

LICITACIONES: CONCURSOS DE PRECIOS

LICITACION DE OBRA

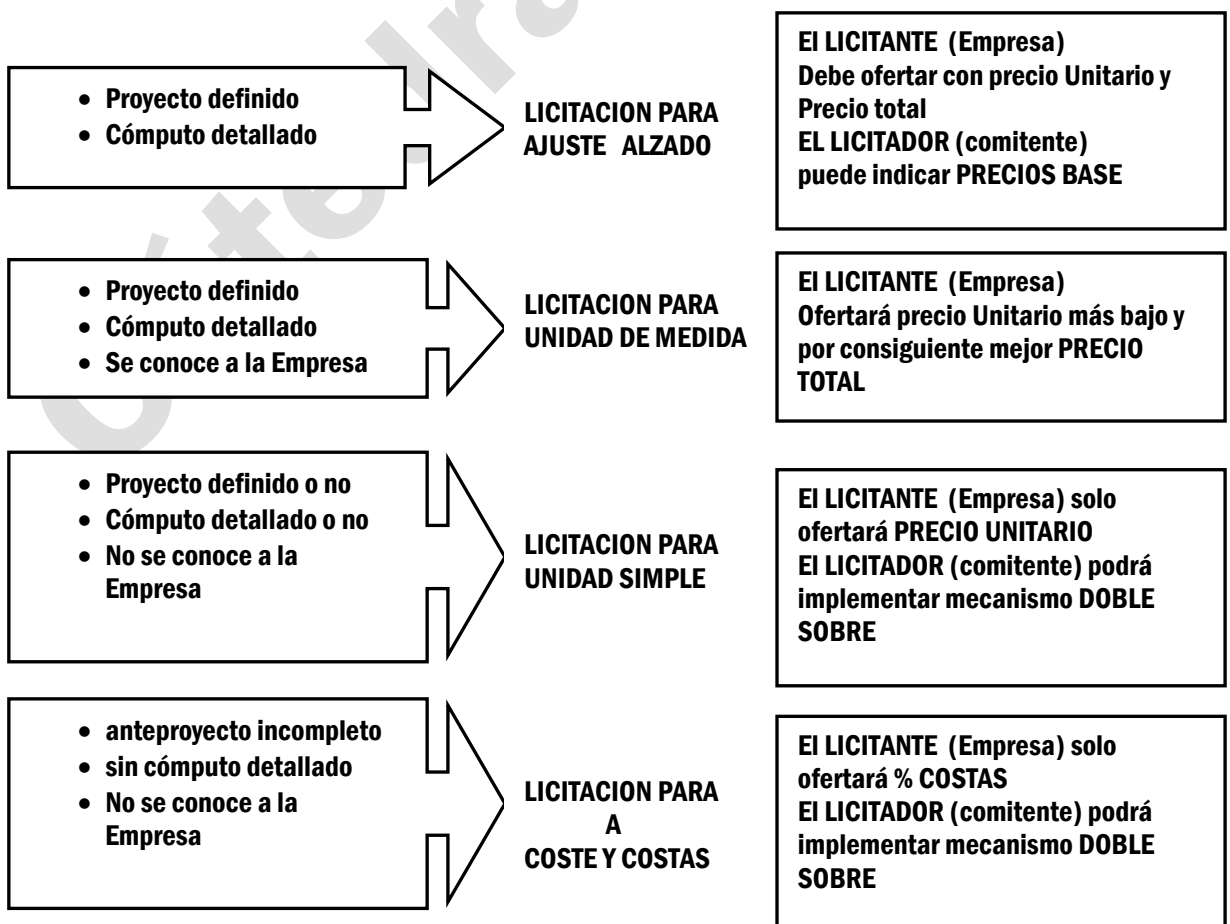
Procedimiento mediante el cual, un comitente pretende evaluar ofertas de precios para la ejecución de su obra

La confección y redacción de las bases de Licitación es tarea comprendida dentro de la ENCOMIENDA DE PROYECTO.

Si un comitente encomienda la confección de las bases de Licitación a un profesional que dirigirá la obra que proyectó otro profesional; deberá pagarle este servicio por fuera de los honorarios de Dirección.

El Profesional que confecciona las bases deberá considerar previamente los siguientes aspectos:

- Escala del Edificio
- Fluidez económica del comitente para el pago de los trabajos
- Plazos límite del comitente
- Previo conocimiento de Empresas Constructoras
- Solvencia económica de la /las Empresas oferentes
- Sistema de Ejecución



Cabe destacar que la licitación es un proceso en el que el Profesional demuestra su capacidad de asesoramiento en función de los intereses del comitente, sustentado en su capacidad técnica y evaluativa, así como también su conducta y responsabilidad ética. Debe resguardar equilibrio entre esos intereses económicos que pudieren favorecer al comitente (un precio bajo) y la calidad del producto de la empresa oferente.

TIPOS DE LICITACION

- **PUBLICA / ABIERTA:** Se convoca mediante medios masivos de comunicación, en el boletín oficial y publicaciones del ámbito de la construcción, se ejecutan con fondos públicos.

Dentro de los organismos públicos también pueden hacerse Licitaciones Privadas y Contrataciones Directas (Trámite simplificado) de acuerdo a los montos previstos para cada compra.

