



**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE OBRA:**  
**DENOMINACIÓN: DEPENDENCIAS MUNICIPALES, EN TALAVERUELA DE LA VERA.**  
**MUNICIPIO: TALAVERUELA DE LA VERA**  
**2020/001/149**

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE OBRA

0. DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA OBRA		
Denominación:	DEP3ENDENCIAS MUNICIPALES, EN TALAVERUELA DE LA VERA	
Nº obra:	2020/001/149	
Localidad:	TALAVERUELA DE LA VERA	
Autor/a del Proyecto:	JOSE JAVIER SÁNCHEZ SÁNCHEZ	
Director/a de obra:	JOSE JAVIER SÁNCHEZ SÁNCHEZ	
Responsable Contrato:	JUAN FERNANDO RETORTILLO GARCÍA	
Coordinador/a de S. y S.:	RICARDO GONZÁLEZ ROMERO	
Empresa constructora:	GRUPO VALDÉS ANDRADA PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, S.L.	
Plazo ejecución proyecto:	6 MESES	
Plazo ejecución modificado:	7 MESES	
Modificaciones anteriores:	NO HAY MODIFICACIONES ANTERIORES	
DATOS ECONÓMICOS DE LA OBRA		
Presupuesto de proyecto:	PEM: 45.576,21 €	PG: 65.625,18 € (IVA 21%)
Presupuesto de adjudicación:	Coef. Baja: 0,9799998875	PG: 64.312,67 € (baja + IVA 21%)
Presupuesto de proyecto Modificado:	PEM: 47.885,88 €	PG: 68.950,87 € (IVA 21%)
Presupuesto adjudicación Modificado:	Coef. Baja: 0,9799998875	PG: 67.571,85 € (baja + IVA 21%)
Acumulado Modificaciones anteriores:	PEM: _____ €	PG: _____ € (baja + IVA 21%)

### 1. ANTECEDENTES Y CAUSAS QUE MOTIVAN LA MODIFICACIÓN

*El proyecto original pretende la construcción de un nuevo edificio de dos plantas; tras la demolición del edificio existente.*

*Una vez ejecutada la demolición del edificio existente, ha aparecido una roca existente de granito que ocupa toda la parcela y se extiende sobre los edificios medianeros; que en dos zonas se eleva sobre el nivel de pavimentación de planta baja del edificio proyectado, en una superficie aproximada de 7 m<sup>2</sup>.*

*Dicha situación provoca las siguientes situaciones:*

- .- NO se puede llevar a cabo la cimentación del edificio; ya que habría que picar la roca, lo cual llevaría de manera inequívoca al movimiento de las medianeras y las consiguientes grietas en los edificios contiguos.*
- .- Aparición de la roca por encima del nivel de acabado del suelo de planta baja, que como ya se a comentado, afectaría en torno a 7 m<sup>2</sup>, junto a la medianera norte. Por los mismos motivos que en el punto anterior, no se puede demoler dicha roca, que provocaría grietas en las edificaciones.*

En la presente propuesta se plantea una modificación del contrato no prevista en la documentación que rige la licitación, en la que concurren y se justifican alguna de las circunstancias previstas en el artículo 205 de la Ley 9/2017 LCSP, y existen razones de interés público, como se describe y justifica a lo largo de este documento.

Con carácter previo a la presente propuesta de modificación **NO** se han producido modificaciones del proyecto.

En cuanto al plazo de ejecución, **NO** se ha solicitado y autorizado prórrogas.

Se plantea la necesidad de tramitar esta propuesta de modificación no prevista, porque durante la ejecución de la obra se han detectado: causa sobrevenida del estado del terreno de cimentación del edificio, roca granítica que se eleva sobre la pavimentación de la planta baja del edificio y que no permite realizar el vaciado del terreno para la ejecución de la cimentación del nuevo edificio.

