



INFORME EN RELACIÓN CON LA BASE DE PRECIOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

LEA/AVC nº 374-PROM-2019

Sumario:

I. ANTECEDENTES DE HECHO.....	1
1. Solicitud de información al Gobierno Vasco.....	2
2. Consulta a operadores económicos.....	4
3. Reunión con IHOBE.....	7
II. HERRAMIENTAS DE PRECIOS.....	8
1. Consideraciones generales.....	8
2. Ley de Contratos del Sector Público.....	11
III. BASE DE PRECIOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL GOBIERNO VASCO.....	11
IV. CONCLUSIONES.....	12

Pleno:

Alba Urresola Clavero, Presidenta
Rafael Iturriaga Nieva, Vocal
Enara Venturini Álvarez, Vocal
Ainara Herce San Martín, Secretaria

1. El Consejo Vasco de la Competencia (en adelante CVC), con la composición ya expresada, ha dictado en su reunión celebrada el 27 de mayo de 2020 el siguiente informe en relación con la Base de Precios de Edificación y Urbanización del Gobierno Vasco.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

2. La Autoridad Vasca de la Competencia (LEA/AVC) ha recibido varias consultas de operadores económicos en relación con la Base de Precios de Edificación y Urbanización del Gobierno Vasco¹.

¹ <http://www.euskadieuprecios.com/>



3. A consecuencia de ello, la LEA/AVC, en su función de promoción de la competencia en los mercados, establecida en el artículo 3.3 de la Ley 1/2012, de 2 de febrero, de la Autoridad Vasca de la Competencia, ha realizado los trámites que se relacionan a continuación.

1. Solicitud de información al Gobierno Vasco

4. El 12 de noviembre de 2019 se solicitó al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, del Gobierno Vasco información sobre la Base de Precios de Edificación y Urbanización (Euskadiprecios). En concreto se les requirió que aportasen la siguiente información:

- a) Motivo de la implantación de la Base de Precios de Edificación y Urbanización.
- b) Conceptos sobre los que se publicitan precios en la Base.
- c) Metodología para atribuir su precio a cada concepto.
- d) Frecuencia de actualización de los precios.

5. El 4 de diciembre de 2019, el citado Departamento remitió la información solicitada. En resumen, manifestó lo siguiente:

6. Motivo de la implantación de la Base de Precios de Edificación y Urbanización:

Desde 1989 el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco viene publicando periódicamente una base de precios de materiales y unidades de obra de edificación y urbanización. Desde dicha fecha la Base de Precios se ha convertido en un marco de referencia útil en la redacción de proyectos, y ha sido de una gran utilidad para las personas que intervienen en el sector de la construcción.

El objetivo del instrumento es ofrecer una sistematización de datos, tomando los valores que se han estimado como idóneos, incidiendo en los sistemas constructivos más habituales en la CAE, considerando materiales y técnicas específicas propias, y discriminando la mano de obra de cada TH para una mayor adaptación de los precios a la realidad.

7. Conceptos sobre los que se publicitan precios en la Base:

El artículo 6 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación establece que el proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.

Los proyectos deben contemplar un **presupuesto aproximado** (una valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos) y un



presupuesto detallado (cuadro de precios agrupado por capítulos; resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata; presupuesto del control de calidad; y presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud).

La Base de Precios contiene **precios básicos** (maquinaria, mano de obra, productos y materiales) y **unidades de obra** de edificación, urbanización, rehabilitación, seguridad y control de calidad.

Los precios se organizan en tres grandes grupos: (i) precios simples o unitarios, (ii) precios auxiliares y (iii) precios descompuestos. Además, se organizan en capítulos y provistos de códigos alfanuméricos de identificación y cuenta con un doble índice, uno según el criterio de confección de la base y otro clasificado por fases de obra y oficios tradicionales.

La unidad de obra se entiende como cada una de las partes en que puede dividirse el proyecto a efecto de cálculo del presupuesto, de forma que primero se determina el coste total de cada una de esas partes (precios descompuestos), a continuación, se determina el número de veces que se repite cada una de estas unidades de obra (medición), y finalmente se procede a la valoración sumando el producto de precios descompuestos por las mediciones halladas.

