



DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN DE PLIEGOS DE CONCURSOS DE ARQUITECTURA. COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

OBJETO DE LAS DIRECTRICES

La convocatoria de concursos para el contrato de trabajos de consultoría y asistencia en materia de arquitectura es, por ley, el sistema estándar con que debe operar la administración cuando el precio de contrato supera los 18 mil Euros.

La heterogeneidad de los Pliegos existentes en los diferentes entes contratantes e incluso de los propios órganos de contratación de un mismo ente contratante y, en particular, en lo que se refiere a la escasa discriminación de la valoración técnica de las ofertas presentadas y la enorme variedad de valoraciones y de ponderaciones máximas asignadas al precio (desde un 10% por encima hasta un 60%) está produciendo un enorme desconcierto en los arquitectos licitadores derivándose además efectos perversos cuando se llevan las propuestas a las Mesas de Contratación.

Con objeto de prevenir esto, dado que la formulación de los Pliegos es determinante a efectos de la selección de empresas y de la adjudicación de los contratos administrativos idóneos, el servicio de Información del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga elabora estas directrices específicas para la redacción de Pliegos de Concursos de Arquitectura en nuestra provincia.

NORMAS DE REFERENCIA

REAL DECRETO 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. BOE 26/10/01

LEY 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público. BOE 30/10/07

Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Real Decreto 3/2011, Texto refundido de la Ley de contratos con el sector público. BOE 16/11/11

DIRECTRICES

Generalidades

1. La redacción del proyecto y la dirección de la obra deben ser objeto de un único contrato conjunto. Separar ambas fases perjudica la coherencia de las soluciones que hay que adoptar a las inevitables circunstancias sobrevenidas que alteran la marcha de ideal de la construcción.
2. En caso de que ambas fases se contraten separadamente, es recomendable que se escuche en primer lugar al arquitecto autor del proyecto, ofreciéndole la posibilidad de contratarle para la fase de la dirección de obras, en reconocimiento de su autoría intelectual e idoneidad técnica.
3. El contrato de obra con presentación del proyecto por parte del empresario, atendiendo a la Ley de contratos del sector público, se hará de forma excepcional. Este sistema compromete la libertad de actuación del arquitecto frente a la empresa constructora imprescindible para servir de garante de los intereses del promotor en la misma.



4. Se limitará el procedimiento negociado sin publicidad a los casos en que concurran efectivamente las condiciones fijadas en la Ley de contratos del sector público para los mismos, a saber: que por razones técnicas, artísticas o de protección de derechos exclusivos solo se pueda encomendar el trabajo a un arquitecto concreto.

5. Se recomienda a los municipios y entidades que todavía no los tengan, establecer un registro de licitadores que evite la ingente cantidad de gestiones para acreditar reiteradamente su solvencia técnica y económica en todos y cada uno de los procesos de contratación. Estos registros evitan costes innecesarios a los licitadores, encarecimiento del proceso administrativo (el contratante se ve obligado a comprobar reiteradamente los mismos requerimientos en cada proceso de contratación), retrasos en la solución de los procesos de contratación,...

Información facilitada a los concurrentes

6. No se debe sacar a licitación un edificio del que no se sepa que programa va a tener. Debe elaborarse un programa de necesidades del edificio objeto de concurso que recoja como mínimo:

- Una previsión de usos y de relaciones entre ellos.
- Estimación de superficies, con especial atención al cálculo de la superficie total construida (incluyendo espacios de servicio)
- Nivel de confort, acabados o instalaciones requeridas.
- Disposiciones de carácter urbanístico que son de aplicación.
- Consideración de las particularidades que pudieran presentarse en el lugar escogido: topografía, cimentaciones especiales...

7. En este sentido, es recomendable la elaboración de todos los estudios previos necesarios (geotécnico, levantamientos, estudio arqueológico, catálogo de servicios urbanos...) antes de la convocatoria del concurso en sí, o en caso contrario se debería expresar el compromiso de tenerlas a tiempo antes de la firma del contrato o añadirlas como trabajo al contrato principal.

