

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO CRECIMIENTO DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID MEDIANTE LA "CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO IES EN EL BARRIO DE LOS MOLINOS DE GETAFE (LINEA 5): 20 AULAS DE ESO, 8 DE BACHILLERATO, 5 AULAS DE DESDOBLE, 5 AULAS DE APOYO, 10 SEMINARIOS, AULAS ESPECÍFICAS, BIBLIOTECA, ZONA ADMINISTRATIVA Y GIMNASIO" Y "TERMINACIÓN DEL NUEVO IES (LÍNEA 6) EN ARGANDA DEL REY: CONSTRUCCIÓN DE 15 AULAS ESO, 10 AULAS DE BACHILLERATO, 9 AULAS ESPECÍFICAS (Informática, Tecnología, Laboratorios, Dibujo, Música e Imagen y diseño), AULAS DE PEQUEÑO GRUPO, ZONA ADMINISTRATIVA, GIMNASIO Y PISTAS DEPORTIVAS"

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO.

Esta Consejería es competente para la preparación del presente contrato en virtud del Decreto 248/2023, de 11 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades, que le atribuye las competencias en materia de elaboración de la programación de las infraestructuras educativas y del equipamiento docente de los centros educativos no universitarios, y de ejecución de los programas de inversiones en materia de infraestructuras educativas, incluyendo la gestión y la contratación de los proyectos y obras de construcción, mejora, transformación y rehabilitación de los centros docentes no universitarios dependientes de la Consejería.

De conformidad con lo que establece el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se exponen a continuación las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato de referencia, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas.

El contrato tiene como objetivo la construcción y terminación de varios edificios educativos que refuercen la actual red de infraestructuras educativas con la que cuenta la Comunidad de Madrid. Estos centros responden a la demanda de plazas educativas detectadas en los ámbitos de varias Direcciones de Área en las que se articula la organización territorial del sistema educativo.

A continuación, se indican los lotes en que se divide el contrato, las obras a ejecutar y el presupuesto de licitación de cada uno de ellos:

LOTE 1: CONSTRUCCIÓN NUEVO IES EN EL BARRIO DE LOS MOLINOS DE GETAFE (LINEA 5): 20 AULAS DE ESO, 8 DE BACHILLERATO, 5 AULAS DE DESDOBLE, 5 AULAS DE APOYO, 10 SEMINARIOS, AULAS ESPECÍFICAS, BIBLIOTECA, ZONA ADMINISTRATIVA Y GIMNASIO.

La propuesta se desarrolla en un edificio unitario de planta en forma de U.

En la planta baja estará el vestíbulo principal, la biblioteca con acceso independiente se plantea como un espacio polivalente y ampliable junto con el aula de imagen y diseño que da solución a posibles actividades de toda la comunidad educativa como actuaciones, conferencias y otros eventos. Encontramos también en esta planta la consejería, secretaría y los despachos de Dirección, así como un paquete de seminarios y un laboratorio, la sala de instalaciones y el remate final de la cafetería vinculada al gimnasio mediante un porche cubierto que conecta con un acceso peatonal independiente para su uso alternativo con la actividad docente en horarios no lectivos. El resto de la planta al igual que los otros niveles pivotan sobre un patio interior. Mediante un porche perimetral al mismo se conecta con el bloque del gimnasio en el lado norte. Al sur mantenemos una serie de aulas de apoyo rematadas con la sala de profesores.

En la primera planta se encuentran las aulas de secundaria y bachillerato, así como las aulas específicas de los laboratorios y talleres. En la segunda planta también hay aulas de secundaria y bachillerato, aulas específicas y de apoyo y desdoble o APG

En cuanto al tratamiento de los espacios exteriores, existe en lado oeste de parcela la zona de dotación de aparcamiento exigida para vehículos y autocares con un pavimento poroso de pavicesped para mejorar la permeabilidad de la parcela. El aparcamiento de bicicletas se sitúa en la parte este junto al acceso principal al IES.

Cerca del mismo se ubica el Centro de Transformación dentro de una banda perimetral que flanquea toda la parcela.

El presupuesto de licitación de este lote asciende a la cantidad de 14.581.424,44 euros.

