



URBANISMO / Servicios Técnicos de Arquitectura

Expediente: **2023/06/CON**
Titular: **AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS**
Asunto: **SERVICIO REDACCIÓN PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE NUEVO TEATRO**
Emplazamiento: **PARCELA RGE.3 A.ED.1**

INFORME N.º 2 SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE BAJAS TEMERARIAS EN LA OFERTA DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN EN EL EXPEDIENTE 2023/06/CON

En relación con el expediente del Área de Contratación: SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN TEATRO EN LA PARCELA RGE.3 DEL SECTOR AR NUEVO TRES CANTOS " (Expte: 2023/06/Con), se remitea estos Servicios técnicos una nueva justificación presentada por uno de los licitadores incurso en baja temeraria, para su evaluación y emisión de informe sobre la viabilidad de la misma:

1. OBJETO DEL INFORME

En fecha 26/2/2024 se reúne la 3ª mesa de contratación para la apertura del sobre nº3: criterios cuya valoración es objetiva. Dos de las ofertas incurrir en baja temeraria de conformidad con las consideraciones establecidas en el apartado denominado "Criterios cuantificables de forma automática" del Anexo I: Características del Contrato del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

En fecha 2/4/2024 se solicita a estos Servicios Técnicos la emisión de informe sobre la viabilidad de las ofertas que han incurrido en baja temeraria.

En fecha 18/4/2024 se emitió informe por parte de estos Servicios Técnicos sobre la documentación justificativa presentada por Ramón Fernández Alonso y Asociados S.L.P.

En fecha 23/4/2024 se solicita de nuevo a estos Servicios Técnicos la emisión de informe sobre la viabilidad de la oferta y documentación justificativa de la misma presentada por la UTE De Lapuerta Campo Arquitectos Asociados SLP + Rodriguez y Oriol Arquitectos SLP en fecha 28/4/2024 NRE 12388/2024.





A continuación se analiza la justificación de la oferta presentada por este último licitador.

2. CRITERIOS ESTABLECIDOS EN EL ANEXO I DEL PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y EN EL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES.

Según se recoge en el apartado 3 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares,

“Para la obtención del importe del Presupuesto Base de Licitación se ha tenido en cuenta los precios de mercado, la cualificación del personal requerido para el desarrollo de algunos trabajos y los baremos de honorarios, de carácter orientativo, de los colegios de Arquitectos y de Aparejadores y Arquitectos Técnicos cuyos profesionales formarán el equipo mínimo de técnicos adscritos al contrato”.

Así mismo según se recoge en el apartado 5 del “Pliego de prescripciones técnicas particulares para la contratación de los servicios de redacción de proyecto básico y de ejecución, dirección facultativa y trabajos complementarios para la construcción de un teatro, en la parcela RGE.3 del sector “AR Nuevo Tres Cantos”: PRESUPUESTO DE LICITACION Y PRECIO DEL CONTRATO:

El precio de licitación máximo es de 630.000,00 € (SEISCIENTOS TREINTA MIL EUROS), más 132.300,00 € (CIENTO TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS EUROS), correspondientes al 21% del Impuesto sobre el Valor Añadido, lo que supone un total de 762.300,00 € (SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS EUROS), pudiendo ser mejorado por los licitadores a la baja.

Para la obtención del importe del Presupuesto Base de Licitación se ha tenido en cuenta los precios de mercado, la cualificación del personal requerida para el desarrollo de los trabajos y los baremos de honorarios, de carácter orientativo, del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación del mismo, vendrá dado por el precio global ofertado por el adjudicatario seleccionado, estará sujeto a lo expresado en el Pliego de Cláusulas Administrativas e incluirá, como partida independiente, el Impuesto sobre el Valor Añadido.

El precio de la adjudicación recogerá todos los conceptos desglosados en el presente apartado, de modo que la baja de la oferta global respecto al importe total de licitación será aplicada a cada uno de ellos.

