



SERGIO PRADOS FERNÁNDEZ, SECRETARIO GENERAL ILTMO. AYTO. DE CUEVAS DEL ALMANZORA, de conformidad con lo dispuesto en el art. 38 a 44 Ley 39/2015 1 octubre; acredito y certifico de acuerdo con el art. 92 LRRL, art. 2 RD 128/18 y art. 206 ROF, a fin de determinar la eficacia del acto notificado, así como la ejecutoriedad y ejecutividad del presente acto, el cual se dicta la presente acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión ordinaria de fecha de 18 de marzo de 2025, acuerdo el cual dispone de forma literal lo siguiente:

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión ordinaria de fecha de 18 de marzo de 2025 de conformidad con las competencias atribuidas en Sesión Extraordinaria del art. 38 RD 2568/86 28 noviembre y en virtud de las potestades atribuidas en el art. 23 Ley 7/85 2 abril modificado por Ley 27/13 27 diciembre:

ACUERDA entre otros asuntos lo siguiente

.- APROBACIÓN DEL PROYECTO MODIFICADO Y DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE LA CASA BURGUESA DE TORCUATO SOLER BOLEA, EN EL MARCO DE AYUDAS DEL PLAN DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (PIREP) FINANCIADOS POR LA UNION EUROPEA NEXT GENERATION – PLAN DE RECUPERACIÓN – MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA –GOBIERNO DE ESPAÑA (DERIVADOS DEL FONDO EUROPEO DE RECUPERACIÓN NEXT GENERATION EU. C2I5PL/22/00734. COMPONENTE 2. INVERSIÓN 5

(Expediente EXP. 2023/358000/ 006-013/00002)

Antecedentes:

1.- En relación a la obra de referencia, adjudicada por la Junta de Gobierno Local en fecha 09/01/2024 con referencia al expediente de contratación y certificaciones de obra mensuales emitidas por técnico Director de Obra y facturas emitidas por el adjudicatario LORQUIMUR, S.L., conforme al contrato firmado en fecha 18/01/2024 y art. 198 en relación con el art. 240 de la LCSP, previa conformidad del Director de la obra, se han emitido las certificaciones que se relacionan

Importe de contrato: 548.766,79 € (PBL 622.678,78 x coeficiente adjudicación **0,88129997**)

Contratista: LORQUIMUR, S.L.

Obra acta de comprobación de replanteo 19/02/2024

Plazo de ejecución (5 meses menos una semana) 12/07/2024

Retención de crédito número 220230002179 y referencia de fecha 20/03/2023, referencia 22023001249.

Autorización y Disposición del gasto (AD) número 220240003151 en fecha 27/02/2024, referencia 22023001248.

Acuerdo ampliación plazo ejecución de la obra aprobado en JGL de 9 de julio de 2024, ampliado plazo hasta 30/09/2024.

Acuerdo ampliación plazo de ejecución de la obra aprobado en JGL de 24 de septiembre de 2024, ampliado plazo hasta 30/12/2024.

Acuerdo ampliación plazo de ejecución de la obra aprobado en JGL de 17 de diciembre de 2024, ampliado plazo hasta 31/03/2025.

Las certificaciones emitidas a esta fecha son las siguientes:

Nº 1 18.224,89 € febrero de 2024, emitida 12/03/2024 y firmada por los Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 2024033 por importe de 18.224,89 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 13/03/2024. Factura pagada en fecha 01/04/2024.

Nº 2 49.568,27 € marzo de 2024, emitida 10/04/2024 y firmada por los



Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 2024051 por importe de 49.568,27 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 11/04/2024.

Nº 3 46.516,97 € abril de 2024, emitida 10/05/2024 y firmada por los Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 2024066 por importe de 46.516,97 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 14/05/2024.

Nº 4 9.781,30 € mayo de 2024, emitida 10/06/2024 y firmada por los Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 2024088 por importe de 9.781,30 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 24/06/2024.

Nº 5 47.494,12 € junio de 2024, emitida 10/07/2024 y firmada por los Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 2024094 por importe de 47.494,12 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 18/07/2024.