LOTE 2: TERMINACIÓN DEL NUEVO IES (LÍNEA 6) EN ARGANDA DEL REY: CONSTRUCCIÓN DE 15 AULAS ESO, 10 AULAS DE BACHILLERATO, 9 AULAS ESPECÍFICAS (Informática, Tecnología, Laboratorios, Dibujo, Música e Imagen y diseño), AULAS DE PEQUEÑO GRUPO, ZONA ADMINISTRATIVA, GIMNASIO Y PISTAS DEPORTIVAS.

La implantación del nuevo pabellón para secundaria y bachillerato se realiza de forma continua al edificio planteado en la primera fase. De esta manera, se da continuidad al pasillo organizado en la primera fase, de modo que ambos quedan conectados directamente y se permita el uso de los distintos espacios sin necesidad de salir fuera del edificio.

En la zona destinada a actividades deportivas, ubicamos las pistas deportivas al aire libre y el pabellón polideportivo. Se propone la inclusión de una marquesina que recorra la calle peatonal interior de la parcela, que ya ha sido ocupada como patio en el proyecto de la primera fase. El objetivo es conectar a resguardo de lluvia y sol el gimnasio y el aula, a través de la puerta en el extremo sur del aula proyectado en la primera fase.

El nuevo volumen del aula propuesto para secundaria y bachillerato se adapta a la topografía del terreno. De esta manera el primer pabellón destinado a secundaria da continuidad en planta baja y primera al aula de la primera fase, mientras que el segundo pabellón, tiene su planta baja coincidente con el nivel de planta primera del resto del edificio.

Se organiza el espacio exterior en diferentes plataformas conectadas con escaleras y gradas al sur y camino en rampa al norte, permitiendo en todo momento una accesibilidad universal al conjunto.

Se dota al nuevo aula de un ascensor, necesario pues el módulo de secundaria tendrá una planta más que el aula proyectado en la primera fase.

Las plataformas exteriores se aprovecharán para dar diferentes salidas directas en cada planta del edificio para facilitar su evacuación.

Se ha mantenido un esquema de funcionamiento similar al del volumen existente, continuando el eje planteado en la primera fase. Se crea un pasillo central y a ambos lados de este se distribuyen moduladas las estancias de manera más o menos simétrica. El nuevo volumen propuesto cuenta con dos núcleos de escaleras que dan servicio a los distintos niveles, uno de los núcleos se completa con un ascensor, garantizando así la accesibilidad universal del conjunto. Se ubica una tercera escalera que comunica exclusivamente la planta segunda con la tercera del aula de secundaria, ubicada en el límite con la primera fase donde se ubica una escalera general, con el objetivo de interferir mínimamente en el edificio de la primera fase y garantizar la comunicación entre todas las plantas en esa zona del edificio.

La función de gimnasio se resuelve como edificio exento, dispuesto en la zona propuesta para instalaciones deportivas, perfectamente comunicado con el aula por medio de una marquesina.

El presupuesto de licitación de este lote asciende a la cantidad de 10.165.839,89 euros.

El presupuesto total de licitación de los dos lotes asciende a la cantidad de 24.747.264,33 euros.

2. DURACIÓN.

El plazo de ejecución es de:

Lote 1: 15 meses

Lote 2: 15 meses

El plazo de ejecución comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la comprobación del replanteo, la cual se llevará a cabo en el plazo de un mes desde la firma del contrato.

Prórrogas: NO

Modificaciones previstas: NO

Plazos parciales: NO

3. DIVISIÓN EN LOTES.

Se ha dividido el expediente de contratación en los siguientes 2 lotes.

Lote 1: CONSTRUCCIÓN NUEVO IES EN EL BARRIO DE LOS MOLINOS DE GETAFE (LINEA 5): 20 AULAS DE ESO, 8 DE BACHILLERATO, 5 AULAS DE DESDOBLE, 5 AULAS DE APOYO, 10 SEMINARIOS, AULAS ESPECÍFICAS, BIBLIOTECA, ZONA ADMINISTRATIVA Y GIMNASIO.

Lote 2: TERMINACIÓN DEL NUEVO IES (LÍNEA 6) EN ARGANDA DEL REY: CONSTRUCCIÓN DE 15 AULAS ESO, 10 AULAS DE BACHILLERATO, 9 AULAS ESPECÍFICAS (Informática, Tecnología, Laboratorios, Dibujo, Música e Imagen y diseño), AULAS DE PEQUEÑO GRUPO, ZONA ADMINISTRATIVA, GIMNASIO Y PISTAS DEPORTIVAS.

