OBJETO: OBRAS DE REFORMA, MODERNIZACIÓN Y MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL CENTRO DE PARTICIPACIÓN ACTIVA Y CENTRO RESIDENCIAL PARA MAYORES "HELIÓPOLIS" DE SEVILLA.
EXPEDIENTE: 91/2020
ADJUDICATARIO: CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.
DIRECTOR FACULTATIVO: PABLO TORRES BOSCO, JEFE DEL SERVICIO DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS
DIRECCIÓN DE OBRA: ABG, ARQUITECTURA, URBANISMO Y REHABILITACIÓN,S.L.R. - ANTONIO LUIS BOLÍVAR GALIANO
DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN Y CSS: JOSÉ LUÍS PÁEZ GORDILLO
DIRECCIÓN DE INSTALACIONES: TOMÁS DE AQUINO RUIZ DE TERRY
PRESUPUESTO DE ADJUDICACIÓN: 2.531.197,94 €
PLAZO DE EJECUCIÓN: 19 MESES

SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE CONTRATO

1.-Justificación de la necesidad del modificado

El proyecto Refundido básico y de ejecución de Reforma, Modernización y Mejora de la Eficiencia Energética del Centro de Participación Activa y Centro Residencial para Mayores "Heliópolis", en Sevilla, fue supervisado favorablemente el 24 de abril de 2020.

El expediente de contratación de la obra fue iniciado el 30-04-2020, por Resolución de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación, y aprobado con fecha 4 de junio de 2020.

Las obras fueron contratadas el 15 de noviembre de 2020, a la empresa **CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.**, por un importe de 2.531.197,94 €.

Las obras se inician el 1 de febrero de 2021.

El proyecto Refundido aglutina dos proyectos técnicos diferenciados, el de Reforma y Modernización del edificio y el de Reforma y Modernización energética. El primero de ellos tiene por objeto la realización de obras de mejora del edificio, adecuar el centro a la normativa vigente en relación a la seguridad contra incendios y la seguridad de uso, así como solucionar diversas patologías existentes, tanto en el interior de la edificación como en el exterior. El proyecto de Reforma y Modernización energética incluye las obras de acondicionamiento y modernización necesarias para dar cumplimiento a los requerimientos marcados en la auditoría energética realizada previamente, actuando de forma global en las instalaciones de climatización, ventilación, ACS e iluminación, así como en la epidermis del edificio junto con la integración del uso de energías renovables.

En concreto, las actuaciones previstas a realizar en las fachadas, dentro del proyecto de rehabilitación energética, consistían en sustituir las carpinterías metálicas de las habitaciones en la planta 4 completa, y las del ala derecha de la tercera planta. También se incluyen las de las ventanas de escalera de plantas de habitaciones y otras en planta baja, semisótano y sótano.

PABLO TORRES BOSCO		22/03/2022 13:36	PÁGINA 1/6
VERIFICACIÓN	BndJA59S6CQHS28XJDUV6WSV39L6NJ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Asimismo, las actuaciones concretas que afectan a las fachadas, dentro del proyecto de Reforma, consisten fundamentalmente, aprovechando que se sustituyen las carpinterías de las ventanas indicadas, en cerrar las terrazas de las habitaciones de la cuarta planta y las del ala izquierda de la tercera. También se procede a arreglar los dinteles en mal estado de las ventanas del semisótano y la sustitución del enfoscado actual de la fachada del semisótano.

Para acometer las citadas actuaciones en el exterior, ha sido necesaria la colocación de un andamiaje que cubre en gran parte las fachadas principales del edificio, desde el suelo exterior, hasta la cubierta del edificio.

Durante la redacción del proyecto técnico aprobado, no existía evidencia de que las fachadas del edificio tuvieran patología alguna. Sin embargo, concluida la redacción del proyecto y licitada la obra, se produjeron diversos desprendimientos del enfoscado en algún punto de la fachada, lo cual llevó a encargar a una empresa especializada en la materia el reconocimiento de la misma, al objeto de determinar los motivos y el alcance de dichos desprendimientos. La citada empresa emitió un informe de fecha 21-07-2020, en el que se pone de manifiesto el mal estado generalizado de la cornisa del edificio, así como de los cantos de los forjados en las terrazas, que amenazan puedan producirse mas desprendimientos.

Una vez adjudicadas e iniciadas las obras y aprovechando la instalación de los andamios para la realización de los trabajos previstos inicialmente en el proyecto, se ha procedido a verificar y confirmar la existencia de las citadas patologías, emitiendo informe al respecto, de fecha 15-03-2022, la arquitecta redactora del proyecto inicial, la cual está realizando las labores de asesoría técnica a la dirección facultativa de las obras.

En dicho informe se concluye que hay riesgo de desprendimientos de enfoscados, y aunque a simple vista no se aprecia la generalización del problema, una vez se comprueba la adherencia del enfoscado en los paramentos afectados, este se desprende con facilidad. Existiendo por lo lo tanto un problema que afecta a la seguridad de las personas.