8. Cuando se trate de proyectos de intervención (rehabilitación, restauración, adaptación a nuevos usos..) estos estudios previos son imprescindibles: informes específicos sobre arqueología, historiografía, patología, levantamientos y similares. En el mejor de los casos se debe contar con un "Plan Director" que sirva para recoger toda la información sobre el edificio o entorno a tratar y marcar las directrices a seguir por los posteriores proyectos de intervención.

9. Se debe precisar a priori la documentación que se considera necesaria aportar para la aprobación del trabajo. En caso de que por alguna razón se requieran documentos adicionales (estudios fotográficos, evaluaciones de impacto ambiental, desarrollo de contenidos...) deberán recogerse en los pliegos de convocatoria del concurso, y valorarse económicamente, para una correcta estimación del trabajo por parte de los licitadores.

Precio del contrato

10. En el pliego de condiciones administrativas particulares se especificará la forma de pago. Debe evitarse la demora del mismo hasta la finalización completa del contrato, porque los que son de consultoría y asistencia, por su propia naturaleza, suelen implicar el gasto previo de cantidades importantes. Si se establece una retención, esta no debe ser mayor del 5-10% del total.



11. En el pliego de condiciones administrativas particulares se especificará(n) la(s) cantidad(es) por la que se contrata al arquitecto y el método por el que se calcula dicha cantidad. Para establecer la misma, el órgano convocante puede contar con la asesoría del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

12. El arquitecto es un empresario que necesita acomodar sus plazos de trabajo y sus previsiones de ingreso y tiempos que deben tener cuando menos la garantía de una cierta previsibilidad. Puesto que es habitual calcular el precio del contrato en relación al importe de la obra, no deberían fijarse presupuestos de ejecución material, licitando en base a una cantidad determinada a sabiendas de que la misma sea insuficiente para la viabilidad del proyecto con la previsión de luego conseguir aumentarla.

13. La ejecución de un trabajo de arquitectura es de notable complejidad. Suele movilizar cuantiosos recursos materiales, así como a profesionales o empresas dependientes del contratista principal. Para asegurar el sostenimiento de esto hay que pagar un precio adecuado. La valoración excesiva de la baja económica a la hora de contratar, puede suponer una merma de calidad del servicio del arquitecto al verse este constreñido a unos medios menoscabados para hacer su trabajo.

14. El precio del contrato no debe ser criterio prioritario, así lo reconoce la Ley de contratos del sector público al indicar que el procedimiento de contratación estándar para trabajos de consultoría y asistencia es el de concurso, que se define a su vez como aquél en que “la adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición mas ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se hayan establecido en los pliegos, sin atender exclusivamente al precio de la misma”.

15. Atendiendo a lo estipulado en el Reglamento de la Ley de contratos, es una buena práctica el pago de una cantidad a la firma del contrato a cuenta para la financiación de las operaciones preparatorias.

16. El precio del contrato no debe ser criterio prioritario. La ponderación más extendida internacionalmente es el de 80% oferta técnica, 20% oferta económica. Además es fundamental determinar la apertura previa de las ofertas técnicas, recomendándose elegir un número limitado de propuestas que después proceder a la apertura de las ofertas económicas y a la selección de la más ventajosa por el criterio de ponderación técnico económica combinada.

17. Se deben establecer sistemas de revisión de precios de los contratos de arquitectura, sobre todo cuando se trata de direcciones de obra, o de contratos conjuntos que incluyen redacción de proyecto y dirección de obra, porque se trata de trabajos dilatados considerablemente en el tiempo, cuya rentabilidad se ve directamente afectada por la inflación, de la que no se puede considerar en absoluto responsable al contratado. Desde este punto de vista, es lógica cuando menos una fórmula de revisión que refleje las variaciones del IPC (que es un índice de carácter oficial).

Plazos

18. La legislación de referencia marca exclusivamente unos criterios mínimos muy genéricos. Recomendamos los siguientes plazos para la prestación de servicios de arquitectura:

- Para la presentación de propuestas el plazo mínimo no debería ser inferior a 40 días naturales desde la fecha de publicación en boletín oficial.
- Para la redacción de proyectos los plazos deben ser estudiados en función de la complejidad de cada caso, pero para la redacción de un proyecto de ejecución completo, nunca deberían ser inferiores a 100 días ni ser objeto de una licitación a la baja para garantizar la calidad. En la práctica existen unos tiempos mínimos, que no son reducibles por la mera acumulación de medios, sean estos materiales o humanos. Además unos plazos excesivamente breves son la más eficaz garantía de problemas posteriores.