Número máximo de lotes a los que los empresarios podrán licitar: Sin límite.

Número máximo de lotes a adjudicar a cada licitador: 1

La empresa propuesta como adjudicataria de un lote, no podrá proponerse como adjudicataria de otro lote, ni a título individual, ni como parte integrante de una unión temporal de empresas.

Normas a aplicar en el supuesto de que el licitador pueda resultar adjudicatario de un número de lotes que exceda del límite indicado anteriormente: cada lote se adjudicará al licitador que presente la oferta más ventajosa y, en el caso de que un mismo licitador obtenga la mayor puntuación en varios lotes, se tendrá en cuenta del orden de preferencia manifestado en su oferta.

4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.

El presupuesto de licitación:

	LOTE 1	LOTE 2	TOTAL
Base imponible	12.050.764,00	8.401.520,57	20.452.284,57
Importe del IVA	2.530.660,44	1.764.319,32	4.294.979,76
Importe total	14.581.424,44	10.165.839,89	24.747.264,33

La distribución del presupuesto de licitación entre los distintos lotes y para las distintas anualidades es la siguiente:

Anualidades	LOTE 1	LOTE 2	TOTAL
2026	364.535,61	125.962,26	490.497,87
2027	12.595.434,42	8.415.782,03	21.011.216,45
2028	1.621.454,41	1.624.095,60	3.245.550,01
Importe total	14.581.424,44	10.165.839,89	24.747.264,33

Valor estimado del contrato (artículo 101 LCSP):

	LOTE 1	LOTE 2	TOTAL
Valor estimado	12.050.764,00	8.401.520,57	20.452.284,57

El valor estimado del contrato es el presupuesto de la obra sin IVA (base imponible), al no estar previstas prórrogas ni modificaciones. Este importe se toma del Proyecto de Ejecución de la obra, lo que se refleja en el resumen de capítulos del presupuesto del Proyecto y en los precios unitarios descompuestos que componen el mismo. Estos precios unitarios se basan en la base de precios de obras de la comunidad de Madrid, habitualmente utilizada, y que se ajustan a los precios de mercado.

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

El contrato tiene como objetivo la construcción y terminación de varios edificios educativos que refuercen la actual red de infraestructuras educativas con la que cuenta la Comunidad de Madrid. Estos centros responden a la demanda de plazas educativas detectadas en los ámbitos de varias Direcciones de Área en las que se articula la organización territorial del sistema educativo.

En cuanto al procedimiento, se informa que se va a realizar por un procedimiento abierto con pluralidad de criterios, en aplicación del artículo 131.2 de la LCSP para permitir la mayor concurrencia posible de licitadores, favoreciendo de esta forma que la Administración tenga una mayor cantidad de ofertas que permitan la elección de la más favorable para los intereses públicos. Por otra parte, es el que menos limita la participación de los empresarios y, junto con la división en lotes, permite aumentar la competencia al posibilitar la participación de un número mayor de empresas, en particular de las pequeñas y medianas, sin obstaculizar, restringir ni falsear la competencia.

Cada centro se constituye en un lote independiente de los demás, lo que permite una mayor participación de licitadores, que, aunque podrán optar a la totalidad de los lotes, solo podrán ser adjudicatarios de uno.

Además, cuando el licitador sea una UTE, en la aplicación de la limitación del número de lotes que se pueden adjudicar a un mismo licitador, serán considerados licitadores, las entidades que componen la UTE.

En el supuesto de que el licitador pueda resultar adjudicatario de un número de lotes que exceda del límite indicado anteriormente, cada lote se adjudicará a aquél que presente la oferta más ventajosa y, en el caso de que un mismo licitador obtenga la mayor puntuación en varios lotes, se tendrá en cuenta el orden de preferencia manifestado en su oferta.

Estas limitaciones, al amparo del artículo 99.4 b) de la LCSP, tienen como objetivos, por un lado, diversificar el riesgo de la Comunidad de Madrid evitando dependencia de un único licitador en varias obras al mismo tiempo y, por otro lado, una mejor imagen de la adecuación de los medios a la totalidad de las obras que el contratista pueda tener en cartera. Asimismo, permiten preservar la competencia, favorecer el reparto del mercado y, en definitiva, la participación efectiva de las PYMES en el mercado de la contratación pública.

