

RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD, DE APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE 3/2024, RELATIVO A “SERVICIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS A LOS DE LAS OBRAS DE REFORMA DE CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES ZAYTUM PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD DE LINARES (JAÉN)” (Expte. 3/2024 (CONTR/2024/46960) EC008-2025-37”.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Resolución de 23 de enero de 2024 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad, se aprueba el inicio del expediente de contratación n.º 1/2024 (CONTR 2024/61106), relativo a “OBRAS DE REFORMA DEL CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES “ZAYTUM” PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD DE LINARES (JAÉN)” que, tras su oportuna tramitación y aprobación, es adjudicado a la mercantil AFC CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS (CIF B18854166) por Resolución de fecha 11 de junio de 2024, emitida por la Secretaría General Técnica de la mencionada Consejería. El importe de adjudicación, IVA incluido, asciende a OCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (8.137.660,29€). El acta de inicio de la obra se firma el 20 de septiembre de 2024, empezando a contar el plazo oficial de inicio de la misma a partir del día siguiente al de la firma del acta.

SEGUNDO.- El expediente de contratación de los “SERVICIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS A LOS DE LAS OBRAS DE REFORMA DEL CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES ZAYTUM PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD DE LINARES (JAÉN)” fue iniciado por Resolución de 29 de enero de 2024 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad y aprobado por Resolución de 21 de febrero de 2024 de dicho Centro Directivo. El contrato fue formalizado el 24 de junio de 2024, tras su adjudicación a Soluciones Técnicas BG20 Arquitectos S.C.P., con N.I.F./DUNS n.º J90355850, por Resolución de la Secretaría General Técnica de 28 de mayo de 2024, por un importe de DOSCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS (204.369,00 euros), IVA incluido

TERCERO.- El Servicio de Obras y Equipamientos solicita modificación de este contrato con fecha 13 de marzo de 2025, ya que, como resultado de los estudios llevados a cabo por la empresa contratista, se comprueban una serie de disfunciones que pueden afectar a la correcta ejecución de las obras. Dicho Servicio considera que el cambio que se plantea puede realizarse, al cumplir las condiciones previstas en el artículo 205.2. de la Ley de Contratos del Sector Público, argumentando:

En primer lugar, circunstancias sobrevenidas que se han puesto de manifiesto durante la ejecución de los trabajos y que se han descubierto a medida que se han ido realizando las demoliciones:

- Oxidaciones en las armaduras de los forjados en muchas zonas de planta y pilares en las áreas próximas a los bajantes, sumideros de cubierta y lucernarios existentes, no contempladas en proyecto y que deben ser reparadas.

JOSE ANTONIO BARROSO FERNANDEZ		30/04/2025 15:20:57	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwR7AV01nF7ZjDn8003w69Z22Xe	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- No conveniencia de ejecución el sistema de recalce de cimentación contemplado en proyecto con inyecciones de mortero de cemento a alta presión, detectado con las excavaciones en la zona de la sala técnica de instalaciones, al tratarse de un sistema menos controlado en su ejecución, pudiendo afectar a otras instalaciones que discurren en las inmediaciones de la zona, siendo, por tanto, más conveniente y recomendado, ejecutar un sistema de recalce de cimentación por micropilotes con Losa de hormigón armado arriostrante, ya que este sistema permite una ejecución mucho más controlada y se adapta mejor a las condiciones reales del terreno, presentando además un mejor comportamiento para soportar el elevado peso de las instalaciones de la sala técnica. Este sistema es, además, el recomendado en el Estudio Geotécnico de la obra.
- Desniveles excesivos e inestables en la zona trasera del edificio, que se corresponden con asientos del terreno al encontrarse muy próximos a la ladera. Este hecho obliga necesariamente a llevar a cabo una estabilización del talud natural del terreno existente en esa zona, para asegurar que no se produzcan nuevos asientos en la ejecución de los nuevos Acerados y Viales contemplados en proyecto.
- La falta de apoyo de los cerramientos exteriores de fachada detectada durante la ejecución de las demoliciones, obliga a la realización de un arriostramiento de estos a los elementos estructurales existentes del edificio, además se debe reconstruir algunas particiones que debido a la falta de apoyo se han desplomado en el transcurso de las obras. Esta falta de apoyo, además obliga a disponer de un sistema de refuerzo tipo Murfor en la ejecución de los nuevos cerramientos exteriores de fachada con alturas superiores a 3 m, para garantizar la estabilidad de estos.
- Modificaciones en las aperturas de los huecos de los nuevos ascensores y escaleras en los forjados existentes para su adaptación a la retícula de la estructura real en el edificio.
- El deficiente estado de conservación de los forjados de planta detectado durante la ejecución de los trabajos, nos obliga a disponer de un refuerzo estructural en el apoyo de los elementos de lavandería por su elevado peso.
- La falta de altura disponible en las plantas, obliga a un nuevo trazado de las instalaciones del edificio, sobre todo en la planta baja, para minimizar en la medida de lo posible esta afección. Al mismo tiempo, este hecho hace necesario disponer de un nuevo sistema de iluminación en los forjados sanitarios registrables donde se reubican las instalaciones.
- Se debe modificar la instalación de bombas de riego y depuradora, para garantizar su independencia de la Residencia de Personas Mayores existente en el complejo.
- El Acerado perimetral de la práctica totalidad del edificio presenta hundimientos en mucho de sus tramos, siendo necesaria una mejora del terreno previa a su ejecución. Al mismo tiempo, los sumideros de recogida de aguas situados en el Acerado presentan roturas, por lo que deberán de ser sustituidos.
- El desmontaje de la pérgola de perfilera de aluminio para su reutilización contemplado en contrato, no es posible, por el deficiente estado de conservación que presenta, por lo que se deberá optar, en todo caso, por la ejecución de una nueva.