En consecuencia, la información de la Base de Precios se estructura en función de un árbol de conceptos y una zona de información. En la primera existen cuatro niveles: área, capítulo, subcapítulo y familia. En la segunda se encuentra la información asociada a cada concepto (texto, descomposición, pliego de condiciones e imágenes).

8. Metodología para atribuir su precio a cada concepto:

Los precios de la Base se refieren a una obra de edificación "tipo", es decir, aquella en la que el emplazamiento no presente problemas de acceso, dispone de suministros, tiene unas dimensiones medias y unas características constructivas habituales en el territorio de la CAE.

Los criterios que se utilizan para la determinación de los distintos conceptos que se recogen en la Base son:

Precios básicos: obtenidos a partir de las tarifas facilitadas por diversos proveedores y fabricantes de la CAE. No se tuvieron en cuenta ni el IVA ni los posibles descuentos.

Mano de obra: Los costes de mano de obra se obtienen según los convenios establecidos para la construcción y el metal (convenios provinciales) y la jardinería (convenio estatal), vigentes en el momento de la elaboración de la Base.

Medios de ayuda: Para calcular el coste del uso de la maquinaria se tienen en cuenta los siguientes conceptos: valor de adquisición, valor residual, período de amortización, horas trabajadas por año, precio y consumo de combustibles y aceites, costes anuales de almacenaje y mantenimiento de equipos, costes de la mano de obra del maquinista.



Costes directos complementarios: Se trata de la incidencia de los medios auxiliares que es necesario aportar a la ejecución de la obra y comprende el desgaste y la amortización de los mismos. Dichos medios vienen cuantificados en la Base en % sobre el coste de materiales y mano de obra empleados en la unidad de obra y dependiendo en cada caso del tipo de unidad de obra. Su valor oscila entre el 1% y el 5%, según las circunstancias de cada unidad.

Unidades de obra: Como criterio de cuantificación para la confección de los precios se sigue el de incorporar a cada uno de ellos los costes que inciden específicamente sobre él. En consecuencia, se consideran como costes para el cálculo de los precios:

- a) Los materiales o unidades elementales a su precio de tarifa, venta al público o recomendado, para material puesto en obra, en la cantidad que sea necesaria para su ejecución.
- b) La mano de obra con sus cargas y seguros sociales, que intervenga de forma directa en la ejecución de la unidad de obra, y que sin la misma sea imposible su realización.
- c) El coste de utilización de la maquinaria específica y de imputación directa, para ejecutar la unidad de obra, en determinado período de tiempo.
- d) Los medios auxiliares necesarios para la ejecución de la citada unidad.

9. Frecuencia de actualización de los precios:

La Base de precios ha sido objeto de los siguientes procesos de actualización desde 1989:

- En 1994 se publica una versión de la base en la que se realizó una refundición de los precios de edificación y de urbanización.
- En 1997 se realiza una revisión porcentual de los precios, y se publica solamente una especie de guía rápida.
- En 2001 se adapta la base a la Ley de Ordenación de la Edificación y a la Instrucción del Hormigón (EHE), publicándose en 2003 la versión en euskera.
- En 2008 se actualiza la base a fin de adaptar su contenido al Código Técnico de la Edificación aprobado en 2006.
- En 2011 se realiza una nueva edición de la Base en versión paramétrica. Esta versión se instrumentaliza a través de la página web www.euskadieuprecios.com. Además del formato tradicional esta versión dispone de un sistema de visualización y de gestión de precios para la realización de pequeños presupuestos que se considera que puede ser útil para administraciones locales que no necesitan para la gestión de presupuestos programas informáticos complejos.
- En 2015 se incorporan más datos sobre rehabilitación, seguridad y salud en las obras de construcción y control de calidad de la construcción.

2. Consulta a operadores económicos

10. El 22 de enero de 2020 se envió un cuestionario a varias empresas y asociaciones de empresas preguntando lo siguiente en relación con la Base de precios:



- a) ¿Utilizan o han utilizado alguna vez la Base de Precios de Edificación y Urbanización del Gobierno Vasco (www.euskadieuprecios.com)
- b) En caso afirmativo, ¿consideran de utilidad la existencia de dicha Base de Precios? Expliquen por qué.
- c) ¿Consideran acordes con la realidad los precios que constan en la Base? En caso negativo, expliquen por qué.
- d) Cualquier otro comentario que deseen realizar sobre la citada Base.

