


Área / Unidada CONTRATACION CT0000 ZVV	Documento 43017103ZS	
Código de verificación  111S 3505 554W 2D2W 03X3	Expediente 526/2020/67	
	Fecha 06-10-2023	

ASUNTO: APROBACIÓN DO PROXECTO MODIFICADO Nº1 E MODIFICACIÓN DO CONTRATO PARA A EXECUCIÓN DAS OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIO PARA CENTRO CÍVICO MUNICIPAL EN O BIRLOQUE, COFINANCIADAS NUN 80% POLO FONDO EUROPEO DE DESENVOLVEMENTO REXIONAL (FEDER) NO MARCO DO PROGRAMA OPERATIVO PLURIRREXIONAL DE ESPAÑA 2014-2020” (EXPTE.: 526/2020/67)

INFORME PROPOSTA:

I. ANTECEDENTES

1.º.- A Xunta de Goberno Local, en sesión ordinaria celebrada o 28 de setembro de 2022, adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

“Adxudicar o procedemento aberto simplificado con diversos criterios de valoración para a contratación da execución das obras incluídas no proxecto de “Reforma integral de edificio para Centro Cívico Municipal en O Birloque” á UTE Proyecon Galicia, S.A. – Cofrico, S.L., por ser a súa proposición a máis vantaxosa de acordo cos requisitos establecidos nos pregos reguladores da contratación, previos os informes técnicos emitidos pola Empresa Municipal Vivenda, Servizos e Actividades, S.A. e o servizo de Contratación, aprobados pola Mesa de Contratación o 5 de agosto de 2022. Estas obras están cofinanciadas nun 80% polo Fondo Europeo De Desenvolvemento Rexional (FEDER) no marco do programa operativo plurirrexional de España 2014-2020.”

2.º.- Con data 17/11/2022, formalizouse o correspondente contrato indicándose na súa cláusula III que o prazo de execución das obras sería de seis meses contados a partir do día seguinte ao da firma da acta de comprobación de reformulo, acto que se produciu o 16.12.2022, fixándose, por tanto, a finalización do prazo de execución das obras o 16.06.2023.

3.º.- Con data 28.03.2023, a directora de obra, Sabina Beatriz Lucas Quintáns emite o seguinte informe:

“(..) 2. EXPOSICIÓN

Durante la ejecución de las obras han surgido variaciones en las condiciones de partida consideradas en proyecto en cuanto al estado del edificio, no detectables durante la redacción, lo que ha motivado la necesidad de incluir nuevas partidas no contempladas en el mismo, así como la modificación de algunas de ellas. Por resultar necesario solicitar una autorización para iniciar la tramitación de un proyecto modificado según el artículo 242, apartado 4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Debido a lo anteriormente expuesto, el presente informe se redacta al objeto de solicitar una PARALIZACIÓN TEMPORAL TOTAL de las obras a fecha 10 de Marzo.”

4.º.- O 10.03.2023, asíñase a Acta de Suspensión de Obra pola dirección facultativa da obra, a supervisora municipal e pola empresa contratista.

5.º.- O 26.04.2023, a Dirección da obra emite informe no que se conclúe que “se considera necesaria para la correcta ejecución de la obra en curso la tramitación de un proyecto modificado que recoja las incidencias señaladas y los nuevos trabajos necesarios para su subsanación, suponiendo el mismo

un incremento del presupuesto de adjudicación de la obra según la estimación indicada en el apartado anterior.

Por tanto, se solicita autorización para iniciar la tramitación de un proyecto modificado según el artículo 242, apartado 4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.”

6.º.- O 27.04.2023, a supervisora municipal da obra co visto e prace da xefa de Servizo de Edificación emitiu informe favorable sobre a modificación proposta, solicitando ao órgano de contratación a aprobación dun modificado do proxecto de “Reforma integral de edificio para Centro Cívico Municipal en Ou Birloque”.

