



ANEXO 13 MEMORIA ECONÓMICA

Número de Expediente: A2020/000086

Servicio promotor: SERVICIO DE CONSTRUCCIONES. DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA EDUCATIVA ESCOLAR. CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.

Definición del objeto del contrato: REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, ELABORACIÓN DE MAQUETA, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LA CONSTRUCCIÓN POR SUSTITUCIÓN DEL IES "VÍA DE LA PLATA" EN GUIJUELO (SALAMANCA).

No se dispone de unas tarifas oficiales para la prestación de este tipo de servicios, por lo que en esta Memoria Económica se trata de hacer una valoración lo más detallada y justificada posible del presente encargo. Para la realización de este contrato con la necesaria efectividad se requiere personal técnico especializado, así como los medios técnicos precisos para que este personal cualificado pueda realizar sus tareas.

Los honorarios que perciben los arquitectos por sus trabajos profesionales en España están liberalizados quedando sujetos al libre acuerdo entre arquitecto y cliente. Además desde 2009 con la entrada en vigor de la Ley Ómnibus (Ley 25/2009), los Colegios Profesionales no pueden establecer baremos orientativos de honorarios profesionales.

No obstante, precisar que trabajar por debajo del coste, sin beneficio, está considerado "competencia desleal", regulado por la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, que señala entre otras cosas:

Art. 17 Venta a pérdida.

1. Salvo disposición contraria de las leyes o de los reglamentos, la fijación de precios es libre.
2. No obstante, la venta realizada bajo coste, o bajo precio de adquisición, se reputará desleal en los siguientes casos:
 - a) Cuando sea susceptible de inducir a error a los consumidores acerca del nivel de precios de otros productos o servicios del mismo establecimiento.
 - b) Cuando tenga por efecto desacreditar la imagen de un producto o de un establecimiento ajenos.
 - c) Cuando forme parte de una estrategia encaminada a eliminar a un competidor o grupo de competidores del mercado.

La ejecución de un trabajo de arquitectura es de notable complejidad, y se suelen movilizar cuantiosos recursos materiales, así como a profesionales o empresas dependientes del contratista principal. El sostenimiento de este sistema con unos buenos niveles de calidad requiere que el precio pagado sea adecuado a esa complejidad.

Para ser adjudicatario del presente contrato, los licitadores deben cumplir determinados requisitos de solvencia técnica o profesional, tal y como se establece en los Pliegos que rigen el contrato. En dichos Pliegos se contemplan dos posibilidades que determinarán la justificación del precio de este contrato:

- El licitador asume directamente la ejecución completa del contrato, sin subcontratar prestaciones.
- El licitador opta por subcontratar la realización de determinadas prestaciones.

El órgano promotor, en virtud de lo anterior toma como referencia y tiene en cuenta, para el desglose de costes mínimos de este contrato y establecimiento de un precio de mercado, los siguientes aspectos:

- Costes de Referencia y Baremos publicados.



Se puede acreditar la existencia de Costes de Referencia en el Colegio de Arquitectos de Madrid, de Granada, de Castilla la Mancha, Vasco-Navarro, Málaga,... Admitiendo que los baremos de los Colegios de Arquitectos no son obligatorios, no sería lógico que la base de licitación se aleje ostensiblemente de estos mínimos aconsejados, que de hecho funcionan como referencia para el mercado privado. Los gastos directos (empleados y colaboradores, consultores, desplazamientos, avales...) e indirectos (instalaciones, seguros, medios técnicos...) suponen una carga muy fuerte, que incluso se prolonga por motivos de responsabilidad legal muchos años más allá de la finalización de un trabajo. Unos precios muy por debajo de los recomendados ponen en entredicho su viabilidad.

Del mismo modo, siguiendo los mismos criterios que los Costes de Referencia, están publicadas las tarifas de SEGIPSA (Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio SA), Servicio Vasco de Salud (Álava), Sociedad Provincial de Desarrollo de Valladolid S.A., Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda SL del Ayuntamiento de Valladolid, Ayuntamiento de Bilbao,...