- Para la dirección de obra el plazo queda vinculado a la duración de la misma, más el tiempo necesario para preparar la documentación final.

Modalidades de Concursos

Concursos con intervención de jurado

19. Someten la propuesta a un criterio de calidad arquitectónica de los proyectos presentados, la ventaja para la administración es la sencillez de procedimiento que representan al poderse contratar posteriormente por procedimiento negociado sin publicidad.

20. En este tipo de concursos es importante que se determine una secretaría específica en la que se cuente al menos con la participación de un arquitecto que pueda resolver dudas técnicas y administrativas.

21. Si el concurso se hace por fases, se atenderá a la modalidad de invitación remunerada para el desarrollo de las propuestas en profundidad. En todo el proceso se mantendrá el anonimato

22. Se recomienda que este tipo de concursos sea abierto a cualquier concursante técnicamente habilitado, solo en casos debidamente justificados se emplearía la fórmula de limitar los equipos participantes, evitando la invitación directa, pues es un proceder que queda viciado por la discrecionalidad. En cualquier caso la invitación debería ir precedida por la presentación previa de solicitudes de participación, siendo aquélla resultado de la evaluación de criterios objetivos explícitamente enumerados y ponderados en el anuncio de convocatoria.

23. Se recomienda poner a disposición de la organización del concurso una página web específica. Desde la misma se hace la inscripción, descarga gratuita de la documentación, consultas...

24. En cuanto a los plazos:

- La inscripción debe considerar el tiempo requerido para la difusión adecuada de la convocatoria, en ocasiones se permite la inscripción hasta el último momento antes de presentar las propuestas.
- La admisión se hará en plazo mínimo y dará la oportunidad a los excluidos de completar la información que falte. Posteriormente se elaborará una lista de admitidos a concurso que se remitirá a todos los inscritos.
- Para el envío de documentación, se recomienda utilizar una web donde queden a disposición de todos los concursantes desde el principio. Documentos en soporte informático, los gráficos mejor vectoriales y en programas de uso generalizado.
- Para la información y consultas, se recomienda abrir un plazo y recoger todas las respuestas en un documento único que se enviará a todos los concursantes y se facilitará al jurado.
- Para el desarrollo de los trabajos se debería contar un mínimo de sesenta días a partir del cierre de consultas o inscripción. Deberá incluirse en el pliego de bases un tiempo máximo para que se produzca el fallo del jurado.



25. En cuanto a la documentación a entregar:

- Documentación gráfica: Se suele presentar en paneles montados sobre soporte ligero (cartón pluma o similar). Los tamaños DIN-A1 (841 x 594 mm) y DIN-A3 (420 x 297 mm) son los más adecuados. En especial este último puede ser adoptado como estándar para concursos de menor complejidad, pues un jurado experto puede valorar perfectamente las propuestas en este formato.

Entre 2 y 4 paneles grandes o de 4 a 6 pequeños pueden bastar en la mayoría de los concursos, pues las propuestas se desarrollan a nivel de anteproyecto.

- Documentación escrita: La memoria escrita puede incluirse en los paneles, o solicitar un cuadernillo aparte en formato DIN-A4, limitando su extensión a un máximo de 10/20 páginas.
- Maquetas: Como regla general, se admitirán fotografías de maquetas, pero no la presentación de las maquetas en sí. Ésta se debería restringir a aquellos casos en que se prevea una proporcionada contraprestación económica a todos los concursantes.
- Plica: Los trabajos se presentarán bajo lema que deberá figurar en todos los documentos, de manera que éstos se mantengan anónimos. Se adjuntará a los documentos un sobre cerrado con el lema en su exterior, el cual contendrá un escrito con los datos de los concursantes.

26. En cuanto a los Jurados es recomendable que estén formados por un número impar y suficiente de miembros con al menos un 50% de arquitectos. Entre éstos, uno al menos elegido por los concursantes, a quienes se solicitará el voto en el momento de la inscripción. Es recomendable la presencia de algún miembro designado por el Colegio de Arquitectos y la de un arquitecto de prestigio internacional invitado por al entidad convocante.