6. SOLVENCIA REQUERIDA Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Es un contrato con 2 lotes, a los que pueden licitar las empresas que reúnan los requisitos de solvencia, aunque solo se adjudicará un lote por empresa. Las empresas que presenten oferta a varios lotes, deberán cumplir los requisitos de solvencia del lote que tenga mayor valor estimado. Al tener todos los lotes un valor estimado superior a 500.000 euros, se precisa el requisito de clasificación del contratista para el caso de empresas españolas y extranjeras no comunitarias, siendo la clasificación que corresponde a cada uno de los lotes la siguiente: Grupo C; Subgrupo 3; Categoría 6. Corresponde el grupo C ya que se trata de una edificación y el subgrupo 3 por tratarse de estructuras metálicas. La categoría específica para los lotes es la 6,

al ser el valor estimado de los contratos o, en su caso, el valor medio anual de los mismo superior a 5.000.000 de euros.

Las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo deberán acreditar la solvencia económica y financiera mediante el volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles, por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

Se exigirá un importe mínimo correspondiente al lote de importe más elevado al que liciten con el desglose que se indica más abajo y se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

LOTE 1	14.460.916,80
LOTE 2	10.081.824,68

Estos importes son acordes con lo establecido en el artículo 87.1 a) de la LCSP: "El volumen de negocios mínimo anual exigido no excederá de una vez y media el valor estimado del contrato". En este caso, los importes exigidos son una vez y media el valor estimado de cada lote.

JUSTIFICACIÓN ADICIONAL

Atendiendo al requerimiento de Intervención General de su escrito de actuaciones interesadas de fecha 30/04/2026, se aclara que los cálculos realizados son una vez y media la anualidad media del contrato en aplicación del artículo 11.4.a) del RGLCSP, respetando en todo caso el cumplimiento del artículo 87.1 a) de la LCSP ya que el importe calculado no excede de una vez y media el valor estimado.

La solvencia técnica deberán acreditarla mediante una Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, avalada por certificados de buena ejecución; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término; en su caso, dichos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente. Cuando sea necesario para garantizar un nivel adecuado de competencia, los poderes adjudicadores podrán indicar que se tendrán en cuenta las pruebas de las obras pertinentes ejecutadas en los últimos diez años.

A los efectos de clasificación de los contratistas de obras y de asignación de categorías de clasificación, el titular del Ministerio de Hacienda y Función Pública podrá fijar mediante Orden, a propuesta de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, una relación de subgrupos de clasificación para los que el citado periodo de diez años será de aplicación. Para la clasificación en los subgrupos no incluidos en dicha relación solo se tendrá en cuenta la obra ejecutada dentro de los cinco años anteriores al de inicio del procedimiento de clasificación o de revisión de clasificación, así como la ejecutada durante dicho año.

La citada relación de subgrupos de clasificación podrá ser actualizada anualmente por Orden del titular del Ministerio de Hacienda y Función Pública, a propuesta de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, cuando lo exija la evolución anual de la adjudicación de contratos de obras, de manera que se garantice un nivel suficiente de competencia en los contratos de obras de todos los subgrupos de clasificación.

A estos efectos, las obras ejecutadas por una sociedad extranjera filial del contratista de obras tendrán la misma consideración que las directamente ejecutadas por el propio contratista, siempre que este último ostente directa o indirectamente el control de aquella en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio. Cuando se trate de obras ejecutadas por una sociedad extranjera participada por el contratista sin que se cumpla dicha condición, solo se

reconocerá como experiencia atribuible al contratista la obra ejecutada por la sociedad participada en la proporción de la participación de aquel en el capital social de esta.

El importe mínimo anual acumulado en el año de mayor ejecución será el correspondiente al lote de importe más elevado al que liciten según el siguiente desglose:

LOTE 1	6.748.427,84
LOTE 2	4.704.851,52

Los importes exigidos son el 0,7 del valor estimado, siendo acordes con lo establecido en el apartado 88.3 de la LCSP.

JUSTIFICACIÓN ADICIONAL

Atendiendo al requerimiento de Intervención General de su escrito de actuaciones interesadas de fecha 30/04/2026, se aclara que se ha indicado erróneamente en el párrafo anterior “Los importes exigidos son el 0,7 del valor estimado, siendo acordes con lo establecido en el apartado 88.3 de la LCSP” cuando según dicho apartado de la LCSP sería el 0,7 de la anualidad media del contrato.

