Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://www.arquitectes.cat)



© Javier Luri

Plataformas digitales de subastas

Desde 2010 llevo ejerciendo mi profesión en Croacia. En los últimos meses no he dejado de recibir e-mails de diferentes plataformas digitales invitándome a pagar una subscripción para poder optar a ofertar servicios de arquitectura a potenciales clientes.

Hasta ahí el tema parece atractivo, como un nuevo canal para la búsqueda de clientes. Sin embargo, tiene un gran inconveniente que llega a poner de manifiesto una tendencia omnipresente en el país: El único criterio de selección es el precio. Otros aspectos como la calidad, la seriedad o la experiencia, por no hablar de la capacidad intelectual y artística del profesional, no se tienen en cuenta en ningún momento.

Sumando a que en el mercado existe un gran número de arquitectos, el resultado de esta nueva forma de contratación es la subasta de los servicios de arquitectura a precios que denigran la profesión y que ponen en riesgo la profesionalidad de los proyectos.

Reglamento de servicios estandarizados de Croacia

En el 2013 la Cámara de arquitectos de Croacia elaboró un reglamento de servicios estandarizados de arquitectura basado en el sistema que ya utilizaba la Cámara de arquitectos de Alemania. Apoyando a este reglamento, se creó una aplicación web de libre consulta, tanto para los profesionales como para los inversores, que permite calcular los honorarios utilizando los siguientes parámetros que determinarán el número de horas de trabajo para cada fase de proyecto y por tanto los honorarios aplicables:

- INVERSIÓN ESTIMADA DEL PROYECTO

- GRADO DE DIFICULTAD DEL PROYECTO

Existen 5 grados de dificultad dependiendo de la tipología y programa del edificio en cuestión

- FASES DE PROYECTO:

1.- Definición de objetivos ?programa (3%)

2.- Diseño preliminar (7%)

3.- Proyecto de ideas (20%)

4.- Permiso de localización (3%)

5.- Proyecto principal (24%) Equivalente a un proyecto básico que debe ir acompañado de los proyectos de estructuras, instalaciones y otros proyectos, que deben ir firmados por los respectivos técnicos y que el arquitecto adjunta a su proyecto con el rol de proyectista principal. Sirve como base para solicitar la licencia de obra.

6.- Solicitud de licencia de obras (3%)

7.- Proyecto ejecutivo (32%). No es obligatorio según la legislación croata y aunque, por supuesto, es altamente recomendable, muchos inversores se saltan esta fase o tienden a minimizarla lo que supone un riesgo grave de incoherencias en la fase de ejecución.

8.- Mediciones (8%)

- PRECIO POR HORA

El colegio de arquitectos croata realizó un estudio para determinar el precio medio por hora para los servicios de arquitectos siendo de 21,7€/h como precio medio de referencia en 2013. Este importe ha sido actualizado en la aplicación con precios a partir de 30€/h tal y como aparece en el software de ayuda para el cálculo de honorarios hoy en día.

La realidad del mercado

Los importes resultantes de la aplicación llegan a ser meramente anecdóticos ya que la realidad del mercado es completamente diferente. En la gran mayoría de casos, dependiendo del tipo de cliente y de la tipología de edificación, será necesario hacer una rebaja del 40-50% respecto al cálculo obtenido por la aplicación para que la oferta sea tomada en consideración, o más del 50% en caso de intentar llegar a un contrato a través de las plataformas digitales anteriormente citadas.

El valor de los servicios de arquitectura está tan devaluado a nivel de país, que incluso en muchas licitaciones públicas la estimación de los honorarios para los arquitectos se sitúa muy por debajo de la recomendación dada por la Cámara croata de arquitectos.

Es más, lo habitual es recibir una solicitud de oferta a base de precio por m2 (igual que los gremios de la construcción) de la superficie neta que el inversor pretende construir. Actualmente estos precios rondan los 15€ por m2 para un proyecto básico (proyecto arquitectónico sin instalaciones).

Para poner en contexto estas cifras hay que tener en cuenta que el salario neto medio de Croacia es de alrededor de 12.000€ según el instituto nacional de estadística. En el caso de los arquitectos se sitúa alrededor de 16.000€ (según datos del consejo europeo de arquitectos de Europa), cifra notablemente inferior a la media europea de 36.740€ o de los países próximos de la EU como Eslovenia con 30.000€, Italia con 27.000€, Austria 47.500€ o Alemania con 60.000€ o los 30.000€ de España. No es de extrañar que muchos jóvenes arquitectos croatas, después de la entrada de Croacia a la UE (2013), hayan decidido emigrar a alguno de los países anteriormente citados.

Perspectiva desoladora

Vistos los números y con la sensación de que el arquitecto está considerado un mal necesario, solo para cumplir con el procedimiento de obtención del permiso de construcción, nos encontramos en un momento crucial para la supervivencia de la profesión tal y como la conocemos.

Es imprescindible impulsar un cambio de mentalidad para que los profesionales puedan dedicar el tiempo necesario para proyectar con los niveles mínimos de calidad y así garantizar la sostenibilidad económica de las empresas de arquitectura, de sus trabajadores y/o colaboradores.

Aquí unas reflexiones sobre las posibles líneas de actuación:

- Invitar a los colegios y cámaras de arquitectos, gestores de plataformas digitales y funcionarios de las entidades de contratación a establecer mecanismos para trasladar los precios recomendados al mercado real.

- En licitaciones públicas establecer criterios de bajas temerarias para que ofertas inusualmente bajas se pudieran descartar.

- Promover la introducción de criterios adicionales en las valoraciones de las ofertas para que no estén basadas únicamente en el precio, evitando que el precio más bajo sea el único criterio. Una buena práctica de adjudicación basada en el precio podría ser que el equipo que esté más próximo al precio medio sea el ganador de una licitación.

Javier Luri, arquitecto. Corresponsal del COAC en Zagreb, Croacia


[1]

Tornar [2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : https://www.arquitectes.cat/es/mon/revista-de-corresponsales-honoraris-professionals-en-cro%C3%A0cia

Links:
[1] https://www.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/28335
[2] https://www.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29