Nº 6 6.024,17 € julio de 2024, emitida 23/09/2024 y firmada por los Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 2024103 por importe de 6.024,17 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 25/09/2024.

Nº 7 678,46 € agosto de 2024, emitida 23/09/2024 y firmada por los Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 2024104 por importe de 678,46 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 25/09/2024.

Nº 8 49.439,81 € septiembre de 2024, emitida 10/10/2024 y firmada por los Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 2024114 por importe de 49.439,81 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 14/10/2024.

Nº 9 51.562,53 € octubre de 2024, emitida 10/11/2024 y firmada por los Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 2024117 por importe de 51.562,53 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 12/11/2024.

Nº 10 69.187,51 € noviembre de 2024, emitida 10/12/2024 y firmada por los Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 20240123 por importe de 69.187,51 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 17/12/2024.

Nº 11 49.519,69 € diciembre de 2024, emitida 10/01/2025 y firmada por los Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 2025001 por importe de 49.519,69 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 13/01/2025.

Nº 12 43.356,15 € enero de 2025, emitida 10/02/2025 y firmada por los Directores facultativos de las obras y responsables del contrato, el contratista y el técnico municipal encargado del seguimiento de las obras. Se corresponde con fra. 20250021 por importe de 43.356,15 € emitida por el contratista LORQUIMUR, S.L. en fecha 24/02/2025.

2.- Financiación de las obras.- La obra está financiada en parte en virtud de RESOLUCIÓN DEFINITIVA DE 02/12/2022 DE LA CONVOCATORIA DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA EN EL MARCO DEL PLAN DE **RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA**, DICTADA POR EL SECRETARIO GENERAL DE



AGENDA URBANA Y VIVIENDA (P.D. Orden TMA/1007/2021) por delegación de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Objeto/Actividad Subvencionable: Rehabilitación integral de la casa burguesa de Torcuato Soler Bolea (incluye coste de la obra y honorarios de los técnicos) Componente 2 “Implementación de la Agenda Urbana Española: Plan de Rehabilitación y Regeneración Urbana.” Proyecto 5 de la Línea C2 I5 “Programa de Impulso a la rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP).”, que persigue la rehabilitación sostenible del parque público institucional, con una visión integral y para todo tipo de edificios de uso público, con el objetivo de realzar el papel ejemplarizante que debe ejercer la administración pública, tanto en el cumplimiento de obligación de renovación energética del parque público edificado como en la calidad de las actuaciones que se lleven a cabo con la financiación que ofrece el PRTR.

Código de referencia único C2I5PL/22/00734.

Objetivo climático 026bis “Renovación de la eficiencia energética o medidas de eficiencia energética relativas a infraestructuras públicas, proyectos de demostración y medidas de apoyo conformes con los criterios de eficiencia energética (contribución climática 100; contribución ambiental 40)”, asociado a la submedida C02.I05a. anterior.

No aplica al campo de intervención de la submedida de objetivos digitales.

HITO u objetivo crítico 36 CID- la finalización de las renovaciones de edificios públicos, con una reducción media de al menos un 30 % de la demanda de energía primaria (al menos 290.000 m²) y HITO: 37 - Finalización de las renovaciones de edificios públicos, con una reducción media de al menos un 30 % de la demanda de energía primaria (al menos 1 230 000 m²).

3.- En cuanto a la tramitación previa, por parte de la Junta de Gobierno de 11 de marzo de 2025 se ha acordado:

“Primero. – AUTORIZAR la tramitación de la propuesta de modificado solicitada por la dirección de obra que no supone la suspensión temporal de las obras. Pudiendo proceder a la redacción del modificado de proyecto conforme a lo previsto en el art. 205 y 242 de la LCSP y debiendo tener en cuenta la premura en la ejecución de las obras al ser un proyecto financiado con fondos Next Generation.
Segundo. – Dar traslado al contratista del trámite de audiencia y acta de precios nuevos para que lo atienda en plazo de tres días.

Tercero. - Recabar certificado de existencia de crédito adecuado y suficiente para atender el mayor gasto a atender que supone la modificación propuesta por importe de 78.776,28 € con cargo a la partida 33663200 y practicar la correspondiente retención de crédito.”

