



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián



MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS DE CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS PARA MAYORES EN LA PARCELA g. 00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL A.I.U. "IN.05 MONS" EN INTXAURRONDO, DONOSTIA/SAN SEBASTIAN.

I.- ANTECEDENTES

1. El Consejo de Administración de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda-Donostiako Etxegintza, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2015 acordó la adjudicación a IZA OBRAS Y PROMOCIONES, S.A. el contrato de las obras de construcción de un edificio de apartamentos para mayores en la parcela g.00, equipamiento comunitario, del A.I.U. "IN.05 MONS", por el precio de 2.985.511,40 € + 298.551,14 (10% IVA) = 3.284.062,54€ IVA incluido, de conformidad con el proyecto redactado por FIARK, S.A., incluido su correspondiente Estudio de Seguridad y Salud y Programa de Control de Calidad.

2. Con fecha 17 de septiembre de 2015 se suscribe con IZA OBRAS Y PROMOCIONES, S.A el correspondiente contrato de ejecución de la citada obra de edificación.

3. En fecha 3 de marzo de 2016, el Consejo de Administración de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako Etxegintza acordó:

Aprobar la modificación del contrato de obras suscrito con IZA Promociones y Obras S.A. en el sentido de incrementar el precio inicial del mismo hasta la cantidad total de 3.071.643,30 euros (IVA no incluido).

En consecuencia, dicha modificación supuso un incremento de 85.697,84 €, equivalente a un 2,87% del precio de adjudicación, en lo que a partidas nuevas o en sustitución de otras se refiere.

4. A resultas de informe del Director de la Obra en cuestión de 20 de septiembre de 2016, validado por Informe de la Responsable del Departamento Técnico, el Consejo de Administración de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako Etxegintza en sesión de fecha 27 de septiembre de 2016 acordó autorizar la continuación provisional de las obras de cimentación según una modificación del Proyecto de obras en cuanto al sistema de cimentación.



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián



Dicha modificación se estimó en un incremento aproximado del precio en la cantidad de **56.854,37 € pem**, suponiendo un porcentaje sobre el total de la obra de un **2.27%**. Sumando los gastos generales 13% y el beneficio industrial 6% asciende la cantidad a **67.656,70 € Precio Contrata**.

Se adjunta como Doc. núm. 1 copia de dicho Acuerdo.

5. Por parte de los redactores del Proyecto de Ejecución se presenta Modificación del mismo en, documento visado el el 28 de noviembre de 2016, por el que se recoge convenientemente las modificaciones, en lo que a cimentación se refiere, adaptando sus determinaciones a las condiciones geológicas conocidas con posterioridad a la adjudicación.

Dicha modificación ha merecido por parte de la Responsable Técnica informe favorable según indica en informe de fecha 15 mayo de 2017.

6. Por otro lado, la Dirección Facultativa de las obras informa con fecha 12 de mayo de 2017:

“En fecha de 27 de septiembre de 2016 el Consejo de Administración de Donostiako Etxegintza acuerda a autorizar el “Inicio de expediente de modificación del proyecto de construcción de un edificio de apartamentos en la parcela g.00 equipamiento comunitario del A.I.U. “IN.05 Mons” en Intxaurreondo y autorización para la continuación provisional de las obras”.

Este acuerdo permite continuar con las obras, que, a fecha de 11 de mayo de 2017, se encuentran en el siguiente estado:

1. Partidas previstas en la autorización provisional de las obras

Tal y como se recoge en el informe de 20 de septiembre de 2016 de esta Dirección Facultativa, es necesario cambiar el sistema de cimentación a base de zapatas aisladas sobre pozos de hormigón ciclópeo previsto en proyecto, por un sistema a base de pilotes de hinca. Esto se debe a que en la fase de excavación se detecta un incremento de la profundidad de la roca respecto a lo estimado en el estudio geotécnico del proyecto de ejecución, que hace que el sistema de cimentación previsto en proyecto resulte inadecuado.