JOSE ANTONIO BARROSO FERNANDEZ		30/04/2025 15:20:57	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwR7AV01nF7ZjDn8003w69Z22Xe	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

- El desmontaje y posterior montaje de la instalación de cloración de AFS existente en el edificio contemplado en contrato, no es posible, porque se ha comprobado el deficitario funcionamiento de este, por lo que se tendrá que ejecutar una instalación nueva.

- El desmontaje, adaptación y montaje de la instalación de gas y mobiliario de cocina y lavandería contemplado en contrato, no es posible en su mayor parte, puesto que en el inicio de la obra en la cocina no existía ni mobiliario, ni electrodomésticos de ningún tipo, además de constatarse que las conducciones de gas y eléctricas han sido manipuladas previamente, habiéndose desmontado con anterioridad al inicio de las obras partes de dichas conducciones por personal ajeno a la obra. Tampoco se encontraba al inicio de las obras los detectores de gas necesarios para el cumplimiento de la normativa, por lo que estos deberán ser repuestos. No obstante, es necesario la instalación de una nueva campana extractora en la cocina.

- El desmontaje y montaje de la instalación del circuito cerrado de televisión (CCTV) contemplado en contrato, no es posible, ya que se ha constatado que al inicio de las obras dicha instalación era prácticamente inexistente, por lo que se deberá reponer íntegramente.

En segundo lugar, una serie de modificaciones no sustanciales, compuestas por una relación de cuestiones muy concretas, referidas en su práctica totalidad a las instalaciones, y que consisten básicamente en pequeños ajustes para adecuar las soluciones de proyecto a distintos requerimientos normativos. De manera no exhaustiva se pueden citar:

- Modificación del aislamiento en planta baja con local no calefactado (forjado sanitario), con carácter previo a la ejecución de la instalación del suelo radiante en cumplimiento del CTE.

- Sustitución de las tuberías para ACS contempladas en proyecto del tipo Multicapa por otras del tipo Acero Inoxidable AISI 316, ya que ha quedado demostrado que las tuberías del tipo Multicapa presentan un comportamiento muy deficiente bajo los tratamientos anti legionela, pudiendo incluso llegar a resquebrajarse a lo largo del tiempo, es por ello que se propone una mejora en la solución constructiva prevista en proyecto para evitar que se puedan producir fallos en la instalación de ACS.

- Redefinir los depósitos de acumulación del sistema de AF y el grupo de presión para su nueva ubicación en la cámara del forjado sanitario, permitiéndose una mejora en el registro del sistema para su correcto mantenimiento, ya que actualmente dichos depósitos vienen previstos en proyecto de forma soterrada en el exterior del edificio, lo que dificulta su correcto mantenimiento.

Vinculado con el punto anterior, es necesario disponer de una ventilación forzada en la cámara del forjado sanitario registrable donde se ubican las instalaciones, además de disponer de nuevos accesos en la cámara del forjado sanitario donde se ubican instalaciones.

- Rediseño de la red de fluxores del edificio, ya que para garantizar los caudales en los inodoros definidos en la normativa es necesario aumentar la acumulación de agua de estos.

- Modificación de las bombas de recirculación, para su adaptación a los caudales reales y rendimiento.

- Disponer sifones en los colectores en su conexión con los pozos de registro existentes, ya que por las dimensiones de estos se hace imposible disponer de estos elementos en el interior de los mismos.