Propuesta de modificada iniciada en fecha 10/03/2025 RE 1731-1732-1733 y 1734 por parte de la dirección de obra, D. Luis Martínez Jiménez y Carmen Sánchez Villanueva, propuesta de modificación de contrato, a la que acompañan la documentación: propuesta de modificación, acta de precios nuevos, audiencia del contratista, memoria del proyecto básico y de ejecución modificado, planos, mediciones y presupuesto, propuesta de modificación basada en los siguientes motivos:

“1. Tras los primeros trabajos de limpieza y picado de elementos añadidos en las fábricas de piedra natural y paramentos de fachada, se ha descubierto que el estado de deterioro de esta es mucho mayor del aparentemente visible y contemplado en el proyecto. De hecho, son muchas las partes o fragmentos añadidos no consolidados que se podrían desprender con el paso del tiempo por no tener la adherencia al soporte suficiente. Para conseguir un estado de conservación adecuado y duradero, se requieren acometer actuaciones no prevista en el proyecto.

2. La puesta en marcha de las nuevas unidades de climatización propuestas en el proyecto y de las unidades de climatización existentes, que fueron desmontadas y montadas otra vez tras realizar las tareas de demolición y ejecución de la nueva cubierta, ha evidenciado que no dan un servicio correcto a determinadas estancias. Además, el sistema de zonificación de la instalación (tipo Airzone) no funciona. Por lo que se propone ampliar la instalación con nuevas unidades de climatización y la reparación del sistema de zonificación. Por otro lado, no se considera viable la ejecución de la instalación del sistema de climatización propuesto para la sala Rosa, debido al daño que puede generar sobre los frescos de sus paredes.

3. Al demoler los falsos techos de los baños se ha observado que no existe instalación de ventilación en estos espacios.

4. El inicio de las tareas de eliminación del cableado de fachada ha puesto de manifiesto que para la ocultación mayor del cableado interesa acometer una instalación/sistema de iluminación de fachada nueva, pues una actuación posterior supondría dañar y volver a ejecutar partidas previstas en el proyecto.

5. Durante la ejecución de las obras se considera fundamental, en suma, a todas las mejoras en la envolvente, las carpinterías y los sistemas de climatización y renovación de aire, que las puertas de los espacios de atención al público permanezcan cerradas el mayor tiempo posible para conseguir el confort,



habitabilidad y eficiencia energética que persigue el proyecto, por lo que se ha propuesto acristalarlas para que los ciudadanos puedan ser atendidos aun permaneciendo las puertas cerradas. Se propone incorporar a estas puertas un mecanismo de cierra automático.

6. Se ha llegado a la conclusión de que no es posible la ejecución del cortavientos conforme a lo planteado en proyecto por entrar en interferencia con elementos decorativos y de valor artístico del palacio, por lo que se ha previsto un sistema de adecuación del acceso distinto mediante un abocinado metálico que le da soporte a la puerta corredera automática.

7. Con respecto al acceso al patio de planta segunda se propone ejecutarlo mediante una rampa de madera sin demoler el solado existente.

8. Al realizar el picado para la reparación de las humedades interiores en los muros de mampostería se ha observado que es necesario continuar estos trabajos también en la sala del servidor y en el muro intermedio entre el PAC y su vestíbulo.

9. Tras la ejecución de la instalación de abastecimiento de agua en aseos se ha visto la necesidad de instalar una nueva bomba de abastecimiento con un grupo de presión de alta eficiencia energética.

10. Para la protección y ocultación del inversor y el resto de instalaciones de la fotovoltaica en el PAC se ha visto necesaria la ejecución de un trasdosado de tablero de fibras de madera que impide su manipulación en una estancia de uso público muy concurrida.

11. La instalación del lucernario requiere de la instalación de una estructura adicional no prevista y definida en el proyecto, sin la cual, se comprometería la seguridad del elemento.

12. Durante la ejecución de las obras nos traslada el contratista que los vidrios propuestos para las ventanas del patio y del lucernario no es posible subirlos hasta el patio de la segunda planta por medios convencionales y que es necesario elevarlos con una grúa autopropulsada.