Concretamente informa que: “No proceso de picado dos pavimentos compróbase que non é posible a demolición separada de pavimento e recrecido polo que se procede a retirar parte do recrecido co obxectivo de repoñelo naquelas zonas nas que non é posible mantelo. Unha vez retirado este recrecido e area, detéctanse gretas na soleira produto dun asentamento diferencial nun dos extremos do edificio, no lateral máis próximo á terraza, e procédese a realizar algunhas catas xunto aos puntos onde se detectan as gretas para determinar a orixe do asentamento e comprobar a estabilidade da soleira e a estrutura.

Unha vez realizadas as catas, lindeiras á fachada de terraza, obsérvase o estado da soleira, da base do muro de fachada e a acumulación de auga nunha delas polo que se deduce que se están producindo filtracións ao terreo desde a zona de terraza en varios puntos e a través das arquetas “lavando” o fino do terreo comprimido debaixo da soleira, o que provoca unha situación de inestabilidade da mesma na zona na xa se detectan gretas por asentamento diferencial. Obsérvase que na maior parte da soleira non existe ningún tipo de armado.

Obsérvase tamén que a terraza carece de impermeabilización polo que se producen filtracións ao terreo.

De non emendarse estas deficiencias coa construción dunha nova soleira no interior do edificio e a correcta impermeabilización da terraza non se podería garantir a estabilidade da zona afectada polo asentamento diferencial.

Para iso é necesario a execución dunha nova soleira no interior previa escavación e compactación do terreo, na terraza será necesario executar unha nova capa de formación de pendentes para afastar a auga do edificio, a impermeabilización de toda a superficie e a colocación dun novo pavimento.

Tambien no interior, nunha zona que se ampliou previamente a esta obra, ao demoler os falsos teitos obsérvase que a forma de ancoraxe das vigas metálicas que forman esta ampliación non é a correcta xa que as vigas metálicas en lugar de estar ancoradas directamente á viga da antiga fachada mediante pernios esta soldadas a unha pletina metálica que colga da viga de formigón co que a estabilidade desta estrutura está confiada a unha simple soldadura polo que para evitar posible problemas futuros será necesario facer un reforzo de que garanta a correcta ancoraxe dos perfís metálicos.”

7.º.- O 08.05.2023, o concelleiro delegado de Economía, Facenda e Réxime Interior, por delegación da Xunta de Goberno Local, aprobou a resolución de suspensión da execución do contrato con efectos desde o 10.03.2023, data da firma da Acta de Suspensión, ata o día seguinte da aprobación da Acta de Replanteo do novo proxecto modificado.

8.º.- O 18.07.2023, a arquitecta titulada, Sabina Beatriz Lucas Quintáns, COAG núm.: 4241, elabora e firma o proxecto modificado núm. 1 “Modificado de reforma integral de edificio para centro cívico municipal en Ou Birloque”, cun orzamento base de licitación de 944.572,72 € (IVE incluído) que inclúe o documento denominado “Documento xustificación prezos novos” onde se desagregan e xustifican os prezos aplicables ao proxecto modificado.

9.º.- O 01.08.2023, a arquitecta municipal e xefa do Servizo de Edificación, emite informe de supervisión favorable, concluíndo que:

“El presente proyecto reúne cuantos requisitos son exigidos por la LCSP (art. 233) y por el RGLCAP (art. 124 a 134), por lo que se informa favorablemente a ese respecto. Todo ello, a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, así como de la acreditación en el expediente del cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial, y del planeamiento en vigor, de acuerdo con el art. 147 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, y de otros informes que hubieran podido resultar preceptivos en cumplimiento de otras disposiciones de carácter legal y reglamentario, así como de la normativa técnica de aplicación según el tipo de proyecto, y que hubieran debido solicitarse por el Órgano de Contratación con carácter previo.

