

## INFORME JURÍDICO

Modificación del contrato de obras de consolidación, puesta en valor y museización del “Torreón Medieval” y la dotación de espacios de convivencia para la integración social, en Calahorra (La Rioja), susceptible de ser cofinanciado al 50% por la Unión Europea a través del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) en el marco del Programa Operativo Plurirregional de España (POPE) 2014-2020

### ANTECEDENTES

**1º.-** El proyecto técnico denominado “PROYECTO DE OBRAS DE CONSOLIDACIÓN, PUESTA EN VALOR Y MUSEIZACIÓN DEL TORREÓN ROMANO, Y LA DOTACIÓN DE ESPACIOS DE CONVIVENCIA PARA LA INTEGRACION SOCIAL, SUSCEPTIBLE DE SER COFINANCIADO AL 50% POR LA UNIÓN EUROPEA A TRAVÉS DEL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL (FEDER) EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA (POPE) 2014-2020. CALLE PORTILLO DE LA ROSA Nº 11-15. CALAHORRA (LA RIOJA)”, redactado en fecha Julio de 2023 por los arquitectos D. Jesús Ramos Martínez, colegiado nº 230, Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, y por D<sup>a</sup>. Susana Gutiérrez Pascual, colegiado nº 998, Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, de la mercantil JESÚS RAMOS ARQUITECTURA S.L.P.U., fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, reunida en sesión de fecha 24 de julio de 2023.

Efectuada la licitación de las obras, el contrato administrativo le fue adjudicado a la mercantil CANALIZACIONES DE NAVARRA S.L. (C.I.F. nº B-71018287 y domicilio social en San Adrián -Navarra-, calle Eras Bajas, nº 6, c.p. nº 31.570), por importe de 182.686,79.-Euros, I.V.A. incluido.

**2º.-** Durante el transcurso de las primeras semanas de ejecución de la obra, y una vez que se pudo acceder a zonas que anteriormente eran inaccesibles, se pusieron de manifiesto circunstancias de imposible previsión en el momento de redactar el proyecto, tales como precario estado de la medianera del edificio colindante al oeste Portillo de la Rosa nº 9, con referencia catastral 6040833WM8864S0001UL (de modo que para evitar el colapso de esta medianera es necesario incorporar nuevas partidas de refuerzo, desmontaje y reconstrucción, en función del tratamiento de cada uno de los paños). Otra de las circunstancias imprevistas, es que el Torreón objeto de consolidación, ha sido objeto de unas alteraciones de mayor envergadura que las que eran previsibles con anterioridad al derribo de la edificación anexa (el alma del Torreón, constituida con rellenos de tierras, se encuentra completamente alterada, con sucesivos socavamientos, que fueron enmascarados, por los anteriores ocupantes del inmueble contiguo, a medida que se producían desprendimientos). Una vez visible el muro de cierre de la cara suroeste

del Torreón, ejecutado con técnica de tapial relleno de mortero y cantos rodados, se advierte que el mismo fue demolido en su zona inferior dejando la superior en voladizo, generando además una notable pérdida de anchura en esa parte inferior. Al objeto de evitar riesgos de derrumbes incontrolados, se ha hecho necesario el desmontaje parcial de dicho muro suroeste, hasta obtener una sección proporcionada que permita su estabilidad al menos temporal, sin que se descarte la posibilidad de que sean necesarias nuevas demoliciones. Todo ello conllevará el necesario replanteo de la consolidación y reconstrucción de volumen completo, ante su notorio desmembramiento.

Esta situación dio lugar a que con fecha 27 de noviembre de 2023 la Junta de Gobierno Local aprobó autorizar la iniciación de expediente de modificación del proyecto Técnico denominado "PROYECTO DE OBRAS DE CONSOLIDACIÓN, PUESTA EN VALOR Y MUSEIZACIÓN DEL TORREÓN MEDIEVAL, Y LA DOTACIÓN DE ESPACIOS DE CONVIVENCIA PARA LA INTEGRACION SOCIAL, SUSCEPTIBLE DE SER COFINANCIADO AL 50% POR LA UNIÓN EUROPEA A TRAVÉS DEL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL (FEDER) EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA (POPE) 2014-2020. CALLE PORTILLO DE LA ROSA Nº 11-15. CALAHORRA (LA RIOJA)", en los términos planteados por la Dirección Facultativa en informe de fecha 16/11/2023. Dicha modificación ha contemplado un incremento del presupuesto en 84.758,60 €, (esto es inferior al 50% de modificación previsto en el PCAP), hasta alcanzar el precio definitivo de **267.445,39 €**, I.V.A. incluido, así como del plazo de ejecución, que se incrementa SEIS MESES a partir de la fecha de finalización prevista, de modo que finalizará el 27 de junio de 2024.