Los requisitos de solvencia están recogidos entre los legalmente previstos y son los que se vienen utilizando en expedientes precedentes y se entienden como adecuados para acreditar la capacidad de obras de la empresa.

7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

El contrato se adjudicará aplicando varios criterios de adjudicación, en aplicación de los artículos 145 y 146 de la LCSP.

Con la finalidad de permitir a la Administración la elección de la oferta más favorable, se establecen otros criterios objetivos, además del económico, como el incremento de los medios personales a disposición de la obra por encima de los mínimos establecidos en el proyecto de ejecución, o el aumento del plazo de garantía por encima el año establecido en el PCAP.

La ponderación de los criterios de adjudicación es la siguiente:

Precio (Criterio objetivo)	80
Incremento de medios personales (Criterio objetivo)	12
Aumento del plazo de garantía (Criterio objetivo)	8

El incremento de medios personales redundará en la calidad final de la obra. Los licitadores deberán incluir, acompañando a los documentos acreditativos de la solvencia exigida, un compromiso firmado por el representante legal de la empresa, de que destinará a la ejecución del contrato los medios personales exigidos en el punto 9.5 del cuadro de características del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Se trata de una obligación esencial cuyo incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato.

JUSTIFICACIÓN ADICIONAL DE LA ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS:

En respuesta a las actuaciones interesadas de la Intervención General, de fecha 30 de abril de 2026, se procede a aclarar lo siguiente:

La exigencia de que el contratista disponga de un jefe de obra con dedicación plena y titulación habilitante se armoniza con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en cuanto configura al constructor como agente de la edificación responsable de la ejecución material de la obra con sujeción al proyecto y a las instrucciones de la dirección facultativa, debiendo aportar la organización y los medios humanos precisos (arts. 8 y 11). En coherencia con dicho sistema —y con la reserva de funciones de dirección y control a técnicos

con titulación habilitante (arts. 12 y 13)—, resulta proporcionado exigir la adscripción en obra de un responsable técnico permanente que garantice la coordinación y el cumplimiento de las instrucciones, acreditando su competencia mediante título habilitante equivalente, en los términos del pliego.

Igualmente, la exigencia de un encargado de obra con dedicación plena y experiencia mínima de 2 años es conforme con la LOE, al desarrollar la obligación del constructor de dotar la obra de los medios humanos adecuados y de organizar su ejecución bajo las instrucciones de la dirección facultativa (art. 11.2). La acreditación mediante certificado de vida laboral y currículum vitae firmado permite su comprobación. Por su incidencia directa en la correcta ejecución de la prestación principal, su calificación como obligación esencial resulta plenamente coherente.

El criterio automático del apartado 11.2 del cuadro de características del contrato del pliego tiene por finalidad valorar, como mejora objetiva vinculada a la ejecución, la disponibilidad de medios humanos adicionales sobre el equipo mínimo, a fin de reforzar la capacidad operativa durante el desarrollo ordinario de la obra y ante incidencias, solapes de tareas y necesidades de coordinación propias de actuaciones en centros educativos (con condicionantes importante en materia de seguridad, compatibilidades de uso y plazos). En consecuencia, el “personal a incrementar” se entenderá referido a medios personales adicionales efectivamente adscritos a la obra, distintos del jefe de obra y del encargado exigidos como mínimos, cuya adscripción deberá ser real y mantenida durante la ejecución en los términos del PCAP.

Asimismo, la previsión del pliego conforme a la cual “la cualificación de los medios personales adicionales será la misma exigida al equipo mínimo” debe interpretarse en el sentido de exigir una cualificación equivalente y adecuada a las funciones a desempeñar, sin que ello implique necesariamente que el incremento deba materializarse en la adscripción de varios “jefes de obra” o varios “encargados” en sentido estricto. De este modo, el refuerzo podrá articularse mediante perfiles técnicos o de producción con competencias en edificación (cuando el puesto lo requiera) y/o personal de apoyo a la organización y ejecución con experiencia acreditable equivalente a la exigida para el encargado, evitando interpretaciones automáticas y potencialmente desproporcionadas, y preservando los principios de proporcionalidad y de no restricción de la concurrencia del artículo 76.3 de la LCSP.

En cuanto a la configuración del incremento, las personas adicionales podrán corresponder a perfiles técnicos u operativos idóneos para la ejecución (p. ej., segundo encargado o encargado de apoyo, técnico de producción o técnico de apoyo con competencias en edificación), siempre que su perfil sea coherente con el objeto del contrato y se acredite conforme al PCAP (vida laboral, currículum y/o titulación, cuando proceda).