JOSE ANTONIO BARROSO FERNANDEZ		30/04/2025 15:20:57	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwR7AV01nF7ZjDn8003w69Z22Xe	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Adaptación completa del sistema de protección contra incendios del edificio al CTE, ya que en proyecto se mezclan sistemas analógicos con sistemas convencionales.
- Modificación de equipos de detección en habitaciones para el cumplimiento de la normativa.
- Disponer de sistemas de módulos de bloqueos de puertas de salidas de emergencia conectadas a la central de incendios para el control de Residentes.
- Realización de acometida independiente para Agua de PCI con su contador y arqueta de registro independientes en cumplimiento de la normativa.
- Redefinición de la instalación de megafonía para su adaptación a equipos antivandálicos necesario para el perfil de los usuarios del edificio.
- Incluir videoportero en medición conforme a los planos del proyecto.
- Integración en el sistema de BMS del edificio la apertura y cierre de las claraboyas de cubierta, junto con la inclusión y conexión con sensores de lluvia y viento.
- Disponer de faja de protección contra ruido en el encuentro de la tabiquería interior con el forjado existente, ya que este se encuentra ejecutado con casetones recuperables quedando, por tanto, en el forjado los huecos de los mismos.
- Refuerzo de la tabiquería interior de cartón-yeso, para la colocación de elementos tales como: pasamanos, asideros, sanitarios, etc. y así evitar que estos se puedan descolgar por un anclaje deficiente.
- Disponer de precercos metálicos en las carpinterías de protección contra incendios y de salida del edificio para darle mayor rigidez a las mismas por su elevado peso y así evitar deformaciones.
- Modificación de puerta metálica existente para así adaptarse a la ejecución del nuevo revestimiento continuo tipo sate en la fachada del edificio.

CUARTO.- Según la memoria del Servicio de Obras y Equipamiento de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad referida en el antecedente tercero, no hubo licitación pública de la redacción del proyecto. Para el cálculo del importe de la modificación solicitada, se han de establecer los honorarios que corresponderían al proyecto redactado en función del presupuesto de ejecución material contemplado en el mismo, por aplicación del método de cálculo detallado en el apartado 2 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el contrato de dirección de obra. Dicho método de cálculo es el establecido en los "Baremos orientativos de honorarios", editados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, en función del presupuesto de ejecución de la obra y de la superficie de actuación. En el caso que nos ocupa, las cantidades quedarían tal como aparecen a continuación:

JOSE ANTONIO BARROSO FERNANDEZ		30/04/2025 15:20:57	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwR7AV01nF7ZjDn8003w69Z22Xe	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Honorarios de redacción del proyecto modificado

- Incremento proporcional modificado: 21,08% de 457.369,80 € 96.413,55 € (IVA no incluido)
 - Aplicación del 57,05 % a esta cantidad resultante (coeficiente de adjudicación del contrato de dirección de obra), dado que se trata de una modificación del contrato de dirección de obra
- 57,05 % de 96.413,55 € 41.409,62 € (IVA no incluido)

Honorarios de la dirección de obra de la modificación

- Aplicación del porcentaje de incremento estimado: 19,80 %
 - a) honorarios iniciales de dirección de obra según contrato 168.900,00 €
 - b) honorarios de dirección de obra correspondientes al modificado19,80 % 33.422,20 €
- (IVA no incluido)

Total honorarios del modificado (redacción proyecto y dirección de obra)

41.409,62 € + 33.422,20 € = 74.831,82 € (I.V.A. no incluido)

Incremento sobre los honorarios contratados del 44,30 %

74.831,82 € / 168.900,00 €

Estas actuaciones se financian con fondos europeos MRR.

AÑO	PARTIDA PRESUPUESTARIA	RED PROYECTO	DIR OBRA	TOTAL
2025	1800182000 G/31R/66200/00 MR08220101 2021001046	41.409,62 €	33.422,20 €	74.831,82 €
	1800032000 G/31R/66200/00 MA08220101 2024001040	8.696,02 €	7.018,66 €	15.714,68 €

QUINTO.- Por Resolución de la Secretaría General Técnica, de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad, de 15 de marzo de 2025, se inicia modificación del contrato "SERVICIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS A LOS DE LAS OBRAS DE REFORMA DEL CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES ZAYTUM PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD DE LINARES (JAÉN)" (n.º expte. 3/2024 CONTR 2024/46960 E008 2025 37)

SEXTO.- Con fecha 18 de marzo de 2025, se otorga trámite de audiencia, con respecto a la Resolución de Inicio de modificación del contrato citado, a Soluciones Técnicas BG20 Arquitectos S.G.P. (como empresa adjudicataria del contrato de servicios) y a AFC Construcciones y Contratas S.L. (como empresa adjudicataria del contrato de obras), respondiendo la primera mediante documento en el que no

realiza alegaciones al respecto, con fecha de firma 18 de marzo de 2025. AFC Construcciones y Contratas S.L. envió escrito a través del Registro Electrónico General de la Junta de Andalucía en plazo (24/03/2025), aunque fue recibido en esta Consejería fuera del período concedido (31/03/2025). En dicho escrito, tampoco manifestaba alegaciones a la Resolución de Inicio de modificación del contrato citado.