Por lo tanto, considero que el Modificado del Proyecto de reforma integral para Centro Cívico municipal en O Birloque, redactado por la Arquitecto Sabina Beatriz Lucas Quintáns, y firmado con fecha 18.07.2023, sin visar por su colegio profesional, reúne los requisitos exigidos por la legislación de contratación, por lo que se puede proceder a la aprobación del mismo”

O obxectivo principal das obras, segundo o proxecto, é a reforma completa do edificio, fóra da cuberta, para levar a cabo a reordenación dos espazos que o integran adaptándoos ao novo programa funcional.

No proxecto orixinal considerábanse as seguintes tarefas:

- Demolicións de cerramentos e particións interiores, e de carpinterías interiores e exteriores. Retirada de mobiliario.
- Tapiado de ocos e apertura de novos ocos, e instalación dun novo revestimento de fachada. Instalación de novas carpinterías exteriores.
- Instalación e montaxe dun novo sistema de particións interiores e trasdosados, incluíndo as carpinterías
- Colocación de novos pavimentos, teitos e acabados de paramentos verticais.
- Execución de novas instalacións, incluíndo a eléctrica, de iluminación, de protección contra incendios, de telecomunicacións, fontanería, saneamento, climatización, e ventilación.
- Elementos exteriores: pavimentos e peche de terraza exterior.

Unha vez comezada a obra viuse a necesidade de executar novos traballos:

NO INTERIOR DO EDIFICIO:

- Demolición de soleira existente e anulación de arquetas interiores
- Achega de terras para recheo en zonas lavadas e compactación do terreo
- Realización de base de soleira con formigón de limpeza para regularización de base.
- Execución de soleira ventilada e pases en fachada para ventilación
- Reposición de zonas de fachada afectadas polo asentamento diferencial.
- Execución do paquete de acabado previsto.

NA ZONA DE TERRAZA

- Demolición de morteiro de formación de pendentes e novo trazado de saneamento de recollida de pluviais.
- Execución de gabia de drenaxe en conexión coa fachada de terraza
- Execución de impermeabilización sobre capa de formación de pendentes.
- Solado de baldosas de formigón con regulación.

ESTRUTURA EN ZONA AMPLIADA.

- Execución de reforzo estrutural na cabeza das vigas metálicas

II. PROPOSTA DO SERVIZO DE EMPREGO E EMPRESA:

O xefe de departamento D. Emilio Lesta Casal, a Coordinadora xeral da área de Benestar Social, María Carmen Pita Seijas e a Concelleira delegada responsable da área de Benestar Social, Eudoxia María Neira Fernández, remiten ao Servizo de Contratación proposta para a aprobación da modificación do contrato, dado que se incorpora ao expediente o Proxecto modificado nº 1 redactado pola arquitecta Sabina Beatriz Lucas Quintans, redactora do proxecto inicial e directora das obras.

No proxecto propónse como solucións aos problemas indicados o seguinte:

“Para la subsanación de las patologías detectadas sería necesario la ejecución de los siguientes trabajos:

EN INTERIOR DEL EDIFICIO:

La solera existente tiene un espesor de unos 10 cm de hormigón con cierta meteorización y sin armado. Esto impediría la realizar conexiones entre ambas, y al no eliminarla, un mismo compactado del terreno, para poder garantizar un funcionamiento conjunto de los dos tipos de solera. Esta situación podría desembocar en la aparición de grieta a lo largo de la línea de borde entre ambas, generando un pequeño escalón en el interior del edificio, si se produce un pequeño asentamiento diferencial entre las dos.

Esta situación justifica la necesidad de la realización de una nueva solera ventilada en toda la superficie del edificio, que garantice un buen comportamiento de la base, aportado una gran mejora al separarse del terreno y una eliminación del radón por ventilación antes de llegar a la lámina.

4.1.1. Demolición de solera existente y anulación de arquetas interiores

Se realizará la demolición de la solera existen para poder realizan un correcto relleno bajo la misma y garantizar la estabilidad de la misma. Así mismo se eliminarán las arquetas interiores de que recogía de manera unitaria las aguas pluviales que se introducía desde las arquetas a pie de bajante exteriores, siendo éstas uno de los posibles orígenes de las filtraciones al terreno dentro del edificio.

