

CARTA AL DIRECTOR

Sobre las subastas de obras y las "bajas" que ahora se hacen en ellas

Antonio Vallejo Alvarez, arquitecto

Querido Director:

Contesto a la carta que amablemente me has dirigido, en la cual me pides mi opinión sobre las subastas de obras y sobre las "bajas" que ahora se acostumbra hacer en ellas. Supongo que deseas esa opinión para darla a conocer, como hiciste con la de Cavestany, a los lectores de ARQUITECTURA. Sea como desees, pero con un ruego por delante: tómallo y tómelo quien lo conozca como lo que realmente es, como la opinión espontánea, poco meditada, de un arquitecto, al par que consejero de una empresa constructora, con más buena voluntad que méritos para opinar así, al correr de la pluma, sobre tema de tanta trascendencia para la vida nacional; para la economía inmediata y futura del país.

Sobre las subastas de obras "podría escribirse un libro", y esto que voy a escribir es solamente una opinión personal, no meditada y resumida tanto como sea capaz para complacer tu petición.

Sobre las subastas de obras hay ya mucho escrito, pero la mayor parte de ello carece hoy de actualidad. El "ambiente" en que vivimos cambia mucho más de

prisa que las normas por las que regimos nuestros actos. El ambiente actual—en esto de las subastas, como en tantas otras cosas—exige nuevos modos, y éstos aún no se han habilitado; en parte por inadvertencia de esa necesidad y en parte también por pereza, falta de ganas de estudiar el tema a fondo con valentía y realidad. Tema, por otra parte, alrededor del cual existen tantos intereses creados que no es fácil, o al menos cómodo, mudar.

Sobre las "bajas" y "alzas" al parecer anormales que hoy se producen en las subastas de obras, mi opinión personal se reduce a pensar que es necesario, imprescindible en una buena administración, eliminarlas. Hay que comenzar por analizar las razones o causas por las que se producen ofertas tan desconcertantes para hacerlas imposibles; porque tal como hoy se producen esas ofertas demuestran que algo va mal en la complicada trama de las subastas de obras que pone en entredicho nuestra intervención como técnicos responsables y, lo que es aún peor, crea circunstancias favorables para que las obras no se realicen con la debida calidad.

En cualquier subasta intervienen:

E L P R O M O T O R
L A C O S A S U B A S T A D A
L O S L I C I T A D O R E S

En las SUBASTAS de OBRAS se dan circunstancias especiales:

La "cosa subastada" no es una realidad, sino una cosa PRE-SUPUESTA.

Lo que realmente se subasta no es la "cosa", el edificio, sino su construcción.

Para definir la "cosa a subastar", al no tener ésta existencia real, han de intervenir en esta clase de subastas:

EL PROYECTO, que especifica lo que se ha de construir.

EL TECNICO o técnicos, arquitecto, ingeniero..., que ha de redactar el proyecto, que ha de dirigir el trabajo

de construcción y ha de exigir y dar fe de que lo realizado se ajusta a lo convenido, a lo que se dijo había que realizar cuando se anunció la subasta.

La adjudicación, en nuestras actuales subastas de obra, se hace al mejor postor. No se tienen en cuenta sino el mejor precio, el precio más bajo, sin atender a la realidad de otros extremos que alegremente, sin comprobación, se dan por buenos, aunque esta bondad no existe en la mayoría de los casos.

Para una misma obra subastada se hacen las ofertas más heterogéneas, con "bajas" muy diferentes entre sí y algunas muy alejadas también de la cifra tipo en que

se valoró la obra en el proyecto; hay casos—el comentado en el número anterior de ARQUITECTURA, por ejemplo—en los que no solamente hay una gran variedad de "bajas", sino que al propio tiempo existen ofertas en "alza".

Si esto sucede hay que achacarlo a algo, y teniendo en cuenta los factores que hemos dicho que intervienen en cualquier subasta de obras, de alguno de ellos dependerá el que lo expuesto sea posible.

A mi juicio esa alarmante diferencia entre el precio de proyecto y los precios de las ofertas no puede obedecer más que a una de estas tres cosas:

A que la obra subastada, o mejor el proyecto que la define, no está lo suficientemente claro y preciso para que los ofertantes conozcan aquello sobre lo que han de ofrecer, o a que está mal valorado.

