

# CAPÍTULO 2

## CONDICIONAMIENTOS DE LA PROPIEDAD. ENCARGO Y CONTRATACIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Fernando Cañizal Berini / M<sup>a</sup> Antonia Pérez Hernando

OCW UNIVERSIDAD DE CANTABRIA • Licencia: CC BY-NC-SA

### 1. PLANTEAMIENTO DE LA PROPIEDAD

Todo el ciclo del proyecto se inicia por expreso deseo de la Propiedad, que detecta una necesidad actual y trata de formular unos objetivos a alcanzar en un futuro. De esta situación inicial y esa deseable situación futura se desprenden unas necesidades, que deben ser cubiertas con un determinado proyecto.

Es misión de la Propiedad definir, en la medida de lo posible, cuáles son las necesidades a cubrir, y cuáles han de ser las características y requisitos básicos del futuro proyecto. Esta definición adquiere mayor importancia en el caso (cada vez más frecuente) de que la Propiedad no tenga disponibles medios técnicos suficientes para abordar la redacción del proyecto, por lo que habrá de encargarse éste a persona u organismo ajeno a la estructura de la Propiedad. En ese caso, las necesidades a cubrir y los requisitos del trabajo a los que antes se aludía deben quedar plasmados en un documento, que pueda servir de base al encargo y contratación del mismo. A este documento, aunque se conoce con diversas denominaciones, se le va a designar aquí *Pliego de Bases*.

## **2. LOS PLIEGOS DE BASES**

Suelen constar de dos partes claramente diferenciadas: una parte técnica y otra de carácter económico-administrativo.

### **a) Parte técnica.**

La Propiedad impone en ocasiones unos determinados condicionamientos, para mejor resolución de los objetivos que pretende alcanzar. Exigirá, en principio, unas dimensiones, unos espacios libres, unos accesos, unos volúmenes. Quizás también pretenda imponer ciertas formas o el uso de ciertos materiales. En resumen, establecerá unos requisitos a cumplir por la solución cuyo proyecto se encarga. Muchos de estos condicionamientos son consecuencia de un previo planteamiento económico y limitarán la actividad del Equipo Redactor, junto con otros condicionamientos de carácter legal y de carácter técnico, con los cuales deberán, obviamente, ser compatibles.

Pero la Propiedad exige también una calidad en ese trabajo. Por eso a veces impone unas determinadas exigencias en cuanto a la intensidad en la recogida de información o en la realización de ciertos estudios previos, la utilización de ciertos métodos de cálculo, y el análisis y comparación de cierto número de alternativas. También suele fijar algunos extremos de carácter formal: número de ejemplares, formato de planos, escala de los mismos, rotulación, simbología, etc...

### **b) Parte económico-administrativa.**

Un aspecto básico a fijar es la cantidad que va a abonarse al Equipo Redactor por la elaboración del trabajo, así como cuál va a ser la forma de pago. También deberá indicarse si en el precio está o no incluida la toma de datos y la realización de los estudios previos (básicamente cartografía y geología-geotecnia).

Dentro de los aspectos administrativos cabe destacar:

- Plazo para la redacción del proyecto y plazos parciales, en su caso.
- Forma en que va a ejercerse la supervisión y control del desarrollo del trabajo.
- Requisitos a reunir por los Equipos Redactores que pretenden les sea adjudicado el encargo.
- Documentos que deberán presentar éstos para la selección.
- Procedimiento que va a emplearse para adjudicar la redacción del proyecto a un determinado equipo.

Estos últimos aspectos varían mucho de un contrato a otro, fundamentalmente debido al objeto del encargo y a la personalidad de la Propiedad. Por ello se ha considerado oportuno, en este punto, aportar tan sólo unas ideas generales sobre las modalidades usuales de contratación y sobre el proceso de adjudicación, que pudieran ser de aplicación a cualquier tipo de contrato de redacción de estudios y de proyectos. El análisis pormenorizado de la normativa de contratación en caso de clientes públicos se abordará en la publicación titulada *El Contrato de Obras y El Contrato de Consultoría y Asistencia*, al estar regulados actualmente estos contratos en la reciente Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Ésta establece un conjunto de disposiciones comunes para los distintos tipos de contratos, tan complejo, que haría engorroso su tratamiento en este capítulo.

### **3. MODALIDADES USUALES DE CONTRATACION**

Existen diversas modalidades de contratación según sea la envergadura del encargo, la responsabilidad de su autoría o el procedimiento para su adjudicación.