En consecuencia, no hay duda que es necesario intervenir a la mayor brevedad. Teniendo en cuenta que en la actualidad están colocados los andamios en la mayor parte de las fachadas, es una oportunidad el poderlo realizar en este momento, para que el coste de la intervención sea el menor posible, lo cual nos lleva a plantear la solicitud de redacción de un proyecto modificado de acuerdo a lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público.

El contrato de obras puede ser modificado por razones de interés público en los casos y en la forma prevista en los artículos 203 a 207, así como el artículo 242 de la LCSP. El artículo 205 regula el alcance y condiciones que deben de reunir las modificaciones no previstas en el PCAP, como es este caso, y que se reproduce parcialmente a continuación:

> *Artículo 205. Modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares: prestaciones adicionales, circunstancias imprevisibles y modificaciones no sustanciales.*
>
> *c) Cuando las modificaciones no sean sustanciales. En este caso se tendrá que justificar especialmente la necesidad de las mismas, indicando las razones por las que esas prestaciones no se incluyeron en el contrato inicial.*

Una modificación de un contrato se considerará sustancial cuando tenga como resultado un contrato de naturaleza materialmente diferente al celebrado en un principio. En cualquier caso, una modificación se considerará sustancial cuando se cumpla una o varias de las condiciones siguientes:

1.º Que la modificación introduzca condiciones que, de haber figurado en el procedimiento de contratación inicial, habrían permitido la selección de candidatos distintos de los seleccionados inicialmente o la aceptación de una oferta distinta a la aceptada inicialmente o habrían atraído a más participantes en el procedimiento de contratación.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando la obra o el servicio resultantes del proyecto original o del pliego, respectivamente, más la modificación que se pretenda, requieran de una clasificación del contratista diferente a la que, en su caso, se exigió en el procedimiento de licitación original.

2.º Que la modificación altere el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista de una manera que no estaba prevista en el contrato inicial.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando, como consecuencia de la modificación que se pretenda realizar, se introducirían unidades de obra nuevas cuyo importe representaría más del 50 por ciento del presupuesto inicial del contrato.

3.º Que la modificación amplíe de forma importante el ámbito del contrato.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando:

(i) El valor de la modificación suponga una alteración en la cuantía del contrato que exceda, aislada o conjuntamente, del 15 por ciento del precio inicial del mismo, IVA excluido, si se trata del contrato de obras o de un 10 por ciento, IVA excluido, cuando se refiera a los demás contratos, o bien que supere el umbral que en función del tipo de contrato resulte de aplicación de entre los señalados en los artículos 20 a 23.

(ii) Las obras, servicios o suministros objeto de modificación se hallen dentro del ámbito de otro contrato, actual o futuro, siempre que se haya iniciado la tramitación del expediente de contratación.

Este Servicio considera que la modificación que se plantea puede realizarse al cumplir las condiciones previstas en el artículo 205 de la LCSP y se encuentra justificado en el supuesto c) como trataré de argumentar a continuación.

La necesidad de la modificación no sustancial que se plantea se justifica por el hecho de afectar fundamentalmente a la seguridad e integridad de las personas, tanto de los usuarios de la Residencia de mayores y Centro de Participación Activa, como de los trabajadores, pues existe un peligro evidente de que cualquier desprendimiento que pudiera producirse, produjera daños fatales si llegase a impactar en alguna persona. La opción de acotar todo el perímetro del edificio no sería posible pues impediría el uso de los espacios exteriores destinados a patios y terrazas de esparcimiento, así como el bloqueo en los accesos públicos del edificio.

En cuanto a las razones por las que no se incluyeron inicialmente en el proyecto aprobado, como ya se ha mencionado con anterioridad, es que tanto en el momento del encargo de redacción del proyecto, como durante su redacción no se ha tenido conocimiento de la presencia de dicha patología, puesto que no había evidencia alguna de su existencia. No fue hasta que hubo un primer desprendimiento, cuando ya estaba el proyecto redactado y supervisado y la obra licitada, cuando se tuvieron los primeros datos del mal estado de la fachada, los cuales se han podido evaluar y confirmar una vez iniciadas las obras y colocados los andamios que han permitido chequear y hacer catas en los vuelos y las zonas inaccesibles de las fachadas. Por tanto, se trata de una necesidad de actuar sobrevenida, imposible de prever a la hora de redactar el proyecto.

PABLO TORRES BOSCO		22/03/2022 13:36	PÁGINA 3/6
VERIFICACIÓN	BndJA59S6CQHS28XJDUV6WSV39L6NJ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

La modificación no sustancial planteada, no introduce condiciones, que de haber figurado en el procedimiento de contratación inicial, habrían permitido la selección de otros candidatos distintos de los seleccionados o la aceptación de una oferta distinta a la aceptada inicialmente, ni habrían atraído a mas participantes en el procedimiento de contratación, al no requerir una clasificación del contratista diferente a la que, en su caso se exigió en el procedimiento de licitación original.