En todos los citados documentos los honorarios correspondientes a las obras contempladas en la Ley 39/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE) se obtienen mediante fórmula que toma como punto de partida el Presupuesto de Ejecución Material (módulo de referencia) previsto de la obra al que se le aplican diferentes coeficientes que ponderan las condiciones particulares de la edificación.

Destacar que, del mismo modo que para la elaboración del presupuesto de los contratos de obras son de uso habitual las Bases de Precios de la Construcción, entre las que destaca la denominada PRECIO CENTRO GUADALAJARA, que con el fin de aportar claridad y facilitar la tarea de los diferentes técnicos intervinientes en el proceso edificatorio ha publicado un nuevo capítulo de Tarifas Técnicas dentro de la Base de Datos Precio de la Construcción Centro 2016. Para realizar la valoración se ha tomado como referencia, de nuevo, el importe de tarifa mínima aplicadas por la Sociedad Estatal de Gestión de Patrimonio S.A. (SEGIPSA) publicado en BOE 126 del pasado 27 de mayo de 2015 y modificado en BOE 130 del 1 de junio de 2015.

- El perfil técnico exigido a los responsables del contrato, con experiencia y especialización, por lo que se entiende, el salario de los mismos no debería corresponderse con un mínimo como el que pueda establecer un Convenio colectivo destinado a personal asalariado. La ejecución de este contrato exige la realización de tareas no delegables en personal sin posibilidad de acreditar solvencia.
- El volumen de trabajo a desarrollar en este contrato es muy grande en relación a los plazos de entrega, por este motivo la dedicación exigida será muy elevada.
- Artículo 31 "Retribuciones" de la Resolución de 30 de diciembre de 2016, de la Dirección General de Empleo, por la que se registra y publica el Convenio colectivo del sector de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos.
- Equipo técnico mínimo que se considera necesario y medios auxiliares:
 - Arquitecto/s encargado/s de las tareas de redacción de proyecto y dirección de obra.
 - Arquitecto técnico, encargado de la dirección de ejecución de la obra.
 - Técnico encargado de la coordinación de seguridad y salud.
 - Ingeniero (técnico o superior) encargado de dirigir los proyectos parciales de las instalaciones.
 - Medios adscritos, en su caso.

Se considera mínimo necesario para esta valoración los siguientes medios:

- Una oficina con una superficie suficiente para las labores a desempeñar y mobiliario e instalaciones adecuadas.
- Medios informáticos y de reprografía, suministros, varios,...
- Licencias de programas informáticos.
- Teléfono.
- Seguro RC.



- Colegiación.
- SS autónomo.
- Otros seguros.
- Formación y reciclaje.
- Elementos de transporte.
- Amortizaciones,....

Añadir que:

- El artículo 102 de la LCSP establece que los órganos de contratación cuidarán de que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado.

El apartado 4 de este artículo establece que el precio del contrato podrá formularse tanto en términos de precios unitarios referidos a los distintos componentes de la prestación o a las unidades de la misma que se entreguen o ejecuten, como en términos de precios aplicables a tanto alzado a la totalidad o a parte de las prestaciones del contrato.

- El artículo 309 de la LCSP establece que la determinación del precio del contrato de servicios podrá estar referido a componentes de la prestación, unidades de ejecución o unidades de tiempo, o fijarse en un tanto alzado cuando no sea posible o conveniente su descomposición, o resultar de la aplicación de honorarios por tarifas o de una combinación de varias de estas modalidades.