4.1.2. Aporte de tierras para relleno en zonas lavadas y compactación del terreno

Se procederá a realizar el aporte de tierras y su correcta compactación, trabajos necesarios para genera una cota homogénea para la ejecución de la solera que debido a las filtraciones se ha ido eliminado y disgregando hacia las parcelas colindantes.

4.1.3. Realización de base de solera con hormigón de limpieza para regularización de base.

Ejecución de una capa de regularización de 10 cm de espesor de hormigón de limpieza para la colocación de la nueva solera ventilada.

4.1.4. Ejecución de solera ventilada y pases en fachada para ventilación

Se realizará una solera ventilada mediante piezas de polipropileno reciclado tipo caviti o equivalente, con una capa de compresión armada de 5 cm. El forjado se ventilará mediante tubos conectados al exterior con pases en fachada. Sobre la solera ventilada se ejecutará la lámina antiradón ya prevista en el proyecto.

4.1.5. Reposición de zonas de fachada afectadas por el asentamiento diferencial.

Se eliminarán aquellos paños de la fachada donde, debido al asentamiento diferencial, se han originado grietas y desplomes del muro.

4.1.6. Ejecución del paquete de acabado previsto.

Una vez realizada la reparación de la fachada y la ejecución de la solera ventilada, se ejecutará la solución adoptada y ya prevista en proyecto de capa de autonivelante para una correcta ejecución de la última capa de microcemento, acabado final de suelo.

EN LA ZONA DE TERRAZA

4.1.7. Demolición de mortero de formación de pendientes y nuevo trazado de saneamiento de recogida de pluviales.

Se debe proceder a la eliminación de la capa de formación de pendientes para una correcta ejecución de la misma (contemplado en proyecto) y renovación del trazado por el exterior de recogida de aguas pluviales, evitando así el paso del trazado por el interior del edificio.

4.1.8. Ejecución de zanja de drenaje en conexión con la fachada de terraza

Se realizará un drenaje a lo largo del muro de fachada para evitar la entrada de agua al interior del edificio y evitar las filtraciones a terreno que se han producido hasta ahora.

4.1.9. Ejecución de impermeabilización sobre capa de formación de pendientes.

Se ejecutará de nuevo la formación de pendientes (estando ya prevista en proyecto) llevando las aguas de pluviales al lateral contrario al de la fachada, que se recogen con una canal longitudinal al peto de cierre de la terraza (prevista en proyecto). Sobre la formación de pendientes se ejecutará la impermeabilización.

4.1.10. Solado de baldosas de hormigón con regulación.

Se realizará un solado de baldosas de hormigón como acabado de la terraza y para la protección de la impermeabilización nueva que se está ejecutando, previa capa de regularización con mortero de la base.

4.2. ESTRUCTURA EN ZONA AMPLIADA.

Una vez iniciados los trabajos de demolición de los techos y tabiquería se detecta una anomalía en la forma de anclaje de las vigas que recogen la cubierta en la zona ampliada al edificio.(...) Para la subsanación de las anomalías detectadas sería necesario la ejecución de los siguientes trabajos:

- Retirada de muro de fachada entre ambos espacios.
- Ejecución de refuerzo estructural en cabeza de las vigas metálicas anclado a pilares existentes de hormigón”.

En canto ao prazo de execución das obras, indica a redactora do proxecto: “Se estima para la ejecución de los trabajos recogidos en el presente documento un plazo de ejecución de las obras de 6 meses, con un incremento de un mes por actuaciones en proyecto modificado, siendo en total el plazo de ejecución de 7 meses..”