En cuanto al plazo de ejecución, se entiende necesario el incremento de plazo para la ejecución de los trabajos descritos en el presente modificado de dos meses adicionales al plazo previsto de finalización (31 de marzo). Por tanto, se estima que las obras finalizarán el 31 de mayo de 2025.

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.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.

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.

Se han comprobado las mediciones reales a la nueva propuesta de modificación del proyecto, alterando su cantidad, pero no su precio unitario y se han introducido aquellas partidas necesarias según la justificación anteriormente descrita.

Se producen incrementos totales del PEM por un valor de: 62.078,24 € Suponen una alteración del PEM inicial del: 14,36% (S/PEM original).



Es necesario reajustar el plazo de ejecución de las obras, de acuerdo con lo previsto en el art. 162 del RD 1098/2001 RGLCAP. La finalización de las obras está previsto para el próximo 31/03/2025.

Por parte de la Dirección facultativa se considera que al incluir unidades nuevas no previstas en el proyecto el plazo debe ser ampliado. Por lo que se propone el siguiente incremento de plazo y nueva fecha de terminación:

Se propone una ampliación de plazo de ejecución a consecuencia de las nuevas unidades de obra de 2 meses adicionales para la finalización de las obras, de acuerdo con lo establecido art. 162 del RD 1098/2001 RGLCAP.

Las modificaciones descritas SUPONEN un incremento del precio de contrato de: 78.776,28 € (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.

4.- Consta en el expediente INFORME TÉCNICO DE LA UNIDAD ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN ORDINARIA DEL CONTRATO SOBRE LA PROPUESTA DE MODIFICADO DEL MISMO, emitido por el Arquitecto Municipal, Ismael Motos Diaz, de fecha 10/03/2025 por el que se **informa favorablemente** al expediente y se eleva para su aprobación, al adecuarse a la normativa aplicable. En la obra concurre por tanto la necesidad de aprobar un Modificado por modificaciones no sustanciales en aplicación del artículo 205 de acuerdo con la redacción del apartado 2 c) de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público que establece las Modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

“I. SE PROCEDE ELEVAR ESTA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS DEL PROYECTO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE LA CASA BURGUESA DE TORCUATO SOLER BOLEA, EN EL MARCO DE AYUDAS DEL PLAN DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (PIREP) FINANCIADOS POR LA UNION EUROPEA NEXT GENERATION – PLAN DE RECUPERACIÓN – MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA – GOBIERNO DE ESPAÑA (DERIVADOS DEL FONDO EUROPEO DE RECUPERACIÓN NEXT GENERATION EU. C2I5PL/22/00734. COMPONENTE 2. INVERSIÓN 5 ascendiendo a una cuantía de 65.104,36 € (en PEC - BAJA) y 78.776,28 € (en PEC - BAJA + IVA), lo que supone una alteración de la cuantía del Contrato de un 14,36% del precio inicial, y es inferior al 50% permitido en aplicación del artículo 205.

La ejecución de las modificaciones descritas por la Dirección Facultativa de las obras considera que requiere de una ampliación de plazo de ejecución de las obras de 2 meses, siendo la fecha nueva de finalización de las obras el 31 de mayo de 2025.

II. Valórese la necesidad de Emisión del Certificado de existencia de crédito adecuado y suficiente para atender los mayores gastos que, en este caso supone la modificación propuesta, con arreglo al apartado C, del art. 43 del pliego de cláusulas administrativas para la contratación de las obras de rehabilitación integral de la casa burguesa de Torcuato Soler Bolea en Cuevas Del Almanzora, en el marco de ayudas del plan de rehabilitación de edificios de titularidad pública (PIREP) financiados por la Union Europea Next Generation – Plan de Recuperación – Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana – Gobierno de España (derivados del fondo europeo de recuperación Next Generation EU. componente 2. inversión 5. EXP. 2023/358000/006-013/00002.

III. Remitir el proyecto modificado al contratista y otorgarle trámite de audiencia por un plazo de 3 días hábiles, para que presente las alegaciones que estime pertinentes. Dado que los archivos superan el tamaño máximo permitido para la transferencia a través de los canales habituales, se ha habilitado el siguiente enlace de descarga

IV. Aprobación por el órgano de contratación de la modificación del contrato, notificación al contratista del acuerdo de modificación, reajuste de la garantía definitiva por parte del contratista y formalización.”