La modificación del contrato se acordó por la Junta de Gobierno Local reunida en sesión de fecha 26 de diciembre de 2023 y fue formalizada en documento de modificación de contrato de fecha 27 de diciembre de 2023.

**3º.-** Con fecha 10 de mayo de 2024, registro general de entrada nº 2024006920, por el redactor del proyecto, Director de obra y responsable del contrato, se puso de manifiesto que a la vista de los trabajos realizados desde la aprobación del modificado nº 1 se dispuso de información como consecuencia de la retirada total de escombros, obras y rellenos contemporáneos del núcleo del torreón, el análisis de las fábricas históricas desde andamio tras la retirada de revestimientos contemporáneos, así como de estudios arqueológicos, geológicos en laboratorio y escaneos 3D, poniendo de manifiesto las siguientes circunstancias de imposible previsión en el momento de redactar el proyecto y de la primera modificación:

1. Las actuaciones de socavamiento del Torreón en época contemporánea se han evidenciado durante los trabajos de demolición de construcciones adosadas, de una magnitud muy superior a la previsible antes del comienzo de las obras.
2. El cerramiento del Torreón en su zona sur -concretamente la totalidad de su cara sudeste y la parte que limita con ella del suroeste- es totalmente inexistente, no habiendo aparecido vestigios siquiera de su posible trazado. A la vista de la información disponible al momento de redactar el proyecto se previó que durante los trabajos de demolición de construcciones

adosadas apareciera una parte significativa de ese cerramiento, o al menos restos de su trazado, circunstancia que finalmente no se ha dado.

3. La mayor parte de los rellenos de tierras contenidas en el núcleo del Torreón eran de época contemporánea, e inestables. En fase de proyecto se contempló la posibilidad de que gran parte de los rellenos fuesen originales y estables, no habiendo podido aventurar la situación real de esos rellenos, dado que se encontraba enmascarada. El grado de socavamiento de los rellenos originales llegó a ser tal que generaron desprendimientos en los mismos, y fueron contenidos por muros de ladrillo que los cegaban y por rellenos contemporáneos.
4. Eliminados los rellenos contemporáneos, y los escasos históricos, aparece visible el intradós del muro de cierre del Torreón, intradós que nunca fue previsto que quedara a la vista.
5. Los escasos restos de rellenos históricos, notablemente compactados, se encontraron socavados por actuaciones contemporáneas.
6. Se revela en la zona inferior del intradós de la esquina norte del Torreón, un muro posiblemente de época romana, ejecutado con sillares y por tanto claramente diferenciado de la obra de tapial, muro que ha sido aprovechado para levantar el volumen de época aparentemente medieval. En el lateral nordeste se aprecia como esa obra de sillería ha sido eliminada por actuaciones posteriores, quedando la impronta de los sillares que la conformaban en la obra de tapial.
7. El extremo este del Torreón presenta una gran heterogeneidad de fábricas, con paños de ladrillo contemporáneos, zonas ejecutadas con mampostería y otras con sillería. Esa discontinuidad y heterogeneidad no se manifiesta en la cara visible a la calle, la única que se apreciaba en su totalidad en el momento de realizar el proyecto, generando numerosas dudas sobre la configuración original del Torreón.
8. Tras la ejecución por parte del equipo arqueológico, de zanjas transversales y longitudinales a lo largo de la parcela, no se ha podido esclarecer cuál podría ser el trazado original de la muralla ni la volumetría original del Torreón.
9. Los paramentos exteriores, noreste y noroeste con frente a espacios públicos, una vez que han podido ser analizados con mayor detenimiento tras el montaje de andamios, muestran numerosas oquedades y falta de mampostería en un porcentaje superior al observado en el momento de redacción del proyecto, en especial en las hiladas superiores tras haber sido retirada la solera existente, de época contemporánea, tal cual estaba previsto.

Constituye dicha situación unas circunstancias imposibles de prever en el momento de la redacción del proyecto y de licitación de contrato, e incluso imprevisibles en el momento de redactar la primera modificación del proyecto, ya que como se ha determinado ha sido la información obtenida durante la ejecución de la obra, tras la retirada total de escombros, obras y rellenos contemporáneos del núcleo del torreón, el análisis de las fábricas históricas desde andamio tras la retirada de revestimientos contemporáneos, así como de estudios arqueológicos, geológicos en laboratorio y escaneos 3D, los que han puesto de manifiesto las circunstancias referidas, que eran imposibles de prever hasta este momento, de modo que se determina la necesidad de modificar el contrato por circunstancias sobrevenidas y que como se ha indicado eran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación, cumpliéndose las condiciones que se determinan en el artículo 204.2.b de la LCSP: que la necesidad de la modificación se derive de

circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever; que la modificación no altere la naturaleza global del contrato; que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía inferior al 50% del precio inicial del contrato I.V.A. excluido.