En el apartados 2 se relacionan concretamente los trabajos considerados y en el apartado 7 las fechas de entrega de los mismos que son los siguientes:



Redacción del proyecto y trabajos complementarios

- *Levantamiento topográfico, Estudio geotécnico y Estudios Previos: 1 mes contados desde el día siguiente al de la firma del Contrato.*
- *Proyecto Básico: 3 meses contados desde el día siguiente al de la firma del Contrato.*
- *Proyecto de Ejecución: 7 meses contados desde el día siguiente al de la firma del Contrato.*
- *Proyecto Específico de equipamiento, maquinaria e instalaciones del espacio escénico: 8 meses contados desde el día siguiente al de la firma del Contrato.*

Dirección facultativa:

Estará condicionada a la contratación de la ejecución de las obras.

- *Dirección de Obra*
- *Dirección de Ejecución*

Por otra parte también se establece el régimen de pagos que se realizará del siguiente modo:

- *Se abonará el 3% del precio ofertado con la entrega de los Estudios Previos (implantación, plantas, alzados y secciones propuestas), el Estudio Geotécnico y el Levantamiento Topográfico.*
- *Se abonará el 17% del precio ofertado con la entrega del Proyecto Básico.*
- *Se abonará el 5% del precio ofertado con la aprobación técnica del Proyecto Básico por parte del Ayuntamiento de Tres Cantos.*
- *Se abonará el 15% del precio ofertado con la entrega del Proyecto de Ejecución.*
- *Se abonará el 10% del precio ofertado con la aprobación técnica del Proyecto de Ejecución por parte del Ayuntamiento de Tres Cantos.*

Respecto al abono de los trabajos correspondientes a la dirección facultativa de la obra e informe del estado de las obras:

- *Se abonará el 45% del precio ofertado proporcionalmente a los importes que figuren en las correspondientes certificaciones de obra mensuales, previa presentación de los impresos oficiales de certificaciones de obra.*



- Se abonará el 4% del precio ofertado con la emisión de la certificación final de obra, firma del acta de recepción de las obras y la presentación de la documentación final de obra y de medición general de la misma.
- Y el 1% del importe restante a la finalización de la ejecución del contrato (a la finalización del plazo de garantía del contrato de obras, una vez realizado el informe favorable sobre el estado de las obras y la propuesta de liquidación de las mismas)

Por otra parte, y también en el citado Anexo I: Características del Contrato del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, concretamente en el apartado referente a los “Criterios cuantificables de forma automática” se indica textualmente: “Se considerará como baja desproporcionada o anormal, la baja de toda oferta cuyo porcentaje exceda en al menos 5 unidades enteras a dicha media aritmética y, en todo caso, aquella oferta cuya baja, en relación al presupuesto tipo, sea superior a 10 unidades porcentuales, ya que dadas las características del servicio, **se consideran inviables ofertas inferiores para alcanzar los niveles adecuados de calidad de la asistencia técnica a contratar**” sin embargo a continuación se da la posibilidad de que **el órgano de contratación aprecie que la oferta puede ser cumplida a satisfacción del Ayuntamiento**, previo informe técnico sobre la adecuación de la misma.

3. BAJA OFERTADA POR LA UTE DE LAPUERTA CAMPO ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP + RODRIGUEZ Y ORIOL ARQUITECTOS SLP

La oferta presentada por LA UTE DE LAPUERTA CAMPO ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP + RODRIGUEZ Y ORIOL ARQUITECTOS SLP supone una baja de un 28% con respecto al precio tipo de licitación.

Precio tipo (sin IVA)	630.000,00 €
Oferta presentada (sin IVA)	453.600,00 €

4. PROPUESTA DE JUSTIFICACIÓN DE LA BAJA OFERTADA

Según el escrito de justificación presentado, los principales motivos del ahorro que permite a la UTE realizar esta oferta son:

- No se necesita subcontratar aparejador director de ejecución al realizar esta fase del trabajo una de las arquitectas, que tiene la condición de socia del estudio De Lapuerta Campo Arquitectos Asociados SLP, Paloma Campo Ruano, es aparejadora además de arquitecta y cuenta con 11 años de experiencia acreditada en direcciones de ejecución y coordinaciones de seguridad.