11. Los operadores económicos consultados manifestaron, en resumen, lo siguiente:

- **OPERADOR 1:** Nunca han utilizado la Base de Precios, por lo que les resulta imposible opinar sobre su utilidad.
- **OPERADOR 2:** Utilizan la Base y opinan que sirve de referencia para preparar presupuestos de proyectos y para cotejar precios de contratatas.

Respecto a los precios, consideran que sirven como elemento de comparación. En algunos casos están por encima de mercado y otro por debajo. Pero en general son **útiles**. La comparación más válida es la que compara presupuestos globales. Si se comparan partidas individualmente puede llevar a error. Ellos no adjudican obras, solo las prescriben, por lo que necesitan referencias y como tal es interesante.

Opinan que sería importante que se mantuviera actualizada y que los precios de la mano de obra estuvieran acorde a los convenios de construcción de los distintos territorios, así como que incluyera partidas sobre la elaboración de estudios y proyectos técnicos.

- **OPERADOR 3:** No han utilizado la Base.
- **OPERADOR 4:** Utilizan la Base y la consideran de utilidad, es un punto de ayuda y referencia, aunque se queda corta, por lo que estaría bien ampliarla. Creen que los precios son **adecuados**.
- **OPERADOR 5:** Utilizan la Base y la consideran de utilidad, aunque no es muy fiable ya que el precio final de muchas partidas depende de otros conceptos (distancia a la obra, cantidad total y sus descuentos).

Respecto a los precios, consideran que **algunos están bastantes ajustados al mercado y otros, desfasados**, sobre todo aquellos que fluctúan constantemente (asfalto, acero, etc.), pero agradece el que se facilite la labor de los que necesitan precios de referencia.

- **OPERADOR 6:** No utilizan la Base, por lo que carecen de datos.
- **OPERADOR 7:** No conocían la existencia de la Base, pero han entrado a examinarla y les parece interesante, siempre que los precios concuerden con la realidad, porque consideran que **están por debajo de la realidad**.



- **OPERADOR 8:** Consideran que puede ser de ayuda tener otra referencia más a la hora de valorar un trabajo. Repasando precios con los que han trabajado últimamente (gestión de residuos), sí consideran que están acorde al mercado.

- **OPERADOR 9:** No han utilizado la Base.

- **OPERADOR 10:** Sí utilizan la Base. En su opinión, es básico de cara a discrepancias en precios y rendimientos disponer de una base de referencia en la que basarnos ambas partes (en especial cuando el promotor es la administración y cuando el proyecto no tiene precios descompuestos) y que sirva de arbitrio, en especial de cara a defender precios contradictorios o modificados. Son muchos los pliegos administrativos que ya nos indican esta base de datos como referencia en caso de discrepancias.

No obstante, consideran que está totalmente desfasada, no solo en referencias de precios, sino en conceptos básicos. Por ello, reiteran la necesidad de una base de datos referencial, actualizada y basada en precios y maquinaria y servicios de mercado, y proponen que se impugne y se redacte una basada en un amplio consenso y, en especial, se acuerde la obligatoriedad de su periódica revisión. Asimismo, consideran interesante la introducción de nuevos conceptos, al estilo biblioteca Bim para conseguir una mayor difusión y utilidad de la misma."

- **OPERADOR 11:** No han utilizado la Base.

- **OPERADOR 12:** No han utilizado la Base.

- **OPERADOR 13:** No han utilizado la Base.

- **OPERADOR 14:** Sí utilizan la Base y la consideran una herramienta de trabajo de gran interés y utilidad para la redacción de proyectos de obra adaptada a los rendimientos y precios del País Vasco. Consideran que los precios son **adecuados** y opinan que sería interesante que la Base incluyera nuevas unidades de obra.

- **OPERADOR 15:** No han utilizado la Base.

