



Exp.: A/OBR-044211/2021C01-MO01. MODIFICACIÓN

OBRA: CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE SERVICIOS MUNICIPALES

PROGRAMA: Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el periodo 2016-2019 (prorrogado).

MUNICIPIO: TALAMANCA DEL JARAMA

EMPRESA ADJUDICATARIA: CEVIAM EPC, S.L. (CIF: B49154818)

PROPUESTA DE APROBACIÓN EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE CONTRATO

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante Resolución del Director General de Administración Local de fecha 11/12/2018, modificada en fecha 17/05/2019, se da de alta en el PIR para el período 2016-2019 la actuación denominada Construcción de edificio de servicios municipales en Camino de Ronda, 2, a ejecutar en el municipio de Talamanca del Jarama, por un importe de 1.020.015,31 euros.

SEGUNDO.- En el expediente consta el proyecto de obras de construcción de edificio de servicios múltiples en Calle Camino de Ronda, nº 2, de febrero de 2018, redactado por la Arquitecto, D^a. Marta Sánchez Valencia, cuya finalidad es la construcción de un edificio de seis salas para servicios administrativos municipales y acondicionamiento de los espacios exteriores en Camino de Ronda, nº 2 del término municipal de Talamanca del Jarama.

TERCERO.- Con fecha 27/11/2018 se emite informe por parte del Área de Equipamientos Urbanos, por el que se considera que se dan las condiciones favorables para la aprobación del proyecto.

CUARTO.- Mediante resolución del Director General de Administración Local de fecha 10/12/2018 se aprueba el proyecto de la actuación denominada Construcción de edificio de Servicios Municipales en Camino de Ronda, 2, en el municipio de Talamanca del Jarama, dentro del PIR para el período 2016-2019.

QUINTO.- Con fecha 07/05/2020 se aprueba la contratación de la Coordinación de Seguridad y Salud a Jescor Ingeniería, S.L. (NIF B-8157434), de la actuación Construcción de edificio de Servicios Municipales en Camino de Ronda, 2, en el municipio de Talamanca del Jarama, del PIR 2016-2019 prorrogado.

SEXTO.- Con fecha 12/05/2020 se aprueba la contratación de la Dirección de Obra a Ruiz Andreu González S.L.P. (NIF B-81935686), de la actuación Construcción de edificio de Servicios Municipales en Camino de Ronda, 2, en el municipio de Talamanca del Jarama, del PIR 2016-2019 prorrogado.

SEPTIMO.- Con fecha 02/09/2020 se emite informe por parte del Área de Equipamientos Urbanos, por el que se considera que se dan las condiciones favorables para la aprobación del modificado del proyecto.

OCTAVO.- Mediante resolución del Director General de Administración Local de fecha 16/09/2020 se aprueba el proyecto modificado de la actuación denominada Construcción de edificio de Servicios Municipales en Camino de Ronda, 2, en el municipio de Talamanca del Jarama, dentro del PIR para el período 2016-2019.

NOVENO.- Con fecha 25/02/2021 se realiza acta de replanteo previo por el Jefe de Servicio de Equipamientos Urbanos y el autor del proyecto, comprobando que su realidad geométrica coincide con la proyectada y que el proyecto es viable así como los terrenos necesarios para la normal ejecución del contrato están dispuestos para la normal ejecución del contrato.

DÉCIMO.- Mediante Orden de la Consejería de Administración Local y Digitalización número 47/2022 de fecha 23/02/2022 se dispuso aprobar el pliego de cláusulas administrativas particulares, el gasto por importe de 952.659,31 euros y el expediente de contratación, acordando la apertura del procedimiento de adjudicación. El objeto de la actuación es la construcción de un nuevo edificio para servicios administrativos municipales y acondicionamiento de los espacios exteriores en el municipio de Talamanca del Jarama.

DÉCIMO PRIMERO.- Mediante Orden de la Consejería de Administración Local y Digitalización de fecha 31/10/2022 se adjudicó el contrato para la Construcción de edificio de servicios municipales en el municipio de Talamanca del Jarama, incluida en el PIR 2016-2019 prorrogado, por importe de 905.121,61 euros (IVA incluido), a la empresa CEVIAM EPC, S.L. (NIF: B49154818), con un plazo de ejecución de seis meses, formalizándose con fecha 23/12/2022.

