



ASUNTO: "Acta informativa de relación" de lo sucedido y tratado en reunión tenida (a solicitud del COAGC), con fecha 13 de marzo de 2023 en la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria, en relación con la licitación para la "REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRAS DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA Y MEJORAS DE LA ACCESIBILIDAD DE CINCO GRUPOS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA, QUE INCLUYE SUBPROYECTOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN, INSTALACIÓN DE FONTANERÍA E INSTALACIONES TÉRMICAS, DIRECCIÓN DE OBRA DEL PROYECTO, DIRECCIONES DE OBRAS DE LOS SUBPROYECTOS DE INSTALACIONES, ASÍ COMO LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD E SERV-PAO-MRR.P1.C2.I01-01/2022".

Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de marzo de 2023

Asisten a la reunión:

Juan Torres Alemán, Decano del COAGC.

Félix Juan Bordes de Santa Ana: Vocal de la Junta de Gobierno del COAGC

José G. Feijoo Martínez: Director Técnico del COAGC.

Miguel Melián Peñate: Jefe de Sección. Servicio de Promoción Pública del ICAVI.

Raiza Cubas Jorge: Arquitecta del Servicio de Promoción Pública del ICAVI.

1.- Objeto del "Acta Informativa de relación":

Se redacta el presente "Acta Informativa de relación", a solicitud del Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria, D. Juan Torres Alemán, con el propósito de dejar constancia, a los efectos oportunos, de las observaciones del COAGC a la licitación de referencia.

2.- Contenido del "Acta Informativa de relación":

Los asistentes a la reunión se centraron en analizar los documentos que componen la licitación de referencia, que figuran en la Plataforma de Contratación del Sector Público. Para ello, y con el objeto de seguir el orden establecido en los pliegos administrativo y técnico, a continuación, se relacionan los puntos abordados en la reunión, con las observaciones del COAGC a los mismos:

Pliego de cláusulas administrativas particulares.

4.3.1 Solvencia económica y financiera

En relación con el requisito mínimo denominado "*Justificante de la disposición de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, vigente hasta el fin del plazo de presentación de ofertas*".

La licitación conlleva la intervención de otros profesionales en distintas fases del proceso constructivo, bien redactando proyectos parciales o durante la ejecución de obra, por lo tanto, se ha de exigir por parte del órgano de contratación la misma solvencia a dichos técnicos que componen el equipo que la requerida al licitador que resulte adjudicatario.

4.3.2 Solvencia técnica o profesional

“Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos”.

Dado que el órgano de contratación ha elegido, entre las distintas opciones que ofrece el artículo 90 de la LCSP, este medio de acreditación, se solicita desde el COAGC que, se tengan en cuenta las especiales dificultades que el sector de la construcción ha sufrido en la última década, y se admita, tal y como permite el artículo 90 a) de la LCSP,¹ que dicho plazo se amplíe para garantizar un nivel adecuado de competencia.

7. Valor estimado del contrato.

Se adjunta tabla con distribución de honorarios por lotes. Se ha calculado el precio repercutido por vivienda y los porcentajes de proyecto y dirección de obra. En los honorarios están incluidas las actuaciones de todos los profesionales que intervendrán, sin desglosar conceptos, por lo que no se puede determinar la base de cálculo atribuida a cada agente interviniente. En cualquier caso, en el caso que nos ocupa, se ha de tener en cuenta que la intervención en edificación existente supone un incremento del 20% de los honorarios, tal y como se recoge en otras tarifas que la propia Administración emplea para la contratación de servicios profesionales para la redacción de proyectos y dirección de obra de su patrimonio edificado (ver tarifas de la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria SEGIPSA).

Por otra parte, el cálculo de honorarios debería tener en cuenta la participación de todos y cada uno de los agentes que concurren a la licitación y de todos los servicios que se demanden de ellos, objetivando cada uno de los conceptos en los que se desglosa la oferta, para una mejor comprensión de los criterios empleados en su formulación.

En el caso de la dirección de obra, es significativo que el porcentaje (30% de los honorarios totales), abarca la dirección de obra de varios profesionales y la vinculación a la obra durante 5 años después de haber finalizado el contrato de proyecto y dirección. No se explicitan los honorarios de dirección de ejecución, pero cabe suponer que también estarían incluidos, en detrimento del importe a percibir por el arquitecto, que tendría que ser el 30% aludido.

Los técnicos del ICAVI ofrecen la posibilidad de que el Colegio de Arquitectos aporte datos sobre la cuantía económica de los honorarios de los licitadores en futuras convocatorias.