En el caso de los contratos de “Redacción de proyecto básico y de ejecución, Dirección facultativa y Coordinación de seguridad y salud” el precio de contrato se establece por referencia al cálculo de los honorarios por tarifas de carácter orientativo, ante la imposibilidad de fijarlo referido a componentes o unidades concretas, y con el fin de adecuar la retribución equitativa del trabajo de los profesionales que intervienen en el contrato a las condiciones que la realidad y la práctica profesional arquitectónica ha venido sufriendo a lo largo del tiempo, como reconoce en su exposición de motivos el RD 2512/1977 de 17 de junio que establece las citadas tarifas orientativas.

Estas tarifas contenidas en el citado RD 2512/1977, si bien son orientativas desde la aplicación de la Ley 7/1997, de 14 de abril de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales, siguen siendo el medio más adecuado para establecer unos criterios objetivos en una materia que debido a su complejidad, como reconoce el citado Real Decreto, no se ajusta a unos parámetros contabilizables como sería el caso de un contrato de obras o de suministros (art. 10 TRLCSP), y permite valorar aspectos diversos e inespecíficos como los conocimientos, la dedicación o a las responsabilidades (RD 2512/1977 artículo 0.3).

Sirva de ejemplo la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Colegios Profesionales que sí permite a los propios colegios profesionales la elaboración de recomendaciones sobre honorarios a los efectos de elaborar criterios orientativos para la tasación de costas y de la jura de cuentas de los abogados, y para el cálculo de los honorarios y derechos que corresponden a los efectos de tasación de costas en la asistencia jurídica gratuita.

Si bien prevalece actualmente la libertad de pactos que estableció la Ley 7/1997 en materia de honorarios, la Administración pública, en defensa de un interés general debe basarse en hechos objetivables, y los únicos que responden a estos supuestos con garantías suficientes son las tarifas de honorarios citadas basadas en el conocimiento del sector y en su experiencia, corregidas en el momento de la licitación por la media aritmética de las bajas ofertadas por los licitadores, que ajustan estas tarifas al propio mercado actual. Ese precio es el que marca la realidad del coste del contrato con una precisión indudable, y sobre el que los pliegos establecen por seguridad un amplio margen de un 10% sobre el precio de mercado, que contenga y recoja las condiciones particulares propias de cada licitador.



El Servicio de Construcciones, teniendo en cuenta todo lo dicho anteriormente como aval de que el procedimiento seguido en la obtención del valor del contrato ha sido estudiado exhaustivamente y es el habitual para organismos públicos y privados, emite INFORME técnico sobre determinación de honorarios de este contrato:

INFORME.

El cálculo de la tarifa de honorarios para cada licitación de cada contrato de redacción de proyecto, dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud se elabora teniendo en cuenta una serie de factores que adecúan su importe a la realidad del proceso arquitectónico, y que se resume a continuación:

- La superficie construida de la edificación y de la urbanización.
- El precio de mercado del metro cuadrado construido (ratio) tanto para la edificación como para la urbanización.
- El tipo de obra que se va a llevar a cabo (obra nueva, ampliación, reforma, rehabilitación, etc.).
- El tipo de trabajo que se contrata (misión total o parcial) del proceso arquitectónico.
- Las particularidades en cuanto a la edificación proyectada (edificios independientes, repetidos, tipo de construcción empleada, etc.).
- La complejidad del proyecto.
- Así como otros factores que puedan sobrevenir a la actuación como estudios, instrumentos urbanísticos, u otros trabajos.

Todo ello, como se puede comprobar, de acuerdo con los aspectos mencionados anteriormente, adaptados a un ratio y unos parámetros referidos a la ubicación del nuevo centro, y a valores de mercado de la construcción obtenidos por este Servicio dada la inexistencia de un módulo de referencia fijado por Colegio profesional en nuestra Comunidad.

CALCULO DE LOS HONORARIOS DE LICITACIÓN.

Los honorarios objeto del concurso se obtienen en función del presupuesto de ejecución material (PEM), al que se aplican una serie de coeficientes que dependen de la superficie construida del edificio proyectado y del tipo de obra.

El Presupuesto de Ejecución Material considerado para el cálculo de honorarios en este caso es de 6.454.255,71 €.