- *Los consultores de ingeniería están actualmente colaborando con los estudios de arquitectura en otros proyectos lo que permite optimizar tiempos y costes y obtener un precio de colaboración muy ventajoso.*
- *Experiencia previa en edificios de similares características que ayuda a optimizar los tiempos de desarrollo del proyecto.*
- *Experiencia previa en contratos con entidades públicas que permite una organización de los trabajos de manera más eficiente.*
- *Parte de los tiempos de desarrollo de las ideas previas ya han sido realizados con el concurso y las horas necesarias para llevar a cabo los trabajos las prevén gracias a la contabilidad analítica de las horas dedicadas a cada proyecto que tienen en los dos estudios.*

A continuación se aportan un análisis de costes tanto directos (personal con seguros sociales, ingenierías y otras subcontrataciones como el topográfico y el geotécnico), como los costes indirectos y el beneficio esperado.

También se aporta un desglose pormenorizado por fases de los trabajos objeto del contrato.

5. ESTUDIO Y VALORACIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN

Volvemos a reproducir los criterios tenidos en cuenta por estos Servicios técnicos a la hora de emitir el presente informe y que ya se indicaron en el informe de fecha 18/4/2024:

En primer lugar, es preciso tratar de explicar los factores que deben ser tenidos en cuenta a la hora de valorar una baja mayor que lo recomendado en el propio pliego de condiciones, respecto a los honorarios calculados para este servicio.

En diversos análisis a propósito de lo que se valora al establecer los honorarios de un servicio de arquitectura se constata que los honorarios, no solo reflejan el costo del servicio, sino que influyen en la calidad, la creatividad y la viabilidad de proyectos arquitectónicos.

El respeto al principio de calidad en la arquitectura, recientemente contextualizado en el texto de la ley 9/2022, de 14 de junio de Calidad de la Arquitectura, debe ser promovido y apoyado por los poderes públicos.

En el caso que nos ocupa, estamos ante un servicio en el que los factores que influyen son:



Complejidad del proyecto: Se considera un factor determinante puesto que trata de un proyecto con requisitos técnicos elevados, como estructuras especiales, instalaciones específicas complejas y no habituales, y pueden requerir una inversión de tiempo y esfuerzo considerable, afectando directamente los costes asociados debido a la ineludible colaboración de especialistas en maquinaria escénica, acústica e instalaciones teatrales externos al equipo técnico que compone el estudio de arquitectura. Por otra parte, el proyecto así como el desarrollo de la obra demandan una atención detallada y sin duda requerirá una dedicación adicional de tiempo y creatividad.

Superficie de la edificación: El tamaño de la edificación, medido tanto en superficie construida como en volumen, impacta directamente en los recursos necesarios. Los proyectos de mayor superficie pueden requerir un equipo más extenso y una gestión logística más compleja, lo que influye también en los honorarios.

Experiencia y Especialización del Arquitecto: La experiencia o conocimientos especializados en áreas determinadas justifican la toma en consideración del valor de esas capacidades.

Asumir la importancia de estos factores es esencial para una fijación de precios precisa y justa, asegurando que tanto el equipo técnico como el Ayuntamiento obtengan un valor equitativo y acorde con la realidad de mercado.

El Ayuntamiento, asumiendo su papel de promotor y defensor de la calidad de la Arquitectura ya indicó del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que se consideraban inviables ofertas inferiores a 10 unidades porcentuales en relación al presupuesto tipo, para alcanzar los niveles adecuados de calidad de la asistencia técnica a contratar.

De los argumentos indicados por los licitadores, respecto al posible ahorro respecto a la subcontratación de las asesorías externas, entendemos que es imprescindible en este caso la colaboración de las consultorías de ingeniería y especialistas en maquinaria escénica, acústica e instalaciones teatrales y probablemente con una alta dedicación debido a la especial complejidad del proyecto. La adecuada remuneración a los equipos externos incentivan el trabajo de calidad y ajustan la respuesta temporal de los mismos a los plazos requeridos por el Ayuntamiento.

Por otra parte la experiencia previa, tanto en obras de características similares como en contratos con entidades públicas consideramos que forman parte de la solvencia técnica requerida y valorada en otros apartados ajenos al precio de licitación.



Entramos ahora a analizar el argumento principal de la justificación de la oferta, que no es otro que la innecesariedad de subcontratar aparejador para la dirección de la ejecución de obra.