El aumento del plazo de garantía asegura la corrección de defectos durante un plazo de tiempo mayor, aumentando la calidad de los trabajos y suponiendo un ahorro, al no tener que acometer gastos para la corrección de defectos durante el tiempo que oferte la empresa adjudicataria, superior a un año.

Estos criterios de adjudicación se entienden adecuados para conseguir que se presenten ofertas económicamente convenientes y que lleven a una mayor calidad en la ejecución de la obra.

8. REDUCCIÓN DE PORCENTAJES PARA CONSIDERAR A LAS OFERTAS PRESENTADAS EN LA LICITACIÓN COMO INCURSAS EN PRESUNCIÓN DE BAJA DESPROPORCIONADA O TEMERARIA.

Se procede a justificar, en relación al art. 85.5 RGCAP, la reducción en un tercio de las unidades porcentuales, recogidas en el citado precepto, para el cálculo de las ofertas que incurran en presunción de baja temeraria o desproporcionada, en base a las siguientes motivaciones:

Desde el punto de vista de las inversiones en infraestructuras educativas el problema más importante que se está planteando viene derivado de la propia situación económica que atraviesa España desde hace varios años: Las empresas constructoras que se presentan a las licitaciones y son adjudicatarias, con cierta frecuencia tienen problemas en la gestión de las obras adjudicadas, debido fundamentalmente a las dificultades en la obtención de financiación. Estos problemas financieros ocasionan retraso en pago a proveedores, con la consiguiente dificultad para la ejecución de las obras en los plazos previstos. Dado que el criterio de adjudicación de la oferta económica tiene un peso del 70%, las empresas necesitadas de modo apremiante de obras, realizan ofertas, que incluso sin incurrir en temeridad, una vez adjudicadas no formalizan el contrato, vistas las dificultades de ejecutar la obra al precio ofertado, lo que obliga a la resolución del contrato de la obra que ya se está ejecutando, lo que todavía empeora más su situación financiera.

En este sentido, los porcentajes de baja de las ofertas, que se prevén legalmente en el art. 85 del RGCAP, en sus puntos 1 a 4, a partir de los cuales las mismas son consideradas desproporcionadas o temerarias, son excesivos, ya que permiten la presentación de ofertas con bajas, que sin caer en presunción de temeridad, provocan que sean ofertas de importes demasiado bajos, implicando precios de contratación muy reducidos, que no permiten que la obra esté suficientemente financiada, con riesgo posterior de no poderse llevar a cabo la misma, originando resoluciones de contratos, incautaciones de garantías, penalidades o indemnizaciones de daños perjuicios, y el efecto práctico de no poder ejecutar la obra en plazo para ser entregada al uso y servicio público correspondiente, en este caso Educativo.

La reducción de los porcentajes a partir de los cuales las ofertas se consideran desproporcionadas o temerarias, permite que las ofertas que no estén incursas en dicha presunción de temeridad sean más elevadas en cuanto a su importe, y una mejor financiación de la obra.

Por todo lo expuesto, y excepcionalmente en esta época de crisis del mercado de la construcción en nuestro país, y en aplicación del art. 85.5 RGCAP, se dispone la reducción en una tercera parte de las unidades porcentuales a partir de las cuales las ofertas se consideran incursas en presunción de baja temeraria, en relación a las recogidas en el citado precepto, quedando dicha cláusula recogida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en los siguientes términos:

“En aplicación del artículo 85.5 del RGCAP, según el objeto del contrato y las circunstancias actuales en el mercado del sector de la construcción, se considerarán ofertas desproporcionadas o temerarias las que se encuentren en los siguientes supuestos:

1. Cuando concurra un solo licitador y su oferta sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 16,7 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 13,4 unidades porcentuales a la oferta más elevada.
3. Cuando concurren tres licitadores:
 - a. La oferta inferior en más de 16,7 unidades porcentuales al presupuesto base de licitación
 - b. Las que sean inferiores en más de 6,7 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas, excluyendo del cálculo de dicha media la oferta de cuantía más elevada si es superior a 10 unidades porcentuales de la media aritmética de las tres ofertas presentadas.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 6,7 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas, excluyendo del cálculo de dicha media la/s oferta/s de cuantía/s más elevada/s superior/es a

dicha media en más de 10 unidades porcentuales. Si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

La excepcionalidad de la apreciación de las ofertas desproporcionadas según lo anteriormente expuesto se motiva en memoria al efecto incluida en el expediente de contratación”.