DÉCIMO SEGUNDO.- Con fecha 20/01/2023 se realiza Acta de comprobación de replanteo y no inicio de obra, dado que el Plan de Seguridad y Salud y del Programa de Trabajo se encuentran pendientes de aprobación.

DÉCIMO TERCERO. - Con fecha 03/02/2023 se aprueban el Plan de Seguridad y Salud y el Programa de trabajo de la obra de "Construcción de edificio de servicios

municipales en el municipio de Talamanca del Jarama, elaborado por la empresa CEVIAM EPC, S.L.

DÉCIMO CUARTO.- Con fecha 08/02/2023 se realiza Acta de reanudación de inicio de obra, dado que se han solventado las incidencias que produjeron el Acta de Comprobación de Replanteo y Suspensión de Inicio de Obra de fecha 20/01/2023, empezando a contar la ejecución de las obras a partir del 8 de febrero de 2023.

DÉCIMO QUINTO.- Mediante Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local de fecha 16/08/2023 se acordó en el expediente de Construcción de edificio de servicios municipales en el municipio de Talamanca del Jarama la concesión de la ampliación de plazo de 4 meses solicitada por el contratista fijando como nueva fecha de finalización del contrato la del día 8 de diciembre de 2023.

DÉCIMO SEXTO.- Mediante Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local de fecha 04/12/2023, rectificada por Orden de fecha 14/12/2023, se acordó en el expediente de Construcción de edificio de servicios municipales en el municipio de Talamanca del Jarama la concesión de nueva ampliación de plazo de 2 meses solicitada por el contratista fijando como nueva fecha de finalización del contrato la del día 8 de febrero de 2024.

DÉCIMO SÉPTIMO.- El 25/04/2023 el Director Facultativo solicita la suspensión de las obras para la tramitación y la redacción de un modificado del proyecto, dado que el proyecto de febrero de 2018 no cumple con la normativa actualizada de obligado cumplimiento, en particular Código Estructural referente a cimentación y estructura, y Código Técnico de la Edificación referente a DB-HE Ahorro de Energía, que afecta a la envolvente y a las instalaciones proyectadas para el edificio, ya que se redactó antes de su entrada en vigor, renunciando con fecha 10/07/2023 al cobro de honorarios para la redacción del proyecto modificado. Informándose favorablemente por el Área de Equipamientos Urbanos con fecha 22/05/2023.

DÉCIMO OCTAVO.- Mediante Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local de fecha 14/07/2023 se dispone iniciar la tramitación del expediente para la modificación del contrato de obras de la actuación denominada "Construcción de edificio de servicios municipales" en el municipio de Talamanca del Jarama, incluidas en el PIR 2016-2019 prorrogado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 205, 206 y 242.4 LCSP, y autorizar la redacción del proyecto modificado nº 1, de acuerdo al informe favorable del Área de Equipamientos Urbanos de 22/05/2023 y la solicitud del Director Facultativo de fecha 25/04/2023.

DÉCIMO NOVENO.- En el expediente consta Proyecto Modificado de Construcción de edificio de Servicios Municipales en Calle Camino de Ronda, 2 de Talamanca del

Jarama, donde se establece que el proyecto con fecha de ejecución de febrero de 2.018, no cumple con la normativa actualizada de obligado cumplimiento, en particular Código Estructural (RD 470/2021) referente a cimentación y estructura, y Código Técnico de la Edificación (RD 450/2022), referente a DB-HE Ahorro de Energía (HE0, HE1 y HE2) que afecta a la envolvente y a las instalaciones proyectadas para el edificio, ya que se redactó antes de su entrada en vigor. Además, la obra proyectada en 2.018 no incluía sobre la parcela de actuación un edificio proyectado y construido con posterioridad, al que se deberá adosar el nuevo edificio a construir, por lo que es necesario comprobar la cimentación del edificio existente para realizar las modificaciones y reajustes necesarios de cimentación y estructura del edificio a construir incluyendo su actualización a cumplimiento de Código Estructural (RD 470/2021). La existencia sobre la parcela del edificio al que se debe adosar el nuevo edificio, que no existía cuando se redactó el proyecto, posibilita la acometida de las instalaciones previstas a este edificio existente (saneamiento, fontanería, electricidad y telecomunicaciones) en vez de a los edificios previstos en proyecto que se encuentran a mayor distancia. Al adosarse a un edificio existente, que cuenta con dotación de aseos y cuartos de instalaciones en planta baja, posibilita la redistribución de algunos espacios interiores, suprimiendo aseos y cuartos de instalaciones duplicados y redistribución de otros.