### 3.1. Según la envergadura del encargo

Atendiendo a la envergadura del encargo, puede éste abarcar trabajos individualizados, o combinaciones de ellos:

- Estudios de viabilidad.
- Anteproyecto.
- Proyecto.
- Anteproyecto y Proyecto.
- Proyecto y dirección de obra.
- Proyecto y construcción de la obra.
- Estudios previos, anteproyecto, proyecto, dirección de obra, contratación de la construcción; preparación para la explotación y puesta en servicio (proyectos *llave en mano*).

### 3.2. Según la responsabilidad de su autoría

Cabe distinguir el caso en que la Propiedad no participa en la redacción del trabajo y se limita a establecer un cierto control del mismo a su recepción, con lo que la responsabilidad recaería (en principio), sobre el técnico autor del Proyecto, de aquel otro en que el Equipo Redactor actúa como colaborador de un técnico de la Propiedad, que se convierte en Director del Proyecto. En este caso, la responsabilidad debe de ser compartida.

Por otra parte, puede ocurrir que la Propiedad contrate con distintos equipos el estudio de ciertas partes del proyecto, coordinando entonces a todos ellos y respondiendo éstos ante la Propiedad. Más frecuente es, sin embargo, la contratación con un sólo equipo, subcontratando éste a su vez ciertas partes del proyecto (estudios previos, cálculos). Todos ellos responden ante el Equipo Redactor y éste, ante la Propiedad.

### 3.3. Según la forma de adjudicación

Atendiendo a la forma de adjudicación del encargo, hay que decir que son dos los procedimientos habituales: el **Concurso** y la **Contratación Directa**.<sup>1</sup> No se utiliza, ( o al menos no debería utilizarse ) para estos contratos, la Subasta como forma de adjudicación.

#### a) El concurso

Es el sistema utilizado básicamente por las Administraciones Públicas y por las Propiedades Privadas de cierta envergadura. Con él puede conseguirse una amplia concurrencia lo que, sin duda, hará mejorar el resultado del trabajo. El Equipo Redactor expondrá, por una parte, los méritos acumulados (proyectos similares abordados) y los medios humanos y materiales disponibles para la redacción del trabajo. Por otra, presentará probablemente un avance del mismo así como ciertas *ofertas* tendentes a mejorar aspectos fijados por la Propiedad en el Pliego de Bases, tanto en lo que respecta a cuestiones técnicas como a económico-administrativas. Son aspectos siempre importantes a mejorar los relativos al coste y al plazo. Mediante el sistema de concurso la Propiedad adjudica el contrato a la oferta en conjunto más ventajosa, tanto en lo que respecta a los aspectos técnicos como a los económico-administrativos.

El Concurso, es a veces, **abierto** (cualquier interesado que cumpla unos requisitos mínimos puede presentar oferta), y a veces **restringido**, aceptando únicamente las ofertas de determinados equipos a los que se les ha invitado expresamente a participar. Este último sistema es usualmente utilizado por las grandes empresas privadas.

Dentro de los concursos cabe destacar el denominado **Concurso de Ideas ( o concurso con intervención de Jurado )**, muy utilizado para la contratación de proyectos singulares, de carácter artístico o que afecten especialmente a una determinada población por su impacto

---

<sup>1</sup> En la nueva legislación de contratos públicos desaparece esta denominación, recibiendo la de “ Procedimiento Negociado”

estético o ambiental. La Propiedad solicita un avance del futuro proyecto (*ideas*), otorgando premios económicos y adjudicándose generalmente al equipo ganador la redacción del proyecto.

Para terminar con los concursos, y aunque no deben confundirse los de redacción de proyectos con los de ejecución de obras (véase “*El Contrato de Obras y el Contrato de Consultoría y Asistencia*”), sí interesa comentar aquí un sistema mixto entre ambos: se trata de los denominados **Concursos de Proyecto y Construcción**, a los que concurren empresas de ingeniería filiales a las constructoras. Basándose en un Pliego de Bases presentan una oferta consistente en un proyecto (lo más desarrollado posible) y un procedimiento constructivo, con indicaciones respecto al coste de la obra y el plazo de ejecución de la misma. Al equipo ganador se le encarga la ejecución de las obras. Sobre este tipo de concurso se insistirá en la publicación antes citada.

#### **b) La contratación directa<sup>1</sup>**

Mediante este procedimiento se adjudica directamente el encargo a un determinado equipo, con el que se negocian las cláusulas del contrato. Es un sistema típico en caso de clientes privados o pequeñas empresas y también con las Administraciones Públicas, para trabajos de pequeña cuantía. En estos casos la Propiedad suele prescindir de la redacción del Pliego de Bases, dado que las condiciones quedarán fijadas, tras la negociación, en el contrato. Con los clientes privados no siempre se firma dicho contrato, por lo que es fundamental dejar constancia escrita al menos del encargo, mediante cumplimentación y firma de la Hoja de Encargo editada por los colegios profesionales.