- **OPERADOR 16:** Han utilizado la Base en alguna ocasión, de forma esporádica. Consideran que su utilidad es limitada debido a que los precios no están acordes al mercado. En su opinión, habría que hacer un esfuerzo para ir actualizando los mismos.

- **OPERADOR 17:** Utilizan la Base, pero consideran que está obsoleta y no se corresponde con la realidad del mercado. Entienden que es fundamental que exista, pero debería ser consensuada con el sector y actualizada periódicamente.

Por ello, consideran que debe ser eliminada y se debe trabajar sobre una nueva, para lo que se brindan a participar.

- **OPERADOR 18:** Manifiestan que la Base la utilizan los técnicos encargados de la elaboración de los diferentes proyectos de obra. Como en muchas ocasiones tienen que enfrentarse a unidades de obra poco conocidas, la Base les facilita su tarea.



No obstante, las empresas del sector de la construcción y promoción inmobiliaria disponen de sus propias bases de datos, dado que sus costes fluctúan de unas empresas a otras. Y cuando se enfrentan a una unidad de obra sobre la que no disponen de costos económicos propios consultan con subcontratistas y proveedores para conocer con datos reales ese coste.

Una vez confeccionado el proyecto técnico con su cuadro de precios (en el que se ha podido utilizar esa base de precios u otra) se somete a licitación pública momento en el que las empresas que participan presentan sus propuestas, siempre a la baja, en abierta competencia entre ellas, ya que uno de los criterios determinantes de la adjudicación del contrato es el precio, el menor precio.

Informan que, con frecuencia, estas bases de precios están desactualizadas, así como que hay que tener presente que la actual Ley de Contratos establece para los órganos de contratación la obligación de atender a los precios de mercado en las licitaciones públicas. Por ello, para que se produzca un correcto funcionamiento de los procesos de licitación pública, donde las empresas concurren en libre competencia, ofertando siempre a la baja sus ofertas, es necesario que de partida los proyectos a licitar se elaboren con precios de mercado y para ello se utilicen bases de precios actualizadas.

En su opinión, una licitación pública con precios adecuados de mercado generará una situación de competencia sana entre empresas. Por el contrario, una licitación pública con precios infravalorados genera una competencia insana de pura subsistencia que, en no pocas ocasiones, termina por hundir a la empresa adjudicataria y a las que de ella dependen. Además de propiciar situaciones de competencia desleal para las empresas más serias y profesionales en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones laborales o preventivas, que ven, con frecuencia, como sus costes de ejecución se encuentran por encima de los presupuestos base de licitación.

3. Reunión con IHOBE

12. El 23 de abril de 2020 se mantuvo una reunión con AAA, del Área Técnica de IHOBE, quien manifestó que ellos elaboran la Base en lo que respecta al capítulo referente a la gestión de residuos. Para ello, contactan con los gestores de residuos y les preguntan sus tarifas. Lo hacen cada dos años y toca su actualización este año 2020.

IHOBE intenta hacer una base de precios sólida que permita que los residuos vayan a donde deben de ir, por lo que consideran necesario que la Base de precios siga existiendo, al menos en lo referente al capítulo de gestión de residuos.



II. HERRAMIENTAS DE PRECIOS

1. Consideraciones generales

13. Los **observatorios de precios** son instrumentos de análisis de tendencias de los mercados que dotan de una mayor transparencia a los mismos. Sin embargo, tienen el peligro de que se conviertan en instrumentos de uniformización de comportamiento entre competidores. Es por ello que su existencia debe estar justificada en base al traslado de beneficios a los consumidores².
14. Por otro lado, las **recomendaciones de precios** por parte de las asociaciones empresariales se conceptúan como decisiones o recomendaciones colectivas, mencionadas por el artículo 1 de la Ley 15/2005, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC) como una de sus conductas prohibidas³.

El extinto Tribunal de Defensa de la Competencia estatal definió dichas conductas como⁴:

“acuerdos adoptados por instituciones formadas por operadores económicos, de carácter vinculante (*decisiones*) o únicamente orientativo (*recomendaciones*), consideradas como si fueran acuerdos entre los asociados, ficción utilizada por la Ley para evitar que los socios puedan eludir sus responsabilidades colusorias por el procedimiento de trasladar la responsabilidad de la autoría formal al ente colectivo”.