### 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN (Describe de forma pormenorizada, los aspectos de la solución técnica actual que es preciso modificar y por qué. La justificación se realiza conforme a la LCSP)

Por lo tanto, se han de llevar a cabo las siguientes modificaciones en el edificio:

- .- Elevar toda la planta baja del edificio(y por consiguiente la planta alta) 60 centímetros para poder ejecutar la cimentación y que la roca no se eleve sobre la pavimentación de planta baja, quedando bajo la solera a realizar.*



## 2.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES

La situación anteriormente descrita, afecta al proyecto en cuanto que:

- a) Se han de elevar el edificio 60 centímetro, por lo que se han de ejecutar aumentos de muros de fábrica, revestimiento, aislamiento, rellenos de grava; así como ajustes de carpintería y vidrios.
- b) Se ha de modificar la cimentación del edificio adaptándola a la realidad física y según datos del estudio geotécnico realizado, adjunto. Además se han de desplazar dos pilares ya que se ubican en la zona más alta de la roca donde no se puede ejecutar cimentación.

## 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta de modificación se fundamenta en:

- Modificación no prevista en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (art. 205) que cumple los siguientes requisitos:
1. Se limita a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la hace necesaria.
  2. Encuentra justificación en alguno de los supuestos del art. 205.2 LCSP relacionados a continuación:
    - Art. 205.2.a) Necesidad de añadir obras adicionales a las inicialmente contratadas, cumpliéndose que:
      - a. No es posible el cambio de contratista por razones económicas o técnicas.
      - b. La modificación junto con las anteriores, en su caso, no implica una alteración de la cuantía del contrato que exceda del 50% de su precio inicial, IVA excluido.
    - Art. 205.2.b) *Circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento de la licitación*, cumpliéndose que:
      - a. La necesidad de modificación deriva de circunstancias que una Administración diligente no ha podido prever
      - b. La modificación no altera la naturaleza global del contrato.
      - c. La modificación, junto con las anteriores, en su caso, no implica una alteración de la cuantía del contrato que exceda del 50% de su precio inicial, IVA excluido.
    - Art. 205.2.c) *Modificación no sustancial*, cumpliéndose que:
      - a. El proyecto original más las modificaciones no suponen una clasificación del contratista diferente.
      - b. La modificación no altera el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista (no se introducen unidades de obra nuevas cuyo importe representa más del 50% del presupuesto inicial).
      - c. No se amplía de forma importante el ámbito del contrato (el valor acumulado de las modificaciones no supone una alteración en la cuantía que exceda el 15% del precio inicial, IVA excluido).
      - d. Las obras objeto de la modificación no se hallan dentro del ámbito de otro contrato cuyo expediente de contratación se haya iniciado.

## 2.3. JUSTIFICACIÓN DE QUE LAS MODIFICACIONES NO SE HAN PODIDO PREVER

*Dicha situación descrita en los apartados anteriores no se han podido prever en la redacción del proyecto ya que estaban ocultas, y ha sido una vez demolida la cubierta actual y realizadas una serie de catas en los muros afectados cuando se ha descubierto la situación de inestabilidad estructural de dicha planta.*

## 3. REPERCUSIÓN MATERIAL DE LA PROPUESTA

Para resolver la situación descrita se ha de realizar las siguiente actuaciones:

- Modificación de la cimentación proyectada en el proyecto de ejecución, adaptándolo a la situación real de la parcela.
- Elevación del edificio original 60 cm. para salvar la roca que aparecería en el pavimento de planta baja.
- Para ello, se ha de ejecutar recrecido de los tajos afectados como muros de carga de ladrillo, aislamiento, revestimientos y trasdosado y ajustes de las carpinterías de proyecto.