VIGÉSIMO.- Con fecha 16/10/2023 por parte del Área de Equipamientos Urbanos se informa que no se encuentra inconveniente técnico para proceder a su tramitación siempre y cuando se dote del crédito necesario, y se modifique el Alta de la actuación arriba indicada. Descripción: El Objeto del Proyecto Modificado es la definición de las obras de Construcción del Edificio de Servicios Municipales, incorporando y recogiendo aquellas modificaciones que son necesarias una vez adjudicado el contrato de obras e iniciadas las mismas, respecto del proyecto inicial redactado en febrero de 2.018 e informado en noviembre de 2.018, y su revisión posterior, por error material, en marzo de 2.020 e informado en septiembre de 2.020. Ya en fase de obra, pudo comprobarse la existencia sobre la parcela de actuación de un edificio, al que se deberá adosar el nuevo edificio a construir. Dicho edificio no existía cuando se redactó el proyecto en el año 2.018, ni en el momento que se formalizó el Acta de Replanteo Previo de fecha 25 de febrero de 2.021, fue proyectado y construido con posterioridad. El programa de necesidades que desarrolla el proyecto modificado se adapta a las siguientes actuaciones:

Modificaciones producidas por la existencia de un edificio en la parcela:

☐ Modificación estructural: es necesario comprobar la cimentación del edificio existente para realizar las modificaciones y reajustes necesarios de cimentación y estructura del edificio a construir, incluyendo su actualización a cumplimiento de Código Estructural.

☐ Modificación de las acometidas de las instalaciones: se modifica la conexión de las acometidas de las instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad y

telecomunicaciones al edificio existente, en vez de a los edificios previstos en proyecto ya que se encuentran a mayor distancia.

□ Modificación de distribución en planta baja: el edificio existente cuenta con dotación de aseos y cuartos de instalaciones en planta baja, lo que posibilita la redistribución de algunos espacios interiores, suprimiendo aseos y cuartos de instalaciones duplicados y la redistribución de otros. Dichos cambios implican la modificación de mediciones de acabados e instalaciones de los espacios afectados.

□ Demolición del paseo de hormigón impreso: Desde la calle de acceso a la parcela por el Camino de Ronda se accede al edificio existente por un paseo de hormigón impreso que no existía cuando se redactó el proyecto, sobre el que se debe implantar el nuevo edificio, por lo que debe ser demolido.

Actualización a la normativa vigente:

□ El proyecto de ejecución inicial y su revisión posterior, de fecha febrero de 2.018, no cumple con la normativa actualizada de obligado cumplimiento, en particular con el Código Estructural (RD 470/2021), referente a cimentación y estructura, y el Código Técnico de la Edificación (RD 450/2022), referente a DB-HE Ahorro de Energía (HE0, HE1 y HE2), que afecta a la envolvente y a las instalaciones proyectadas para el edificio, ya que se redactó antes de su entrada en vigor.

Descripción funcional:

□ Las dotaciones que se pretenden instalar se ubican adosadas a un edificio existente en el espacio libre sureste de la parcela, junto al lindero del Camino de Ronda.

□ La actuación prevista contempla la ejecución de un nuevo edificio de servicios municipales, desarrollado en dos plantas, baja y primera, con dos escaleras y un ascensor adaptado de comunicación vertical, y distribuido en: 6 salas, dependencias para uso administrativo y de gestión, 3 despachos, espacios de servicio e instalaciones y un porche en planta baja para acceso cubierto, adosado a un edificio existente de una planta.

□ Se completa la actuación sobre espacios exteriores. Pasillos de circulación pavimentados entre el edificio y el cerramiento del Camino de Ronda.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Con fecha 16/10/2023 se emite informe por la Técnico de Apoyo de Supervisión de proyectos por el que se señala que se informa que el proyecto cuya aprobación se propone cumple los requisitos exigidos por la citada Ley de Contratos del Sector Público, sin perjuicio de las responsabilidades inherentes al autor del proyecto en cuanto al cumplimiento de la normativa vigente, la valoración económica y las soluciones técnicas propuestas.

