

INFORME DEL PRESIDENTE Y VOCALES TÉCNICOS SOBRE EL ANÁLISIS DE MEMORIAS TÉCNICAS Y PROPUESTA DE EXCLUSIÓN

EXPEDIENTE: 2026-0226-SGG

CONTRATO: Obras para la reparación de humedades en las cubiertas y protección a viento de terrazas del edificio de Radio Televisión Madrid, S.A.U.

Antecedentes

El presente informe se emite por el Presidente y los Vocales Técnicos de la licitación al margen referenciada a la vista de la documentación obrante en el expediente y, en particular, en el informe técnico de evaluación de ofertas emitido el 13 de julio de 2026 por el arquitecto autor del proyecto y director facultativo de la obra, con el fin de analizar la adecuación de las memorias técnicas presentadas por los licitadores a los pliegos y al proyecto en los términos exigidos por la documentación contractual.

En este sentido, es necesario tener en cuenta que:

- El PCAP define el objeto del contrato como la ejecución de las obras para la reparación de humedades en las cubiertas y protección a viento de terrazas del edificio de Telemadrid, enumerando expresamente las cubiertas y zonas de actuación A a I, e indicando que el contrato no se divide en lotes por razones de unidad técnica, coordinación de obra, continuidad constructiva y responsabilidad única del contratista.
- La Memoria del proyecto precisa que el objeto de la actuación es la reparación de humedades en las cubiertas y terrazas del edificio y la protección a viento de los faldones de fachada de las terrazas abiertas. La misma Memoria declara que el proyecto se refiere a una obra completa, susceptible de ser entregada al uso a que se destina, al comprender la descripción de todas las obras y todos los elementos y accesorios necesarios para su correcto y normal funcionamiento.
- Además, la certificación de obra completa incorporada a la documentación del proyecto señala expresamente que la obra será licitada en su conjunto y con un plazo global de ejecución, por lo que constituye una obra completa, aun cuando técnicamente pueda acometerse por fases sobre una o más cubiertas y terrazas.
- El Pliego de Condiciones Particulares establece que la ejecución de los trabajos debe ajustarse en todo momento al Proyecto técnico y a las órdenes de la Dirección Facultativa, y añade que el proyecto es completo, que recoge todas las partidas para realizar los trabajos objeto del contrato y que la empresa adjudicataria asume en su totalidad las mediciones y planos necesarios para la terminación total de los trabajos. Asimismo, dispone que cualquier trabajo que aparezca o se deduzca de los planos, memoria, mediciones o pliegos deberá ejecutarse como si apareciese en toda la documentación contractual.

Alcance de la documentación técnica exigida

El apartado 10 de la cláusula 1 del PCAP exige a todos los licitadores la aportación, dentro del sobre C, de una memoria técnica con, al menos, el siguiente contenido: listado detallado de todos los conceptos incluidos en la oferta; memoria técnica de ejecución con descripción y documentación técnica de todos y cada uno de los materiales ofertados y descripción de todos y cada uno de los trabajos ofertados; mediciones y presupuesto desglosado con las partidas presupuestarias; plan de control de calidad; estudio de gestión de residuos; y plan de obra detallado por días, con previsión de obra ejecutada al origen.

El propio PCAP precisa que esta documentación se exige **para acreditar el correcto cumplimiento de la obra objeto del contrato**, lo que significa que no basta con una mera presentación formal de documentos, sino que debe existir correspondencia material entre el objeto definido por los pliegos y el proyecto, por un lado, y lo efectivamente descrito, analizado, medido y programado por cada licitador, por otro.

En consecuencia, aunque la adjudicación se produzca aplicando exclusivamente criterios automáticos, se debe comprobar previamente que las ofertas son conformes con el objeto contractual y que la memoria técnica presentada acredita el cumplimiento íntegro de la prestación licitada.

Análisis de las ofertas presentadas

ARENAS JIMÉNEZ DISEÑO, S.L.