En las referidas circunstancias técnicas por la Director de obra se consideró necesaria tramitar una modificación del contrato, y al objeto de cumplir con los requisitos que a tal efecto regula la LCSP, se recabó del órgano de contratación autorización para iniciar el correspondiente expediente, que habrá de sustanciar 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 3 días
- C) Aprobación del expediente por el órgano de contratación, así como de los gastos complementarios precisos.

En fecha 20 de mayo de 2024 por el órgano de contratación, esto es la Junta de Gobierno Local, se obtuvo autorización para iniciar la tramitación de expediente de modificación nº 2 del proyecto Técnico denominado "PROYECTO DE OBRAS DE CONSOLIDACIÓN, PUESTA EN VALOR Y MUSEIZACIÓN DEL TORREÓN ROMANO, Y LA DOTACIÓN DE ESPACIOS DE CONVIVENCIA PARA LA INTEGRACION SOCIAL, SUSCEPTIBLE DE SER COFINANCIADO AL 50% POR LA UNIÓN EUROPEA A TRAVÉS DEL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL (FEDER) EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA (POPE) 2014-2020. CALLE PORTILLO DE LA ROSA Nº 11-15. CALAHORRA (LA RIOJA)".

**4º.-** Iniciado expediente de modificación de proyecto, por los arquitecto D. Jesús Ramos Martínez y D<sup>a</sup>. Susana Gutiérrez Pascual, de la mercantil JESÚS RAMOS ARQUITECTURA S.L.P.U., en fecha junio de 2024, se redactó el Proyecto Técnico denominado "PROYECTO MODIFICADO Nº 2. CONSOLIDACION Y MUSEIZACIN DEL TORREÓN MEDIEVAL DOTADO DE ESPACIOS PARA LA INTEGRACION SOCIAL, CALLE PORTILLO DE LA ROSA 11-15. CALAHORRA (LA RIOJA)", cuyo presupuesto se ajusta al siguiente detalle:

EJECUCIÓN MATERIAL:	190.250,33.-Euros
13% GASTOS GENERALES:	24.732,54.-Euros
6% BENEFICIO INDUSTRIAL:	11.415,02.-Euros
SUMA	226.397,89.-Euros
21% I.V.A.:	47.543,56.-Euros
PRESUPUESTO DE CONTRATA:	273.941,45.-Euros

Visto que el contrato no tiene baja en el precio de licitación, lo que supone que las obras previstas en el proyecto modificado incrementan el precio del contrato en 6.496,06 € sobre el proyecto modificado, y que sobre el precio inicial ha supuesto una modificación de **91.254,66 €**, lo que supone un 49,95143% del precio inicial

En el referido documento técnico se incluye la audiencia al contratista, en tanto que se formalizan los nuevos precios que se incluyen en el proyecto modificado, por lo que se da por concluido favorablemente el trámite de audiencia al contratista que se dispone en el artículo 242.4.b de la LCSP.

Dicho proyecto técnico modificado fue supervisado por el Arquitecto Técnico Municipal del Servicio de Urbanismo D. Javier Herreros Marcilla en fecha 13 de junio de 2024, y finalmente aprobado por la Junta de Gobierno Local reunida en sesión de 9 de septiembre de 2024.

**5º.-** Consta en el expediente que la solución planteada en el Proyecto Modificado, tiene por finalidad resolver el proyecto de intervención arqueológica de forma definitiva, para adaptarse a la situación actual que se ha descrito, dado que a la vista de la notabilísima afección de las actuaciones contemporáneas, eliminando todos los vestigios sobre el trazado del cierre del Torreón, y alterando totalmente su núcleo hasta prácticamente hacerlo desaparecer, la propuesta inicial no tiene actualmente sustento, primero por las dudas sobre la configuración primigenia del Torreón y segundo porque de ser realmente ésta un volumen prismático rectangular, la magnitud de la obra a restituir supera a la que se conserva. En conclusión, el proyecto modificado aprobado, se elabora para en lugar de recuperar el hipotético volumen del Torreón, y una vez comprobada la no aparición de vestigio alguno que confirme su trazado, se plantea una consolidación definitiva de los restos del mismo, asegurando su permanencia en el tiempo. Además de ello se hace preciso introducir nuevas tareas que vengan a solventar las deficiencias de conservación de los muros del torreón. Estas modificaciones planteadas por los descubrimientos arqueológicos y las necesidades sobrevenidas generan una reconfiguración de las mediciones del presupuesto anteriormente modificado y aprobado, sin que ello suponga incorporar precios nuevos.