VIGESIMO SEGUNDO.- Con fecha 07/11/2023 se emite resolución, modificada con fecha 13/11/2023 y 18/12/2023, por el Director General de Inversiones y Desarrollo Local por el que se autoriza la utilización de la asignación inicial del PIR 2022-26 para incrementar la cuantía de la resolución de alta de la actuación "Construcción de edificio

de servicios municipales en Camino de Ronda, 2” en el municipio de Talamanca del Jarama, en un importe total de 63.658,42 euros. Financiación final (sumatorio de las aportaciones inicial y adicionales): Aportación CM (1.072.944,29 €), Aportación AYTO (10.729,44 €). TOTAL: 1.083.673,73 €.

VIGÉSIMO TERCERO.- Mediante acuerdo de Pleno de fecha 28/09/2023 del Ayuntamiento de Talamanca del Jarama se aprueba el proyecto modificado de la actuación Construcción de edificio de servicios múltiples en Camino de Ronda, 2, por un importe total de la actuación con gastos asociados de 1.101.760,47 euros.

DECIMO CUARTO.- Mediante Resolución de fecha de 19/12/2023 del Director General de Inversiones y Desarrollo Local se resuelve aprobar el Proyecto Modificado de la actuación denominada “Construcción de edificio de Servicios Municipales en Camino de Ronda, 2”, en el municipio de Talamanca del Jarama, incluido en el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el periodo 2016-2019 prorrogado, por importe de 1.034.404,47 euros, con un plazo óptimo para la ejecución de las obras contempladas de ocho meses, de acuerdo al informe favorable del Área de Equipamientos Urbanos de 16/10/2023.

VIGÉSIMO QUINTO.- Mediante escrito de 21/12/2023 se realiza el trámite de audiencia al contratista CEVIAM EPC, S.L. (NIF B49154818) mediante el cual se le da el plazo de tres días para que manifieste lo que estimare oportuno en relación con el citado proyecto, sin que consten la presentación de alegación alguna.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- Considerando el artículo 205.2.c) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dispone: “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:*

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”

II.- *Considerando el artículo 242.4 LCSP (modificación del contrato de obras), por el que establece que “4. Cuando el Director facultativo de la obra considere necesaria una modificación del proyecto y se cumplan los requisitos que a tal efecto regula esta Ley, recabará del órgano de contratación autorización para iniciar el correspondiente expediente, que se sustanciará con las siguientes actuaciones:*

a) Redacción de la modificación del proyecto y aprobación técnica de la misma.

b) Audiencia del contratista y del redactor del proyecto, por plazo mínimo de tres días.

c) Aprobación del expediente por el órgano de contratación, así como de los gastos complementarios precisos.

No obstante, no tendrán la consideración de modificaciones:

i. El exceso de mediciones, entendiéndose por tal, la variación que durante la correcta ejecución de la obra se produzca exclusivamente en el número de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones del proyecto, siempre que en global no representen un incremento del gasto superior al 10 por ciento del precio del contrato inicial. Dicho exceso de mediciones será recogido en la certificación final de la obra.

ii. La inclusión de precios nuevos, fijados contradictoriamente por los procedimientos establecidos en esta Ley y en sus normas de desarrollo, siempre que

no supongan incremento del precio global del contrato ni afecten a unidades de obra que en su conjunto exceda del 3 por ciento del presupuesto primitivo del mismo.

III.- Según el artículo 12.3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, son obligaciones del director de obra:

“d) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto”.

Vistos los antecedentes y fundamentos expuestos, **SE PROPONE:**

PRIMERO.- APROBAR la **MODIFICACIÓN** del CONTRATO DE OBRAS de la actuación denominada “CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE SERVICIOS MUNICIPALES EN CAMINO RONDA, 2” en el municipio de TALAMANCA DEL JARAMA, incluida en el PIR 2016-2019 prorrogado, (A/OBR-044211/2021-MODIFICACIÓN), formalizado con CEVIAM EPC, S.L. (NIF: B49154818) el 23/12/2022, de acuerdo al proyecto modificado aprobado mediante resolución del Director General de Inversiones y Desarrollo Local de fecha 19/12/2023 por el importe de 1.034.404,47 euros y con un plazo de ejecución de ocho meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 205.2.c) y 242.4 LCSP, teniendo en cuenta que no se trata de una modificación sustancial debido a:

1º.- Se trata de incorporar y recoger aquellas modificaciones que son necesarias una vez adjudicado el contrato de obras e iniciadas las mismas, respecto del proyecto inicial redactado en febrero de 2.018 e informado en noviembre de 2.018, y su revisión posterior, por error material, en marzo de 2.020 e informado en septiembre de 2.020. Ya en fase de obra, pudo comprobarse la existencia sobre la parcela de actuación de un edificio, al que se deberá adosar el nuevo edificio a construir. Dicho edificio no existía cuando se redactó el proyecto en el año 2.018, ni en el momento que se formalizó el Acta de Replanteo Previo de fecha 25 de febrero de 2.021, fue proyectado y construido con posterioridad. El programa de necesidades que desarrolla el proyecto modificado se adapta a las siguientes actuaciones:

Modificaciones producidas por la existencia de un edificio en la parcela:

☐ Modificación estructural: es necesario comprobar la cimentación del edificio existente para realizar las modificaciones y reajustes necesarios de cimentación y estructura del edificio a construir, incluyendo su actualización a cumplimiento de Código Estructural.

☐ Modificación de las acometidas de las instalaciones: se modifica la conexión de las acometidas de las instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad y

telecomunicaciones al edificio existente, en vez de a los edificios previstos en proyecto ya que se encuentran a mayor distancia.

□ Modificación de distribución en planta baja: el edificio existente cuenta con dotación de aseos y cuartos de instalaciones en planta baja, lo que posibilita la redistribución de algunos espacios interiores, suprimiendo aseos y cuartos de instalaciones duplicados y la redistribución de otros. Dichos cambios implican la modificación de mediciones de acabados e instalaciones de los espacios afectados.

□ Demolición del paseo de hormigón impreso: Desde la calle de acceso a la parcela por el Camino de Ronda se accede al edificio existente por un paseo de hormigón impreso que no existía cuando se redactó el proyecto, sobre el que se debe implantar el nuevo edificio, por lo que debe ser demolido.

Actualización a la normativa vigente:

□ El proyecto de ejecución inicial y su revisión posterior, de fecha febrero de 2.018, no cumple con la normativa actualizada de obligado cumplimiento, en particular con el Código Estructural (RD 470/2021), referente a cimentación y estructura, y el Código Técnico de la Edificación (RD 450/2022), referente a DB-HE Ahorro de Energía (HE0, HE1 y HE2), que afecta a la envolvente y a las instalaciones proyectadas para el edificio, ya que se redactó antes de su entrada en vigor.

Descripción funcional:

□ Las dotaciones que se pretenden instalar se ubican adosadas a un edificio existente en el espacio libre sureste de la parcela, junto al lindero del Camino de Ronda.

□ La actuación prevista contempla la ejecución de un nuevo edificio de servicios municipales, desarrollado en dos plantas, baja y primera, con dos escaleras y un ascensor adaptado de comunicación vertical, y distribuido en: 6 salas, dependencias para uso administrativo y de gestión, 3 despachos, espacios de servicio e instalaciones y un porche en planta baja para acceso cubierto, adosado a un edificio existente de una planta.

□ Se completa la actuación sobre espacios exteriores. Pasillos de circulación pavimentados entre el edificio y el cerramiento del Camino de Ronda.

Condiciones que, en ningún caso, se dieron en el procedimiento de contratación inicial si no por el uso y el paso del tiempo. Además en ningún caso se requiere de una clasificación del contratista diferente a la que, en su caso, se exigió en el procedimiento de licitación original.

2º.- Esta modificación de proyecto no supone un incremento del precio de la obra cuyo importe representa más del 50 por ciento del presupuesto inicial del contrato, por lo que no se altera el equilibrio económico del contrato.

3º.- La modificación no amplía de forma importante el ámbito del contrato, se circunscribe solamente a las modificaciones producidas por la existencia de un edificio en la parcela y actualización a la normativa actual, producido por el paso del tiempo.

SEGUNDO.- LEVANTAR la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL** de las obras del expediente “CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE SERVICIOS MUNICIPALES”, estableciendo como fecha de efectos la del levantamiento del acta de reanudación de la obra que se expida.

TERCERO.- NOTIFICAR al Director Facultativo y al contratista.

Madrid, a fecha de la firma.

EL DIRECTOR GENERAL DE INVERSIONES Y DESARROLLO LOCAL

Firmado digitalmente por TORTOSA DE LA IGLESIA JOSE
Fecha: 2023.12.28 12:26