Las actuaciones anteriormente planteadas, repercuten en la necesidad de alterar las previsiones del proyecto original afectando a las siguientes partidas:

**Precios nuevos:**



**CAPITULO 02. CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO ENTERRADO**

- PN1-02.11 .- ENCACHADO PIEDRA 40/80
- PN2-02.12 .- ENCOF.RECUP.METÁLICO ZAPATAS+V.ARRI.+PLINTOS Y DESENC.
- PN3-02.13 .- HORM.EST.CONV. HA-25/F/20/XC2 CIM. V. CUBILOTE LOSAS+EMP.
- PN4-03.05 .- CAJEADO EN FÁB.MAMPOS.
- PN5-03.06 .- HORM HM-30/F/20/X0+XA1 MUROS V.BOMBA

**Aumentos:**

**CAPITULO 2. CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO ENTERRADO**

- 02.04 .- HORMIGÓN DE LIMPIEZA HL-150/B/20 VERTIDO CUBILOTE
- 02.10 .- ARQUETA PIE/BAJADA 51x51x65cm

**CAPITULO 3. ESTRUCTURA**

- 03.02 .- ACERO S275 JR ESTR. SOLDADA
- 03.04 .- LOSA INCLINADA HA-25/B/20/I ENCOFRADO MADERA

**CAPÍTULO 4. ALBAÑILERÍA**

- 04.01 .- FÁB LADR PERF.REV.10cm 1 pie
- 04.06 .- TRADOS.AUTOPORT.C/AISLAM. (46+15) E=61mm./600
- 04.07 .- AISL. TÉRMICO CÁMARA MW 120

**CAPÍTULO 6. REVESTIMIENTOS CONTINUOS**

- 06.01 .- BRUÑIDO CEMENTO VERTICALES <3 m.
- 06.02 .- ENFOCADO MAESTREADO FRATASADO CEM.BLANCO ARENA B. M-10 VER. <3 m

**CAPÍTULO 08. CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y VIDRIO**

- 08.02 .- VENT.AL.LC.PRACT.R.P.T. M.B.<2m2
- 08.03 .- DOBLE BAJA EM. 4/16/4 / ARGÓN

**Disminuciones:**

**CAPITULO 2. CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO ENTERRADO**

- 02.01 .- EXC.ZANJA T.DUROS C/MART.ROMP.
- 02.03 .- HORM.EST.CONV. HA-25/B/32/IIa CIM. V.CUBILOTE ZAP.+V.ARR.
- 02.07.- SOLER.HA-25/B/16/IIa 10cm.#15x15/6

**CAPITULO 08. CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y VIDRIO**

- 08.01.- PUERTA ACERO LAMINADO ESMALTADO 100x210
- 08.04.- DOBLE ACRIST. 4/16 ARGÓN/4+4 BAJO EMISIVO

**Eliminación:**

NO AFECTA AL MODIFICADO

La propuesta de modificación descrita se limita a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la hace necesaria, según el art. 205.1.b) LCSP.

Las unidades de obra nuevas no precisan una habilitación profesional distinta de la exigida en el contrato inicial.

**4. REPERCUSIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA**

En relación con lo descrito anteriormente, la propuesta de modificación supone la alteración económica del presupuesto inicial con el siguiente detalle:

**4.1. INCREMENTOS ECONÓMICOS:**

- Se producen incrementos totales del PEM por un valor de: +3.752,88 €
- Suponen una alteración del presupuesto inicial del: 8,23 %

**4.2. DISMINUCIONES ECONÓMICAS:**



- Se producen disminuciones totales del PEM por un valor de: -1.443,21 €,  
Suponen una alteración del presupuesto inicial del: 3,17 %

**4.3. EN CONJUNTO: (AUMENTOS - DISMINUCIONES)**

- En conjunto se produce un AUMENTO del PEM en valores totales de: +2.309,67 €  
SUPONEN UNA ALTERACIÓN DEL PRESUPUESTO INICIAL DEL 5,07 %

**4.4 PRESUPUESTO DE ADJUDICACIÓN DEL MODIFICADO**

El importe del proyecto modificado con AUMENTO del presupuesto inicial es de:

Presupuesto Base Licitación Modificado (sin IVA) (PG+PEM+GG+BI)	56.984,20 €
Presupuesto Adjudicación Modificado (sin IVA) (PG+BAJA)	55.844,51 €
<b>Presupuesto adjudicación Modificado (con IVA) (PG+BAJA+IVA)</b>	<b>67.571,85 €</b>

**4.5. ACUMULADO MODIFICACIONES ANTERIORES**

- El importe acumulado de la modificación propuesta y las modificaciones anteriores en PEM es de: €
- Importe acumulado modificaciones en PBL (PEM+GG+BI+IVA): €
- Importe acumulado modificaciones en Presupuesto de adjudicación (sin IVA) (PEM+GG+BI+BAJA): €
- Importe acumulado modificaciones en Presupuesto de adjudicación (con IVA) (PEM+GG+BI+BAJA+IVA): €

**4.6 ALTERACIÓN PORCENTUAL DEL MODIFICADO**

La propuesta de modificación, supone una alteración porcentual del 5,07 % respecto al precio inicial, que es inferior al 50 %, por lo que cumple los supuestos del artículo 205.2.b); de la LCSP.

**5. REAJUSTE DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:**

La Dirección Facultativa de las obras considera que:

- No es necesario el reajuste del plazo de ejecución de las obras.
- Es necesario reajustar el plazo de ejecución de las obras, pasando el mismo a ser de 7 MESES a origen, de acuerdo con lo previsto en el art. 162 del RD 1098/2001 RGLCAP.

**6. DOCUMENTACIÓN APORTADA:**

Con objeto de plantear, describir y justificar la presente propuesta de modificación del contrato, se acompaña la siguiente documentación:

**6.1. PROYECTO MODIFICADO:**

- Memoria y otros documentos contractuales que se vean modificados.
- Anejos del proyecto (Estudio Geotécnico).
- Planos modificados, afectados por la propuesta de modificación.
- Pliego de Condiciones modificado.
- Presupuesto modificado
  - Cuadro de precios nuevos 1.
  - Cuadro de precios nuevos 2.
  - Mediciones y presupuesto total de la obra a origen.
  - Presupuesto general modificado.

**6.2. DOCUMENTOS JUSTIFICATIVOS Y COMPLEMENTARIOS A LA PROPUESTA:**



- Documento de Audiencia al contratista.
- Documento de audiencia al redactor del proyecto (si es distinto del director de obra).
- Acta de precios nuevos (precios simples, auxiliares y descompuestos), suscrita por director de obra y contratista (cuando sea preciso).
- Relación valorada comparada (capítulos y partidas) y Presupuesto general modificado y comparado (Resumen por capítulos: PEM, PBL y PBL+baja).
- Documentación complementaria para justificar la propuesta: anexo fotográfico, croquis de detalle...
- Documentos justificativos de la propuesta (escritos del ayuntamiento, empresas de abastecimiento y suministro, ensayos geotécnicos, informe de órganos sectoriales,...).
- Documentación para la continuación provisional de las obras, según art. 242.5 L9/2017 LCSP: memoria justificativa, actuaciones objeto de continuación, importe estimado,...

## 7. CONCLUSIÓN:

- a) Las modificaciones descritas **NO SUPONEN** incremento del precio de contrato.
- b) Las modificaciones descritas **SUPONEN** un incremento del precio de 3.259,18 €  
contrato de: (en PG + BAJA + IVA)

La propuesta de modificación descrita se basa en razones de interés público y encuentra justificación en los supuestos del art. 205 LCSP, limitándose a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la hace necesaria.

Por lo tanto ELEVO ESTA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN del contrato de referencia para su aprobación por el órgano de contratación.

En Cáceres, a fecha de la firma digital.

Fdo.: El Director de Obra

Firmado por SANCHEZ SANCHEZ JOSE JAVIER - \*\*\*0699\*\* el día 05/07/2023 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

D. JOSE JAVIER SÁNCHEZ SÁNCHEZ  
Arquitecto.