

**INFORME RELATIVO A LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
CONTRATO Nº 198/2022 DE “OBRAS DE CONSOLIDACIÓN
EN EDIFICIO SITUADO EN C/ DE LA CAVA 6 C/V
C/MALACUERA, TORRELAGUNA, MADRID”**

Área: Subdirección de Contratación

1. Antecedentes

Por acuerdo adoptado por el Consejero Delegado de Canal de Isabel II, S.A., M.P. se adjudicó el día 3 de abril de 2023 a la empresa PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A., el contrato 198/2022 relativo a las **"OBRAS DE CONSOLIDACIÓN EN EDIFICIO SITUADO EN C/ DE LA CAVA 6 C/V C/MALACUERA, TORRELAGUNA, MADRID CAVA 6 C/V C/MALACUERA, TORRELAGUNA, MADRID."** (en adelante, "el Contrato"), por un importe de 963.726,30 Euros, excluido el IVA.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. y la empresa PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A., formalizaron el Contrato el 8 de mayo de 2022, por un plazo de ejecución de seis (6) meses contados a partir del día siguiente a la fecha de la firma del Acta de Comprobación de Replanteo.

Con fecha 6 de febrero de 2024, se ha emitido informe suscrito por el Director de las Obras y el Subdirector de Servicios Generales (en adelante, "Informe del Área") por el que se propone la modificación del Contrato no prevista en la documentación que rige la licitación debido a la necesidad de incorporar las siguientes unidades no previstas que se indican en el informe:

- Refuerzos de acero para estructura de madera
- Cubierta terraza asfáltica acabado pizarra i/sumideros y arrimo
- Montaje de cimbra apeo estructura de cubierta
- Cimbra apeo estructura de cubierta material
- Puntales apeo estructura de madera
- Excavación a mano de zanja en terrenos duros y piedra para cimentación de muro
- Mallazo 20x20x5 + gutinado muros existentes en mal estado
- Cosido de grietas en muros de fabrica ladrillo mampostería
- Demolición y colocación de vierteaguas cerámico similar al existente
- Raspado y pintura pétrea en fachada incluso reparación de revestimiento
- Limpieza chorro de arena fachada piedra caliza
- Reconstrucción y reproducción de elementos de fachada arquitectónicos morteros y resinas para restauración
- Tratamiento fungicida y anti herbicida de fachada
- Medidas de mitigación viales por instalación de andamios
- Limpieza y desinfección de zonas de actuación interior edificio

Según el informe, la incorporación de estas unidades viene motivada por:

"El contrato Obras de Consolidación en Edificio situado en C/ de la Cava 6 V/v c/ Malacuera, Torrelaguna, Madrid, con número de expediente 198/2022, fue adjudicado por Canal de Isabel II, S.A., en fecha 19/04/2023 a la empresa Promociones, Edificios y Contratas, S.A., (en adelante, PECSA) formalizándose el correspondiente contrato en fecha 08/05/2023.

Se hace preciso introducir algunas unidades no incluidas en el cuadro de precios del proyecto, por causas imprevistas no existentes en el momento de la adjudicación del contrato como consecuencia de lo que se indica a continuación:

1. Acontecimiento climatológico sobrevenido de "DANA" con fechas 2, 3, 4 y 5 de septiembre, que dejó en muy mal estado la ya muy deteriorada estructura del Palacio, principalmente el núcleo central del edificio en el cual se actuaba únicamente de forma puntual.
2. Con fechas entre el 29 de agosto y 8 de septiembre de 2023 se llevan a cabo las fiestas patronales del municipio, ralentizándose al máximo los trabajos.
3. Se producen varios derrumbes repentinos e inesperados:
 - Muro de carga en el núcleo central del interior del edificio.

- Dos forjados en su totalidad, situados en el mismo núcleo central debido al mal estado de estos.

4. Actuaciones no previstas en proyecto de refuerzo de diferentes elementos estructurales a consecuencia de los motivos anteriores, estando esta finalidad prevista en el objeto del contrato, y que se hacen muy necesarias en aras de garantizar la seguridad del edificio objeto del contrato.

La modificación consiste en la introducción de unidades no incluidas en el cuadro de precios del proyecto toda vez que se ajustan a las necesidades sobrevenidas en obra de otras existentes sin suponer en su conjunto un aumento del presupuesto en ejecución del contrato, es decir, no tienen repercusión económica alguna, ni altera la naturaleza global del contrato.

Tal y como consta en el Informe del Área, se ha procedido a recabar el preceptivo consentimiento del contratista PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A. para incorporar las nuevas unidades de obra referidas anteriormente. El contratista ha otorgado su consentimiento en fecha 1 de febrero de 2024, según el documento que se adjunta como Anexo II al Informe.

2. Régimen jurídico

El presente Contrato tiene carácter privado. El Contrato está sujeto a lo establecido en el artículo 318 del Título I del Libro Tercero 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 de 2014 (en adelante “LCSP”) en cuanto a su adjudicación. En cuanto a sus efectos y extinción, el contrato está sujeto a las normas de derecho privado y a lo establecido en el artículo 319 de la LCSP.

Por su parte, la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, “PCAP”) establece que:

“El presente expediente de contratación se rige por lo establecido en los siguientes documentos contractuales:

1. El Contrato.
2. El presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
3. El Pliego de Prescripciones Técnicas.
4. La oferta presentada por el adjudicatario, en lo que no contradiga los documentos anteriormente referidos.”