5.- En fecha 13/03/2025 se ha remitido al contratista, LORQUIMUR, S.L. el acta de precios nuevos y el trámite de audiencia para que se manifieste en un plazo de tres días.

Con fecha 17/03/2025 RE-1923 se ha recibido por parte del contratista la aceptación de la audiencia del proyecto modificado y la conformidad al acta de precios nuevos, documentos que han sido firmados por el contratista y por el administrador concursal

6.- Con fecha 14/03/2025 RE-1892 tuvo entrada el proyecto modificado conforme a las determinaciones incluidas en la propuesta de modificación, con el siguiente desglose de presupuesto en el proyecto modificado.

Capítulo	Importe (€)
1 TIPO A EFICIENCIA ENERGÉTICA	330.562,31
2 TIPO B SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	4.877,68
3 TIPO C ACCESIBILIDAD	34.511,07
4 TIPO D HABITABILIDAD	37.617,84
5 TIPO E CONSERVACIÓN	86.955,19
Presupuesto de ejecución material (PEM)	494.524,09
13% de gastos generales	64.288,13
6% de beneficio industrial	29.671,45
Presupuesto de ejecución por contrata (PEC = PEM + GG + BI)	588.483,67
21% IVA	123.581,57
Presupuesto de ejecución por contrata con IVA (PEC = PEM + GG + BI + IVA)	712.065,24

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata con IVA a la expresada cantidad de SETECIENTOS DOCE MIL SESENTA Y CINCO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS.

7.- Retención de crédito con cargo a la partida 33663200 del presupuesto de 2025, prorrogado de 2024 cuyo saldo por incorporación de remanentes es 78.833,36 € número de operación 220230002179 – referencia 22023001248 de fecha 07/02/2025. Consta certificado de existencia de crédito adecuado y suficiente a fecha 14/03/2025.

8- Modificado del contrato celebrado con Lorquimur, S.L.

La tramitación del proyecto modificado con la aceptación del contratista conlleva la modificación del importe del contrato, con el siguiente desglose que se recoge en la propuesta del director de la obra:



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: 62.078,24 €
Suponen una alteración del PEM inicial del: 14,36% (S/PEM original)

4.2. DISMINUCIONES ECONÓMICAS:

- ☐ Se producen disminuciones totales del PEM por un valor de: - _____ €,
Suponen una alteración del presupuesto inicial del: _____ %

4.3. EN CONJUNTO: (AUMENTOS – DISMINUCIONES)

- ☒ En conjunto se produce un AUMENTO del PEM en valores totales de: 62.078,24 €
☐ En conjunto se produce una DISMINUCIÓN del PEM en valores totales de: - _____ €
☐ NO se produce ALTERACIÓN del PEM. 0 €

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)	588.483,67 €
(PG=PEM+GG+BI)	
Presupuesto Adjudicación Modificado (sin IVA) (PG+BAJA)	518.630,64 €
Presupuesto adjudicación Modificado (con IVA)	627.543,07 €
(PG+BAJA+IVA)	

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 **14,36 %** respecto al precio inicial, que es inferior al 15 % por lo que cumple los supuestos del artículo 205.2.c), de la LCSP.

Importe de contrato antes de la modificación: 548.766,79 € (PBL 622.678,78 x coeficiente adjudicación 0,88129997)

Importe de contrato después de la aprobación del proyecto modificado: 627.543,07 €

Importe de la modificación: 78.776,28 €

Importe de la modificación sin IVA: 65.104,36 €

Importe de reajuste de garantía definitiva 5% de 65.104,36 € = 3.255.22 €

Contratista: LORQUIMUR, S.L.