SÉPTIMO.- Solicitado informe preceptivo a la Asesoría Jurídica de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad el 27 de marzo de 2025, ésta emite informe n.º AJ-CIJFI 2025/138, de fecha 9 de abril de 2025, en el que se considera que la modificación responde a circunstancias sobrevenidas, no siendo sustancial, por lo que se cumplirían los requisitos establecidos en el artículo 205 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, existiendo conformidad de la empresa contratista según el artículo 206.2, por lo que procedería la modificación propuesta.

A los hechos descritos les resultan de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La competencia para conocer y resolver el presente procedimiento de modificación contractual, conforme a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, los artículos 26.2 i) y 101 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía y el apartado tercero, punto 5, de la Orden de 18 de febrero de 2025, por la que se delegan competencias en diversos órganos de la Consejería y se publicitan delegaciones de competencias de otros órganos (BOJA n.º 37, de 24 de febrero de 2025), la ostenta la Secretaría General Técnica de la Consejería.

SEGUNDO.- La modificación de los contratos viene regulada en los artículos 203 a 207, ambos inclusive, de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. El procedimiento de modificación viene regulado en el artículo 191 del mismo texto legal, con las particularidades previstas en el artículo 207.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 203.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público “...Los contratos administrativos celebrados por los órganos de contratación sólo podrán modificarse durante su vigencia cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando así se haya previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 204
- b) Excepcionalmente, cuando sea necesario realizar una modificación que no esté prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares, siempre y cuando se cumplan las condiciones que establece el artículo 205 ”.

JOSE ANTONIO BARROSO FERNANDEZ		30/04/2025 15:20:57	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwR7AV01nF7ZjDn8003w69Z22Xe	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Habida cuenta que en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del contrato citado no se previó la modificación contractual, resulta aplicable el artículo 205 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

CUARTO.- Dispone el artículo 205.2 b) *Modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares: prestaciones adicionales, circunstancias imprevisibles y modificaciones no sustanciales:*

1. Las modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares o que, habiendo sido previstas, no se ajusten a lo establecido en el artículo anterior, sólo podrán realizarse cuando la modificación en cuestión cumpla los siguientes requisitos:

a) Que encuentre su justificación en alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado segundo de este artículo.

b) Que se limite a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

2. Los supuestos que eventualmente podrían justificar una modificación no prevista, siempre y cuando ésta cumpla todos los requisitos recogidos en el apartado primero de este artículo, son los siguientes:

b) Cuando la necesidad de modificar un contrato vigente se derive de circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, siempre y cuando se cumplan las tres condiciones siguientes:

1.º Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.

2.º Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.

3.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido

Por todo lo dispuesto, a la vista de la documentación que obra en el expediente, de conformidad con la normativa citada

RESUELVO

PRIMERO.- Aprobar la modificación del contrato tramitado con número de expediente **3/2024**, relativo a **“SERVICIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS A LOS DE LAS OBRAS DE REFORMA DEL CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES ZAYTUM PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD DE LINARES (JAÉN)” (CONTRATO 2024/46960 E008 2025 37)**, con un incremento estimado del importe del contrato de servicios de SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (74.831,82 €, I.V.A. no incluido), lo que supone un 44,30 % del mismo.

JOSE ANTONIO BARROSO FERNANDEZ		30/04/2025 15:20:57	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwR7AV01nF7ZjDn8003w69Z22Xe	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

SEGUNDO.- Proceder a reajustar la garantía en los temimos establecidos en el artículo 109.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Notifíquese la presente Resolución a las partes interesadas, haciéndoles saber que la misma agota la vía administrativa y que contra ella podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8.3 y 46 de la Ley 29/1998, de 23 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sin perjuicio del anterior, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante este organismo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 115.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía. La interposición de este recurso potestativo de reposición conlleva la imposibilidad de interponer el recurso contencioso-administrativo antes citado, hasta que sea resuelto expresamente aquel o se haya producido su desestimación presunta.

Publíquese en el perfil de contratante de este órgano de contratación, de conformidad con el artículo 63 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

JOSE ANTONIO BARROSO FERNANDEZ		30/04/2025 15:20:57	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwR7AV01nF7ZjDn8003w69Z22Xe	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	