Como se ha mencionado, este tipo de conductas suele tener lugar en el seno de asociaciones o agrupaciones de empresas, federaciones o colegios profesionales, siendo irrelevante que la voluntad corporativa se haya conformado en el órgano competente para ello, o que se haya hecho conforme a sus estatutos, o que se haya seguido el procedimiento legalmente previsto para la adopción de dicha decisión.

15. Respecto de los Colegios Profesionales, sus **baremos orientativos** están taxativamente prohibidos por la reforma operada a la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, mediante la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio⁵:

² Junta de Andalucía. Observatorios de Precios y Mercados.

<https://www.juntadeandalucia.es/agriculturaypesca/observatorio/servlet/FrontController?ec=default>

³ Resolución LEA/AVC de 7 de abril de 2014 (Expte. 1/2012, Eizie-Tarifas Traducción)

https://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/resoluciones/es_resoluci/Resoluci%C3%B3n%20definitiva%20eizie%20tarifas%20traduccion.pdf

⁴ Resolución TDC de 7 de abril del 2000 (Expte. 472/99, Colegio Farmacéuticos Valencia)

https://www.cnmc.es/sites/default/files/56584_7.pdf

⁵ <https://www.boe.es/eli/es/l/2009/12/22/25/con>



Artículo 14. Prohibición de recomendaciones sobre honorarios.

Los Colegios Profesionales y sus organizaciones colegiales no podrán establecer baremos orientativos ni cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales, salvo lo establecido en la Disposición adicional cuarta.

En consecuencia, el establecimiento de baremos por parte de los Colegios Profesionales está considerado como recomendación colectiva de precios y perseguida, por ello, por parte de las autoridades de defensa de la competencia⁶.

16. Por otra parte, algunos Colegios Profesionales como los de arquitectos ostentan entre sus funciones la emisión de un visado preceptivo en determinados proyectos tasados. En ocasiones, estos colegios profesionales han empleado erróneamente bases de datos de precios como las descritas a la hora de visar dichos proyectos. Si bien no existía una negativa al visado, cuando los precios se encontraban por debajo de los señalados en dichas bases se realizaba una advertencia en el visado sobre dicho extremo⁷. En otras ocasiones, se exigía a los profesionales justificar la excepcionalidad de la bajada, como se analiza en la Resolución de la CNC (actual CNMC) Exp. 629/07 Colegio Arquitectos de Huelva, de 26 de febrero de 2008, confirmada por la Audiencia Nacional, en la cual el Consejo resuelve:

“Considerar acreditada la existencia de una práctica restrictiva de la competencia prohibida por el artículo 1 de la Ley 16/1989, de Defensa de la Competencia (LDC), consistente en la elaboración del “Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras” cuya difusión entre los colegiados así como la necesidad de justificar la “excepcionalidad” cuando el presupuesto de la obra es inferior al que se deduce de la aplicación del PEM, supone una recomendación colectiva de precios, que tiene por efecto restringir la competencia, de la cual se considera responsable al Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.”

La metodología para el cálculo se elaboraba teniendo en cuenta las publicaciones de la Fundación Codificación y Banco de Precios de la Construcción y cuados de precios publicados por otros Colegios Profesionales.

17. Por otro lado, el intercambio de información sensible entre competidores está considerado como una infracción en sí misma, de las incardinadas en el artículo 1 de la LDC, puesto que dicho intercambio puede facilitar la realización de otras prácticas

⁶ Resolución LEA/AVC de 11 de abril de 2017 (Expte. 146-SAN-2015, Colegio de Psicología de Bizkaia) https://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/resoluciones/es_resoluci/adjuntos/146_resolucion_COLEGIO_PSICOLOGIA_BIZKAIA_web_es.pdf

⁷ Véase Resolución TDC Exp. 467/99 Arquitectos Madrid 3 y Sentencia AN nº Rec. 936/2000.



anticompetitivas, como, por ejemplo, las concertaciones de precios o de otras condiciones comerciales. Por ello, el intercambio de información estratégica de las empresas rompe con la lógica empresarial y quebranta las normas básicas del correcto funcionamiento competitivo del mercado⁸.