El apartado 5.2.2.1 de las Instrucciones reguladoras de la ejecución de los contratos de Canal de Isabel II, aprobadas por el Consejero Delegado en fecha 2 de junio de 2022, establece que:

“El Director del área proponente del contrato deberá aprobar la propuesta de modificación del contrato y dará traslado de la misma a la Subdirección de Contratación. La Subdirección de Contratación en el plazo de 15 días hábiles emitirá informe sobre la conformidad a Derecho de la propuesta de modificación. En caso de que la propuesta de modificación del contrato sea conforme a Derecho, la Subdirección de Contratación así lo comunicará al Director del área proponente del contrato a efectos de que pueda proceder, de conformidad con los poderes otorgados al efecto, a aprobar la modificación del contrato. En caso de que la propuesta de modificación del contrato no sea conforme a Derecho, la Subdirección de Contratación comunicará a la mayor brevedad posible al Director del área proponente del contrato que no procede la modificación del contrato”.

En lo referente a las modificaciones del Contrato, la cláusula 26 del PCAP establece lo siguiente:

“El contrato podrá modificarse en los términos previstos en los artículos 203 a 205 de la LCSP.”

El apartado primero del artículo 203 de la LCSP, establece que:

“Sin perjuicio de los supuestos previstos en esta Ley respecto a la sucesión en la persona del contratista, cesión del contrato, revisión de precios y ampliación del plazo de ejecución, los contratos administrativos solo podrán ser modificados por razones de interés público en los casos y en la forma previstos en esta Subsección, y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 191, con las particularidades previstas en el artículo 207.”

En este sentido, tal y como se indica en el Informe por el que se propone la modificación del contrato, la modificación propuesta responde a razones de interés público para Canal de Isabel II, S.A.,M.P. El acontecimiento climatológico sobrevenido de DANA dejó en muy mal estado la ya muy deteriorada estructura del Palacio, principalmente el núcleo central del edificio en el cual se actuaba únicamente de forma puntual. Dicho acontecimiento, trajo consigo además una serie de derrumbes repentinos e inesperados del muro de carga, en el núcleo central del interior del edificio y en la totalidad de dos forjados situados en el mismo núcleo central debido al mal estado de estos, que obligaron también a llevar a cabo actuaciones no previstas en proyecto destinadas al refuerzo de diferentes elementos estructurales.

Por todo lo anterior, se ha tomado la decisión de solicitar esta modificación consistente en la introducción de unidades no incluidas en el cuadro de precios del proyecto toda vez que se ajustan a las necesidades sobrevenidas por motivos de seguridad en el edificio y deterioro masivo del mismo.

El artículo 205.1 de la LCSP dispone lo siguiente:

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

- a) Que encuentre su justificación en alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado segundo de este artículo.*
- b) Que se limite a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.”*

Por su parte, el artículo 205.2 b) de la LCSP dispone lo siguiente:

“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:

(....)

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

- 1.º Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.*
- 2.º Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.*
- 3.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme al artículo 205 de la LCSP, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.*

En este sentido, según refiere el Informe del Área por el que se propone la modificación del contrato, la misma se realiza con sujeción a lo establecido en el artículo 205.2.b), y al efecto se pone de manifiesto que:

1.º Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever, como las diferentes circunstancias sobrevenidas que no se han podido prever a la hora de redacción y adjudicación de este pliego. Ente otros motivos, el fenómeno climático inesperado ocurrido el pasado mes de septiembre de 2023 de Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) agravó las condiciones de la ya considerablemente afectada estructura del Palacio. Por tanto, la necesidad de modificación del presente contrato deriva de circunstancias sobrevenidas, no siendo posible su previsión en la fase de proyecto, a pesar de haber aplicado toda la diligencia posible por parte de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

2.º Que la modificación no altera la naturaleza global del contrato, al afectar a un número limitado de unidades de obra, pues se trata de actuaciones de similares características a las recogidas en el proyecto, no generando como resultado un contrato de naturaleza materialmente diferente. Estas unidades se ajustan a las necesidades surgidas durante la ejecución de la obra sin generar un aumento en el costo total del contrato ni modificar la esencia integral del mismo.

3.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme al artículo 205 de la LCSP, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.

Como se indica en el informe del área, se ha procedido a modificar la medición de una serie de unidades, así como añadido otras para conseguir adaptar el presupuesto a las necesidades actuales sin aumentar el importe total del contrato.

A tal efecto, y tal como se indica en el informe del área técnica, la sumatoria de la modificación en el presupuesto no supone en ningún caso aumento ninguno del importe total para la ejecución del contrato, ni se altera en modo alguno la naturaleza global del mismo. El importe ofrecido es el correspondiente al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) sin tener en cuenta la baja aplicada por el contratista.

3. Conclusión

Atendiendo a lo dispuesto en el Contrato, en el PCAP, en los artículos 203 y 205.2 b) de la LCSP, y a la vista del Informe de la Subdirección de Servicios Generales, la modificación propuesta reúne los requisitos legales establecidos al efecto y resulta conforme a derecho.

Firmado por ANSEDE CASCUDO CELSO -
***9819** FIRMA el día 22/02/2024 con un
certificado emitido por SIA SUB01

Celso Ansede Cascudo
Jefe Área Gestión Contratación

 2024.02.22
14:18:59
+01'00'

Gonzalo Bardón Fernández-Pacheco
Subdirector de Contratación