Por supuesto que es aceptable que la dirección de obra la lleve a cabo una persona del equipo del estudio, siempre que cuente con la titulación y experiencia adecuada para una obra de esta envergadura.

Sin embargo se detecta cierta incoherencia y falta de información, tanto en la previsión de horas que se van a dedicar a la dirección de obra, como en el desglose de las horas consideradas para llevar a cabo la fase 4 (Dirección facultativa).

Efectivamente en la fase de Dirección facultativa se tienen en cuenta, al margen de las asistencias técnicas de las ingenierías propias de la ejecución de obra, dos labores diferentes:

- Dirección de Obra
- Dirección de Ejecución

Sin embargo, en el apartado 2.5 se indican los siguientes conceptos en proyectos similares:

- Las horas de proyecto
- Las horas de dirección de obra

Nada se indica respecto a las horas de dirección de ejecución, por lo que suponemos que no está contemplado en el análisis, ya que al margen de la oferta concreta en este caso, desconocemos si en otras obras estos estudios hacen la misma previsión respecto a los honorarios de dirección de ejecución.

Podemos observar que las diferencias existentes entre las horas dedicadas a los proyectos y las horas de dirección de obra no nos aportan un patrón similar, por lo que no se entiende a que criterio obedece la comparación o el posible patrón de referencia.

Por otra parte la estimación de 2.979 hrs de dirección de obra, no se ajusta al desglose aportado a continuación, ya que éste calcula dedicar tan solo 1.344 hrs a la dirección de obra y el resto de la siguiente manera:

6hrs aprobación del planning de obra
48 hrs. informes mensuales sobre la situación de la obra,
36 hrs. estudio fotográfico y documental del proceso de construcción y de la obra acabada
35 hrs. asistencia a solicitudes del cliente relacionadas con la obra
1.440 hrs. a la dirección de ejecución.



Por todo ello, consideramos que existe una incoherente estimación respecto a la previsión del tiempo de dedicación en la fase de dirección facultativa, y la justificación de la misma no se considera suficiente, sobre todo teniendo en cuenta la complejidad de la obra.

La previsión del Ayuntamiento considera inviables bajas superiores al 10% del precio de licitación, por no proporcionar la calidad esperada en el conjunto del servicio dadas las características del mismo.

Así mismo, las proporciones resultantes para las fases de Proyecto y Dirección facultativa obtenidas de las cantidades que se indican en la tabla denominada “Tabla resumen por fases”, excluyendo los costes indirectos y beneficio son:

- Fase de proyecto: 68,86%
- Fase de Dirección facultativa: 31,15%

Lo cual, tampoco se ajustan al régimen de pagos previsto por el Ayuntamiento en el pliego, en cuanto a las proporciones de las fases previstas de redacción de Proyectos y Dirección facultativa, que son de un 50% cada una de ellas, por lo que teniendo en cuenta lo indicado al respecto en el pliego: “El precio de la adjudicación recogerá todos los conceptos desglosados en el presente apartado, de modo que la baja de la oferta global respecto al importe total de licitación será aplicada a cada uno de ellos.”, la justificación aportada podría no resultar adecuada.

En el apartado 2 del presente informe se han relacionado todos los conceptos y los porcentajes previstos en el Pliego. Esta cuestión se traslada también al órgano de contratación por si procede ser analizado administrativamente.

6. CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación justificativa de la oferta presentada por LA UTE DE LAPUERTA CAMPO ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP + RODRIGUEZ Y ORIOL ARQUITECTOS SLP, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas con anterioridad, así como lo dispuesto en el art 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y sin perjuicio del análisis que proceda, en su caso, respecto al ajuste de la oferta al régimen de pagos previsto, en opinión de estos Servicios Técnicos, la justificación y desglose no explica satisfactoriamente el bajo nivel de la oferta y por tanto no constituye una respuesta adecuadamente motivada y justificada para asegurar la obtención de la calidad deseada por el Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO
TRES CANTOS

No obstante, tal y como se indica en el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares, será el órgano de contratación quien aprecie definitivamente si la oferta puede ser cumplida a satisfacción del Ayuntamiento.

Fecha, firma y huella digital al margen
JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA
Celia Donday Gálvez

INFORME TÉCNICO