficientes y no acredita su adecuación a la dispersión territorial y a la duración contractual completa, por lo que se considera no queda justificada la viabilidad de la oferta.

Lote 3 — DAT Sur. La baja del 66,69 % determina honorarios del 0,9993 % del PEM. Al igual que en el Lote 1, el margen declarado es mínimo y no absorbe razonablemente los costes derivados de plazos de doce a quince meses, ampliaciones, modificaciones, certificación final, liquidación y garantía, por lo que se considera no queda justificada la viabilidad de la oferta.

Lote 4 — DAT Este. La baja del 62,35 % determina honorarios del 1,1295 % del PEM. El mayor margen nominal no subsana la falta de un análisis de sensibilidad por duración, tipología y

localización, ni la omisión de costes correspondientes a la extensión temporal exigida por los pliegos, por lo que se considera no queda justificada la viabilidad de la oferta.

Lote 5 — DAT Oeste. La baja del 60,05 % determina honorarios del 1,1985 % del PEM. La justificación reproduce los mismos costes y distancias que en los restantes lotes, sin acreditar que el cuadro económico cubra la realidad territorial, la duración y las obligaciones posteriores de los contratos basados, por lo que se considera no queda justificada la viabilidad de la oferta.

4. Conclusiones

Sobre la base de lo expuesto, y de conformidad con el artículo 149 de la LCSP, la documentación presentada por la UTE CALIDAD COLEGIOS, se considera que, en su conjunto, no permite justificar la viabilidad de sus ofertas. Esto es:

1. Las justificaciones correspondientes a los Lotes 1 a 5 son sustancialmente equivalentes y se basan en un único modelo económico, con diferencias limitadas a la identificación del lote y a los porcentajes de baja y honorarios resultantes.
2. La experiencia, la implantación territorial, los medios propios, las acreditaciones, las herramientas informáticas y los sistemas de gestión constituyen elementos favorables, pero se trata de una mera exposición teórica y genérica que no cuantifica su incidencia en el ahorro.
3. El elemento decisivo de la justificación —el cálculo de costes— parte de una duración de diez meses para una obra de PEM medio sin IVA de 2.536.611,70 €, y de dos o tres meses para obras de menor importe. Estas hipótesis no se ajustan a los plazos habituales de las actuaciones de nueva planta, ampliación y reforma ni al alcance temporal exigido por los apartados 7 del PCAP y del PPT, que comprende las incidencias de la obra, la certificación final y, conforme al PCAP, la liquidación y el plazo de garantía. En particular, para las obras de nueva planta y ampliación, los plazos de los contratos basados estarían comprendidos, en el mejor de los supuestos, entre quince y dieciocho meses, por lo que se encuentran muy alejados de los diez meses considerados por el licitador para estimar los costes de ejecución del servicio.
4. La omisión o insuficiente valoración de esos períodos determina que las horas, visitas, desplazamientos, informes y costes indirectos calculados no permitan acreditar la ejecución completa de las prestaciones al precio ofertado.

Por todo lo anterior, no se consideran satisfactoriamente justificadas ni viables las ofertas presentadas por la UTE CALIDAD COLEGIOS para los Lotes 1, 2, 3, 4 y 5, principalmente por la falta de adecuación de los plazos empleados en la estimación de costes a la duración y alcance temporal reales y establecidos en los pliegos. En consecuencia, se propone la no aceptación de las ofertas y la exclusión de la UTE respecto de cada uno de dichos lotes.

Madrid, a día de la firma

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

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE EDIFICACIONES
EDUCATIVAS

Firmado digitalmente por: PRIETO SOTOS CONCEPCIÓN
Fecha: 2026.09.07 14:54

Fdo.: Concepción Prieto Sotos

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