Plazo de ejecución de las obras tras la modificación: 31/05/2025

Retención de crédito para la modificación: partida 33663200 del presupuesto de 2025, prorrogado de 2024 cuyo saldo por incorporación de remanentes es 78.833,36 € número de operación 220230002179 – referencia 22023001248 de fecha 07/02/2025

9. Informe del servicio de contratación y de la Secretaría General de fecha 17/03/2025 que contiene informe con propuesta de Resolución favorable a:



“1º. *Procede la aprobación de la modificación del proyecto y del contrato de DE OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE LA CASA BURGUESA DE TORCUATO SOLER BOLEA, EN EL MARCO DE AYUDAS DEL PLAN DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (PIREP) FINANCIADOS POR LA UNION EUROPEA NEXT GENERATION – PLAN DE RECUPERACIÓN – MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA – GOBIERNO DE ESPAÑA (DERIVADOS DEL FONDO EUROPEO DE RECUPERACIÓN NEXT GENERATION EU. C2I5PL/22/00734. COMPONENTE 2. INVERSIÓN 5, cuyo contrato formalizado con la mercantil LORQUIMUR, S.L., por importe de 548.766,79 €, se modifica en 78.776,28 € (PG+BAJA+IVA), siendo el importe total del contrato 627.543,07 € (PG+baja+IVA), en los términos planteados por la dirección facultativa, responsable del contrato que conlleva la ampliación del plazo de ejecución de las obras a fecha 31/05/2025.*

2º. *El contratista debe ajustar la garantía definitiva en un importe de 5% de 65.104,36 € = 3.255.22 €, debiendo aportarse a posteriori en cualquiera de las modalidades establecidas en la cláusula 13 del PCAP en cuanto esté formalizada al tratarse de contratos financiados por fondos comunitarios.*

3º. *Que se notifique el acuerdo al contratista, requiriéndole para que en plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a la notificación formalice la modificación del contrato en documento administrativo.*

4º. *Notificar el acuerdo a la dirección facultativa, responsable del contrato y a los servicios técnicos de Urbanismo e Intervención y tesorería, a los efectos procedentes.*

5º. *Que se publique íntegramente el presente acuerdo de modificación en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora.”*

Fundamentos de Derecho. -

Primero. - Sobre la modificación del contrato de obras, por circunstancias no previstas en el PCAP no superior al 20 % del precio inicial del contrato.

-Cláusula 43 del PCAP

-La facultad de modificar unilateralmente los contratos es una de las prerrogativas que la vigente LCSP reconoce a las Administraciones Públicas, debiendo ser ejercitada “por razones de interés público” (art. 190 LCSP).

El ejercicio de tal prerrogativa se encuentra limitada a que o bien las modificaciones se encuentren previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares (en lo sucesivo PCAP), o bien, aunque no lo estén, se den determinadas circunstancias -y no se den otras-, previstas en la Ley (art. 203.2 LCSP):

“Los contratos administrativos celebrados por los órganos de contratación sólo 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”. (art. 203.2 LCSP)

-Concurre el supuesto del **art. 205 de la Ley 9/2017 de LCSP** al tratarse de modificaciones no previstas en el PCAP, debiendo concurrir en el expediente las circunstancias de dicho precepto:

Modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares: prestaciones adicionales, circunstancias imprevisibles y modificaciones no sustanciales.

Sólo pueden hacerse estas modificaciones cuando cumplan 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.”

Los supuestos a los que se refiere el apartado a) anterior son (art. 205.2 LCSP):



1º.- Cuando deviniera necesario añadir obras, suministros o servicios adicionales a los inicialmente contratados, (...)

2º.- 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, (...)

3º.- Cuando las modificaciones no sean sustanciales. (...)

-Para la tramitación de la modificación el art. 207 de la LCSP, la regulación general se cierra con la previsión de obligatoriedad de las modificaciones contenida en el **art. 206 de la LCSP**:

“1. En los supuestos de modificación del contrato recogidas en el artículo 205, las modificaciones acordadas por el órgano de contratación serán obligatorias para los contratistas cuando impliquen, aislada o conjuntamente, una alteración en su cuantía que no exceda del 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido.

2. Cuando de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior la modificación no resulte obligatoria para el contratista, la misma sólo será acordada por el órgano de contratación previa conformidad por escrito del mismo, resolviéndose el contrato, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en la letra g) del apartado 1 del artículo 211”.