**6º.-** Por la Intervención Municipal se ha dispuesto del documento de autorización y disposición de gasto nº 12024000026018, con cargo a la partida nº 3363/61905 denominada "EDUSIFEDER.TORREÓN PORTILLO DE LA ROSA.LA4R.EOI.5" del Presupuesto General de la Corporación para el año 2024, para atender esta modificación del contrato.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** Antes de analizar la actual regulación de los contratos modificados, se considera oportuno hacer una sucinta referencia a lo que respecto de éstos establecen las Directivas Comunitarias 2014/23/UE y 2014/24/UE.

Como es sabido, el Derecho de la Unión Europea pivota sobre la idea de la libertad de concurrencia y no discriminación cristalizando en tales Directivas los criterios jurisprudenciales del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Así, si de lo que se trata es de promover la competencia en el mercado interior de la contratación pública, no basta con establecer normas que aseguren la

conurrencia efectiva en la licitación, es necesario, además, evitar que adjudicado el contrato, se introduzcan modificaciones que por su cuantía o naturaleza terminen desvirtuando la licitación primitiva al adjudicarse nuevos contratos sin procedimiento competitivo.

Consecuencia de lo expuesto, las citadas Directivas Comunitarias articulan dos grandes grupos de modificación contractual: las modificaciones previstas en el Pliego que rige la contratación y las que resultan imprevisibles.

Respecto de las primeras, deben estar previstas expresamente en el pliego y ser exhaustivas para que sean susceptibles de control en base a criterios objetivos.

Las segundas, en cambio, tienen que ser de tal naturaleza que no hubieran podido preverse por un poder adjudicador diligente; es decir, que se trate de un hecho extraordinario en la economía del contrato.

En lo que a nuestra **Ley de Contratos se refiere**, se debe destacar –en primer término- que de conformidad con lo prevenido en los artículos 25 y 26 de dicho cuerpo legal, el régimen jurídico de los modificados resulta de aplicación a los contratos administrativos, a los contratos privados de poderes adjudicadores sujetos a regulación armonizada y, para concluir, a los contratos privados de poderes adjudicadores que no tienen el carácter de Administración Pública.

Por otro lado y siguiendo la agrupación realizada por las Directivas Comunitarias, nuestra Ley de Contratos, también distingue entre las modificaciones previstas en el Pliego de aquellas otras que no lo están dado su carácter imprevisible.

**A.-** Consecuencia de ello, en primer lugar se hará mención a las **modificaciones previstas en el pliego de cláusulas administrativas**.

Respecto de éstas, el art. 204 LCSP previene que los contratos podrán modificarse, durante su vigencia, hasta el máximo del 20% del precio inicial; límite que contrasta –en negativo para la legislación española- con el margen que permite la legislación comunitaria del 50 % de cada modificado.

En lo que al límite del 20 % se refiere, se debe destacar que este porcentaje se refiere (ex art. 205.2.a LCSP) al 20 % del precio del contrato por cada modificado; dado que el indicado precepto restringe el límite cuantitativo al 50 % del contrato, aislada o conjuntamente; interpretación a la que se llega resultado de la concordancia de la literalidad del indicado precepto con lo prevenido en el art. 204.1 del mismo cuerpo legal.

Así y de conformidad con lo dispuesto en el art. 204 LCSP, la previsión de la modificación debe clara, precisa e inequívoca, debiendo precisar -respecto de su contenido- con detalle suficiente su alcance, límites y naturaleza, así como las condiciones en las que haya de hacerse uso de la misma y el procedimiento que haya de seguirse para realizar la modificación. De igual modo, la cláusula de

modificación establecerá que la novación no podrá suponer el establecimiento de precios unitarios no previstos en el contrato.

En la misma línea y siguiendo con la exigencia de la claridad y la precisión, el párrafo segundo, apartado b) del art. 204, exige que la formulación y contenido de la cláusula de la modificación, deberá de ser tal que permita a los candidatos y licitadores comprender su alcance exacto, permitiendo –consecuencia de ello– al órgano de contratación comprobar el cumplimiento por parte de los primeros de las condiciones de aptitud exigidas y valorar correctamente las ofertas presentadas por éstos.

**B.-** En segundo lugar y **respecto de las modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas**, se debe distinguir entre las modificaciones sustanciales y las modificaciones no sustanciales.

**B.1.** En lo que a las **modificaciones sustanciales** se refiere, se pueden hacer dos grandes grupos, **i)** por adición de obras y servicios adicionales y **ii)** por circunstancias sobrevenidas e imprevisibles.