---

<sup>1</sup> En la nueva legislación de contratos públicos desaparece esta denominación, recibiendo la de “Procedimiento Negociado”

#### 4. PROCESO DE ADJUDICACIÓN

En las **adjudicaciones por concurso** el proceso se inicia mediante publicación del **anuncio**, en los Boletines Oficiales y prensa. Deberá figurar al menos:

- Objeto del contrato.
- Lugar donde se encuentran los Pliegos de Bases.
- Requisitos a reunir por los participantes (licitadores).
- Contenido de la proposición, lugar y plazo de entrega.
- Lugar, día y hora de apertura pública de proposiciones.
- Forma de adjudicación (Concurso Ordinario, de Ideas, de Proyecto y Obra).

Contendrá también una información sobre el precio y el plazo del encargo, lo que dará idea de su envergadura. Todos los demás extremos podrá el interesado analizarlos en el Pliego de Bases.

Si el concurso es restringido, no existe esa fase detallada de anuncio, quedando sustituida por la invitación (postal, telefónica, etc.), si bien en ocasiones sí se realiza previamente una convocatoria inicial pública. Una vez conocidas las empresas interesadas en participar, sólo a algunas de ellas se les enviará la invitación para que presenten ofertas.

Los licitadores, sea cual fuere el tipo de concurso, estudiarán el Pliego de Bases y cuantos aspectos consideren necesarios y prepararán y **presentarán sus ofertas** que, en el caso más general, estarán constituidas por tres *sobres*:

- a) **Documentación administrativa.** Se incluirán los **datos de la empresa** así como **diversos certificados** que tienen especial importancia para las Administraciones Públicas (resguardos de depósito de fianzas, documentos acreditativos de clasificación, declaración de no incompatibilidad, etc.).

- b) **Documentación técnica.** En este sobre se incluirá, por una parte, una **relación de los trabajos** desarrollados por el equipo, que alegará como méritos y, por otra, una **relación de los medios** de que dispone y que piensa emplear en el trabajo: personal, oficinas, equipos, etc. Este sobre puede no existir en los **concursos de ideas**.
- c) **Oferta propiamente dicha.** Deberá incluirse aquí, por un lado, **los aspectos técnicos, económicos y administrativos que el licitador se ofrece a mejorar** respecto del Pliego de Bases y, por otro, un **avance** del trabajo, caso de que se haya solicitado. Nótese que éste *avance* es el elemento fundamental de la oferta en el caso de **Concursos de Ideas** y que, en el caso de **Concursos de Proyecto y Construcción** constituye el Proyecto, cuya obra pretende el licitador le sea adjudicada.

Llegado el día de la **licitación**, se abrirán las ofertas, en primer lugar los sobres a) y b). Abiertas las ofertas se **adjudicará** el concurso (una vez transcurrido un plazo para el estudio de las mismas) a aquel licitador cuya proposición sea en conjunto la más ventajosa, pudiendo declararse desierto. Con él se formalizará el contrato (cuyas cláusulas serán las fijadas en el Pliego de Bases con las modificaciones ofertadas por el adjudicatario).

Lógicamente si el contrato se adjudica mediante **contratación directa** (procedimiento negociado), no existen todos estos trámites, ya que quedan reemplazados por la negociación del contrato con un determinado equipo y la formalización del mismo. Esto sin perjuicio de que a veces la Propiedad establezca contactos previos con más de un Equipo Redactor.

## **5. LOS CONTRATOS DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA**

Los contratos de consultoría y asistencia que establezcan las Administraciones Públicas para la realización de estudios, informes, proyectos, supervisión y control de obras, están regulados en la “Ley 13/1995 de Contratos de las Administraciones Públicas”, la cual deroga el Decreto 1005/74 de Asistencias Técnicas por el que se habían regido durante más de veinte años.

Tal como se ha indicado en el apartado 2º de este capítulo, motivos didácticos llevan a tratar este punto en la publicación *El Contrato de Obras y el Contrato de Consultoría y Asistencia*, ya que allí quedan recogidas un conjunto de disposiciones comunes de gran trascendencia para los diversos tipos de contratos públicos.

<b>1. PLANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD.....</b>	<b>1</b>
<b>2. LOS PLIEGOS DE BASES.....</b>	<b>2</b>
<b>3. MODALIDADES USUALES DE CONTRATACION.....</b>	<b>3</b>
3.1. SEGÚN LA ENVERGADURA DEL ENCARGO .....	4
3.2. SEGÚN LA RESPONSABILIDAD DE SU AUTORÍA .....	4
3.3. SEGÚN LA FORMA DE ADJUDICACIÓN .....	5
<b>4. PROCESO DE ADJUDICACIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>5. LOS CONTRATOS DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA.....</b>	<b>9</b>