El informe recoge en la siguiente tabla las partidas que se ven alteradas por la modificación del sistema de cimentación y las nuevas partidas necesarias para ejecutar el nuevo sistema de cimentación por pilotes, previendo un incremento en el gasto de 56.854,37 € PEM respecto a lo recogido en el proyecto de ejecución, lo que supone un porcentaje sobre el total de la obra de un 2,27%:

04/05/17



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián

MODIFICACIONES	PRECIO ADJUDICACION			MODIFICACION			DIFERENCIA
	Medición	Importe	Venta	Medición	Importe	Venta	
SUBCAPÍTULO 01.01 MOVIMIENTO DE TIERRAS							
01.01.03 m3 Excavación en pozos para hormigón ciclópeo	1.335,43	13,69	18.282,04	0	13,69	0,00	18.282,04
SUBCAPÍTULO 01.02 CONTENCIÓN							
S/N Tn Relleno, extendido y compactado de explanada para máquina pantallas	0	0	0,00	682,47	12,85	8.769,74	-8.769,74
S/N Tn Relleno, extendido y compactado de explanada para máquina anclajes	0	0	0,00	625,47	12,85	8.037,29	-8.037,29
S/N m Demolición de murete guía (un murete)	0	0	0,00	135,04	13,19	1.781,18	-1.781,18
S/N m3 Incremento por empleo de hormigón sulforresistente	0	0	0,00	207,3	10,12	2.097,876	-2.097,88
S/N p.a. Acodalamiento esquina escalera	0	0	0,00	1	4.571,95	4.571,95	-4.571,95
S/N p.a. Unión de pantallas en salto de plataforma	0	0	0,00	1	2.897,94	2.897,94	-2.897,94
SUBCAPÍTULO 01.03 CIMENTACION							
01.03.01 m3 Hormigón ciclópeo	1.178,33	63,04	71.129,92	0	63,04	0,00	71.129,92
01.03.03 m3 Hormigón armado en zapatas aisladas	315,86	118,69	38.795,01	0	118,69	0,00	38.795,01
S/N Tn Relleno, extendido y compactado de explanada para máquina pilotes	0	0	0	550,47	12,85	7.073,54	-7.073,54
S/N p.a. Eliminación de rampa de acceso a explanada de cimentación	0	0	0	2	1.230,63	2.461,26	-2.461,26
S/N p.a. Ejecución de rampa de acceso a explanada de cimentación	0	0	0	2	1.612,37	3.224,74	-3.224,74
S/N p.a. Instalación y retirada de equipo de hinca de pilotes	0	0	0	1	6.914,94	6.914,94	-6.914,94
S/N m Hinca de pilote prefabricado de 270mm	0	0	0	465,55	72,62	33.808,24	-33.808,24
S/N m Hinca de pilote prefabricado de 300mm	0	0	0	134,1	80,66	10.816,51	-10.816,51
S/N m Hinca de pilote prefabricado de 350mm	0	0	0	106,5	98,42	10.481,73	-10.481,73
S/N h empleo autogrua para descarga y movimiento de pilotes	0	0	0	20	191	3.820,00	-3.820,00
S/N m3 Excavación de encepado/viga	0	0	0	384,93	45,34	17.452,73	-17.452,73
S/N m3 Relleno de encepado/viga	0	0	0	277,76	17,8	4.944,13	-4.944,13
S/N p.a. Instalación y retirada de equipo de descabezado	0	0	0	1	1.000,00	1.000,00	-1.000,00
S/N ud Descabezado de pilote	0	0	0	94	62,87	5.909,78	-5.909,78
S/N m2 encofrado encepado/viga	0	0	0	271,47	31,35	8.510,58	-8.510,58
S/N kg Acero corrugado encepado/viga	0	0	0	14213,73	1,35	19.188,54	-19.188,54
S/N m3 Hormigón Armado encepado/vigas	0	0	0	80,27	190,59	15.298,659	-15.298,66
S/N pb Proyecto de cimentación por pilotes prefabricados	0	0	0	1	3.000,00	3.000,00	-3.000,00
S/N pa Ensayo sonico sobre pilotes	0	0	0	1	3.000,00	3.000,00	-3.000,00
TOTAL							
			128.206,97			185.061,34	-56.854,37
							RESPECTO AL TOTAL DE LA OBRA -2,27%

Sin embargo, una vez realizada y certificada la cimentación con el nuevo sistema a base de pilotes de hinca, el incremento en el gasto respecto a lo previsto en el proyecto de ejecución asciende a 56.854,39 € PEM, lo que supone un 3,53% sobre el total de la obra.