A que quienes hayan de estudiar el proyecto para ofertar después no están suficientemente capacitados para hacerlo.

A que aun poseyendo los ofertantes la debida capacidad para estudiar y hacer la oferta justa prefieran hacer otras más bajas, con miras al éxito en la adjudicación, ya sea por el deseo de obtener trabajo, aun sin beneficio o con pérdida, para mantener su organización, como ahora se dice, aunque resulte difícil creerlo, ya sea contando con que, no obstante su baja excesiva, podrán "defenderla" a base de quitar calidad a los trabajos o de conseguir mejoras compensadoras aprovechando las lagunas del proyecto.

Sin darse una de esas tres circunstancias—las tres fruto de incompetencia—no es posible que las diferencias de precio entre el de proyecto y los de las ofertas fuesen tan desconcertantes como es frecuente hoy.

Para mí, insisto, no pueden existir esas desconcertantes diferencias sin darse alguna de esas tres muestras de incompetencia, achacables, en el primero de los tres supuestos, al TECNICO; en el segundo, a los LICITADORES, y en el tercero, a unos y otros: a los LICITADORES, que empleen ese sistema, por lo que pueden tener de "mala fe" por su parte, y al TECNICO, como director de la obra, porque con capacidad y cumplimiento del deber por la suya, este tercer supuesto no tendría por qué ser incluido aquí, ya que sus consecuencias no perjudicarían a la obra ni a su promotor, sino al licitador desaprensivo o necesitado de trabajo que lo emplease y se daría con escasa frecuencia.

Si aceptamos que en cualquiera de los casos la razón de producirse esos hechos se debe a incompetencia, sea del técnico, proyectista o director, sea del contratista, licitador primero y adjudicatario después, sea de ambos, parece que el incompetente debiera ser sancionado y que con la sanción se daría ejemplo y se evitarían nuevos fallos. Generalmente, por no proceder así, se perjudica a la OBRA o, lo que es igual, al PROMOTOR, o al FIN para el que la obra se promueve, y se perjudica también el buen concepto que merecen los técni-

cos y los contratistas capacitados y honorables, pagando justos por pecadores.

Todo esto no es compatible con una buena administración. Una buena administración no debe tolerarlo. Si se tolera es por causa de otra incompetencia más: la de la propia administración, tan perniciosa para el bien público como la incompetencia—por desconocimiento o por dejación—del técnico o del contratista licitador.

Debe cada cual analizar su caso, "hacer examen de conciencia", para ver cuál es su parte de culpa y tratar de corregirse. Una vez en "estado de gracia" cada uno podrá exigir a los demás que obren con la debida corrección si alguno, espontáneamente, no lo ha hecho, puesto que el error de cualquiera de ellos siempre perjudica, con más o menos extensión, a todos los demás.

Por lo que a nosotros como técnicos, arquitectos, nos atañe estimo que ese análisis de cómo cumplimos nuestro papel en las subastas de obra ha de hacer, hablando en términos generales, que "nos salgan los colores a la cara".

¿Hacemos proyectos bien definidos, auténticos proyectos, que, bien estudiados por los licitadores, no puedan dejar lugar a dudas respecto a cómo hemos concebido la obra subastada?

¿Dirigimos después la obra con estricta sujeción a las condiciones que sirvieron de base a la subasta con

la atención y diligencia que corresponden a un buen director y con la ecuanimidad y sentido de justicia que no pueden faltar en quien ha de ser el que imponga el justo fiel entre intereses "encontrados"?

Si se me pregunta de quién es la culpa contestaré que, más que de nadie, del "AMBIENTE". Del ambiente de irresponsabilidad en que se desenvuelve nuestra vida, aunque tengamos suspendidas sobre nuestras cabezas las espadas de tantas leyes. Quienes tienen respeto o temor a las espadas no caminan o caminan despacio; quienes han perdido ese temor o ese respeto o no han llegado a apercebirse de que las espadas están encima, caminan con mucha mayor desenvoltura y con suerte hasta que pueden lograr salir de su zona de influencia. De cuando en cuando cae alguna espada por hacer justicia. Corrientemente decapita a alguno de los transgresores más infelices. La irresponsabilidad reinante hace una mueca comprensiva y sigue su camino. Esto no es serio y causa mucho mal, pero está en nuestro ambiente actual, donde se desarrollan las subastas de obras y se realizan éstas.