A tal respecto, la Comunicación de la Comisión Europea Directrices sobre la aplicabilidad del artículo 101 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a los acuerdos de cooperación horizontal⁹ considera que, al aumentar de forma artificial la transparencia en el mercado, el intercambio de información estratégica puede facilitar la coordinación (es decir, la alineación) del comportamiento competitivo de las empresas y dar lugar a efectos restrictivos de la competencia (párrafo 65).

Asimismo, la Comunicación considera que determinados intercambios de información, por sus características, deben ser considerados, por normal general, como cárteles:

59. Por otra parte, la comunicación de información entre competidores puede constituir un acuerdo, una práctica concertada o una decisión de una asociación de empresas con objeto de fijar, en particular, precios o cantidades. Por norma general, esos tipos de intercambios de información se considerarán **cárteles** y, como tales, serán multados. El intercambio de información también puede facilitar la implementación de un cártel cuando permite a las empresas controlar si los participantes cumplen las condiciones acordadas. Esos tipos de intercambios de información se evaluarán como parte del cartel.

(...)

74. Así pues, los intercambios entre competidores de datos individualizados sobre los precios o cantidades previstos en el futuro deberían considerarse una restricción de la competencia por el objeto a tenor del artículo 101, apartado 1. Además, los intercambios privados entre competidores relativos a sus intenciones en materia de futuros precios o cantidades se considerarán normalmente **cárteles** y serán multados como tales puesto que, por lo general, tienen por objeto fijar precios o cantidades. Los intercambios de información que constituyen carteles no sólo infringen el artículo 101, apartado 1, sino que además es muy improbable que cumplan las condiciones del apartado 3 de dicho artículo.

Por ello, si uno o varios fabricantes publicitaran en su web corporativa los precios de venta mayorista de cada uno de sus productos, dicha conducta debería ser investigada por las autoridades de competencia y conceptuada —en principio— como un intercambio de información sensible entre competidores, dirigido a una uniformización de actuación entre ellos, y ser considerada, por ello, como cártel, de acuerdo con la Comunicación de la Comisión Europea.

⁸ Resolución CNC de 2 de marzo de 2011 (Expte. S/0086/08. Peluquería Profesional)

https://www.cnmc.es/sites/default/files/33561_20.pdf

Resolución CNMC de 23 de julio de 2015 (Expte. S/0482/13 Fabricantes de automóviles)

https://www.cnmc.es/sites/default/files/685749_21.pdf

⁹ [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52011XC0114\(04\)&from=ES](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52011XC0114(04)&from=ES)



Dichos intercambios de información, sin embargo, podrían ser procompetitivos si se diesen determinadas circunstancias. Debe valorarse la estructura de mercado (si son competitivos o muy concentrados), las características de la información intercambiada (antigüedad, frecuencia, grado de agregación), la metodología de la elaboración (estadísticas de mercado), la forma de presentar dicha información (cómo se transmite) y quién presenta la información (autoridades públicas, órgano independiente).¹⁰

2. Ley de Contratos del Sector Público

18. La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público exige que el **presupuesto base de licitación** sea adecuado a los precios del mercado (art. 100.2 LCSP). Para ello, la normativa exige que el presupuesto base de licitación se desglose indicando los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación. Si el coste de los salarios de las personas empleadas para la ejecución del contrato forma parte del precio total del contrato, el presupuesto base de licitación debe indicar de forma desglosada y con desagregación de género y categoría profesional los costes salariales estimados a partir del convenio laboral de referencia.

Asimismo, el artículo 101.7 LCSP establece que la **estimación del valor de los contratos** debe hacerse teniendo en cuenta los precios habituales en el mercado. Asimismo, el artículo 102. 3 LCSP obliga a los órganos de contratación a cuidar de que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado, en el momento de fijar el presupuesto base de licitación y la aplicación, en su caso, de las normas sobre ofertas con valores anormales o desproporcionados.

19. De lo expuesto, se deduce la utilidad de la existencia de una herramienta de precios —adecuadamente calculados y permanentemente actualizados—, tanto para los poderes adjudicadores, a la hora de estimar correctamente el valor de los contratos, como para los potenciales licitantes, a la hora de preparar sus ofertas.