Esta diferencia entre lo previsto y lo ejecutado se debe a que ha habido variaciones en algunas de las partidas previstas en la modificación, entre las que destacan las relativas a los pilotes de hinca, ya que finalmente ha sido necesario introducir más longitud de pilotes para poder llegar al sustrato rocoso.

En la siguiente tabla se recoge esto; se han resaltado en rojo las partidas que han sufrido variaciones respecto a la estimación inicial:



Donostiako Udalak
Ayuntamiento de San Sebastián

Administrazio kontseiluak Aprobado por el Consejo
onartua, de Administración,

2017 MAI.
MAY. 23

Kontseilurik gabe
www.donostia.org/etxegintza

Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - 20003 Donostia / San Sebastián

SUBCAPÍTULO 01.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	INICIAL	CERTIFICADO	DIFERENCIA
01.01.03 m3	Excavación en pozos para hormigón ciclópeo	-18.282,04 €	-18.282,04 €	0,00 €
P. Contradictorio 01.01.100 ud	Ejecución de rampa de acceso a explanada de cimentación	3.224,74 €	1.612,37 €	-1.612,37 €
P. Contradictorio 01.01.101 ud	Eliminación de rampa de acceso a explanada de cimentación	2.461,26 €	2.461,26 €	0,00 €
P. Contradictorio 01.01.102 m3	Excavación de encepado/viga/saneamiento	17.452,73 €	19.222,80 €	1.770,07 €
P. Contradictorio 01.01.103 m3	Relleno de encepado/viga/saneamiento	4.944,13 €	5.358,87 €	414,74 €
P. Contradictorio 01.02.100 tn	Relleno, extendido y compactado de explanada para pantallas	8.769,74 €	8.769,74 €	-0,00 €
P. Contradictorio 01.02.101 tn	Relleno, extendido y compactado de explanada para anclajes	8.037,29 €	8.037,29 €	0,00 €
P. Contradictorio 01.02.102 tn	Demolición murete guía	1.781,18 €	1.781,31 €	0,13 €
P. Contradictorio 01.02.103 ud	Acodalamiento pantallas esquina escalera	4.571,95 €	4.571,95 €	0,00 €
P. Contradictorio 01.02.104 ud	Unión vigas coronación (unión de pantallas en salto de plataforma)	2.897,94 €	2.897,94 €	0,00 €
P. Contradictorio 01.02.105 m2	Incremento por hormigón sulfurresistente en pantallas	2.097,88 €	2.097,88 €	0,00 €
SUBCAPÍTULO 01.03 CIMENTACIÓN				
01.03.01 m3	Hormigón ciclópeo	-71.129,92 €	-71.129,92 €	0,00 €
01.03.03 m3	Hormigón armado en zapatas aisladas	-38.795,01 €	-38.795,01 €	0,00 €
P. Contradictorio 01.03.101 tn	Relleno, extendido y compactado de explanada para cimentación (pilotes)	7.073,54 €	7.073,54 €	0,00 €
P. Contradictorio 01.03.102 ud	Instalación y retirada de equipo de hinca de pilotes prefabricados	6.914,94 €	6.914,94 €	0,00 €
P. Contradictorio 01.03.103 h	Empleo de autogrua para descarga y distribución de pilotes	3.820,00 €	3.820,00 €	0,00 €
P. Contradictorio 01.03.104 m	Hinca de pilote prefabricado de 270x270mm	33.808,24 €	52.040,94 €	18.232,70 €
P. Contradictorio 01.03.105 m	Hinca de pilote prefabricado de 300x300mm	10.816,51 €	16.454,64 €	5.638,13 €
P. Contradictorio 01.03.106 m	Hinca de pilote prefabricado de 350x350mm	10.481,73 €	14.398,85 €	3.917,12 €
P. Contradictorio 01.03.107 ud	Instalación y retirada de equipo de descabezado	1.000,00 €	1.000,00 €	0,00 €
P. Contradictorio 01.03.108 ud	Descabezado de pilotes	5.909,78 €	5.784,04 €	-125,74 €
P. Contradictorio 01.03.109 m2	Encofrado de encepado/viga	8.510,58 €	9.159,53 €	648,95 €
P. Contradictorio 01.03.110 kg	Acero de armadura en encepado/viga	19.188,54 €	19.577,12 €	388,58 €
P. Contradictorio 01.03.111 m3	Vertido de hormigón en encepado/viga	15.298,66 €	17.648,63 €	2.349,97 €
CAPÍTULO 03 CONTROL DE CALIDAD				
P. Contradictorio 03.103 ud	Ejecución de ensayos mediante analizador electrónico de hinca	3.000,00 €	3.000,00 €	0,00 €
CAPÍTULO 100 OBRAS/TRABAJOS COMPLEMENTARIOS				
P. Contradictorio 100.10 ud	Redacción y visado de proyecto de cimentación por pilotes prefabricados	3.000,00 €	3.000,00 €	0,00 €
TOTAL MODIFICADO CIMENTACION		56.854,39 €	88.476,66 €	31.622,30 €
				1,26%