El informe técnico concluye que ARENAS JIMÉNEZ DISEÑO, S.L. cumple y se ajusta a lo solicitado, al presentar una propuesta técnica completa, con integración real de cubiertas y terrazas, fichas técnicas completas de materiales, organigrama nominal y una planificación de diez meses coherente con la totalidad del objeto contractual.

Por tanto, a nuestro juicio, esta oferta acredita el correcto cumplimiento de la obra objeto del contrato en los términos exigidos en los pliegos y demás documentación que rige esta licitación

GDE CONSTRUCCIONES, S.L.

El informe técnico concluye que GDE CONSTRUCCIONES, S.L. cumple y se ajusta a lo solicitado, pues incluye en las mediciones ofertadas y en su cronograma los trabajos de protección a viento de las terrazas, aunque incurre en determinadas debilidades o contradicciones parciales de menor entidad en la descripción escrita de algunos procesos y en el plan de residuos.

Entendemos que tales debilidades no suponen la exclusión de una parte esencial del objeto contractual, al mantenerse incluidos y programados los trabajos de terrazas dentro del alcance material de la oferta, por lo que se ajusta a lo requerido en pliegos y demás documentación que rige esta licitación.

El informe técnico concluye que la oferta de OBRAS Y SERVICIOS REHABITEC, S.L. es insuficiente y no cumple al no ajustarse a lo solicitado. En particular, señala que la propuesta desarrolla la sección de cubiertas, pero no incluye la protección a viento de las terrazas, excluye por completo ese capítulo constructivo, no analiza las solicitudes al viento ni la cerrajería asociada y presenta una planificación de diez meses construida únicamente sobre las cubiertas.

Compartimos esta conclusión. La omisión de la protección a viento de las terrazas implica que la oferta no abarca la totalidad del objeto del contrato y no acredita el correcto cumplimiento de todas las prestaciones exigidas. No se trata de una mera insuficiencia de redacción ni de un error formal subsanable, sino de la falta de asunción de una parte esencial de la obra licitada.

De admitirse esta oferta, el procedimiento compararía económicamente una prestación parcial e insuficiente de lo solicitado con otras ofertas que sí asumen el conjunto de cubiertas y terrazas, vulnerando los principios de igualdad de trato y transparencia y desnaturalizando el objeto definido por los pliegos.

INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS, S.L.

El informe técnico concluye igualmente que la oferta de INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS, S.L. es insuficiente y no cumple al no ajustarse a lo solicitado. Según dicho informe, SECIS no incluye de manera efectiva la protección a viento de las terrazas, las excluye de la relación de capítulos de obra, omite el desarrollo de las unidades de cerrajería, no integra esas actuaciones en el análisis constructivo ni en el diagrama de Gantt y presenta un plazo de diez meses calculado sin contemplar esa parte del objeto.

Consideramos acreditado, a la vista de estas constataciones, que SECIS tampoco oferta la totalidad del objeto contractual. La mención meramente introductoria o genérica de las terrazas no puede sustituir la falta de descripción efectiva de los trabajos, su análisis constructivo, su programación temporal y los medios necesarios para ejecutarlos.

También en este caso la omisión afecta a una parte esencial del objeto del contrato y determina la imposibilidad de considerar la oferta al no ajustarse a los requerimientos del PCAP, la Memoria y el proyecto técnico.

Por tanto, las ofertas presentadas por REHABITEC y SECIS no acreditan la correcta ejecución de la totalidad de la obra, al omitir materialmente la protección a viento de las terrazas, lo que evidencia una falta de adecuación material de las ofertas al objeto del contrato definido en los pliegos y demás documentos que rigen esta licitación.

Propuesta del Presidente y Vocales Técnicos

Por todo lo expuesto, se **propone al órgano de contratación:**

1. La exclusión de **OBRAS Y SERVICIOS REHABITEC, S.L.** del procedimiento de licitación del expediente 2026-0226-SGG, por no abarcar su oferta la totalidad del objeto del contrato y no acreditar el correcto cumplimiento de la protección a viento de las terrazas, parte esencial de la obra licitada.



- El 15 de julio de 2026,

Financiero

Jefe de Área de Control de Gestión

Responsable de Contabilidad

Este documento es copia del original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente.