

MEMORIA JUSTIFICATIVA INICIACIÓN DE EXPEDIENTE DE MODIFICADO DE PROYECTO, ARTº 242.5, LCSP

Expediente: CONTR 2024/373495 (OBRA)

Título: OBRAS DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA, REFORMA Y REPARACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO TORRE TRIANA, CALLE JUAN ANTONIO DE VIZARRÓN S/N, SEVILLA, DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA “NEXT GENERATION EU”

La Comunidad Autónoma de Andalucía suscribió con fecha 30 de diciembre de 2021 un Convenio con el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP), financiado con fondos Next Generation EU. El Convenio tiene por objeto la concesión de una ayuda directa por un importe de 85.622.400 euros para la ejecución de las actuaciones que se encuentran definidas en su Anexo I.

El contrato de referencia se encuentra en el ámbito de aplicación del citado convenio al estar asociado a la actuación 1F1-1 EDIFICIO ADMINISTRATIVO TORRE TRIANA, SEVILLA que se ejecuta en la Fase 2 y por lo tanto, ha de estar finalizada antes del 30 de junio de 2026, en virtud de la Adenda de modificación del mencionado Convenio con la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por Resolución de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos de fecha 17 de diciembre de 2024 fue adjudicada la obra de “REHABILITACIÓN ENERGÉTICA, REFORMA Y REPARACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO TORRE TRIANA, CALLE JUAN ANTONIO DE VIZARRÓN S/N, SEVILLA” a la UTE VIVENDIO SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA S.L. Y AÑIL SERVICIOS INGENIERÍA Y OBRAS S.A.U., con un presupuesto de adjudicación de 10.621.827,45 €, IVA incluido.

El 20 de enero de 2025 se suscribió el documento administrativo de formalización del contrato de ejecución de las obras en documento administrativo, entre la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía y la UTE VIVENDIO SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA S.L. Y AÑIL SERVICIOS INGENIERÍA Y OBRAS S.A.U., estableciéndose en su cláusula tercera un plazo total de ejecución del contrato de trece (13) meses a partir del día siguiente a la fecha del acta de comprobación de replanteo e inicio de obra.

El Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de Obra fue levantada el 20 de febrero de 2025.

Con fecha 19 de diciembre de 2025 se realizó por el órgano de contratación de la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social la aprobación de la modificación primera del contrato y su correspondiente aprobación del gasto.

El precio del contrato quedó incrementado en la cantidad de 858.211,88 € a la que correspondía, en concepto de IVA, un importe de 180.224,49 €, siendo el incremento total del precio del contrato, IVA incluido, de 1.038.436,37 €. Dicho incremento representaba un 9,78 % respecto al precio del contrato que, en consecuencia, quedaba fijado en 9.636.581,67 €, al que correspondía, en concepto de IVA, un importe de 2.023.682,15 €, siendo el precio total del contrato, IVA incluido, de 11.660.263,82 €.

Con fecha 21 de enero de 2026 se ha formalizado la modificación del contrato de obra de referencia.

El contrato se rige por sus propias cláusulas contractuales, incluidas el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, por 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, y por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, y demás disposiciones de desarrollo.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 1 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Con fecha **19 de marzo de 2026**, se recibe, a través del Registro Electrónico de la Junta de Andalucía, **PROPUESTA TÉCNICA MOTIVADA DE LA 2ª MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA, REFORMA Y REPARACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO TORRE TRIANA, CALLE JUAN ANTONIO DE VIZARRÓN S/N, SEVILLA, (CONTR 2023/308435)** suscrita por los directores facultativos de las obras José Alberto Valls Moreno, Arquitecto, y Antonio Ceña Toribio, Ingeniero Industrial, al considerar necesaria una modificación del proyecto que las define, solicita al órgano de contratación la autorización de iniciación del correspondiente expediente de modificación del proyecto vigente para la ejecución de las obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 242.4 de 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, incluyendo la documentación que justifica, describe y valora aquélla, de acuerdo al artículo 102 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

Vista la propuesta técnica redactada por la Dirección Facultativa, este Servicio considera que nos encontramos en el supuesto 2. b) del artículo 203 de la LCSP al tratarse de una modificación no prevista en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Las modificaciones no previstas en los pliegos se registrarán por el artículo 205 de la LCSP. Estas modificaciones podrán ser a causa de prestaciones adicionales, circunstancias imprevisibles y modificaciones no sustanciales. Así, reza el citado artículo:

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

a) Cuando deviniera necesario añadir obras, suministros o servicios adicionales a los inicialmente contratados, siempre y cuando se den los dos requisitos 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:

(...)

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”.

La incorporación de las modificaciones planteadas se debe a necesidades técnicas surgidas a raíz del transcurso normal de una obra de reforma y que resulta imprescindible incluir en la obra para garantizar la correcta ejecución de las unidades ya definidas en el proyecto y para mejorar las prestaciones funcionales del edificio que eviten transformaciones futuras y garanticen una mayor vida útil del edificio. La modificación solicitada resulta la opción más adecuada para dar respuesta a la situación actual en la que se encuentra la obra y permitir su finalización en los plazos previstos pues, desde una perspectiva económica y temporal, la aprobación de la modificación del contrato y la continuación de las obras por el mismo contratista resulta la alternativa más adecuada en aras del interés público, ya que cualquier otra alternativa en el momento actual, tendría un elevado coste económico e impediría realizar la obra en el plazo establecido para el cumplimiento del objetivo de las actuaciones de la Fase 2 del PIREP de las que forma parte esta obra.

Las diferentes necesidades recogidas en la solicitud y en la propuesta técnica que motivan la modificación del contrato tienen su encaje en los supuestos b) y c), según las características de las mismas que pasaremos a describir a continuación:

1.1. SUPUESTO 205.2.B), MODIFICACIONES DERIVADAS DE CIRCUNSTANCIAS IMPREVISTAS.

Se considera que las necesidades contempladas en la solicitud y propuesta técnica del modificado que se detallan a continuación, tiene cabida en este supuesto dado que cumplen las tres condiciones indicadas en el supuesto 205.2.b) al ser debidas a circunstancias sobrevenidas e imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, siendo imposible de prever por la administración que lo licitó; no alteran la

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 2 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

naturaleza global del contrato al ser de naturaleza y características similares a las del proyecto aprobado y la modificación no excede del 50% de su precio inicial.

Las modificaciones que se proponen y la justificación de las condiciones del supuesto 205.2.b) son las siguientes:

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

1.1.a. Renovación de transformadores y cableado para la alimentación al sistema KNX.

Durante la redacción del proyecto original y del Modificado nº 1 se valoró la posibilidad de aprovechar parte de la instalación eléctrica existente del edificio para la alimentación de determinados elementos del nuevo sistema de control y gestión basado en tecnología KNX. En concreto, se contempló la reutilización de unos transformadores de tensión 230/24 V existentes, integrados en la instalación eléctrica general del edificio, y ajenos al nuevo sistema de control proyectado.

En el momento de la redacción del proyecto y del Modificado nº 1 no fue posible conocer ni verificar el estado real de dicha instalación, al no existir documentación técnica fiable ni esquemas eléctricos actualizados, y al no haberse iniciado todavía la fase de puesta en servicio del sistema de control. Por este motivo, no resultaba objetivamente previsible detectar las deficiencias que posteriormente se han manifestado, ni evaluar su impacto sobre el funcionamiento del sistema KNX.

Una vez iniciada la ejecución de las obras y durante la puesta en marcha progresiva del nuevo sistema de control, se ha comprobado que la instalación eléctrica asociada a los transformadores existentes presenta defectos internos y derivaciones eléctricas, que generan interferencias en la alimentación a baja tensión. Estas anomalías provocan un funcionamiento inestable del sistema KNX, con fallos intermitentes y pérdidas de comunicación entre los elementos de control, comprometiendo la fiabilidad del sistema.

Debe destacarse que estas incidencias no podían detectarse mediante inspecciones visuales ni comprobaciones previas, y únicamente se han manifestado cuando el sistema ha entrado en funcionamiento real, lo que evidencia su carácter sobrevenido y no previsible.

Como consecuencia directa de esta circunstancia imprevista, y con el fin de garantizar el correcto funcionamiento del sistema de control, resulta técnicamente imprescindible proceder a la sustitución completa de los transformadores existentes, así como a la ejecución de un nuevo cableado de alimentación independiente, específicamente diseñado para el sistema KNX. Esta solución permite eliminar las interferencias detectadas, asegurar la estabilidad de la alimentación eléctrica y garantizar la continuidad operativa del sistema de control del edificio.

La actuación descrita se limita a introducir las variaciones estrictamente indispensables para dar respuesta a una condición real de la instalación existente, detectada durante la ejecución de la obra.

Estas actuaciones introducen los precios nuevos:

- **PC082**
- **PC083**
- **PC084**
- **PC085**
- **PC086**
- **PC087**

1.1.b. Instalación provisional de producción de calor durante la ejecución de los trabajos.

Dado que el edificio objeto de la presente reforma continúa su uso administrativo y con ocupación de personal funcionario durante todo el periodo de ejecución de las obras, resulta imprescindible garantizar la

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 3 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

continuidad del servicio de climatización, durante los meses necesarios, para asegurar condiciones adecuadas de confort térmico en los espacios de trabajo.

El proyecto definitivo contempla la instalación de tres bombas de calor de alta temperatura destinadas a la producción de calor para el edificio, integradas en el nuevo sistema centralizado de climatización que funcionarán cuando la instalación de climatización esté concluida.

No obstante, una vez iniciada la ejecución de las obras y definido con precisión el plan real de implantación del nuevo sistema térmico se ha constatado que existe un periodo técnico inevitable en el que las tres nuevas bombas de calor no pueden entrar en funcionamiento, al requerirse la finalización completa de los circuitos hidráulicos, su equilibrado, pruebas de presión, conexión eléctrica definitiva e integración con el sistema de control.

En fase de redacción del proyecto no fue posible prever con exactitud la secuencia real de desmontajes, adaptación de trazados y tiempos efectivos de puesta en servicio, ni el solape exacto entre la desactivación progresiva del sistema existente y la activación del nuevo sistema definitivo, al depender dicha secuencia de circunstancias propias de la ejecución material y del estado real de las instalaciones.

Como consecuencia de esta situación generada durante la ejecución, se ha evidenciado la necesidad de disponer de un sistema provisional de producción térmica que garantice la continuidad del servicio sin interrupciones.

Para ello, dado que el edificio cuenta actualmente con cuatro unidades enfriadoras reversibles (bombas de calor) se plantea la puesta en servicio temporal en modo calor de dos de ellas, configurándolas como sistema provisional de producción térmica, reutilizando el grupo hidráulico de secundario de la instalación inicial. Para la ubicación de esta instalación provisional resulta necesario modificar el recorrido de tuberías existentes en la planta 9.

Estas actuaciones introducen los precios nuevos:

- **PC073**
- **PC074**
- **PC075**
- **PC076**
- **PC088**

1.1.c. Sustitución de luminarias en el Salón de Actos en el Sótano -1.

Durante el proceso de ejecución de los trabajos de reforma del Salón de Actos, situado en la planta sótano -1, y tras el desmontaje parcial del sistema de techo existente para el análisis de su configuración constructiva, se ha comprobado que las luminarias previstas en el proyecto original no resultan compatibles con el sistema real de techo del espacio.

Las luminarias actualmente instaladas forman parte de un diseño específicamente integrado en el sistema de techo, tanto desde el punto de vista estético como constructivo, constituyendo un conjunto coherente y unitario. El modelo de luminaria inicialmente contemplado en el proyecto exige unas condiciones de montaje diferentes, que implicarían la ejecución de intervenciones adicionales sobre el propio techo, tales como recrecidos, refuerzos del soporte o modificaciones en los registros de montaje.

Estas actuaciones supondrían una alteración sustancial del sistema constructivo existente, con el consiguiente impacto negativo sobre los acabados, la uniformidad del conjunto y los plazos de ejecución de la obra. Asimismo, la modificación del sistema de techo podría afectar de forma no deseada a la uniformidad lumínica y a la estética general del espacio, aspectos especialmente relevantes en un área de uso público y carácter representativo como es el Salón de Actos.

Esta incompatibilidad no pudo ser valorada con precisión durante la fase de redacción del proyecto, ya que el sistema de techo existente presenta soluciones constructivas específicas que se encuentran ocultas y cuya

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 4 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

complejidad y grado de integración únicamente pueden analizarse en detalle tras la apertura parcial del sistema una vez iniciados los trabajos.

Con el objetivo de evitar interferencias innecesarias, preservar la coherencia arquitectónica del espacio y garantizar una correcta ejecución de la reforma, se propone la sustitución del modelo de luminaria inicialmente previsto por otro compatible con el sistema constructivo existente. La solución adoptada mantiene la misma tipología visual y dimensiones, integrándose plenamente en el techo actual.

Estas actuaciones introducen el precio nuevo:

- **PC068**

De la misma forma, se genera una disminución de medición de parte de las partidas del presupuesto en el capítulo 3.01:

- **03.01.02** – Luminaria empotrada 1200x300 3600 lúmenes, se ha producido una disminución de 31 unidades

1.1.d. Eliminación de telerruptores existentes en la instalación de iluminación.

Durante el proceso de ejecución de la reforma de la instalación de iluminación del edificio, y una vez iniciadas las actuaciones derivadas del Modificado nº 1 del proyecto, en el que se contemplaba la implantación de un sistema de control integral de la iluminación, se ha identificado la presencia de un sistema de control mediante telerruptores correspondiente a la instalación de iluminación anterior.

Estos dispositivos no se encuentran concentrados en los cuadros eléctricos, tal y como sería habitual en instalaciones convencionales y como se asumió durante la redacción del proyecto original y del Modificado nº 1, sino dispersos en diversas cajas de conexión distribuidas por las diferentes plantas del edificio, lo que dificulta notablemente su localización y trazabilidad.

En fase de redacción del proyecto y del Modificado nº 1, la situación real de estos elementos no pudo ser detectada debido a la imposibilidad de acceso completo a los cuadros eléctricos de iluminación durante la toma de datos inicial y a la inexistencia de documentación técnica fiable de la instalación original.

De acuerdo con la práctica habitual en instalaciones de iluminación sin sistemas de gestión avanzada, se consideró razonablemente que los telerruptores, en caso de existir, se encontrarían ubicados en los cuadros de distribución, circunstancia que únicamente se ha comprobado que no es correcta una vez iniciados los trabajos de ejecución y el seguimiento físico de los circuitos de iluminación.

El nuevo sistema de iluminación implantado, basado en tecnología LED y gestionado mediante un sistema de control integral bajo protocolo KNX, requiere un control electrónico continuo y centralizado de los circuitos, siendo técnicamente incompatible con la presencia de telerruptores electromecánicos intercalados en los mismos, los cuales interrumpen y condicionan el funcionamiento del sistema KNX.

Como consecuencia de esta situación detectada, se hace necesario proceder a la localización y retirada progresiva de los telerruptores existentes, actuación que no pudo ser prevista ni cuantificada anteriormente.

La intervención comprende las siguientes actuaciones:

- Inspección y localización de las cajas de conexión donde se encuentran instalados los telerruptores, mediante el seguimiento físico de los circuitos de iluminación en cada zona del edificio.
- Desconexión y retirada de los dispositivos identificados, garantizando en todo momento la seguridad eléctrica durante los trabajos.
- Restablecimiento de la continuidad de los circuitos de iluminación, realizando la conexión directa de los conductores conforme al diseño del sistema KNX.
- Comprobación funcional de cada circuito tras la retirada de los telerruptores, verificando su correcta integración en el sistema de control y gestión.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 5 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Esta actuación resulta indispensable para la correcta implantación del sistema de control de iluminación previsto, garantizando la funcionalidad, la eficiencia energética y la operatividad global de la instalación, así como su integración con el sistema BMS del edificio.

Estas actuaciones introducen el precio nuevo:

- **PC070**

1.1.e. Implantación de tarjetas de comunicación de los equipos de climatización de la Planta Octava.

En la planta octava del edificio se encuentran instalados diversos equipos de climatización que forman parte del sistema térmico actualmente en servicio. Dichos equipos fueron en su momento diseñados y fabricados de manera específica para su instalación en este edificio, de acuerdo con las necesidades particulares de la propiedad y las características del uso previsto.

Sin embargo, en el momento de su instalación original, estos equipos no fueron integrados en el sistema de control y gestión existente en el edificio, quedando por tanto su funcionamiento limitado a modos de operación local, sin posibilidad de monitorización, supervisión remota o centralización de parámetros de funcionamiento.

Al proceder a la integración de estas máquinas en el sistema de control proyectado, se detecta que carecen de interfaz de comunicación, lo que hace necesario dotarlas de estos elementos para poder llevarla a cabo, hecho que no se pudo prever antes del desmontaje para la actuación.

La intervención consiste en:

- Suministro de tarjetas de comunicación compatibles con los equipos existentes y con el protocolo de integración definido en la arquitectura de control
- Instalación y parametrización de dichas tarjetas en los equipos de climatización ubicados en la planta octava.
- Configuración e incorporación de los equipos al sistema de control KNX/BMS, asignando puntos de lectura, consignas, alarmas y señales de estado
- Pruebas de comunicación y verificación funcional, asegurando la integración completa del sistema en condiciones operativas.

Estas actuaciones introducen el precio nuevo:

- **PC069**

1.1.f. Sustitución de fancoils.

Durante la ejecución de los trabajos correspondientes a la sustitución de válvulas y elementos de control en los fancoils existentes del edificio, y una vez retirados los panelados de cerramiento que los ocultaban, se ha constatado en determinados equipos una situación constructiva que imposibilita la intervención prevista en proyecto:

1. Algunos fancoils se encuentran instalados en posiciones que impiden el acceso adecuado a sus conexiones hidráulicas, haciendo inviable tanto la manipulación de las tuberías de alimentación y retorno como la instalación de las nuevas válvulas de regulación y los controladores asociados previstos en el sistema de gestión.
2. Hay equipos que se encuentran anclados directamente a elementos estructurales del edificio, lo cual dificulta de forma crítica cualquier operación de intervención técnica o mantenimiento futuro y resulta incompatible con los criterios mínimos de accesibilidad, mantenibilidad y correcta ejecución que deben cumplir las instalaciones de climatización, especialmente en el contexto de una reforma integral del edificio.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 6 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Como consecuencia de esta situación detectada durante la ejecución de los trabajos, se ha determinado que, únicamente en aquellos casos indicados, la solución técnica viable consiste en la sustitución completa de los fancoils afectados.

Durante la ejecución de los trabajos de acondicionamiento en la planta 5 se han detectado 11 fancoils con necesidad de sustituirlos. En previsión a que estas situaciones se van repetir en el resto del edificio, se ha estimado considerar la necesidad de renovar el 33% de los fancoils existentes.

Estas actuaciones introducen los precios nuevos:

- **PC063**
- **PC064**
- **PC065**
- **PC066**

1.1.g. Vidrio de seguridad 4+4 puerta PM1.

En las dos puertas a ambos lados del pasillo central de la planta 7, no es posible colocar los vidrios con cámara previstos ya que el ancho de la carpintería actual no lo permite. Por ello se propone eliminar la cámara y colocar unos vidrios laminar de 4+4 que tengan una seguridad al estar expuestos a corrientes de aire por ser estas puertas las que comunican la planta 7 con la cubierta de los anillos.

Esta actuación introduce el precio nuevo:

- **PC 060.**

De la misma forma, se genera una disminución de medición de las partidas del presupuesto en el capítulo 7.01:

- **07.01.01** – DESMONTADO DE VIDRIO EXISTENTE EN CARPINTERIA
- **07.01.03** – DOBLE ACRISTL.4+4 BAJA EMISIVIDAD/12mm./3+3
- **07.01.07** – JUNQUILLOS ALUMINIO PARA PERFIILERIA DE CARP. METALICAS

1.1.h. Apuntalamiento y entibación cuajada.

Al iniciar los trabajos en la zona de la arqueta general del edificio y desmontar la solería existente, se detecta una bajada del nivel del terreno superior a la que inicialmente se había observado en la zona puntual de estudio por lo que resulta necesario prever un apuntalamiento y entibación de la excavación por si las condiciones del terreno en ese momento lo requirieran al realizar estos trabajos.

Esta actuación introduce el precio nuevo:

- **PC 067**

1.1.i. Perforación de chapa de peldaños y colocación de banda de neopreno.

Durante la ejecución de los trabajos en las escaleras exteriores de acceso a la planta 8, y tras el desmontaje parcial del revestimiento de mármol de los peldaños, se ha detectado una circunstancia constructiva no visible en fase de proyecto.

Los peldaños están conformados mediante una chapa metálica continua y plegada que actúa como soporte del revestimiento pétreo. Debido a su configuración geométrica y a la pendiente existente, dicha chapa no favorece una evacuación adecuada del agua de lluvia, produciéndose acumulaciones de humedad bajo el revestimiento.

Como consecuencia de esta deficiente evacuación, se ha constatado la existencia de procesos de oxidación en la cara superior de la chapa metálica, situación que no era apreciable anteriormente al encontrarse oculta bajo el peldañado de mármol.

A fin de evitar la acumulación de agua bajo el revestimiento y mejorar la durabilidad del conjunto, se propone:

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 7 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- La perforación controlada de la chapa metálica, permitiendo la evacuación del agua retenida.
- La colocación de banda de neopreno como elemento intermedio, que mejore la estanqueidad y absorba pequeñas irregularidades, evitando puntos de retención de humedad.

Esta actuación genera el precio nuevo:

- **PC059**

La solución adoptada mejora el comportamiento frente a la humedad, reduce el riesgo de corrosión futura y facilita el mantenimiento del elemento.

1.1.j. Poda de vegetación.

En el proyecto aprobado se prevé la colocación de barandillas de seguridad en los muros exteriores.

Debido a la época en la que se van a realizar estos trabajos, se ha constatado que la vegetación existente junto al cerramiento de la parcela por la parte exterior invade parcialmente la coronación del muro, dificultando el acceso y correcta colocación de las barandillas.

En consecuencia, resulta necesario proceder a la poda controlada de la vegetación existente en la zona afectada, exclusivamente en la medida imprescindible para permitir la ejecución de la solución adoptada.

Esta actuación genera el precio nuevo:

- **PC081**

1.1.k. Sustitución de pulsadores de iluminación.

Durante la ejecución de los trabajos correspondientes a la integración en el sistema de control y gestión, que la firma Johnson Controls está implantando, se ha comprobado la existencia de problemas en los pulsadores derivados de una resistencia ohmica muy elevada que genera un inadecuado contacto con el actuador ubicado en el propio mecanismo. Esta situación es debida a que la conexión de los pulsadores está hecha de origen con conductor rígido de cobre de sección 1,5 mm².

Durante la fase de redacción del proyecto, no fue posible prever que los pulsadores de iluminación existentes no resultarían compatibles con el cableado del sistema de Johnson Controls, dado que esta incompatibilidad solo se ha puesto de manifiesto durante las labores de conexión y verificación en obra.

Como consecuencia de esta circunstancia detectada durante la ejecución de los trabajos, se ha determinado que la solución técnica viable consiste en la sustitución de los pulsadores de iluminación por otros que garanticen un contacto eléctrico adecuado y seguro, compatible con las características del sistema de control instalado.

Estas actuaciones implican la incorporación del siguiente precio nuevo:

- **PC089**

1.1.l. Urbanización: pletina perimetral de acero; alcorque metálico; limpieza de solera.

Durante la ejecución de las obras de urbanización exterior y acondicionamiento perimetral de la parcela se han detectado circunstancias que aconsejan la adopción de soluciones técnicas alternativas a las inicialmente previstas en proyecto, sin que ello suponga alteración de la naturaleza global del contrato.

1) Pletina perimetral de acero galvanizado (PC052)

El proyecto aprobado contemplaba la estabilización del borde del talud mediante la ejecución de un zuncho perimetral de hormigón armado, asociado a trabajos de excavación y hormigonado.

Una vez iniciada la obra y analizado el comportamiento real del talud, se constata que no resulta necesario ejecutar dicha estabilización estructural, siendo técnicamente viable una solución menos invasiva que permita:

- Evitar afecciones al talud existente.

- Reducir movimientos de tierra innecesarios.
- Minimizar el impacto sobre la vegetación y entorno inmediato.
- Simplificar la ejecución manteniendo la funcionalidad prevista.

Por ello, se adopta como solución alternativa la colocación de una pletina perimetral de acero galvanizado de 200x8 mm con redondo Ø16 mm, en ambos lados del talud.

Asimismo, se ha comprobado que la solución inicialmente prevista en el lado del jardín presentaba problemas de alabeo de la pletina existente, debido a su menor espesor, por lo que la nueva solución mejora la estabilidad geométrica y durabilidad del elemento.

Esta actuación genera el precio nuevo:

- **PC052**

Además, afecta a las siguientes partidas del proyecto aprobado:

- **09.03** – Excavación pozos tierra c. media, medios manuales, prof. máx. 1,50 m
- **09.06** – Hormigón en masa HM-20/P/40/X0 en cimientos
- **09.08** – Hormigón armado HA-25/B/20/XC2 B400S en vigas/zuncho v/bomba

2) Alcorques metálicos (PC053)

Durante la revisión de los elementos existentes para ejecutar las obras correspondientes, se ha constatado que numerosos alcorques prefabricados presentan deterioro significativo, roturas y pérdida de estabilidad.

Asimismo, se ha verificado la dificultad de reposición mediante piezas similares a las existentes, tal y como estaba previsto en el proyecto, tanto por disponibilidad en el mercado como por diferencias dimensionales y de acabado.

En consecuencia, se propone sustituir la solución prevista por alcorques metálicos ejecutados mediante pletinas galvanizadas, solución que:

- Mejora la durabilidad frente a agentes atmosféricos.
- Presenta mejor comportamiento frente al crecimiento radicular.
- Reduce mantenimiento futuro.
- Mantiene un coste equivalente al inicialmente previsto.

Esta actuación genera el precio nuevo:

- **PC053**

Y deja sin efecto la siguiente partida del proyecto aprobado:

- **09.12** – Reposición de alcorque de piezas prefabricadas 60x60x4 cm

3) Limpieza de solera existente y retirada de elementos sueltos (PC054)

Durante la ejecución de las obras de urbanización se ha constatado la existencia de una solera bajo el acabado de las zonas peatonales no documentada en la información facilitada durante la licitación.

El proyecto contemplaba excavación, compactación y colocación de lámina de polietileno al asumir la inexistencia de dicha base.

Comprobada la presencia de la solera existente en condiciones estructurales adecuadas, se considera técnicamente innecesaria la demolición, siendo suficiente:

- La limpieza de la superficie.
- La preparación superficial para la correcta adherencia del nuevo acabado.

Esta actuación genera el precio nuevo:

- **PC054**

Quedando sin efecto las siguientes partidas del proyecto aprobado:

- **09.04** – Excavación cajeado tierras c. media, medios manuales

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 9 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- **09.05** – Compactación superficial realizada con pisón mecánico
- **09.07** – Lámina de polietileno sobre sub-bases de cimentación

4) Barandilla quitamiedos del acerado (PC055)

En el borde del acerado junto al talud perimetral está prevista en proyecto la colocación de una barandilla con montantes cada 2.80m.

Tomada la decisión de sustituir el borde que estaba previsto en la solera por una pletina perimetral de acero galvanizado (PC52), como se ha indicado anteriormente, resulta necesario reforzar la barandilla que estaba prevista por otra más resistente y con montantes cada 1,80m ya que no se dispone de este zuncho para su anclaje.

Esta actuación genera el precio nuevo:

- **PC055**

La adopción de la nueva solución supone la supresión de la partida inicialmente prevista:

- **09.13** – BARANDILLA REDONDO DIAM.20 ACERO GALVANIZADO

1.1.m. Bancadas existentes.

Tras la realización de la adecuación de la sala de calderas y durante el replanteo definitivo de la instalación, se ha comprobado que dos de las bancadas inicialmente prevista para mantenerse en su posición original generaba interferencias funcionales relevantes. Por ello resulta necesaria su demolición con medios especiales dada la singularidad de su ubicación sobre la zona correspondiente a dependencias de la Consejería, lo que aconseja extremar las condiciones de seguridad y control de vibraciones durante su retirada.

Adicionalmente, se ha constatado que dichas bancadas presentaban un exceso de peso y una ejecución constructiva inadecuada, lo que impedía su adaptación o reutilización en condiciones técnicas aceptables.

Por todo ello, se determina la necesidad de proceder a su retirada.

La actuación genera los precios nuevos:

- **PC072**
- **PC079**
- **PC080**

Condición 2: que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.

Para este supuesto, las modificaciones que se contemplan no alteran la naturaleza global del contrato por consistir en la realización de obras similares a las contempladas inicialmente.

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

El porcentaje de modificación del contrato implica una modificación del **19,80%** del precio inicial, IVA excluido, suma del **9,78%** correspondiente al modificado 1 y del **10.02%** correspondiente al modificado 2, como se verá más adelante, por lo que no excede del 50% de su precio inicial.

1.2. SUPUESTO 205.2.C), MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES.

Las modificaciones que se proponen al ser de naturaleza y características similares a las del proyecto no introduce condiciones diferentes a las de licitación del contrato inicial. En concreto, la obra resultante no requiere clasificación del contratista diferente a la exigida en la licitación original.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 10 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A continuación, se justifica la necesidad de estas modificaciones:

1.2.a. Tabique autoportante yeso laminado estructura metálica.

Durante la fase de redacción del Proyecto Básico y de Ejecución no se contempló la ejecución de vestíbulos previos de acceso a los núcleos de ascensores A y D en el sótano -2.

Resulta necesario realizar esta compartimentación ya que no puede desvincularse técnicamente del desarrollo global de la obra, ya que:

- Afecta directamente a la sectorización contra incendios del edificio.
- Requiere coordinación con las instalaciones proyectadas.
- Precisa integración con los acabados y soluciones constructivas definitivas.

Se contempla la ejecución de estos vestíbulos con tabique autoportante de yeso laminado con estructura metálica con clasificación EI-60 (RF-60) debidamente justificada, ensayada y certificada conforme a normativa vigente.

Esta actuación introduce el precio nuevo:

- **PC 062.**

1.2.b. Actuaciones en la solera del sótano 2, como granallado y reparación de grietas.

En el Proyecto aprobado se contemplaba la realización de pequeñas reparaciones puntuales sobre la solera existente del sótano -2 mediante la ejecución de una solera de hormigón de 10cm de espesor, seguidas de la aplicación de la pintura de terminación prevista para la zona de rodadura del aparcamiento.

No obstante, una vez iniciados los trabajos, se ha comprobado que la superficie presenta:

- Desgastes superficiales irregulares.
- Fisuración longitudinal y transversal en distintos paños.
- Zonas con pérdida de adherencia y microfisuración superficial.

Como solución técnica más adecuada, se propone sustituir la solución propuesta en el proyecto por las siguientes ya que técnicamente son actuaciones más sencillas de ejecutar y por ende se reduce su plazo de ejecución:

- El granallado mecánico de la superficie para regularizarla, abrir poro y mejorar la adherencia del sistema de acabado.
- La reparación estructurada de grietas mediante saneado, sellado y tratamiento específico previo a la aplicación del revestimiento final.

Estas actuaciones generan los precios nuevos:

- **PC056**
- **PC057**

Como consecuencia de la solución adoptada, deja de ser necesaria en esta zona la ejecución de la siguiente partida prevista en el proyecto:

- **20.06.03 – SOLERA DE HORMIGÓN HA-25 #150x150x6 mm, 10 cm espesor para recrecido**

1.2.c. Aplicación de cera sobre paramento de estuco.

Durante la ejecución de los trabajos de reparación de los paramentos revestidos con estuco en las plantas 5 y 6, se ha comprobado que, una vez realizadas las actuaciones de saneado y reposición puntual del material, el acabado superficial resultante presentaba diferencias de textura y tono respecto al estuco original existente.

Asimismo, se ha constatado que el estuco original contaba con un tratamiento superficial que mejoraba:

- La uniformidad estética del conjunto.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 11 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- La resistencia al roce y al desgaste.
- La facilidad de mantenimiento y limpieza.
- La durabilidad frente al envejecimiento.

Con el fin de garantizar la correcta integración visual de las zonas reparadas y mejorar el comportamiento del revestimiento en el tiempo, se propone la aplicación de una capa de cera protectora sobre el paramento de estuco, reproduciendo el tratamiento superficial original.

Esta actuación genera el precio nuevo:

- **PC058**

1.2.d. Lámina de Protección solar para cristaleras.

Durante la ejecución de las obras y una vez renovados determinados vidrios y acondicionados los espacios interiores con las cortinas correspondientes, se ha podido comprobar el comportamiento real de las fachadas acristaladas de gran formato en varias dependencias del edificio.

En determinados despachos y zonas de trabajo se ha constatado una elevada incidencia de radiación solar directa en determinadas franjas horarias, generando:

- Deslumbramientos sobre puestos de trabajo.
- Incrementos puntuales de carga térmica.
- Molestias en condiciones normales de uso.
- Mayor demanda de refrigeración en dichos espacios.

Por ello resulta necesario incorporar lámina de protección solar en cristaleras exteriores de gran tamaño, que es una solución técnicamente proporcionada, reversible y compatible con la carpintería existente con el objetivo de:

- Mejorar el confort térmico y visual.
- Reducir deslumbramientos.
- Optimizar el comportamiento energético del edificio.
- Minimizar la necesidad de soluciones interiores adicionales (estores o elementos opacos),

La actuación genera el precio nuevo:

- **PC061**

Estas actuaciones no se integraron en el proyecto inicial ni en el modificado nº1 debido a factores estrictamente técnicos relacionados con el grado de definición alcanzado en cada fase de la obra y con la disponibilidad progresiva de información precisa durante su ejecución.

Las modificaciones indicadas se consideran que no son sustanciales ya que no cumplen ninguna de las condiciones del supuesto 205.2.c) siguientes:

Condición 1: Que la modificación introduzca condiciones que, de haber figurado en el procedimiento de contratación inicial, habrían permitido la selección de candidatos distintos.

Se considera que las necesidades contempladas en la solicitud y propuesta técnica del modificado tienen cabida en este supuesto dado que las modificaciones propuestas al ser de naturaleza y características similares a las del proyecto no introduce condiciones diferentes a las de licitación del contrato inicial. En concreto, la obra resultante no requiere clasificación del contratista diferente a la exigida en la licitación original.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 12 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

El porcentaje de modificación del contrato implica una modificación del **19,80%** del precio inicial, IVA excluido, suma del **9,78%** correspondiente al modificado 1 y del **10.02%** correspondiente al modificado 2, como se verá más adelante, por lo que no excede del 50% de su precio inicial.

Condición 3: Que la modificación amplíe de forma importante el ámbito del contrato. Para que se cumpla este condición se deben dar dos supuestos:

(i) Que 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.

El porcentaje que representan las modificaciones no sustanciales del modificado 2 respecto del importe inicial del contrato es del **0,58 %**, dado que el total de las modificaciones del modificado 1 suponían un **9,78%** respecto del importe inicial del contrato, el **porcentaje total de las modificaciones no sustanciales** se encuentra por debajo del límite del 15 % establecido como umbral de referencia para apreciar el carácter sustancial de la modificación, conforme a los criterios establecidos en el artículo 205 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

(ii) Que las actuaciones objeto de la modificación se hallen dentro del ámbito de otro contrato, actual o futuro, siempre que se halla iniciado la tramitación del expediente.

Todas las actuaciones incluidas en este modificado no forman parte del ámbito natural de ningún otro contrato, ni actual ni en tramitación, ni existe expediente iniciado para su ejecución independiente, lo que confirma que la modificación no es sustancial y se mantiene dentro del alcance propio del contrato vigente.

1.3. VARIACIÓN UNIDADES DE OBRA.

Durante la ejecución del proyecto se han producido variaciones en las unidades de obra, que no se corresponden ni con las modificaciones sobrevenidas (artículo 205.2.b), ni con las no sustanciales (artículo 205.2.c) de la vigente LCSP, y que se incorporan a este modificado en virtud del artículo 160.2 del RDL 1098/2001, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP), aún vigente en lo que no contradiga la normativa actual. Dicho artículo dispone literalmente respecto a estas variaciones de las unidades de obra: *'No obstante, cuando con posterioridad a las mismas hubiere necesidad de introducir en el proyecto modificaciones de las previstas en el artículo 146 de la Ley, habrán de ser recogidas tales variaciones en la propuesta a elaborar, sin necesidad de esperar para hacerla a la certificación final citada.'* El artículo 146 de la Ley anterior corresponde, en la vigente LCSP, al artículo 205 sobre modificaciones no previstas del contrato, que abarca tanto las modificaciones sobrevenidas como las no sustanciales.

A efectos de su justificación, las variaciones de medición pueden agruparse en los siguientes supuestos:

1.3.a. Ajustes de medición derivados de la comprobación de las superficies reales de actuación en acabados.

Durante la ejecución de los trabajos se ha procedido a verificar in situ las superficies reales sobre las que ha sido necesario actuar, comprobándose en determinados casos diferencias respecto a las estimadas inicialmente en el proyecto, que habían sido deducidas de la documentación gráfica disponible.

Como consecuencia de esta comprobación, se han producido ajustes de medición, tanto por incremento como por disminución de las superficies inicialmente previstas.

Este supuesto afecta a las siguientes unidades de obra:

- **Partida 07.02.05** – Levantado de solado de mármol de 60x40x4 cm sin tanganellos.
- **Partida 21.02.12** – Levantado de solado de mármol de 60x40x4 cm sobre tanganellos.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 13 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- **Partida 21.02.05** – Demolición manual de mortero de protección en cubierta y pretilos.
- **Partida 21.02.08** – Picado de estuco en paramentos verticales.

En todos estos casos, la variación responde a la superficie real finalmente intervenida durante la ejecución de los trabajos, ajustándose la medición de las partidas para reflejar las cantidades efectivamente ejecutadas.

1.3.b. Unidades de obra no ejecutadas por inexistencia o innecesariedad de los elementos previstos en el aislamiento.

Durante la ejecución de las obras se ha comprobado que algunos de los elementos constructivos contemplados en el proyecto **no existían realmente en la edificación o no requerían intervención**, lo que ha dado lugar a la no ejecución de determinadas unidades de obra.

En el caso del aislamiento de cubierta, una vez levantadas las capas superiores se comprobó **in situ** que la cubierta existente no disponía de capa de aislamiento térmico, por lo que no fue posible ejecutar ni su desmontaje ni la recolocación del material reutilizado.

Este supuesto afecta a las siguientes partidas:

- **Partida 07.03.01** – Desmontado de aislamiento existente.
- **Partida 07.03.03** – Colocación de panel aislante extrusionado de 30 mm reutilizado.

1.3.c. Unidades de obra no ejecutadas por inexistencia o innecesariedad de los elementos previstos en la estabilización de talud.

Durante la ejecución de las obras se ha comprobado que algunos de los elementos constructivos contemplados en el proyecto **no existían realmente en la edificación o no requerían intervención**, lo que ha dado lugar a la no ejecución de determinadas unidades de obra.

En el caso del sistema de estabilización del talud mediante chapón metálico, tras la inspección directa del terreno durante la ejecución de la obra se comprobó que el talud presentaba **condiciones adecuadas de estabilidad**, no siendo necesaria la instalación del sistema de refuerzo previsto.

Por ello, se procede al ajuste de la medición de estas partidas para reflejar su **no ejecución**, derivada de la comprobación de las condiciones reales de la obra.

Este supuesto afecta a las siguientes partidas:

- **Partida 09.09** – Chapón de acero galvanizado 1500x1200x8 mm + tacos expansivos de acero inoxidable para estabilización de talud.

1.3.d. Conservación de elementos existentes en condiciones adecuadas.

Durante la ejecución de los trabajos se ha constatado que algunos elementos existentes presentan adecuadas condiciones de conservación y funcionalidad, por lo que se ha considerado conveniente mantenerlos sin necesidad de proceder a su demolición o reparación.

Este supuesto afecta a las siguientes unidades de obra:

- **Partida 17.09** – Reparación de escalera existente en chimenea.
- **Partida 21.02.01** – Demolición selectiva manual de fábrica de doble citara y remates de cubierta.

En el caso de la escalera existente en chimenea, una de las dos unidades previstas se encuentra ejecutada en tramex y en adecuadas condiciones de uso, por lo que no ha sido necesario realizar trabajos de reparación sobre la misma.

En el caso de los pretilos exteriores de los anexos, se ha comprobado que presentan buen estado de conservación, resultando compatibles con la instalación de las líneas de vida previstas, por lo que se ha decidido mantenerlos sin proceder a su demolición.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 14 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1.3.e. Ajustes derivados de la configuración final de los espacios interiores.

Durante el desarrollo de la obra se han producido ajustes en la distribución y configuración final de determinadas dependencias del edificio, lo que ha dado lugar a variaciones en la superficie de algunos elementos de equipamiento interior.

Este supuesto afecta a las siguientes partidas:

- **Partida 14.02** – Cortina vertical con lama de 89 mm tejido tipo screen factor de apertura 1%.
- **Partida 14.03** – Cortina vertical con lama de 89 mm tejido tipo screen factor de apertura 5%.
- **Partida 14.07** – Estor enrollable con tejido screen R60.

En el caso de las cortinas verticales, la reorganización de determinados espacios ha supuesto una ligera reducción en algunos huecos y la necesidad de instalación en otros, produciéndose ajustes en las superficies previstas.

En el caso de los estores enrollables, durante la toma de datos en obra para su fabricación se verificaron las dimensiones reales de los huecos, constatándose que los estores no alcanzan la cota de suelo, lo que ha supuesto una reducción de la superficie inicialmente estimada.

1.3.f. Ajustes derivados del alcance final de las actuaciones en cubierta.

Durante la ejecución de las obras se ha revisado el alcance de algunas intervenciones previstas en cubierta, comprobándose la viabilidad de mantener determinados elementos existentes sin necesidad de proceder a su demolición.

Este supuesto afecta a las siguientes unidades de obra:

- **Partida 21.02.10** – Levantado de solado y rodapié de mármol existente.
- **Partida 21.02.13** – Demolición selectiva de techo continuo de plancha de escayola.

En el caso de la cubierta de la **planta 10**, se ha considerado técnicamente viable mantener la solería existente y ejecutar la impermeabilización sobre ella, reduciendo la superficie de levantado prevista.

En el caso del falso techo de la **planta 8ª**, finalmente no ha sido necesario intervenir, por lo que no se ha ejecutado la demolición inicialmente contemplada.

1.3.g. Ajuste de mediciones y adecuación de acometidas eléctricas a subcuadros de producción térmica.

En el proyecto inicial no fue posible disponer de información completa y actualizada relativa a la configuración interna del Cuadro General de Baja Tensión ni al detalle del dimensionamiento y trazado exacto de las acometidas eléctricas existente, dado que mantenimiento no facilita información a ese respecto por no tenerlo documentado. Durante la fase de proyecto, el acceso a dicho cuadro y a la documentación técnica asociada resultó limitado, por lo que no se pudo realizar un levantamiento preciso de la estructura interna, distribución de barras, posiciones disponibles y longitud real de canalizaciones y conductores existentes.

Una vez iniciada la fase de Dirección de obra, y tras llevar a cabo el replanteo completo del sistema eléctrico, se ha comprobado que la configuración real del CGBT no permite sin una intervención de carácter estructural importante, la integración directa de nuevas salidas para alimentar a los subcuadros eléctricos asociados a los equipos de protección térmica y frigorífica. Adicionalmente se ha constatado la existencia de interruptores automáticos de gran calibre actualmente en desuso o pendientes de retirada, cuyo reaprovechamiento se considera técnica y económicamente conveniente.

Con el objetivo de optimizar recursos, minimizar tiempos de parada y evitar intervenciones complejas sobre el CGBT que puedan comprometer la continuidad de servicio en un edificio en funcionamiento, se ha determinado la necesidad de ampliar la capacidad útil de los cuadros, manteniendo su estructura principal, y reutilizar los interruptores existentes, integrándolos en la alimentación de los nuevos subcuadros.

Ello implica necesariamente

- La modificación y redistribución de acometidas hacia los subcuadros de producción

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 15 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- El aumento de la longitud de los conductores respecto a las previsiones iniciales
- La adaptación de bandejas canalizaciones y pasos de instalaciones para adecuarse al nuevo trazado eléctrico.
- La garantía de cumplimiento con la ITC-BT aplicable (sección de conductores, caída de tensión, selectividad y protección)
- Esta solución presenta claras ventajas técnicas y operativas
- Evita una reforma integral del CGBT, que habría requerido prolongadas desconexiones eléctricas, incompatibles con la operación diaria del edificio.
- Permite la continuidad del servicio durante los trabajos.
- Garantiza la fiabilidad y seguridad eléctrica de las nuevas acometidas.
- Reduce costes asociados a la adquisición de nuevos interruptores de gran capacidad
- Optimiza la integración del sistema dentro de la arquitectura eléctrica existente.

En consecuencia, el incremento de mediciones asociado a los nuevos trazados de alimentación eléctrica no responde a una modificación opcional, sino a la adecuación necesaria para garantizar la correcta conexión de los equipos de producción a sus subcuadros correspondientes, asegurando la explotación segura y eficiente de la instalación y evitando actuaciones en el Cuadro General de Baja Tensión.

Este supuesto afecta a las siguientes unidades de obra:

- **Partida 01.03.01.02** – CONDUCTOR Cu RZ1-K(AS) 0.6/1 KV 1X240 mm2
- **Partida 01.03.01.03** – CONDUCTOR Cu SZ1-K(AS+) 0.6/1 KV 1X120 mm2
- **Partida 01.03.01.04** – CIRCUITO TRIFÁSICO 2(3x120+TTx70) mm2 SUP.
- **Partida 01.03.01.05** – CIRCUITO TRIFÁSICO 2(3x150+TTx95) mm2 SUP.

1.3.h. Ajuste de unidades de obra correspondientes a luminarias.

Durante el desarrollo de la obra y tras la revisión de las necesidades reales de iluminación de las distintas dependencias del edificio, se ha procedido a ajustar la distribución y tipología de determinadas luminarias previstas en el proyecto, con el fin de adaptar la instalación a la configuración final de los espacios y a los niveles de iluminación requeridos.

Como consecuencia de esta revisión, se han producido variaciones en la medición de varias unidades de obra correspondientes al capítulo de iluminación, derivadas fundamentalmente de la sustitución o redistribución de determinados modelos de luminarias por otros de características similares o mayor rendimiento lumínico, así como de la incorporación de nuevas unidades en zonas no contempladas inicialmente.

En particular, respecto a las partida **03.01.02** – Luminaria empotrada 1200x300 3600 lúmenes, se ha producido una disminución de 342 unidades, motivada por la sustitución de parte de estas luminarias por otras de mayor flujo luminoso.

En este sentido, durante el desarrollo de la obra se ha considerado conveniente emplear luminarias del tipo **03.01.03** – Luminaria empotrada 1200x300 4200 lúmenes, lo que ha dado lugar a un incremento de 440 unidades de esta partida. Este aumento se debe, entre otras circunstancias, a la necesidad de incorporar 370 luminarias adicionales en la planta séptima y 70 luminarias en la planta octava, con el fin de garantizar los niveles adecuados de iluminación en dichas zonas.

Asimismo, se han producido ajustes en otras tipologías de luminarias como consecuencia de la adaptación de la instalación a las condiciones reales de los espacios y a la configuración final de la obra:

- **Partida 03.01.04** – Luminaria empotrada 600x300 1700 lúmenes, con un incremento de 40 unidades.
- **Partida 03.01.05** – Luminaria estanca L1500 6000 lúmenes, con un incremento de 114 unidades.
- **Partida 03.01.06** – Luminaria suspendida L1410 1900 lúmenes, con un incremento de 66 unidades.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 16 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- **Partida 03.01.08** – Luminaria LEDTUBE HF 1500 UO 36W 840 T5, con un incremento de 1.344 unidades.

Estas variaciones responden a la adaptación de la solución de iluminación a las necesidades reales detectadas durante la ejecución de la obra, manteniéndose en todo caso las prestaciones técnicas previstas en el proyecto y sin que ello suponga alteración del objeto del contrato.

En consecuencia, en el presente modificado se procede al ajuste de la medición de las partidas indicadas para reflejar la configuración final de la instalación de iluminación ejecutada en el edificio.

1.3.i. Ajuste de unidades de obra correspondientes al kit hidráulico de la instalación.

Durante el desarrollo de la obra y en el proceso de verificación de las instalaciones existentes y de los equipos terminales presentes en el edificio, se ha llevado a cabo un conteo definitivo de las unidades realmente instaladas, con el fin de ajustar correctamente los elementos necesarios para el equilibrado hidráulico de la instalación.

Como resultado de esta comprobación realizada in situ en fase de ejecución de la obra, se ha constatado que el número de unidades terminales existentes es superior al estimado inicialmente en el proyecto, lo que ha hecho necesario incrementar el número de kits de equilibrado previstos para garantizar el correcto ajuste y funcionamiento de la instalación.

En consecuencia, se produce un aumento en la medición de las siguientes partidas:

- **19.03.01.01** – Kit de equilibrado para unidades terminales Ø15
- **19.03.01.02** – Kit de equilibrado para unidades terminales Ø20
- **19.03.01.03** – Kit de equilibrado para unidades terminales Ø25
- **19.03.01.04** – Kit de equilibrado para unidades terminales Ø32

La variación responde a la comprobación del número real de equipos terminales existentes en la instalación durante la ejecución de la obra, procediéndose en el presente modificado al ajuste de la medición de estas partidas para reflejar las unidades realmente necesarias para el equilibrado hidráulico del sistema.

Esta modificación no supone alteración de la solución técnica prevista, limitándose a ajustar la medición de las unidades de obra a la realidad de la instalación existente y a las necesidades de regulación del sistema.

1.3.j. Ajuste de medición en canalizaciones para sistema de control (bus DALI).

Se ha producido un incremento en la medición de tubo corrugado destinado a la canalización del bus DALI, derivado de la definición final de los recorridos de instalación durante la ejecución de la obra.

Dicho incremento responde a la necesidad de adaptar los trazados a las condiciones reales de la edificación, a la disposición efectiva de los elementos constructivos y a la coordinación con el resto de instalaciones existentes, una vez comprobadas in situ las limitaciones de paso, interferencias y condicionantes geométricos no plenamente determinables en fase de proyecto.

En este sentido, la solución adoptada mantiene íntegramente los criterios técnicos y funcionales previstos para el sistema de control de iluminación, sin que se produzca alteración de su diseño ni de las prestaciones definidas, tratándose exclusivamente de un ajuste de medición derivado de la configuración final de los recorridos de canalización.

Este supuesto afecta a las siguientes unidades de obra:

- **05.33** – Corrugado tubo bus

1.3.k. Ajuste de Gestión de residuos.

Como consecuencia de la redacción y posterior ejecución del presente modificado, se produce un incremento en las previsiones correspondientes al capítulo de gestión de residuos, derivado de la generación adicional de

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 17 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

residuos asociada a las nuevas unidades de obra y a los ajustes introducidos respecto de la solución inicialmente proyectada. Este incremento responde a la necesidad de garantizar la correcta clasificación, acopio, transporte y tratamiento de los residuos generados, conforme a la normativa vigente y a las condiciones reales de ejecución de la obra.

Este supuesto afecta a las siguientes unidades de obra:

- **23.01** – Gestión de residuos

1.3.1. Ajustes de Seguridad y Salud.

Asimismo, la incorporación de las modificaciones previstas en el presente documento conlleva un incremento en las medidas contempladas en el Estudio de Seguridad y Salud, al derivarse nuevas situaciones de riesgo y una mayor intensidad o duración de determinadas unidades de obra. En consecuencia, resulta necesario reforzar y adaptar los medios preventivos, protecciones colectivas e individuales, así como la organización de los trabajos, con el fin de asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable y garantizar las condiciones de seguridad durante la ejecución de las actuaciones modificadas.

Este supuesto afecta a las siguientes unidades de obra:

- **24** – Seguridad y salud

La propuesta técnica presentada por la Dirección Facultativa se limita a introducir las variaciones estrictamente indispensables. Así mismo, teniendo en cuenta que determinadas circunstancias concretas que motivan esta modificación exigen la suspensión temporal total de las obras hasta la aprobación del modificado y que su tramitación provocaría un retraso en la obra que haría inviable su recepción en el plazo establecido para el cumplimiento del objetivo para las actuaciones de la Fase 2 del PIREP, entre las que se encuentra esta obra, se solicita que se acuerde la continuidad provisional de las mismas conforme a lo previsto en el art. 242.5 de la LCSP.

Por otro lado, se señala expresamente que las modificaciones que se proponen implican una redistribución de la planificación de la ejecución de las obras debido a la ejecución de unidades nuevas no previstas en el proyecto. De acuerdo con las aclaraciones y determinaciones de la contrata, **no implica variación de plazos sobre la entrega definitiva** de todas las obras.

El precio del contrato es de 8.778.369,79 €, al que corresponde, en concepto de IVA, un importe de 1.843.457,66 €, siendo el precio total del contrato, IVA incluido, de **10.621.827,45 €**.

Con el primer modificado, el precio del contrato quedaba incrementado en la cantidad de 858.211,88 € a la que corresponde, en concepto de IVA, un importe de 180.224,49 €, siendo el incremento total del precio del contrato, IVA incluido, de **1.038.436,37 €**. Dicho incremento representaba un **9,78 %** respecto al precio del contrato que, en consecuencia, quedaba fijado en 9.636.581,67 €, al que corresponde, en concepto de IVA, un importe de 2.023.682,15 €, siendo el precio total del contrato, IVA incluido, de **11.660.263,82 €**.

Con este segundo modificado, el precio del contrato queda incrementado en la cantidad de 879.912,44 € a la que corresponde, en concepto de IVA, un importe de 184.781,61 €, siendo el incremento del precio del contrato, IVA incluido, de **1.064.694,05 €**. Dicho incremento representa un **10,02 %** respecto al precio inicial del contrato.

Con los dos modificados, el precio del contrato queda incrementado en la cantidad de 1.738.124,32 € a la que corresponde, en concepto de IVA, un importe de 365.006,11 €, siendo el incremento del precio del contrato, IVA incluido, de 2.103.130,43 €. Dicho incremento representa un **19,80 %** respecto al precio inicial del contrato, que, en consecuencia, queda fijado en 10.516.494,11 €, al que corresponde, en concepto de IVA, un importe de 2.208.463,77 €, siendo el precio total del contrato, IVA incluido, de **12.724.957,88 €**.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 18 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se hace constar que existe crédito adecuado y suficiente conforme a la siguiente distribución:

	Año	Importe	Partida presupuestaria
PIREP	-	-	-
AUTOFINANCIADA	2026	1.064.694,05€	3100010000 G/61G/60200/00 MA01020501 2022000216

En consecuencia, este Servicio considera que se reúnen los requisitos para la iniciación del correspondiente expediente de modificación y que, efectivamente, determinadas actuaciones de las descritas en la propuesta técnica, directa o indirectamente, **afectan a la totalidad de la obra lo que obligaría a la suspensión temporal total de las obras al carecer la obra de partidas ejecutables no afectadas por el modificado**. Esta circunstancia, según criterio de este Servicio, ocasionaría un grave perjuicio a la Administración pues impediría realizar la obra en el plazo establecido para el cumplimiento del objetivo para las actuaciones de la Fase 2 del PIREP de las que forma parte esta obra, que, en virtud de la Adenda de modificación del Convenio con la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la ejecución de dicho programa, ha de finalizar antes del **30 de junio de 2026**, y cuyo incumplimiento total o parcial, según las cláusulas Decimocuarta y Decimosexta del Convenio de fecha 30 de diciembre de 2021, son causa de reintegro total o parcial de los ingresos percibidos y puede ser causa de resolución. Es decir, la suspensión temporal total de la obra pondría en grave riesgo la obtención de los fondos europeos que la financian. Es por ello que se considera imprescindible continuar provisionalmente la obra dado que el porcentaje de modificación de **10,02%** es inferior al 20% del precio inicial del contrato conforme a lo previsto en el artº 242.5 de la LCSP, que establece lo siguiente:

“cuando la tramitación de una modificación exija la suspensión temporal total de la ejecución de las obras y ello ocasione graves perjuicios para el interés público, el Ministro, si se trata de la Administración General del Estado, sus Organismos Autónomos, Entidades Gestoras y Servicios Comunes de la Seguridad Social y demás entidades públicas integrantes del sector público estatal, podrá acordar que continúen provisionalmente las mismas tal y como esté previsto en la propuesta técnica que elabore la dirección facultativa, siempre que el importe máximo previsto no supere el 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, y exista crédito adecuado y suficiente para su financiación.

El expediente de continuación provisional a tramitar al efecto exigirá exclusivamente la incorporación de las siguientes actuaciones:

- Propuesta técnica motivada efectuada por el director facultativo de la obra, donde figure el importe aproximado de la modificación, la descripción básica de las obras a realizar y la justificación de que la modificación se encuentra en uno de los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 203.*
- Audiencia del contratista.*
- Conformidad del órgano de contratación.*
- Certificado de existencia de crédito.*
- Informe de la Oficina de Supervisión de Proyectos, en el caso de que en la propuesta técnica motivada se introdujeran precios nuevos. El informe deberá motivar la adecuación de los nuevos precios a los precios generales del mercado, de conformidad con lo establecido en el apartado 3 del artículo 102”.*

La Oficina de Supervisión de Proyectos emite informe a los efectos del citado artº 242.5.e) de la LCSP, con fecha 31 de marzo de 2026.

Por todo ello, este Servicio de Proyectos y Obras informa favorablemente respecto a la propuesta técnica presentada y, considerando que se reúnen circunstancias y requisitos previstos en la LCSP, **PROPONE:**

Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social

Dirección General de Patrimonio

- Iniciar el expediente de modificación del contrato de obras de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 205. 2 b) y c) de la LCSP.
- Autorizar la iniciación del correspondiente expediente de modificación del proyecto vigente de acuerdo con lo previsto en el artículo 242.4 de la LCSP.
- Aprobar la propuesta técnica presentada por la Dirección Facultativa.
- Acordar la continuidad provisional de la obra de acuerdo con lo previsto en el artículo 242.5 de la LCSP y las competencias establecidas en el artículo 4. a) del Decreto 39/2011, de 22 de febrero.

Documentación que se adjunta:

- Propuesta técnica de la modificación.
- Informe de la Oficina de Supervisión de Proyectos

En Sevilla a la fecha de la firma digital
La Jefa de Servicio de Proyectos y Obras
Fdo: María Dolores Arias Quiles

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		07/04/2026 09:58:02	PÁGINA: 20 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGw3uN1NdxGIVQN8V93C4U5yWXG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	