- **PRIVADA:** se ejecutan con fondos privados y puede ser:
 - **ABIERTA:** se publica en medios de comunicación y revistas del ámbito de la construcción.
 - **CERRADA:** Se invita a determinadas empresas a ofertar.

Las OBRAS PUBLICAS deben licitarse siempre con LICITACION PUBLICA
Las OBRAS PARTICULARES pueden licitarse públicamente o privadamente

OBRA PÚBLICA: Toda tarea cuya ejecución deba ser pagada con FONDOS DEL TESORO NACIONAL

LEY DE OBRAS PUBLICAS (13064): Regula la Licitación, la contratación y la ejecución de la OBRA PUBLICA

Toda base de Licitación debe contener

- Datos del Licitador
- Ubicación de la Obra
- Tarea/as a ejecutar y Sistema de Ejecución – Contratación (OBJETO DEL LLAMADO)
- Lugar donde comprar o retirar las bases
- Condiciones que deben cumplir los oferentes para poder ofertar (Para Obra Pública se debe estar inscripto en el Registro de Constructores de Obras Públicas)
- Garantía de mantenimiento de la oferta
- Cronograma de fechas y plazos
- Apertura de sobres
- Adjudicación de los trabajos
- Devolución de los depósitos de garantía de la oferta a los NO ADJUDICATARIOS
- PLIEGO DE CLAUSULAS GENERALES
- PLIEGO DE CLAUSULAS ESPECIFICAS

Importe en dinero que el oferente deposita a favor del licitador como garantía de que mantendrá la oferta de de precio por un intervalo de tiempo determinado.

- En las obras Particulares se suele pedir entre 1% al 5% del precio de oferta.
- En Obras Públicas la Ley de Obras Públicas exige que sea el 1% del Presupuesto Oficial aprobado para esa tarea

Recomendaciones del CPAU para las licitaciones

Adjudicación directa

Esta modalidad presenta las particularidades siguientes:

- Para llegar a la contratación de los trabajos no median los procedimientos ni las formalidades de cumplimiento más o menos estrictos propios de una licitación.
- La posibilidad de llevar a cabo negociaciones tendientes a ajustar y convenir una propuesta ventajosa.

En caso de llevar a cabo negociaciones con una única empresa, a falta de otros elementos de comparación, resulta conveniente requerirle los análisis de precios que justifiquen los precios cotizados.

Conviene recurrir a esta modalidad cuando:

- no existen otras que cuenten con la tecnología requerida para trabajos a ejecutar
- La urgencia obliga a reducir los plazos requeridos os procedimientos de licitación
- Relación previa entre comitente y empresa
- Empresa y comitente están asociados en la construcción y venta de la obra

CALIFICACION DE LAS EMPRESAS

Capacidad técnica

Los requerimientos más usuales dentro de este orden de cosas son:

- 1- lista de obras realizadas recientemente y en ejecución, con indicación de su ubicación, fecha de terminación, rubros ejecutados, condición de contratista o subcontratista y en este caso: de qué empresa y profesional a cargo de la dirección de obra
- 3- plantel de maquinaria, herramientas, enseres y equipo que dispone la empresa, el que tiene previsto asignar a la obra y el que eventualmente deberá adquirir o alquilar.
- 4- profesionales y técnicos con que cuenta la empresa y los que prevé destinar a la obra.
- 5- lista de talleres, depósitos u otras dependencias técnicas que posee la empresa.

Capacidad legal y condiclón económica-financlera

Los requerimientos más usuales dentro de este orden de cosas son:

- 1- Constancias que acrediten la capacidad civil de la empresa para obligarse jurídicamente, copia del contrato social, estatutos, etc.
- 2- Constancias que acrediten la representatividad del firmante de la propuesta y de quien eventualmente suscribirá el contrato, actas de directorio, poderes, etc.
- 3- Constancias de cumplimiento de exigencias oficiales, laborales, previsionales, impositivas, certificados de inscripción, etc.
- 4- Declaración patrimonial y de disponibilidad de bienes libres de hipotecas, prendas o inhibiciones.
- 5- Indicadores de solvencia económico-financiera acordes con el monto del contrato a suscribir.

La calificación de los oferentes conviene que se realice antes de proceder al estudio de sus ofertas.

Convocatorla

debe fijar fechas o términos idénticos para todos los interesados y establecer, entre otras cosas:

lugar y fecha a partir de la cual la documentación de licitación estará a disposición de los interesados para su consulta, compra o retiro sin cargo.

lugar y fecha para la entrega de las propuestas. El lapso entre ambas fechas debe ser suficiente en función de la magnitud y complejidad de los trabajos que se licitan y debe contemplar, en su caso, las consultas a subcontratistas.

La convocatoria para licitaciones abiertas usualmente se realiza mediante avisos a publicar en los medios, por cuenta y cargo del comitente.

Para licitaciones restringidas se recomienda nota con constancia fehaciente de su recepción cuando es cursada por el arquitecto.

Recepción y apertura de las propuestas

De acuerdo con las bases de licitación los sobres con las propuestas deben ser entregados en el lugar, día y hasta la hora estipulados, y recibidos por un representante del propietario o por interpósita persona. La apertura de los sobres conviene que se substancie respetando las siguientes formalidades:

1- presencia del propietario o de un representante.

2- presencia del arquitecto o de su representante.

3- control de que cada propuesta cumpla con los requerimientos de presentación formulados en las bases.

Cátedra Marcus