Inclúese así mesmo no expediente o informe de supervisión emitido pola supervisora municipal, a arquitecta Xefa de Servizo de Edificación, D^a Beatriz Moar Ulloa, quen á vista da documentación que integra o proxecto emite a seguinte conclusión:

“10.- CONCLUSIÓN: El presente proyecto reúne cuantos requisitos son exigidos por la LCSP (art. 233) y por el RGLCAP (art. 124 a 134), por lo que se informa favorablemente a ese respecto. Todo ello, a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, así como de la acreditación en el expediente del cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial, y del planeamiento en vigor, de acuerdo con el art. 147 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, y de otros informes que hubieran podido resultar preceptivos en cumplimiento de otras disposiciones de carácter legal y reglamentario, así como de la normativa técnica de aplicación según el tipo de proyecto, y que hubieran debido solicitarse por el Órgano de Contratación con carácter previo.

Por lo tanto, considero que el Modificado del Proyecto de reforma integral para Centro Cívico municipal en O Birloque, redactado por la Arquitecto Sabina Beatriz Lucas Quintáns, y firmado con fecha 18.07.2023, sin visar por su colegio profesional, reúne los requisitos exigidos por la legislación de contratación, por lo que se puede proceder a la aprobación del mismo.”

E en relación aos **prezos do proxecto**, no mesmo informe conclúe o seguinte:

(...) 6.- PRESUPUESTO: Se comprueba que, en general, los precios de los materiales y de las unidades de obra son los adecuados para la ejecución del contrato según la previsión establecida en el art. 102 de la LCS

III. CONSIDERACIONES LEGAIS E TÉCNICAS

1.º A normativa aplicable á modificación do contrato de obras vén dada polo disposto nos artigos 190.^a 191, 203 a 207 e 242 da Lei 9/2017, do 8 de novembro, de Contratos do sector público (en diante LCSP).

O art. 190 da LCSP consagra, entre as prerrogativas da Administración en materia de contratación pública, a potestade de modificación do contrato.

Así mesmo, a xurisprudencia sinalou o chamado “ius variandi”, é dicir, o poder da Administración de modificación do contrato administrativo (Sentenza do Tribunal Supremo de 2/07/1897), neste sentido, o Consello de Estado, no seu ditame núm. 3371/21996 o sometemento a leitos estritos do ius variandi ten a súa razón de ser, precisamente, na salvaguardia do principio de concorrencia e licitación pública que preside a contratación administrativa.

2.º É por iso que o art. 205 da LCSP habilita no seu apartado 1 a aprobación de modificacións non previstas no Prego, sempre que se limite a introducir as variacións estritamente indispensables para responder á causa obxectiva que a faga necesaria, e cuxa xustificación estea comprendida nalgún dos supostos que se describen no apartado 2 do citado artigo, entre eles “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, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.*

Así mesmo, a cláusula 56.^a.B) do Prego de cláusulas administrativas particulares, en consonancia coa LCSP, dispón, respecto de as modificacións non previstas:

La modificación del contrato no prevista en esta cláusula sólo podrá efectuarse cuando se cumplan los requisitos y concurren los supuestos previstos en el artículo 205 de la LCSP, de conformidad con el procedimiento regulado en el artículo 191 de la LCSP y con las particularidades previstas en el artículo 207 de la LCSP.

Estas modificaciones son obligatorias para la empresa contratista, a menos que impliquen, aislada o conjuntamente, una alteración en su cuantía que exceda el 20% del precio inicial del contrato, IVA excluido. En este caso, la modificación se acordará por el órgano de contratación previa conformidad por escrito de la empresa contratista; de lo contrario, el contrato se resolverá de acuerdo con la causa prevista en el artículo 211.1.g) de la LCSP.

Las modificaciones del contrato se formalizarán de conformidad con lo establece el artículo 153 de la LCSP.

El anuncio de modificación del contrato, junto con las alegaciones de la empresa contratista y de todos los informes que, en su caso, se soliciten con carácter previo a la aprobación de la modificación, tanto los que aporte la empresa adjudicataria como los que emita el órgano de contratación, se publicarán en el perfil de contratante.

3.º O art. 242 LCSP especifica a regulación da modificación do contrato de obras:

“1. Serán obligatorias para el contratista las modificaciones del contrato de obras que se acuerden de conformidad con lo establecido en el artículo 206. En caso de que la modificación suponga supresión o reducción de unidades de obra, el contratista no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna.