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián

2. Partidas no previstas en la autorización provisional de las obras

Además de las partidas hasta ahora mencionadas, en el transcurso de las obras ha sido necesario ejecutar nuevas partidas no previstas en la autorización provisional de las obras, debidas casi en su totalidad a circunstancias no previsibles al inicio de las obras.

En la siguiente tabla se describen dichas partidas y posteriormente se justifica el motivo por el que ha sido necesario llevarlas a cabo para el buen desarrollo de la obra:

SUBCAPÍTULO 01.02	CONTENCIÓN	CERTIFICADO
P. Contradictorio 01.02.106	ud Picar hormigón en cara interior de pantallas	837,06 € 0,03%
P. Contradictorio 01.02.107	ud Limpieza de cara interior de pantalla	618,03 € 0,02%
P. Contradictorio 01.02.108	ud Protección de armaduras de pantalla	2.153,96 € 0,09%
SUBCAPÍTULO 01.03	CIMENTACIÓN	
P. Contradictorio 01.03.100	m3 Incremento por uso hormigón HA-30+Qa	10.876,70 € 0,43%
SUBCAPÍTULO 01.04	SANEAMIENTO	
P. Contradictorio 01.04.100	m2 Colocación de barrera de vapor sobre drenaje	4.921,13 € 0,20%
CAPÍTULO 03	CONTROL DE CALIDAD	
P. Contradictorio 03.100	ud Extracción de testigos, ensayo de permeabilidad y tapado de agujero (pantallas)	886,79 € 0,04%
P. Contradictorio 03.101	ud Ensayo de permeabilidad de hormigón (en fresco nuevos elementos)	234,00 € 0,01%
P. Contradictorio 03.102	ud Ensayo agresividad del terreno	135,60 € 0,01%
CAPÍTULO 04	SEGURIDAD Y SALUD	
04.02.37	m Red de seguridad sistema V	-550,20 € -0,02%
P. Contradictorio 04.100	Ud Montaje y desmontaje de andamio de seguridad en escalera	2.100,00 € 0,08%
P. Contradictorio 04.101	día Alquiler andamio de seguridad en escalera	1.800,00 € 0,07%
CAPÍTULO 05	GESTIÓN DE RESIDUOS	
	tn Lodos de drenaje	13.636,00 € 0,54%
	ud Brigada de limpieza	4.485,80 € 0,18%
CAPÍTULO 100	OBRAS/TRABAJOS COMPLEMENTARIOS	
01.04.01	pa Conexión a red general	-164,36 € -0,01%
P. Contradictorio 100.01	ud Ejecución de pozos arranque saneamiento	19.124,29 € 0,76%
P. Contradictorio 100.02	ud Ejecución de pozos interiores de saneamiento	6.623,08 € 0,26%
P. Contradictorio 100.03	ud Desvío canalización Iberdrola	7.247,52 € 0,29%
P. Contradictorio 100.04	ud Remate desvío Iberdrola	3.930,71 € 0,16%
P. Contradictorio 100.05	ud Desvío provisional canalización alumbrado público	328,10 € 0,01%
P. Contradictorio 100.06	ud Desvío definitivo canalización alumbrado público	1.575,84 € 0,06%
P. Contradictorio 100.07	ud Eliminación canalización vacía Euskaltel	1.511,52 € 0,06%
P. Contradictorio 100.08	ud Protección canalización en uso Euskaltel	1.281,47 € 0,05%
P. Contradictorio 100.09	ud Desvío provisional Telefónica	5.197,24 € 0,21%
TOTAL RESTO DE CONTRADICTORIOS		88.790,28 € 3,54%