No obstante, para el contrato de obra el art. 242 de la LCSP establece las siguientes especialidades:

“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 éste, 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, con una antelación mínima de cinco días, 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. (...)

No obstante, no tendrán la consideración de modificaciones:

i. El exceso de mediciones, entendiendo 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.

5. Cuando la tramitación de una modificación exija la suspensión temporal total de la ejecución de las obras y ello ocasione graves perjuicios para el interés público, el Ministro, si se trata de la Administración General del Estado, sus Organismos Autónomos, Entidades Gestoras y Servicios Comunes de la Seguridad Social y demás entidades públicas integrantes del sector público estatal, podrá acordar que continúen provisionalmente las mismas tal y como esté previsto en la propuesta técnica que elabore la dirección facultativa, siempre que el importe máximo previsto no supere el 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, y exista crédito adecuado y suficiente para su financiación.

El expediente de continuación provisional a tramitar al efecto exigirá exclusivamente la incorporación de las siguientes actuaciones:

a) Propuesta técnica motivada efectuada por el director facultativo de la obra, donde figure el importe aproximado de la modificación, la descripción básica de las obras a realizar y la justificación de que la modificación se encuentra en uno de los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 203.

b) Audiencia del contratista.

c) Conformidad del órgano de contratación.

d) Certificado de existencia de crédito.



e) Informe de la Oficina de Supervisión de Proyectos, en el caso de que en la propuesta técnica motivada se introdujeran precios nuevos. El informe deberá motivar la adecuación de los nuevos precios a los precios generales del mercado, de conformidad con lo establecido en el apartado 3 del artículo 102. En el plazo de seis meses contados desde el acuerdo de autorización provisional deberá estar aprobado técnicamente el proyecto, y en el de ocho meses el expediente de la modificación del contrato.

Dentro del citado plazo de ocho meses se ejecutarán preferentemente, de las unidades de obra previstas, aquellas partes que no hayan de quedar posterior y definitivamente ocultas. (...)

Las obras ejecutadas dentro del plazo de ocho meses serán objeto de certificación y abono en los términos previstos en la presente Ley con la siguiente singularidad:

Las certificaciones a expedir durante la tramitación del expediente modificado que comprendan unidades no previstas en el proyecto inicial tomarán como referencia los precios que figuren en la propuesta técnica motivada, cuyos abonos tienen el concepto de pagos a cuenta provisionales sujetos a las rectificaciones y variaciones que puedan resultar una vez se apruebe el proyecto modificado, todo ello, sin perjuicio de las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y sin suponer en forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprenden”.

En base a lo expuesto, siendo necesario modificar el precio máximo inicial del contrato debido a las causas contenidas en la propuesta de modificación de la dirección facultativa/responsable del contrato que han quedado expuestas en el antecedente nº 3 y dado que dicha modificación es conforme con Art. 205.2.b) de la LCSP Circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento de la licitación, cumpliéndose que la modificación deriva de circunstancias que una Administración diligente no ha podido prever, no altera la naturaleza global del contrato y no implica una alteración de la cuantía del contrato que exceda del 50% de su precio inicial, IVA excluido. Así como que la alteración porcentual es inferior al 15% para ser considerada modificación sustancial. Siendo obligatoria a tenor del art. 206 LCSP, para el contratista al no exceder del 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido.

La modificación del plazo de ejecución a 31/05/2025 queda justificada en la propuesta de modificación.

Por tanto, en base a lo anteriormente expuesto, procede elevar la propuesta de modificación del precio total del contrato para la presente anualidad, puesto que las obras deben estar terminadas a 31/12/2025, conforme a la modificación de la resolución definitiva de concesión de fecha 11/10/2024 por la que se concede este nuevo plazo de terminación de las obras.