A los que se escandalicen de esta mi opinión, según la cual aquellas dos respuestas nuestras si han de ser sinceras han de ser negativas, les remito a los archivos, donde yacen los expedientes de subastas de obras en realización y a las mesas de los negociados de subastas, donde se exponen a consulta los proyectos de obras a punto de subastar.

Allí están, para quien quiera analizarlos, los proyectos con los que se subastaron o se van a subastar obras; obras que se adjudicaron o se van a adjudicar con baja a la par o en alza; obras, muchísimas ya realizadas, muchas en realización, algunas para realizarse. Allí están todos esos proyectos que nadie analiza porque nadie estima de su incumbencia realizar ese deslucido trabajo.

Yo sé que a quienes allí acuden les será difícil encontrar proyectos seriamente estudiados para servir de fundamento a una subasta de obras en la que tantos intereses económicos se ponen en juego y de la que ha de surgir, como última consecuencia, un edificio, un pueblo, un puente, una acequia o un camino al servicio de la comunidad.

Sé que allí podrán encontrar otros proyectos incompletos para lo que sería de desear en una perfecta organización, pero hechos con capacidad y atención suficientes para poderlos aceptar como buenos.

Pero tengo por seguro también que allí encontrarán muchos proyectos que en ningún caso debieron darse por buenos para promover con ellos una subasta de obras, aunque la realidad haya sido que, con ellos como base, se subastaron y se realizaron obras y hasta puede ser que muchas de ellas se considerasen en su día terminadas "con éxito". Todo esto es posible, pero lo indudable es que los proyectos de esa índole llevan siempre el germen de algo malo, ya sea la injusticia o la ineficacia funcional o el despilfarro económico o los excesivos gastos de conservación o la ruina prematu-

Contestando en esos términos generales con que hay que enfocar este análisis creo que nuestras contestaciones sinceras a una y otra pregunta han de ser negativas.

ra... Esta clase de proyectos suele servir además, las más de las veces, a la Fealdad; pero sobre esto no hay por qué hablar aquí, porque las subastas de obras nada tienen que ver con la Plástica y la Estética.

Como técnicos, como arquitectos, estamos obligados a no producir e incluso a no permitir que produzca ninguno de nuestros compañeros esos proyectos vergonzantes y debemos solicitar de los organismos rectores que antes de promover una subasta de obras se garantice la bondad y suficiencia del proyecto que haya de servirle de base. Esto lo puede conseguir la Administración usando de sus órganos consultivos o creándolos cuando no disponga de ellos. Pero a falta de esa disposición hágase la oportuna consulta a los Colegios Oficiales de Arquitectos, quienes, con sus Comisiones de Control, podrán atender esa función, cumpliendo a la par con ello uno de los fines para los que fueron creados. Si la Administración no lo comprende así hay que intentar informarla y convencerla de que sólo con proyectos completos y realistas bien estudiados debe promover subastas de obras para bien y defensa de los intereses públicos que cada uno de los organismos que la integran está encargado de administrar.

Porque sólo con proyectos completos, realistas y bien especificados se puede estudiar una oferta de subasta, y con esa clase de proyectos los contratistas capacitados podrán hacer mejores proposiciones, porque con ellos las obras se organizan mejor y, sin perder calidad, cuestan menos.

Como profesión estamos obligados a actuar de ese modo, aunque al hacerlo aparezcan lesionados de momento intereses privados egoístas y aunque cueste trabajo y sacrificio hacer que la Administración salga de sus caminos trillados, que en el caso que nos ocupa no conducen ni al éxito ni al progreso deseables.

Con proyectos bien estudiados y realistas, completos, que contengan todo lo que sea necesario y suficiente para dejar perfectamente definida y especificada la obra

que se desea subastar, o no se producirán ofertas disparatadas o si se presentan no será por nuestra culpa, sino por culpa de quien por ignorancia, ambición o conveniencia particular las compuso. Aunque alguna de esas ofertas llegase a ser aceptada, tampoco podrá cau-

sar perjuicio a la Administración si, como directores de obra, cumplimos también con nuestra obligación, a lo cual, en último extremo, se nos podrá siempre obligar, exigiéndonos en todos los casos la responsabilidad que por nuestro cargo directivo nos corresponde.