Respecto de las modificaciones sustanciales por adición de obras y servicios adicionales, estamos en este escenario cuando el cambio del contratista no fuera posible por razones de tipo económico o técnico que obligaran a adquirir obras, servicios o suministros con características técnicas tan distintas que dieran lugar a incompatibilidad o dificultades. En este caso, la modificación no puede alcanzar, aislada o conjuntamente con otras modificaciones, el 50 % del precio inicial (IVA excluido).

En lo que a las modificaciones por circunstancias sobrevenidas e imprevisibles se refiere, en primer término, se considera oportuno advertir que las circunstancias imprevisibles se consideran en relación con lo que una Administración diligente hubiera podido prever.

Al respecto, la Ley recoge dos límites adicionales. Uno sustantivo a que está sujeta toda modificación; que la misma no altere la naturaleza global del contrato, ex art. 205, 2, b), 2º en concordancia con el art. 204.2 que previene que la sustitución de las obras, servicios o suministros por otros o el cambio en el objeto del contrato, afecta *per se* a la naturaleza global de éste.

Y el de carácter cuantitativo, que exige que no exceda conjunta o separadamente con otras modificaciones del 50 % del precio inicial, ex art. 205.

**B.2.** **En lo que a las modificaciones no sustanciales se refiere**, la Ley realiza una definición inversa; es decir, define lo que se entiende como modificaciones sustanciales, siendo las no sustanciales las que no están incluidas entre las siguientes:

- ✓ Cuando el valor de la modificación supere la cuantía del 15 % del precio del contrato si se trata de un contrato de obra, o de uno 10 % cuando se refiera a los demás.
- ✓ Cuando supere los umbrales que definen a los contratos sujetos a regulación armonizada.

Respecto de los indicados casos se debe indicar, que se computan todas las modificaciones, incluyendo las que pudieran haberse generado por circunstancias previsibles, ya que el art. 205.2.3º no limita las modificaciones a las causas imprevistas, como sí lo hace el apartado 2.a). 2º del mismo precepto legal.

Como se ha expuesto, la manera en la que el legislador aborda este grupo es mediante una delimitación negativa de la causa habilitante; es decir, indicando cuando se produce una alteración sustancial del contrato para que, cuando no se produzca ésta, quede abierta la modificación contractual.

*Grosso modo* y de manera concluyente se puede indicar que (ex art. 205.2 c LCSP) son modificaciones sustanciales del contrato aquellas que **i)** introduzcan condiciones que, de haber existido en el proceso de adjudicación del contrato, hubieran permitido la selección de candidatos distintos del adjudicatario, **ii)** que la modificación altere el equilibrio económico del contrato de una manera no prevista en el contrato inicial y **iii)** que la modificación amplíe de forma esencial el ámbito contractual.

Con lo narrado en este artículo se pretende esclarecer, junto a opiniones de otros compañeros, los supuestos que permiten modificar los contratos en la nueva legislación de contratos del Sector Público.

**SEGUNDO.-** Como se ha señalado, la normativa aplicable es la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, artículo 203 y siguientes sobre modificaciones de los contratos en general, así como el artículo 242 sobre modificaciones de contratos de obras de los contratos en general, así como el artículo 234 sobre modificaciones de contratos de obras.

Como es sabido la LCSP es la norma de trasposición 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). El artículo 72 de la Directiva 2014/24 determina que:

**1.** Los contratos y los acuerdos marco podrán modificarse sin necesidad de iniciar un nuevo procedimiento de contratación de conformidad con la presente Directiva en cualquiera de los casos siguientes:

**a)** cuando las modificaciones, con independencia de su valor pecuniario, estuvieran ya previstas en los pliegos iniciales de la contratación, en cláusulas de revisión claras, precisas e inequívocas, entre las que puede haber cláusulas de revisión de precios u opciones. Dichas cláusulas determinarán el alcance y la naturaleza de las posibles modificaciones u opciones, así como las condiciones en que



pueden utilizarse. No establecerán modificaciones u opciones que puedan alterar la naturaleza global del contrato o del acuerdo marco;

**b)** para obras, servicios o suministros adicionales, a cargo del contratista original, que resulten necesarias y que no estuviesen incluidas en la contratación original, a condición de que cambiar de contratista:

- i) no sea factible por razones económicas o técnicas tales como requisitos de intercambiabilidad o interoperatividad con el equipo existente, con servicios o con instalaciones adquiridos en el marco del procedimiento de contratación inicial, y
- ii) genere inconvenientes significativos o un aumento sustancial de costes para el poder adjudicador.