Asimismo, la modificación no sustancial planteada, no altera el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista, puesto que la modificación que se pretende realizar, no introduce unidades de obra nuevas cuyo importe represente mas del 50% del presupuesto inicial del contrato.

Por último, la modificación no sustancial que se plantea, tampoco amplía de forma importante el contrato, puesto que el valor de la modificación no supone una alteración en la cuantía del contrato que exceda, aislada o conjuntamente del 15% del precio inicial del mismo.

2.- Obras afectadas por el modificado.

Las obras que se plantean afectan a la totalidad de las fachadas del edificio, en sus diversos elementos arquitectónicos:

- Forjado inferior de cubierta en voladizo y cornisas.
    1. Repicado de toda la cornisa
    2. Limpieza con chorro de arena o agua, según proceda.
    3. Aplicación de revestimiento anticorrosivo en armaduras y puente de unión en las zonas donde la armadura esté al aire.
    4. Aplicación del mortero reparación.
    5. Pintado del frente y forjado.

- Frentes de forjados en balcones
    1. Repicado de todos los frentes de forjado.
    2. Limpieza con chorro de arena o agua, según proceda.
    3. Eliminación del angular de apoyo y sustitución por perfil que garantice la estabilidad de la barandilla.
    4. Aplicación de revestimiento anticorrosivo en armaduras y puente de unión.
    5. Reparación y sustitución de las piezas de solería afectadas.
    6. Aplicación del mortero reparación y emparchado en los frentes de los balcones.
    7. Pintado del frente y de la cara inferior del forjado.

- Barandillas de los balcones
    Saneado de elementos metálicos oxidados
    Aplicación de pintura al esmalte

- Paramentos ciegos de fachadas
    Aplicación de revestimiento pétreo liso.

PABLO TORRES BOSCO		22/03/2022 13:36	PÁGINA 4/6
VERIFICACIÓN	BndJA59S6CQHS28XJDUV6WSV39L6NJ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

3.- Estimación presupuestaria de la propuesta de modificado.

La estimación presupuestaria de la modificación planteada en la presente solicitud, es la que aparece reflejada en el siguiente cuadro:

- Total PEM proyecto modificado…..… 2.881.317,32
- PEM Proyecto aprobado ……..……...… 2.506.096,64

==========

Diferencia……..…… 375.220,68

- Gastos Generales (13%)……...…….. 48.778,69
- Beneficio Industrial (6%)……...……..…….. 22.513,24

==========

Total PEM+GG+BI……...…….. 446.512,61

- Baja de adjud. 0,298551222…….…… - 133.306,89

==========

Diferencia…….…….. 313.205,72

- IVA 21%……...…….. 65.773,20

==========

Total…… 378.978,92

La modificación presupuestaria supone un incremento respecto del precio inicial de 378.978,92 €, IVA incluido, que representa el **14,97 %.-**

En caso de resultar necesarios nuevos precios, los costes de los componentes de materiales, mano de obra y maquinaria aplicados para su estimación serán los fijados en las descomposiciones de los precios unitarios del proyecto aprobado y, en su defecto, los de mercado en la fecha de adjudicación del contrato. A estos efectos, se tomarán, cuando existan, de las descomposiciones de los precios correspondientes al banco de precios "Base de Costes de la Construcción de Andalucía" que, en su caso, hayan sido aplicados al proyecto.

4.- Plazo y revisión de precios.

La ampliación del plazo de obra para realizar la modificación sustancial planteada, será la proporcional al aumento del importe del contrato, por lo que se considera necesaria una ampliación de 2 meses.

Este incremento sumado al plazo inicial de la obra, no da lugar a introducir cláusula de revisión de precios.

5.- Financiación

Estas actuaciones se financian con fondos europeos del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020: Proyectos de inversión 2016000374 y 2019000117; Aplicación presupuestaria 1600170000-G/31R/66200.

Unión Europea
Fondo Europeo de Desarrollo Regional

Andalucía se mueve con Europa

6.- Propuesta

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores y de conformidad con lo previsto en el artículo 242. 4. de la LCSP se solicita autorización para iniciar el correspondiente expediente de modificación del contrato de obras especificado en el encabezamiento y para redactar el correspondiente proyecto modificado.

Dado que las modificaciones propuestas no tienen ninguna incidencia directa en el transcurso actual de las obras, la tramitación del presente modificado no exige la suspensión temporal total ni parcial de la ejecución de las mismas.

Sevilla a la fecha de la firma electrónica
El Director Facultativo responsable del contrato
El Jefe de Servicio de Obras y Equipamientos;
Fdo.: Pablo Torres Bosco

Unión Europea
Fondo Europeo
de Desarrollo Regional

Andalucía
se mueve con Europa