9. GARANTÍAS EXIGIBLES.

Garantía provisional: Se establece la exigencia de garantía provisional del 3% del presupuesto base de licitación del lote de mayor importe al que licite. Es necesaria la constitución de la garantía provisional por los licitadores para responder del mantenimiento de sus ofertas, y sobre todo para el caso en que existan bajas desproporcionadas o temerarias, sobre todo en este tipo de contratos obras, que suponen infraestructuras importantes, ya que en el caso de que no existiera garantía provisional, los licitadores o el adjudicatario que se propusiera, podría no mantener su oferta, y con más riesgo en una coyuntura como la actual donde se están produciendo bajas presuntamente desproporcionadas o temerarias, y para estos casos, sin dicha garantía provisional no se podría tomar ninguna consecuencia jurídica o económica contra la empresa que retirara su oferta, y si así lo hiciera provocaría retrasos en la tramitación del expediente y posterior ejecución del mismo, que provocaría que la obra no pudiera ponerse en funcionamiento para el servicio público docente en las fechas previstas.

Todo ello, de conformidad con el art. 106 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, de 8 de noviembre.

Garantía Definitiva: se establece un 5% del importe de adjudicación (IVA excluido), de cada uno de los lotes.

10. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

En cuanto a las condiciones especiales de ejecución del contrato recogidas en el apartado 16 del cuadro de características del contrato del PCAP, se establece la adopción de medidas concretas para favorecer la formación de los trabajadores que van a ejecutar los trabajos objeto del contrato en el lugar de trabajo en materia de prevención de riesgos laborales o gestión de residuos, a cuyo fin, la empresa propuesta como adjudicataria presentará un plan detallado de formación del personal de la empresa adscrito a estos trabajos (art. 202.2 LCSP). La formación será en las materias propias de las funciones a realizar según su categoría profesional en el trabajo objeto del contrato.

El contenido mínimo del plan de formación será:

- Detección de necesidades
- Objetivos
- Contenido de los cursos y formato
- Delimitación el personal al que van dirigidos
- Sistema de evaluación de resultados.

Se exigirá la aportación del plan de formación antes del inicio de la ejecución del contrato.

La Dirección Facultativa de la obra podrá requerir, en cualquier momento de la ejecución del contrato, la relación de trabajadores que han recibido la referida formación, así como cualquier otra información que estime conveniente a fin de acreditar el cumplimiento de esta condición especial.

Esta condición se considera esencial, por lo que su incumplimiento será motivo de resolución del contrato según se establece en la cláusula 44 del pliego.

JUSTIFICACIÓN ADICIONAL:

En respuesta a las actuaciones interesadas de la Intervención General, de fecha 30 de abril de 2026, se procede a justificar, en relación al art. 202 de la LCSP, la conveniencia para este tipo de contrato de la elección de la condición especial de exigir al adjudicatario del contrato un plan de formación.

El artículo 202 de la LCSP establece la obligación de incluir en los pliegos al menos una condición especial de ejecución del contrato, que se refiera a consideraciones económicas, relacionadas con la innovación, de tipo medioambiental o de tipo social.

La propia naturaleza del contrato, donde confluyen numerosos gremios y la circulación de múltiple personal aconsejan que la condición esencial tenga un enfoque social, dirigido a dos aspectos: la prevención de riesgos laborales y la gestión de residuos.

La necesidad de abordar la formación en ambos ámbitos se justifica, en el caso de la prevención de riesgos laborales, en el elevado grado de siniestralidad laboral que históricamente se da en la construcción y para el que la formación es elemento fundamental.

La inclusión de la formación en gestión de residuos deviene en la cada vez mayor exigencia nacional y comunitaria en la normativa sobre gestión de residuos, cuyo conocimiento debe ser difundido a todos los estamentos de las obras, donde se genera gran cantidad de los mismos,

En este sentido, el artículo 202.2. establece que las consideraciones de tipo social pueden referirse entre otros aspectos a favorecer la formación en el lugar de trabajo; garantizar la seguridad y la protección de la salud en el lugar de trabajo y el cumplimiento de los convenios colectivos sectoriales y territoriales aplicables; medidas para prevenir la siniestralidad laboral; otras finalidades que se establezcan con referencia a la estrategia coordinada para el empleo.