2. Cuando las modificaciones supongan la introducción de unidades de obra no previstas en el proyecto o cuyas características difieran de las fijadas en este, y no sea necesario realizar una nueva licitación, los precios aplicables a las mismas serán fijados por la Administración, previa audiencia del contratista por plazo mínimo de tres días hábiles. Cuando el contratista no aceptase los precios fijados, el órgano de contratación podrá contratarlas con otro empresario en los mismos precios que hubiese fijado, ejecutarlas directamente u optar por la resolución del contrato conforme al artículo 211 de esta Ley.

3. Cuando la modificación contemple unidades de obra que hayan de quedar posterior y definitivamente ocultas, antes de efectuar la medición parcial de las mismas, deberá comunicarse a la Intervención de la Administración correspondiente, para que, si lo considera oportuno, pueda acudir a dicho acto en sus funciones de comprobación material de la inversión, y ello, sin perjuicio de, una vez terminadas las obras, efectuar la recepción, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 243, en relación con el apartado 2 del artículo 210.

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. (...).”

4.º Á vista de normativa exposta compróbase o seguinte:

4.1 A modificación exposta obxecto do presente informe supón unha modificación non prevista no PCAP, que debe enmarcarse no suposto recolleito no art. 205.2 b) LCSP, xa que a modificación vén orixinada por circunstancias sobrevindas e imprevisibles no momento en que tivo lugar a licitación do contrato. A este respecto, no informe emitido en data 27/04/2023 pola supervisora municipal e a xefa do servizo de edificación indícase que:

“(...) As modificacións propostas limítanse a introducir as variacións estritamente indispensables para responder ás causas obxectivas que as fan necesarias, e xustifícanse ao ser circunstancias sobrevindas e imprevisibles no momento en que tivo lugar a licitación do contrato (art. 205.2.b dá LCSP), e comprar todas as condicións expostas na LCSP para encadrarse neste suposto:

1.- a necesidade dá modificación deriva de circunstancias que se puxeron de manifesto con posterioridade á adxudicación do contrato e que unha administración dilixente non puido prever.

2.- non estase a alterar a natureza global do contrato, xa que non altérase a natureza do mesmo, limitándose ou alcance das modificacións á introdución de novas unidades de obra.

3.- a modificación do contrato non implica unha alteración na súa contía que exceda, nin illada nin conxuntamente con outras modificacións, do 50 por cento do prezo inicial, IVE excluído.

Por outra banda, e segundo ou disposto nos/nos artigos 206 e 242.1. dá LCSP, indicase que a modificación para a que solicítase autorización non excede do 20% do prezo inicial do contrato, IVE excluído.

É preciso indicar que as modificacións do proxecto solicitadas implican unha variación do prazo de execución, que se verá ampliado. (...)”.

En informe da supervisora municipal e a xefa do servizo de edificación, emitido con data 09/10/2023, concréntanse as circunstancias sobrevindas e imprevisibles que xustifican a necesidade da modificación proposta, no seguinte sentido:

“(...)Estas variacións imprevisibles son principalmente:

· Una vez retirada la capa de recrecido y arena, se detectan grietas en la solera producto de un asentamiento diferencial en uno de los extremos del edificio en el lateral más próximo a la terraza.

· Que se están produciendo filtraciones al terreno desde la zona de terraza en varios puntos y a través de las arquetas “lavando” el fino del terreno comprimido debajo de la solera, lo que provoca una situación de inestabilidad de la misma en la zona en la ya se detectan grietas por asentamiento diferencial. Se observa que en la mayor parte de la solera no existe ningún tipo de armado.

· Una anomalía en la forma de anclaje de las vigas que recogen la cubierta en la zona ampliada al edificio.

No es previsible que un edificio que está en uso presente unos problemas tan serios como los que surgen en este caso.

Durante la fase de redacción del proyecto no se detectaron estas circunstancias, debido a que existían elementos que impedían su apreciación: bien el falso techo; bien el pavimento y la compartimentación propia de los usos implantados.