A continuación se inserta cuadro con desglose de honorarios y de todos los conceptos que se incluyen en la contratación:

¹ Artículo 90 a) de la LCSP: “cuando sea necesario para garantizar un nivel adecuado de competencia los poderes adjudicadores podrán indicar que se tendrán en cuenta las pruebas de los servicios pertinentes efectuados más de tres años antes.”

INSTITUTO CANARIO DE VIVIENDA (ICAVI) PROYECTOS Y DIRECCIONES
DE OBRAS DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA Y MEJORAS DE LA ACCESIBILIDAD

Lote	Nº viviendas	HP *	HP/V	% Ht	HDO **	HDO/V	H. Totales/V	% Ht	HT ***	P.E.M.
San Mateo	35	38.121,77	1.089,19	70,00%	16.337,90	466,80	1.555,99	30,00%	54.459,67	680.745,90
Firgas	40	57.764,06	1.444,10	70,00%	24.756,02	618,90	2.063,00	30,00%	82.520,08	1.031.501,01
Moya	42	60.476,11	1.439,91	70,00%	25.918,33	617,10	2.057,01	30,00%	86.394,44	1.079.930,52
La Orotava	66	56.003,36	848,54	70,00%	24.001,44	363,66	1.212,19	30,00%	80.004,80	1.000.060,06
La Laguna	59	99.192,60	1.681,23	70,00%	42.511,11	720,53	2.401,76	30,00%	141.703,71	1.771.296,43

* INCLUYE SUBPROYECTOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN, INSTALACIÓN DE FONTANERÍA E INSTALACIONES TÉRMICAS. LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE. CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. DELIMITACIÓN CARTOGRÁFICA EN FORMATO DIGITAL DEL ENTORNO RESIDENCIAL DE REHABILITACIÓN PROGRAMADA (ERRP). PROYECTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.

** INCLUYE DIRECCIÓN DE OBRA DEL PROYECTO, DIRECCIONES DE OBRAS DE LOS SUBPROYECTOS DE INSTALACIONES Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD. LIBRO DEL EDIFICIO. INCLUYE VINCULACIÓN A LOS EDIFICIOS DURANTE 5 AÑOS.

*** EN EL PRECIO DEL CONTRATO SE ENTIENDEN INCLUIDAS TODAS LAS TASAS E IMPUESTOS, DIRECTOS E INDIRECTOS, Y ARBITRIOS MUNICIPALES QUE GRAVEN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO. TAMBIÉN SON DE CUENTA DEL CONTRATISTA LOS GASTOS DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO, SI ESTE SE ELEVARA A ESCRITURA

HP	Honorarios de proyecto
HDO	Honorarios de dirección de obra
HT	Honorarios totales
HP/V	Repercusión de honorarios de proyecto por vivienda
HDO/V	Repercusión de honorarios de dirección de obra por vivienda

12. Criterios de adjudicación

12.2.1.- Criterios cualitativos

1.- Calidad de la solución técnica

“Se establece este criterio sujeto a juicio de valor debido a los beneficios económicos, de confort y habitabilidad que se pretenden conseguir con la solución técnica y la importancia de alcanzar una mejora de la eficiencia energética del 30%, requisito para la financiación del programa MRR en el que se integra; se pone así de manifiesto el peso en la valoración del aspecto técnico de la propuesta edificatoria, la cual deberá seguir las condiciones técnicas prevista en el pliego de prescripciones técnicas”.

Se expuso por parte del COAGC que, para la elaboración de la propuesta técnica, se hace imprescindible contar con la documentación sobre las edificaciones objeto de los contratos de los 5 lotes.

Los representantes del ICAVI manifestaron que la documentación técnica denominada Memorias orientativas y de referencia (1,2,3,4 y 5) se incorporaron a la Plataforma de Contratación del Sector Público posteriormente (10 días naturales) a la publicación del resto de la documentación de la licitación. Esta demora en la puesta a disposición de dichos documentos

esenciales para la elaboración de las ofertas requiere la prórroga del plazo para su presentación para permitir al profesional formular adecuadamente su propuesta.

En cualquier caso, la planimetría aportada es la correspondiente a planos de los proyectos originales de edificaciones realizadas hace varias décadas por lo que con toda seguridad dicha documentación estará desactualizada. Esta carencia no permita a los licitadores la presentación de una oferta técnica fiable ni en igualdad de condiciones.