Con todo esto y sólo con esto habremos tranquilizado nuestra conciencia profesional cuando nos toque intervenir como arquitectos proyectistas o directores en obras que hayan de realizarse por subasta.

De ello estoy seguro; de lo que ya no lo estoy tanto es de que si no tenemos otras fuentes de ingresos podamos subsistir con la dignidad que nos corresponde trabajando de ese modo.

Porque, también hay que decirlo, nuestros honorarios profesionales no compensan nunca o raras veces nuestra dedicación cuando trabajamos como entiendo que hoy día debemos trabajar.

Esto, en los casos en que los honorarios se cobran sin descuentos, que cuando, como sucede en las obras oficiales, se les aplica uno o se les aplican dos ya no hay manera de trabajar "como Dios manda" sin poner dinero propio.

Esto es perfectamente demostrable, y si se me va a llevar la contraria fundándose en la gran apetencia de muchos de nuestros compañeros por conseguir encargos oficiales, yo tengo que oponer que ello sólo es posible aliándose en la labor, de un modo u otro, con el diablo.

Esto también es perfectamente demostrable en todos los casos, si bien en muchos de ellos es posible que quien lo intentase por sólo sus propios medios perdiese en el camino su empeño. Sólo una acción colectiva profesional, mejor aún si está asistida por el Poder Público, podría acabar con esas alianzas diabólicas, no por usuales menos nefastas.

La Administración tiene la obligación de analizar las ventajas o inconvenientes que le reporta ese pago mezquino de honorarios a los arquitectos que emplea y de actuar en consecuencia. Yo he oído comentarios a varios de éstos a propósito de ese particular que, como arquitecto, me han sonrojado; alguno de ellos, hombre dignísimo y gran arquitecto, comentaba no hace mucho que tenía a su cargo una obra oficial de muchos millones, que sus honorarios por ese trabajo no alcanzaban ni el 25 por 100 de los que serían normales y que él se "defendía" de ese atropello rindiendo en la misma proporción en sus quehaceres profesionales en aquella obra y dejando que fueran las empresas constructoras colaboradoras quienes suplieran las aportaciones técnicas del otro 75 por 100.

¿No le resultará más caro a la Administración este sistema que el normal de pagar debidamente a su arquitecto para que éste pudiese dar a la obra el 100 por 100 en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo?

Desde luego que sí, porque las Empresas colaboradoras tienen que pagar a sus técnicos; generalmente los pagan bien, y ese gasto, inevitablemente, ha de incrementar los gastos generales de la Empresa que ésta habrá tenido que tener muy presente al cursar su oferta con cargo a la Administración.

Por otra parte, en pura ética profesional nadie puede relacionar proporcionalmente su rendimiento a sus honorarios, aunque pacientemente acepte que éstos le sean rebajados.

Forzar a cualquiera a tener que hacerlo para subsistir no es serio por parte de la administración, quien no puede olvidar que pocos hombres llegan a santos.

Pero este tema de pago debido de honorarios merece comentarios aparte que no caben en estos sobre subastas, aunque en ellas también influya, y por ello haya hecho esta divagación.

Volviendo a nuestro tema de subastas de obra y de las desconcertantes ofertas que en ellas se hacen, y partiendo del supuesto que no se promoviera ninguna de esas subastas sin un proyecto completo y que los

arquitectos directores cumpliesen sin tacha sus deberes, parece imposible que las ofertas pudiesen ser tan diferentes como ahora, y, sin embargo, a poco que se piense en ello se llega a la conclusión que este supuesto cae por su base si no se cuenta con la competencia y honradez del licitador, dejando aparte el caso inaudito y poco real de que se trabaje con baja anormal para no dejar de trabajar.

El pretender garantizar la competencia con la posesión del "carnet de Empresa con responsabilidad" no pasa de ser una buena intención. Todos conocemos Empresas constructoras en posesión de ese documento que cometen los mayores dislates en la construcción de las obras que van a parar a sus manos. También esto cae dentro del comentado "ambiente de irresponsabilidad", en que se desenvuelve nuestra vida.