No constaba en este servicio ninguna información que indicara que la solera se había ejecutado en varias fases y no existiera una cierta coherencia y conexión en estas, ni que la solera no estuviera armada o que el anclaje de la estructura metálica no fuera el correcto.

Si bien es cierto que en ocasiones pueden hacerse catas durante la redacción del proyecto, en este caso estaba totalmente desaconsejado ya que implicaban actuaciones en varias zonas del edificio: la demolición de falsos techos y la apertura de catas en la solera, de imposible realización con el edificio en funcionamiento (Centro cívico, dependencias de la federación de asociaciones de vecinos, cafetería de la sociedad deportiva y cocina económica) ya que son pruebas destructivas que implican la apertura de agujeros (catas) en el suelo que una vez realizados no pueden ser repuestos a su estado inicial sin acometer actuaciones de mayor calado.

Una vez detectados los problemas, y ya sin el falso techo y con las catas realizadas, se ve que es imprescindible la realización de un modificado para:

- *Garantizar la estabilidad estructural del centro.*
- *Garantizar que la inversión que se realiza nos va permitir tener un edificio con total garantías no solo de estabilidad, como se menciona en el punto anterior, también de estanqueidad.*
- *Garantizar la seguridad de los usuarios del centro y de los bienes que en él se dispongan.*
- *Que una vez detectados vicios en la construcción, sería totalmente irresponsable continuar con la reforma del centro sin poner solución a los mismos.(...)"*

4.2 O importe de adjudicación do contrato inicial é de 785.150,85 € IVE incluído (648.885,00 € sen IVE + 136.265,85 € IVE) e o importe do proxecto modificado é 944.572,72 € IVE incluído, (780.638,61 € sen IVE + 163.934,11 € IVE). Unha vez aplicado o coeficiente de baixa de adjudicación do 0,984 ao importe do proxecto modificado antes de IVE, resulta que a modificación do contrato supón un incremento sobre a adjudicación inicial de 144.307,14 € (IVE incluído).

O incremento no prezo do contrato que supón esta modificación non supera o 20% do prezo inicial (18,3795%). Inclúe a Dirección Facultativa no seu informe as medicións e orzamento que xustifican este incremento.

Aínda que, a teor do indicado no 206.1 LCSP, ao non superar o importe da modificación o 20% do prezo inicial, esta é obrigatoria para o contratista, é preceptivo outorgarlle un trámite de audiencia, por incluírse unidades novas non contempladas no proxecto inicial (art. 242.2 LCSP); por iso foille outorgado trámite de audiencia á empresa UTE Proyecon Galicia, S.A. – Cofrico, S.L, con CIF núm.: U-72.452.952, constando incorporado ao expediente documento (Código de asento RMPE1717XK) presentado polo seu representante onde expresa a conformidade coas modificacións e prezos recolleitos no Proxecto Modificado nº1.

4.3 Non será de aplicación o que establece o art. 191.3 LCSP sobre a necesidade de ditame do Consello de Estado ou órgano consultivo equivalente da Comunidade Autónoma, dado que non concorren na modificación que se propón ningún dos supostos que indica este artigo. Todo iso sen prexuízo do informe da Asesoría Xurídica municipal.

4.4 De acordo co que dispón o art. 109.3 LCSP, polo contratista deberá procederse ao reaxuste da garantía definitiva constituída para responder do contrato inicial, na cantidade de 5.963,17 €, a fin de manter a debida proporción co orzamento.

4.5 Tamén, en cumprimento do establecido no art. 203.3 LCPS, o contrato deberá formalizarse conforme ao disposto no artigo 153 da norma, e deberán publicarse de acordo co establecido nos artigos 207.3 e 63.

IV.COMPENTENCIA: Os acordos que se adopten son competencia da Xunta de Goberno Local a teor do disposto na Disposición Adicional Segunda, apartado cuarto, da LCSP.