Asimismo, el COAGC manifestó a los representantes del ICAVI que, al observarse la inclusión de las “memorias orientativas y de referencia” en el expediente de licitación como parte integrante del Contrato, el órgano de contratación debe proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Contratos del Sector Público, tomando las medidas adecuadas para su cumplimiento.

3.- Asistencia técnica después de la recepción de obra (8 puntos).

“Este criterio tiene una gran importancia pues se facilita la información sobre posibles deficiencias que se puedan reclamar a la constructora y que se ponen de manifiesto después de la recepción de la obra relativa a su calidad o mala ejecución, así como aquellas que deban corregirse por otras causas para que la inversión realizada sea eficaz, proponiéndose las actuaciones técnicas a efectuar”.

Este criterio no puede aplicarse por estar fuera del ciclo de vida del contrato, sobrepasando además los límites de la libertad de pactos expresados en el artículo 34 de la LCSP. Si se demanda del adjudicatario este servicio, debe ser contratado como misión diferenciada del contrato de proyecto y dirección, o ser asumida por los servicios técnicos de la Administración, por ser medios propios a su alcance como promotor.

Por otro lado, las obligaciones y responsabilidades de los distintos agentes que intervienen en el proceso constructivo están perfectamente definidas en la LOE y existen mecanismos legales para su exigencia, incluidos los seguros de responsabilidad civil, por lo que la Administración cuenta con garantías suficientes para su cumplimiento.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita al ICAVI la eliminación de este “criterio cualitativo”, interpretable como totalmente subjetivo e impropio en la licitación que nos ocupa.

5.- Criterios sociales (4 puntos).

Se considera positiva incorporación de jóvenes profesionales (2 puntos). En cuanto a los valores de integración de personas con hándicap (1 punto) y equilibrio de género (1 punto) debe ser un recurso socialmente deseable, pero no al punto de determinar la idoneidad de un equipo de trabajo, aunque podría incorporarse este requisito como valor en caso de desempate de ofertas.

24.9.- *“La contratista deberá entregar el proyecto objeto de la contratación acompañado de una copia en soporte informático, debiendo ser presentado utilizando la herramienta de modelado Digital de la información de la construcción (BIM)”.*

Este requisito, no siendo obligatoria su exigencia, puede disuadir la presentación de ofertas a los licitadores, ya que la utilización de la tecnología BIM no está suficientemente extendida.

Además, la Administración se vería obligada a cumplir con la disposición adicional decimoquinta de la LCSP, que requiere que la Administración garantice la igualdad de oportunidades de presentación de los licitadores con los medios electrónicos demandados².

8.2.- En el precio del contrato se entienden incluidas todas las tasas e impuestos, directos e indirectos, y arbitrios municipales que graven la ejecución del contrato, que correrá de cuenta de la persona contratista"

Esta cláusula del Pliego hace referencia al artículo 102 de la LCSP, sin embargo, en dicho precepto legal no se indica nada sobre esta carga imputada al adjudicatario.

En el Pliego se omite que los gastos de formalización del contrato "*si este se elevare a escritura pública*", conforme al artículo 153 correrán a cargo del adjudicatario, si éste lo solicita.

Pliego de prescripciones técnicas particulares

2.5.- Fases y plazos de ejecución

- *Estudio Diseño: Treinta (30) días naturales.*
- *Proyecto Básico: Cuarenta y cinco (45) días naturales.*
- *Mediciones y Presupuesto: Setenta y cinco (75) días naturales.*
- *Proyecto de Ejecución: Noventa (90) días naturales.*

Las mediciones y presupuesto no pueden constituir una fase en sí misma. Este criterio atenta contra la unicidad del proyecto y es contrario a la buena práctica de los profesionales, en la medida que no se puede medir y presupuestar lo que no se ha proyectado, una vez se haya concluido con la elaboración de todos y cada uno de los documentos que constituyen un trabajo profesional de Arquitectura.

Concluida la exposición de los distintos asistentes, el Decano del COAGC agradece la participación de los representantes del ICAVI y se compromete a remitir a la mayor brevedad posible el acta de la reunión, dándose por concluida la sesión.



Juan Torres Alemán
Decano del COAGC

Félix Juan Bordes de Santa Ana
Vocal de la Junta de Gobierno del COAGC

Jose G. Feijoo Martínez
Director Técnico del COAGC

²

Disposición adicional decimoquinta. Normas relativas a los medios de comunicación utilizables en los procedimientos regulados en esta Ley.