A la vista del precio calculado por el autor de un proyecto para una obra es bien fácil, para los licitadores desaprensivos, preparar su oferta, que no exige otro esfuerzo que extenderla según modelo oficial, en el que apenas hay que aportar otros datos que el nombre del licitante y el tanto por ciento de alza o baja sobre la cifra conocida del presupuesto de subasta. Esto lo puede hacer cualquiera, como cualquiera puede rellenar un boleto en las carreras o adquirir un billete de la lotería.

Otra cosa sería si para hacer la oferta sólo dispusieran los licitadores de los documentos del proyecto que definen la obra que se desea realizar y hubieran de deducir de ellos su coste o los precios unitarios para aplicarlos a las mediciones del proyecto y deducir así el montante de cada oferta. Solamente los capacitados

para interpretar esos documentos y para deducir los precios que, con los medios a su alcance, puedan ofrecer para todas y cada una de las unidades de obra podrían presentar ofertas y a toda oferta presentada precedería siempre un estudio técnico desde el punto de vista del contratista del proyecto de la obra a realizar.

Sólo con esto muchos indocumentados o muchos "jugadores" a la baja, negociantes de la construcción, reventadores de subastas y, lo que es peor, reventadores de obras, quedarían automáticamente eliminados. No es muy frecuente que la gente se decida a "probar suerte" cuando ello exige realizar antes un trabajo serio.

Por otra parte, imponer en las subastas de obras esta modalidad en nada puede perjudicar y sí mucho favorecer a la Administración y creo que todos los contratistas solventes, grandes o pequeños, la aceptarían de buen grado.

El presupuesto de proyecto quedaría cumpliendo dos funciones fundamentales: servir de orientador a la Administración para autorizar el gasto y de comprobación después para juzgar de la capacidad de su técnico en lo que a economía de la obra se refiere, quitándole la dirección de la obra si no sale airoso de la prueba:

Dos últimas advertencias para aplicación inmediata:

- 1.^a Debe prohibirse el empleo, en las Especificaciones o Presupuestos, de las socorridas "Partidas alzadas"; por sí solas demuestran, donde aparecen, que el proyecto no está estudiado y se prestan a toda clase de injusticias.

No hace mucho se estudiaba en la Empresa a que pertenezco una obra en el Presupuesto de la cual el importe de las Partidas alzadas sobrepasaba el 31 por 100 del montante total de aquél, que importaba varios millones de pesetas. También en esta ocasión me ruboricé, como arquitecto, comprobando que un compañero autorizaba con su firma un Presupuesto en esas condiciones, al pie del cual debía figurar una buena partida para honorarios. Como miembro de una Empresa constructora me indignaba este hecho, porque no hay medio aceptable para estudiar el coste de una obra en estas condiciones; mi Empresa se tomó la molestia de preguntar y de estudiar con detalle el coste de todas las grandes partidas así valoradas en Presupuesto, pero, claro está, su oferta no fué la más ventajosa.

Si, por alguna circunstancia especial, hay necesidad de valorar como Partida alzada alguna parte de la obra, su importe debe considerarse por todos los licitantes inmutable y "a justificar" y ser excluido, por tanto, de la aplicación de baja o de alza de subasta. No hacerlo así no es serio. Puede ser una explicación de muchas ofertas disparatadas.

- 2.^a Los proyectos han de ser realistas, no pueden, no deben promoverse subastas con proyectos "de Escuela". Cada obra ha de tener, cuando se subasta, una ubicación definida; el proyecto que la describe debe estar hecho previo conocimiento real de esa ubicación.

No puede admitirse que falte, en ningún proyecto que haya de servir de base a una subasta, y faltan en casi todos, el plano del solar perfectamente, suficientemente, deslindado; con su topografía, referida a la calle o calles de las que la edificación ha de servirse; con datos reales de la naturaleza y profundidad del firme; con clara indicación de los servicios urbanísticos con que cuenta.

Nada dice en nuestro favor como arquitectos proyectistas prescindir de todos esos datos que es indispensable conocer y manejar a quien está preparado para estudiar seriamente una oferta de subasta.