Á vista do anterior, propónse a adopción dos seguintes **ACORDOS:**

Primeiro. Aprobar o proxecto modificado núm. 1 “**Modificado de reforma integral de edificio para centro cívico municipal en O Birloque**”, cofinanciado nun 80% polo fondo europeo de desenvolvemento rexional (FEDER) no marco do programa operativo plurirrexional de España 2014-2020”, redactado pola arquitecta Sabina Beatriz Lucas Quintáns.

O orzamento deste proxecto ascende a un total de 944.572,72 € (IVE incluído). Isto supón un incremento sobre o prezo de adxudicación, aplicando a baixa na adxudicación sobre a diferenza co proxecto orixinal de 144.307,14 € (IVE incluído).

Segundo. Autorizar o gasto de cento corenta e catro mil trescentos sete euros con catorce céntimos (144.307,14 €) (IVE incluído), que supón a contratación das obras comprendidas no proxecto modificado citado, imputable á aplicación 60.241.62700 do Orzamento Municipal.

Terceiro. Aprobar, ao amparo do establecido nos arts. 191, 203, 205, 207 e 242 da Lei 9/2017, do 8 de novembro, de Contratos do sector público, a modificación do contrato para a execución das obras de reforma integral de edificio para centro cívico municipal en O Birloque, cofinanciado nun 80% polo fondo europeo de desenvolvemento rexional (FEDER) no marco do programa operativo plurirrexional de España 2014-2020, formalizado coa **UTE Proyecon Galicia, S.A. – Cofrico, S.L, con CIF núm.: U-72.452.952** a teor do informe emitido polo Servizo de Emprego e Empresa e o informe da supervisora municipal das obras, de acordo coas seguintes condicións:

1. A execución das obras comprendidas no proxecto modificado son obrigatorias para o contratista, tendo en conta que llo incremento no prezo de adxudicación o 20% a que refírese o art. 206.1 da Lei de Contratos do sector público prestando a súa conformidade coas mesmas.

2. O prezo do contrato incrementábase en 144.307,14 € (IVE incluído), gasto imputable á aplicación 60.241.62700 do Orzamento Municipal en vigor. Como consecuencia da aprobación desta modificación, o prezo do contrato queda fixado en 929.459,55 € (IVE incluído).

3. A aprobación desta modificación, a teor do indicado no proxecto aprobado no acordando primeiro, implica o incremento dun mes no prazo de execución das obras, sobre o inicialmente fixado en seis meses.

4. As obras executaranse baixo a dirección da arquitecta Sabina Sabina Beatriz Lucas Quintáns, e a supervisión municipal da arquitecta técnica municipal Isabel Rivadulla Conde.

5. O contrato para a modificación executarase conforme establecer no prego de cláusulas administrativas particulares aprobado pola Xunta de Goberno Local, en sesión con data do 29 de abril de 2022, regulador da contratación inicial.

Cuarto.- Por UTE Proyecon Galicia, S.A. – Cofrico, S.L deberá procederse, no prazo de dez días a partir do seguinte ao da recepción deste acordo, ao reaxuste da garantía definitiva constituída, na cantidade de 5.963,17 €, e nos quince días seguintes, á firma do correspondente contrato.

Quinto.- De acordo co disposto no art. 207.3 da LCSP, o anuncio de modificación do contrato, xunto cos informes que, no seu caso, solicitados con carácter previo á aprobación da modificación, tanto os que achega a empresa adxudicataria como os que emita o órgano de contratación, publicaranse no Perfil do Contratante deste Concello, integrado na Plataforma de Contratación do Sector Público.

Na Coruña, na data da sinatura electrónica do documento.

A xefa de Departamento de Contratación
Mónica Vales Rodríguez

A xefa de Servizo de Contratación
Pilar Fernández Maroño

Conforme,
O coordinador xeral da Área de Economía e Planificación Urbana
Manuel A. Jove Losada

Visto e prace
O concelleiro delegado responsable da Área de Economía e Planificación Urbana
José Manuel Lage Tuñas