Por otra parte, también entre las condiciones medioambientales se admiten aquellas que persigan: la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, contribuyendo así a dar cumplimiento al objetivo que establece el artículo 88 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; el mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato; una gestión más sostenible del agua; el fomento del uso de las energías renovables; la promoción del reciclado de productos y el uso de envases reutilizables; o el impulso de la entrega de productos a granel y la producción ecológica.

11. SUBCONTRATACIÓN.

Los adjudicatarios podrán concertar con terceros la realización parcial de la prestación siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 215 de la LCSP, quedando obligados al cumplimiento de los requisitos y obligaciones establecidos en los artículos 216 y 217 del mismo texto legal.

12. PENALIDADES.

Para asegurar la correcta ejecución de la obra a contratar, y que la obra se lleve a cabo en el tiempo previsto, se hace necesario la inclusión de posibles penalidades, que sancionen, en su caso, la ejecución defectuosa que se lleve a cabo por la empresa adjudicataria desviándose

de la obra recogida en el Proyecto de Ejecución, y, por otra parte, se prevé la sanción en caso de demora en los plazos previstos para su ejecución.

Esta circunstancia de garantizar la ejecución correcta de las obras y que se realicen en el tiempo previsto en el Programa de Trabajo, es especialmente necesaria, para evitar desviaciones, que provocarían ejecuciones defectuosas y demoras de los plazos totales o parciales, y se ayuda a corregir estos posibles defectos de ejecución, con la previsión de posibles penalidades en caso de que se produzcan incumplimientos por parte del contratista en este sentido.

En el caso de los posibles incumplimientos por demora en los plazos previstos, totales o parciales, se requiere que su cumplimiento sea estricto y puntual, no sólo como obligación contractual, sino para garantizar que las obras estén completamente ejecutadas en la fecha prevista y que sin retrasos se puedan entregar en ese momento al uso y servicio público educativo. La importancia del cumplimiento de los plazos en estas circunstancias concretas de este expediente, hace necesario prever las penalidades previstas legalmente en el punto 193.3 LCSP cuya cuantía asciende a 0,60 euros al día por cada mil euros del precio del contrato. La realización de esta obra en plazo, viene a garantizar el derecho a la educación, que como derecho fundamental aparece recogido en el art. 27 de la Constitución Española.

Tal como se regula en el artículo 217 de la LCSP se establecen penalidades en relación con el incumplimiento de la obligación de remitir al ente público contratante, cuando este lo solicite, relación detallada de aquellos subcontratistas o suministradores que participen en el contrato cuando se perfeccione su participación, junto con aquellas condiciones de subcontratación o suministro de cada uno de ellos que guarden una relación directa con el plazo de pago. Se establecen penalidades también en los casos de impago por el contratista a un subcontratista o suministrador vinculado a la ejecución del contrato en los plazos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.

Para conseguir las finalidades descritas anteriormente se prevén en el apartado 21 del cuadro de características del contrato del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, la posibilidad de imposición de penalidades por demora en el cumplimiento de los plazos totales o parciales de ejecución de la obra o en caso de ejecución defectuosa de la misma; regulándose los tipos de penalidades leves, graves o muy graves y sus correspondientes cuantías, lo mismo que el procedimiento de su tramitación, siguiendo los principios de proporcionalidad, causalidad, y otros propios de todo procedimientos sancionador.

13. CAUSAS DE RESOLUCION.

Para la aplicación de las causas de resolución se estará a lo dispuesto en los artículos 211 de la LCSP y 110 del RGLCAP, y para sus efectos a lo dispuesto en los artículos 213 y 313 de la LCSP.

El incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución que se configuran como esenciales, será considerado como causa de resolución del contrato.

La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del contratista, en su caso, mediante procedimiento tramitado en la forma reglamentariamente establecida por el artículo 109 del RGLCAP.

En los casos de resolución por incumplimiento culpable del contratista, le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

14. REVISION DE PRECIOS.

No procede Por ser el plazo de recuperación de la inversión inferior a cinco años (art. 103.2 LCSP).

En Madrid, a fecha de firma
EL DIRECTOR GENERAL DE
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Firmado digitalmente por: IGNACIO GARCÍA RODRÍGUEZ
Fecha: 2026.05.06 13:04

Fdo.: Ignacio García Rodríguez.