Por lo que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.1.f) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, RBRL, DA 2ª 1 de la LCSP en relación con el art. 21.3 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, RBRL, 56 del RD 500/1990 de Contratos del Sector Público, se acuerda por la Junta de Gobierno Local:

Primero. – APROBAR EL MODIFICADO DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE LA CASA BURGUESA DE TORCUATO SOLER BOLEA, EN EL MARCO DE AYUDAS DEL PLAN DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (PIREP) FINANCIADOS POR LA UNION EUROPEA NEXT GENERATION – PLAN DE RECUPERACIÓN – MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA – GOBIERNO DE ESPAÑA (DERIVADOS DEL FONDO EUROPEO DE RECUPERACIÓN NEXT GENERATION EU. C2I5PL/22/00734. COMPONENTE 2. INVERSIÓN 5 presentado por los redactores del proyecto (Directores de las obras), Luis Martínez Jiménez y Carmen Sánchez Villanueva con fecha 14/03/2025 RE-1892.

Segundo. – APROBAR LA MODIFICACIÓN DEL PRECIO DEL CONTRATO de OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE LA CASA BURGUESA DE TORCUATO SOLER BOLEA, EN EL MARCO DE AYUDAS DEL PLAN DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (PIREP) FINANCIADOS POR LA UNION EUROPEA NEXT GENERATION – PLAN DE RECUPERACIÓN – MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA – GOBIERNO DE ESPAÑA (DERIVADOS DEL FONDO EUROPEO DE RECUPERACIÓN NEXT GENERATION EU. C2I5PL/22/00734. COMPONENTE 2. INVERSIÓN 5, según proyecto modificado presentado por los redactores del proyecto (Directores de las obras), Luis Martínez Jiménez y Carmen Sánchez Villanueva con fecha 14/03/2025 RE-1892. De dicha modificación resultan los siguientes datos actualizados.

Importe de contrato antes de la modificación: 548.766,79 € (PBL 622.678,78 x coeficiente adjudicación 0,88129997)

Importe de contrato después de la aprobación del proyecto modificado: 627.543,07 €



Importe de la modificación: 78.776,28 €

Importe de la modificación sin IVA: 65.104,36 €

Importe de reajuste de garantía definitiva 5% de 65.104,36 € = 3.255,22 €

Contratista: LORQUIMUR, S.L.

Plazo de ejecución de las obras tras la modificación: 31/05/2025

Retención de crédito para la modificación: partida 33663200 del presupuesto de 2025, prorrogado de 2024 cuyo saldo por incorporación de remanentes es 78.833,36 € número de operación 220230002179 – referencia 22023001248 de fecha 07/02/2025

Demás circunstancias: contrato anterior, PCAP-CCP y Anexo al PCAP, en los que ha quedado subrogado el contratista tras la cesión del contrato.

Tercero. Aprobar y disponer el nuevo gasto con cargo a la aplicación presupuestaria 33663200 por cuantía de 78.776,28 €.

Cuarto. El contratista debe ajustar la garantía definitiva en un importe de 3.255,22 € (5% de 65.104,36 €), en cualquiera de las modalidades establecidas en la cláusula 13 del PCAP, al tratarse de contratos financiados por fondos comunitarios, en el plazo de diez días hábiles desde el recibo de la notificación de este acuerdo y con carácter previo a la formalización de la modificación del contrato. Mientras no sea aportada dicha garantía, a las certificaciones de la obra que se emitan y se abonen, en base al art. 242 in fine de la LCSP, se les practicará una retención en el precio por el importe mencionado, reajustándose y abonándose la diferencia cuando la garantía quede constituida.

Quinto. Que se notifique el acuerdo al contratista, requiriéndole para que en plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a la notificación formalice la modificación del contrato en documento administrativo.

Sexto. Notificar el acuerdo a la dirección facultativa, responsable del contrato y a los servicios técnicos de Urbanismo e Intervención y tesorería, a los efectos procedentes.

Séptimo. Que se publique íntegramente el presente acuerdo de modificación en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, en el plazo máximo de 5 días, desde la aprobación, de conformidad con lo establecido en el artículo 207.3 LCSP.

- Frente a esta Resolución, cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el órgano que ha dictado la presente resolución en el plazo de un mes, o bien recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación. Todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en los artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa en los términos y con los requisitos establecidos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que se utilice cualquier otra vía que se considere oportuna.

EN CUEVAS DEL ALMANZORA A FECHA DE FIRMA ELECTRÓNICA. EL SECRETARIO GENERAL

A contratista, LORQUIMUR, S.L. / A dirección de obra