No obstante, el incremento del precio resultante de la modificación del contrato no excederá del 50 % del valor del contrato inicial. En caso de que se introduzcan varias modificaciones sucesivas, dicha limitación se aplicará al valor de cada una de las modificaciones. Estas modificaciones consecutivas no deberán tener por objeto eludir las disposiciones de la presente Directiva;

**c)** cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

- i) que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que un poder adjudicador diligente no hubiera podido prever,
- ii) que la modificación no altere la naturaleza global del contrato,
- iii) que el incremento del precio resultante de la modificación del contrato no exceda del 50 % del valor del contrato o acuerdo marco inicial. En caso de que se introduzcan varias modificaciones sucesivas, esta limitación se aplicará al valor de cada una de las modificaciones. Estas modificaciones consecutivas no deberán tener por objeto eludir las disposiciones de la presente Directiva;

**d)** cuando un nuevo contratista sustituya al designado en un principio como adjudicatario por el poder adjudicador como consecuencia de:

- i) una opción o cláusula de revisión inequívoca de conformidad con la letra a),
- ii) la sucesión total o parcial del contratista inicial, a raíz de una reestructuración empresarial, en particular por absorción, fusión, adquisición o insolvencia, por otro operador económico que cumpla los criterios de selección cualitativa establecidos inicialmente, siempre que ello no implique otras modificaciones sustanciales del contrato ni tenga por objeto eludir la aplicación de la presente Directiva, o bien
- iii) la asunción por el propio poder adjudicador de las obligaciones del contratista principal para con sus subcontratistas, siempre que esta posibilidad esté prevista en la legislación nacional con arreglo al artículo 71;

**e)** cuando las modificaciones, con independencia de su valor, no sean sustanciales a los efectos del apartado 4.

Los poderes adjudicadores que hayan modificado un contrato en los casos previstos en las letras b) y c) del presente apartado publicarán un anuncio al respecto en el *Diario Oficial de la Unión Europea*. Este anuncio contendrá la información establecida en el anexo V, parte G, y se publicará de conformidad con el artículo 51.

**2.** Por otra parte, también se podrá modificar un contrato sin necesidad de comprobar si se cumplen o no las condiciones enunciadas en el apartado 4, letras a) a d), y sin que sea preciso iniciar un nuevo procedimiento de contratación de conformidad con la presente Directiva si el valor de la modificación es inferior a los dos valores siguientes:

- i) los umbrales indicados en el artículo 4, y
- ii) el 10 % del valor inicial del contrato en el caso de los contratos de servicios o de suministros, y el 15 % del valor del contrato inicial en el caso de los contratos de obras.

Sin embargo, la modificación no podrá alterar la naturaleza global del contrato o acuerdo marco. Cuando se efectúen varias modificaciones sucesivas, el valor se calculará sobre la base del valor neto acumulado de las sucesivas modificaciones.

**3.** A efectos del cálculo del precio mencionado en el apartado 1, letras b) y c), y en el apartado 2, el precio actualizado será el valor de referencia si el contrato incluye una cláusula de indexación.

**4.** Una modificación de un contrato o acuerdo marco durante su período de vigencia se considerará sustancial a efectos del apartado 1, letra e), cuando tenga como resultado un contrato o acuerdo marco de naturaleza materialmente diferente a la del celebrado en un principio. En cualquier caso, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 1 y 2, una modificación se considerará sustancial cuando se cumpla una o varias de las condiciones siguientes:

- a) 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;
- b) que la modificación altere el equilibrio económico del contrato o del acuerdo marco en beneficio del contratista de una manera que no estaba prevista en el contrato o acuerdo marco inicial;
- c) que la modificación amplíe de forma importante el ámbito del contrato o del acuerdo marco;
- d) que el contratista inicialmente designado como adjudicatario por el poder adjudicador sea sustituido por un nuevo contratista en circunstancias distintas de las previstas en el apartado 1, letra d).

**5.** Será prescriptivo iniciar un nuevo procedimiento de contratación de conformidad con la presente Directiva para introducir en las disposiciones de un contrato público o un acuerdo marco, durante su período de vigencia, modificaciones distintas de las previstas en los apartados 1 y 2.

**TERCERO.-** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 203 de la LCSP *los contratos administrativos solo podrán ser modificados por razones de interés público en los casos y en la forma previstos en esta Sub-sección y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 191, con las particularidades previstas en el artículo 207.*

La segunda consideración determinante de la naturaleza jurídica de las modificaciones de los contratos durante su vigencia, es que según lo dispuesto en el apartado 2 del señalado 203 de la LCSP, *los contratos administrativos celebrados por alguno de los órganos de contratación solo podrán modificarse durante su vigencia cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:*

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

En este caso el PCAP establece en el apartado 26 del Anexo I referido a modificaciones previstas, que NO existe ninguna modificación prevista.