III. BASE DE PRECIOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL GOBIERNO VASCO

20. La Base de Precios de Edificación y Urbanización del Gobierno Vasco no puede considerarse como un observatorio de precios, puesto que no hace referencia a precios de venta al público de bienes de comercio minorista ni de servicios destinados

¹⁰ A este respecto, véase Resolución S 02/2009 Fundación Codificación y Banco de Precios de la Construcción del Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía.



a usuarios finales, ni tampoco es de acceso libre a la ciudadanía en general, sino que está destinada exclusivamente a los profesionales del sector de la edificación y urbanización y previo registro obligatorio de los mismos.

Tampoco tiene relación con recomendaciones de precios de asociaciones de empresas o con establecimiento de baremos orientativos por parte de Colegios Profesionales, puesto que es una administración pública la que la crea y mantiene y, por tanto, no está destinada a los miembros de un colectivo propio de asociados, afiliados o colegiados.

Finalmente, por el mismo carácter de administración pública, creadora y mantenedora de la Base, no nos encontramos en un supuesto de intercambio de información sensible o estratégica entre competidores.

- 21.** De 18 empresas y asociaciones de empresas consultadas, 10 (55%) manifiestan no haber usado nunca la Base de datos:

OPERADOR 1, OPERADOR 3, OPERADOR 6, OPERADOR 7, OPERADOR 8, OPERADOR 9, OPERADOR 11, OPERADOR 12, OPERADOR 13 y OPERADOR 15

- 22.** De las 8 (45%) empresas y asociaciones de empresas que sí la usan, habitualmente o esporádicamente, más las 2 que la han examinado tras la consulta realizada por la LEA/AVC (OPERADOR 7 y OPERADOR 8), sólo 4 (22%) consideran adecuados los precios que constan en la Base:

OPERADOR 2, OPERADOR 4, OPERADOR 8 y OPERADOR 14

- 23.** Es de destacar que OPERADOR 8 sólo ha revisado los precios referidos a la gestión de residuos, los cuales son, según manifestó el técnico de IHOBE, actualizados cada dos años.

- 24.** Según la información remitida por el Gobierno Vasco, la última actualización de la Base se produjo en 2015 (y la penúltima, en 2011). Según el técnico de IHOBE, sus precios se actualizan cada 2 años. No concuerdan ambas afirmaciones.

IV. CONCLUSIONES

PRIMERA: Una base de precios de edificación y urbanización es útil si sus precios están adecuadamente calculados y convenientemente actualizados. De este modo los poderes adjudicadores cumplirán correctamente su obligación legal de estimar el valor de los contratos teniendo en cuenta los precios del mercado en el momento de realizar dicha estimación. Asimismo, los potenciales licitantes podrán hacer uso de una herramienta —que no puede ser ni única ni obligatoria— a la hora de preparar sus ofertas.



SEGUNDA: La Base de Precios de Edificación y Urbanización del Gobierno Vasco no es, en modo alguno, conceptuada como útil por sus usuarios, reales o potenciales, dado que sus precios —según lo manifestado por aquéllos en la encuesta realizada por la LEA/AVC— están muy desactualizados.

TERCERA: Sólo el capítulo referido a la gestión de residuos parece que cumple con la adecuación de precios a la realidad que ha de exigirse a este tipo de instrumentos, de acuerdo con lo manifestado por IHOBE y por una empresa que, si bien no ha utilizado nunca la Base, revisó los precios de este capítulo.

CUARTA: Si los precios no se corresponden con los valores reales del mercado no es posible que los poderes adjudicadores estimen correctamente el valor de los contratos, por lo que se estaría reduciendo, de forma indirecta, el número de ofertas presentadas respecto a las que podrían existir de valorarse correctamente el contrato.

QUINTA: El Gobierno Vasco debería plantearse la existencia de una herramienta que no parece cumplir los objetivos para los que fue creada —de acuerdo con lo manifestado por los usuarios consultados— y, en caso de considerar esencial su existencia, debería reformular los criterios de valoración y actualización de cada concepto.