- Honorarios Arquitecto:

$$H=C1xC2xC3xPEM/100$$

El coeficiente C1 es variable en función de los m2 construidos, correspondiendo un valor 10 para 50 m2c hasta un valor 4,9 para 16.000 m2c. En nuestro caso C1= 5,4.

El coeficiente C2 varía para el caso de obra nueva o rehabilitación entre los valores 1 y 1,2. En nuestro caso se ha aplicado 1,0 al tratarse de obra nueva.

El coeficiente C3 es función de la complejidad del trabajo. En nuestro caso se aplica C3= 1,1 por considerar que los trabajos conllevarán requisitos de calidad.

$$\text{TOTAL HONORARIOS ARQUITECTO}=H1= 383.382,79 \text{ €.}$$

Parcialmente, correspondería el 70% de estos honorarios a la Redacción de Proyecto y el 30% a la Dirección de obra.

- Honorarios Dirección de Ejecución:



Se consideran equivalentes a los honorarios de Dirección de Obra.

TOTAL HONORARIOS DIRECCIÓN DE OBRA=H2= 115.014,84 €

- Honorarios Coordinador de Seguridad y Salud:

$H=PEM \times C4 / 100 \times C5$

El coeficiente C4 se corresponde con el PEM, variando entre un valor de $C4=1,2$ para $PEM < 30.050,61€$ y $C4=0,4$ para $PEM > 9.015.181,57€$. En nuestro caso le corresponde un valor de $C4=0,47$.

El coeficiente C5 hace referencia a la participación en el contrato, en este caso con la misión parcial de Coordinador de Seguridad y Salud de la obra, con un valor de $C5=0,85$.

TOTAL HONORARIOS COORDINADOR SEG. Y SALUD=H3= 25.784,75 €.

- Honorarios Dirección Ejecución Proyectos de Instalaciones:

Se consideran el 10% de los honorarios de dirección de obra.

TOTAL HONORARIOS DIRECCIÓN EJECUCIÓN PROY. INST.=H4= 11.501,48 €

TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN ESTIMADO= $H1+H2+H3+H4= 535.683,11 € + 21\% IVA = 648.176,56 €$.

Para la presente licitación se ha redondeado este presupuesto a la cifra de 649.000,00 €, IVA incluido.

El Presupuesto Base de Licitación atendiendo a todos los criterios anteriores, calculado como se ha expuesto de forma coherente con toda la documentación recopilada, conforme a una metodología sobradamente contrastada en su utilización por administraciones y particulares y por este Servicio, relativa al cálculo de honorarios del servicio de Redacción de Proyecto, Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad y Salud asciende a la cantidad de seiscientos cuarenta y nueve mil euros.

Como forma de contraste al método utilizado por este Servicio se han calculado los honorarios que resultarían de la aplicación de las TARIFAS APLICABLES A LAS ENCOMIENDAS O ENCARGOS QUE SE EFECTÚEN A LA SOCIEDAD PROVINCIAL DE DESARROLLO DE VALLADOLID SA, EN SU CONDICIÓN DE MEDIO PROPIO Y SERVICIO TÉCNICO INSTRUMENTAL DE LA DIPUTACIÓN DE VALLADOLID (BOP Valladolid nº 17 de 22 de enero de 2009) o las Tarifas a aplicar al Ayuntamiento de Valladolid por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda SL para las encomiendas de gestión Expte.: 51/2016, que son las mismas. El resultado del cálculo, para una superficie construida de hasta 10.000m², arrojaría unos honorarios de 487.942 € más IVA, que se encuentran en el entorno del margen admisible del 10% variable de este contrato y que asumiría trabajos especiales y situaciones ventajosas, en su caso.

CONCLUSIÓN.

La elaboración del precio de adjudicación se hará libremente por el licitador, pero deberá tener en cuenta todo lo dicho anteriormente.