**CUARTO.-** El artículo 205 de la LCSP, regula las modificaciones no previstas en el PCAP, distinguiendo si se debe a: prestaciones adicionales, circunstancias imprevisibles o modificaciones no sustanciales. En este caso la modificación del contrato contemplada se debe a que **la necesidad de modificar el contrato vigente se deriva de circunstancias sobrevenidas y que fueron imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación con contrato**, en los términos de la regulación de la misma que se establece en el apartado b) del punto 2 del referido artículo, que determina las circunstancias y requisitos que se han de cumplir en este supuesto:

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

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

En este caso, el informe de la Dirección de Obra de de fecha 10 de mayo de 2024, registro general de entrada nº 2024006920, pone de manifiesto que a la vista de los trabajos realizados desde la aprobación del modificado nº 1 se ha podido disponer de información como consecuencia de la retirada total de escombros, obras y rellenos contemporáneos del núcleo del torreón, el análisis de las fábricas históricas desde andamio tras la retirada de revestimientos contemporáneos, así como de estudios arqueológicos, geológicos en laboratorio y escaneos 3D, poniendo de manifiesto las siguientes circunstancias de imposible previsión en el momento de redactar el proyecto y de la primera modificación:

1. Las actuaciones de socavamiento del Torreón en época contemporánea se han evidenciado durante los trabajos de demolición de construcciones adosadas, de una magnitud muy superior a la previsible antes del comienzo de las obras.
2. El cerramiento del Torreón en su zona sur -concretamente la totalidad de su cara sudeste y la parte que limita con ella dela suroeste- es totalmente inexistente, no habiendo aparecido vestigios siquiera de su posible trazado. A la vista de la información disponible al momento de redactar el proyecto se previó que durante los trabajos de demolición de construcciones

adosadas apareciera una parte significativa de ese cerramiento, o al menos restos de su trazado, circunstancia que finalmente no se ha dado.

3. La mayor parte de los rellenos de tierras contenidas en el núcleo del Torreón eran de época contemporánea, e inestables. En fase de proyecto se contempló la posibilidad de que gran parte de los rellenos fuesen originales y estables, no habiendo podido aventurar la situación real de esos rellenos, dado que se encontraba enmascarada. El grado de socavamiento de los rellenos originales llegó a ser tal que generaron desprendimientos en los mismos, y fueron contenidos por muros de ladrillo que los cegaban y por rellenos contemporáneos.
4. Eliminados los rellenos contemporáneos, y los escasos históricos, aparece visible el intradós del muro de cierre del Torreón, intradós que nunca fue previsto que quedara a la vista.
5. Los escasos restos de rellenos históricos, notablemente compactados, se encontraron socavados por actuaciones contemporáneas.
6. Se revela en la zona inferior del intradós de la esquina norte del Torreón, un muro posiblemente de época romana, ejecutado con sillares y por tanto claramente diferenciado de la obra de tapial, muro que ha sido aprovechado para levantar el volumen de época aparentemente medieval. En el lateral nordeste se aprecia como esa obra de sillería ha sido eliminada por actuaciones posteriores, quedando la impronta de los sillares que la conformaban en la obra de tapial.
7. El extremo este del Torreón presenta una gran heterogeneidad de fábricas, con paños de ladrillo contemporáneos, zonas ejecutadas con mampostería y otras con sillería. Esa discontinuidad y heterogeneidad no se manifiesta en la cara visible a la calle, la única que se apreciaba en su totalidad en el momento de realizar el proyecto, generando numerosas dudas sobre la configuración original del Torreón.
8. Tras la ejecución por parte del equipo arqueológico, de zanjas transversales y longitudinales a lo largo de la parcela, no se ha podido esclarecer cuál podría ser el trazado original de la muralla ni la volumetría original del Torreón.
9. Los paramentos exteriores, noreste y noroeste con frente a espacios públicos, una vez que han podido ser analizados con mayor detenimiento tras el montaje de andamios, muestran numerosas oquedades y falta de mampostería en un porcentaje superior al observado en el momento de redacción del proyecto, en especial en las hiladas superiores tras haber sido retirada la solera existente, de época contemporánea, tal cual estaba previsto.

Esta situación de naturaleza imprevisible, constituyen la circunstancia sobrevenida e imprevisible que determina la necesidad de modificar el contrato de obras de consolidación, puesta en valor y museización del “Torreón Medieval” y la dotación de espacios de convivencia para la integración social, en Calahorra (La Rioja), susceptible de ser cofinanciado al 50% por la Unión Europea a través del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) en el marco del Programa Operativo Plurirregional de España (POPE) 2014-2020.