28. Respecto a los criterios de valoración, estas deberán referirse a criterios de calidad definidos en pliegos lo más objetivos posible.

29. El primer premio siempre llevará aparejada la contratación del proyecto completo y la dirección de obra, salvo en los casos en que se trate de propuestas teóricas y desligadas de una actuación concreta. La contraprestación económica aparejada debería ser en metálico y es aconsejable que cubra al menos la garantía definitiva del contrato posterior.

30. En cuanto al número de premios, se considera razonable otorgar un mínimo de tres en metálico, más otros tantos accésits. Además es una buena práctica la devolución a los concursantes presentados de la cuota de inscripción, si la hubiere, como estímulo a los participantes.

31. La propuesta razonada de resolución del concurso contendrá la lista de los lemas correspondientes a las propuestas premiadas. La apertura de las plicas, tendrá lugar en un acto público anunciado a todos los concursantes con al menos tres días de antelación.

32. En la medida de lo posible, se procederá a la exposición pública de los proyectos presentados, o al menos de los seleccionados a tal fin por el jurado. En cualquier caso, todos los concursantes tendrán derecho a la consulta de todas las propuestas presentadas durante un plazo mínimo de quince días.

Concursos abierto con mesa de contratación

33. Los concurrentes deben acreditar una solvencia demostrando que cumplen los requisitos necesarios para participar. Estos deben ser explicitados en el anuncio de licitación, y se deberán ajustar a los estrictamente necesarios, con el fin de favorecer la máxima amplitud en la concurrencia. En concreto, para concursos de arquitectura, debería ser exigible **únicamente la titulación de arquitecto**, que es



precisamente lo que avala la capacidad técnica necesaria para hacer arquitectura. Cualquier otro requisito es discutible, y se debería justificar razonadamente en el pliego en cada caso particular. En especial, no es recomendable pedir requisitos relacionados con obras proyectadas o dirigidas previamente, pues supone una limitación discriminatoria para los arquitectos más jóvenes.

34. Los licitadores presentarán en sobres cerrados, identificados en su exterior con indicación de la licitación a que se concurre los siguientes sobres:

Sobre con documentación administrativa
Sobre con propuesta técnica
Sobre con propuesta económica

35. La mesa de contratación deberá estar formada por al menos cinco miembros (un presidente y cuatro vocales) de los cuales uno será interventor y otro asesor jurídico. Las funciones de secretario serán ejercidas por funcionario o personal al servicio de la administración convocante. Deberá estar compuesta por personas con cualificación profesional y experiencia suficientes para entender el tema tratado, para lo cual sería deseable que la mayoría de integrantes fuesen arquitectos.

36. Los criterios de valoración de la oferta del licitador deben ser claros e individualizables, de carácter Técnico (específicamente arquitectónicos) y Económico (estos no supondrán más de un 25% de los puntos). La adjudicación se hará a favor de la propuesta que haya obtenido una mayor puntuación global.

Concurso restringido.

37. Este modelo debe quedar limitado a aquellos casos en que la alta especialización necesaria pudiera aconsejar una selección previa atendiendo a una experiencia muy concreta.

38. En cualquier caso, se hará una convocatoria anunciada previamente para que los interesados puedan presentar solicitudes.

Publicidad de los resultados del concursos.

39. La adjudicación del contrato, cualquiera que sea el procedimiento seguido, será notificada a todos los participantes en la licitación. En caso de solicitud por parte de licitador rechazado, se comunicarán los motivos del rechazo de su proposición y las características de la proposición del adjudicatario determinantes de la adjudicación a su favor.

40. El procedimiento de alegación se recomienda que conlleve la suspensión de la ejecución y puesta en práctica del acto recurrido. Esta situación puede sistematizarse en los siguientes pasos:

- Con la presentación al concurso, indicar la aceptación de los Pliegos de Clausulas con la reserva expresa a lo que no se ajuste a legalidad.
- Remisión de escritos por parte de licitadores solicitando aclaración sobre aspectos confusos del expediente.
- Solicitud de adopción de medidas provisionales
- Interposición Recursos en vía administrativa
- Interposición de Recursos en vía contencioso administrativa.

Redactado por Juan Pedro Sánchez García
Arquitecto del departamento de Información y Planeamiento
Málaga, 10 de Diciembre de 2010