No debiera valer tampoco para promover una subasta ningún proyecto donde se deduzca que su autor desconoce las características locales de disponibilidad de materiales elementales, de mano de obra, de servicios urbanísticos... El contratista no puede emplear lo que no existe, por mucho que se diga así en el Proyecto, sino a costa de recargar el precio. Si luego va a haber tolerancias deben definirse por adelantado.

El prescindir de esas exigencias da lugar a retraso

en los comienzos de obra, a proyectos adicionales, a discusiones, a pérdida de rendimiento... que, en todos los casos, perjudican la calidad o la economía de la obra sin otra razón que la de incumplimiento del deber de quienes obligadamente debemos velar por ella y la de tolerancia de ese incumplimiento por quien tiene la misión de controlarle.

¿Demasiado largo, querido Director? Tienes razón, pero para escribir con ponderación hace falta ser escritor y no aficionado. Corta por donde quieras.

¿Soluciones? Pues las que se deducen de lo dicho y las que puedan deducirse de lo que opinen otros más competentes. Yo resumo así las mías:

Las ofertas desconcertantes que se vienen haciendo actualmente en las subastas de obras no son admisibles en una buena administración y ha de habilitarse medio de eliminarlas.

La prisa no debe regir nunca en la tramitación de actos tan trascendentes como las subastas de obras. Han de fijarse plazos suficientes para todas sus etapas y exigir que se respeten.

Los proyectos que sirvan de base para cualquier subasta de obra han de ser realistas, claros, precisos y completos.

La remuneración por proyectos de esas condiciones ha de ser justa.

La Administración comprobará que se cumplen en toda subasta los dos extremos anteriores, ya sea por sus propios medios o acudiendo para ello a los Colegios Oficiales de Arquitectos.

A todo licitador que así lo desee se le facilitará por la Administración, mediante pago de cantidad no abusiva, todos los documentos del Proyecto, a excepción de los precios unitarios supuestos por su autor y como consecuencia sin valoraciones de Presupuesto. En esos documentos del Proyecto o en una relación especial se dará la especificación detallada de cada una de las unidades de obra que integren la construcción e indicación de sus lugares de empleo.

Entre las referidas unidades de obra no se incluirá ninguna Partida alzada. Si por circunstancias especiales debe aparecer alguna de ellas en la valoración del Proyecto, tendrá carácter de "a justificar" y será excluida de la licitación.

Se dará a los licitadores plazo suficiente para que puedan hacer un estudio serio y realista de precios.

Cada licitador habrá de entregar, con los documentos que definan su personalidad y garanticen su compromiso, no el precio a que se compromete a realizar la obra, sino una valoración obtenida aplicando a las mediciones del proyecto los precios unitarios en que haya calculado que puede realizar el trabajo, acompañada de una relación completa de esos precios y de declaración jurada, comprometiéndose a realizar la obra con sujeción estricta al proyecto y a los precios unitarios que figuren en la citada relación.

Los honorarios de proyecto se liquidarán de acuerdo con el presupuesto de aquél. Los de dirección, de acuerdo con el importe real de las certificaciones de obra.

La dirección de las obras se realizará también con estricta sujeción al proyecto aprobado, respondiendo el arquitecto director, civil y económicamente, de las variaciones que se introdujesen. Nadie podrá, por otra parte, ordenar o imponer ninguna variación en el proyecto, una vez aprobado, sin haber dejado antes a salvo, de manera fehaciente, la responsabilidad del arquitecto director.

Todo esto estudiado y desarrollado con el detalle suficiente para que pueda regir en la promoción de subastas de obra.

¿Utopía? ¿Más complicación?

¿Impopular?... Es posible, pero como me pides mi opinión y es la mejor que se me ocurre aconsejar, es la que te doy. No dudo que a otros

se les puedan ocurrir otras mejores. Búscalas.

A la vista de todas ellas, la Administración decidirá, o deberá decidir, qué nuevo camino seguir si antes llega a convencerse que el que viene siguiéndose está viejo y desacreditado, según nos parece a muchos.

Perdón por el "rollo", y a tu disposición siempre, querido Director de ARQUITECTURA.