Se cumplen con las tres condiciones señaladas en el apartado B, esto es que la necesidad se deriva de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever (cuando se inició la licitación se desconocía el tipo de hallazgo arqueológico que finalmente se ha descubierto); que la modificación no altera la naturaleza global del contrato, ni excede del 50% del precio inicial, que como se indica en los antecedentes es de 182.686,79.-Euros.-Euros.

En conclusión, la modificación de contrato de obras de consolidación, puesta en valor y museización del "Torreón Medieval" y la dotación de espacios de convivencia para la integración social, en Calahorra (La Rioja), se elabora para realizar la consolidación definitiva de los restos del mismo, asegurando su permanencia en el tiempo, introduciendo nuevas tareas que vengán a solventar las deficiencias de conservación de los muros del torreón. Para ello se genera una nueva reconfiguración de las mediciones del presupuesto anteriormente modificado y aprobado, sin que ello suponga incorporar precios nuevos, siendo la solución que resulta imprescindible para realizar correctamente la obra, y supone un incremento sobre el precio inicial del contrato de **91.254,66 €** I.V.A. incluido, lo que no supone un 50 % del precio del contrato, ni hubiera afectado al procedimiento de licitación si se hubiera contemplado inicialmente, por lo que puede concluirse que la modificación obedece a circunstancias imprevisibles de fuerza mayor y no supone una alteración de la naturaleza global del contrato, de modo que reúne las condiciones exigidas en el artículo 205.2.b) de la LCSP, referido a modificaciones no previstas en el PCPA debido a circunstancias imprevisibles.

Asimismo y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 206 de la LCSP, por tratarse de una modificación de las señaladas en el artículo 205 y aunque excede del 20% del precio inicial del contrato (aislada o conjuntamente), no siendo obligatoria para el contratista, ha sido expresamente aceptada por este al formalizar con el redactor los precios nuevos del documento del proyecto de obra aprobado.

**QUINTO.-** La competencia para la aprobación de la modificación del contrato corresponde al órgano de contratación, esto es la Junta de Gobierno Local, como consta en Decreto de Alcaldía nº 1.401 de fecha 19 de junio de 2023, de delegación de competencias (publicado en el B.O.R. nº 130 de 27 de junio de 2023).

## **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.-** Aprobar la segunda modificación del contrato adjudicado a la mercantil CONSTRUCCIONES Y CANALIZACIONES DE NAVARRA S.L., para la ejecución de las obras de consolidación, puesta en valor y museización del "Torreón Romano" y la dotación de espacios de convivencia para la integración social, en Calahorra (La Rioja), de acuerdo con el documento técnico de "PROYECTO MODIFICADO Nº 2. CONSOLIDACION Y MUSEIZACION DEL TORREÓN MEDIEVAL DOTADO DE ESPACIOS PARA LA INTEGRACION SOCIAL, CALLE PORTILLO DE LA ROSA 11-15. CALAHORRA (LA RIOJA)", con un presupuesto de ejecución asciende a la cantidad de 273.941,45 €, I.V.A. incluido, incrementando en consecuencia el precio inicial del contrato en 91.254,66 €, I.V.A. incluido (lo que supone un incremento del 49,95143%), esto es un **incremento de 6.496,06 €** sobre el precio aprobado de la primera modificación del contrato, debiéndose ajustar la garantía definitiva constituida para mantener la debida proporcionalidad con el precio del contrato vigente, de forma que la garantía definitiva alcance la cifra de 13.819,89 €, por lo que **deberá ser incrementada en 268,43 €**, en concepto de adecuación de la garantía definitiva del contrato tras la modificación.

**SEGUNDO.-** Aprobar la modificación del plazo de ejecución de la obra contemplado en el proyecto modificado, que se incrementa CUATRO MESES a partir de la fecha de finalización prevista, de modo que finalizará el 27 de octubre de 2024.

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo al adjudicatario, requiriéndole para que en el plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación del presente acuerdo, formalice la modificación del contrato en documento administrativo.

**CUARTO.-** Notificar el presente acuerdo al contratista adjudicatario CONSTRUCCIONES Y CANALIZACIONES DE NAVARRA S.L.-; a la Dirección Facultativa, designada responsable del contrato; a D. Javier Herreros Marcilla, arquitecto técnico del Servicio de Urbanismo, encargado del seguimiento y ejecución del contrato, y a las Áreas de Intervención, Tesorería, Contratación, Urbanismo y Patrimonio (Inventario de Bienes), Policía Local, Servicio de Obras y Mantenimiento, y a la Unidad de Gestión EDUSI, a los efectos procedentes.

**QUINTO.-** Publicar anuncio en el perfil del contratante y en el Portal de Transparencia de la modificación aprobada en el plazo de cinco días desde su aprobación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 207.3 in fine de la LCSP.

Calahorra, a 9 de septiembre de 2024