- 2.1. Las tres partidas contempladas en el subcapítulo "01.2. Contención" han sido necesarias debido a que, tras ejecutarse las pantallas y posteriormente realizar el desmonte de tierras necesario, se ha considerado que el acabado superficial de las pantallas no tenía la calidad suficiente. Por tanto, se decide intervenir sobre ellas para optimizar este acabado.
- 2.2. En fase de excavación se ha observado la presencia de tierras negras, las cuales se ha considerado necesario analizar para descartar una potencial agresividad a los elementos de cimentación. Es por ello que ha sido necesario ejecutar la partida 03.102. "Ensayo agresividad del terreno" contemplada en el capítulo "03. Control de Calidad", que finalmente ha descartado que las tierras sean agresivas.
- 2.3. En fase de excavación se ha detectado también la presencia de aguas con un contenido de sulfatos que indica un grado de agresividad "débil" al hormigón, por lo que ha sido necesario incorporar la partida, "01.03.100. Incremento por uso hormigón HA-30+Qa" recogida en el subcapítulo "01.03. Cimentación", para los elementos estructurales que pudieran estar en contacto con dichas aguas.

En relación a esto, también ha sido necesario realizar ensayos sobre el hormigón de los elementos de cimentación ya ejecutados (muros pantalla) y el de los elementos de cimentación ejecutados posteriormente a la aparición de las aguas, para certificar su buen comportamiento ante las aguas antes mencionadas. Estos ensayos vienen recogidos respectivamente en las partidas "03.100. Extracción de testigos, ensayo de permeabilidad y tapado de agujero" y "03.101. Ensayo de permeabilidad de hormigón", contemplada en el capítulo "03. Control de Calidad".

También en relación con la aparición de las aguas ha sido necesario incorporar una barrera de vapor bajo la losa en contacto con el terreno, para evitar posibles filtraciones de agua al edificio. Esto viene



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián



contemplado en la partida "01.04.100. Colocación de barrera de vapor sobre drenaje" recogida en el subcapítulo "01.04. Saneamiento".

- 2.4. *En cuanto a las partidas "04.100. Montaje y desmontaje de andamio de seguridad en escalera" y "04.101. Alquiler andamio de seguridad en escalera" recogidas en el capítulo "04. Seguridad y salud", ha sido necesario incorporarlas para garantizar la seguridad de los trabajadores a la hora de ejecutar la escalera del edificio, tal y como indica el coordinador de seguridad y salud de la obra en su informe de seguimiento de 14 de marzo de 2017:*

"Se protegerá el perímetro de la escalera con un castillete de andamio. Se irá aportando el certificado de instalación conforme se modifica la instalación de este andamio, emitido por un técnico de la empresa instaladora."

Para la ejecución de este elemento, el plan de seguridad y salud contempla una protección colectiva a base de redes tipo V; sin embargo, una vez comenzada la ejecución de la escalera se advierte que la instalación de dichas redes es inviable, debido a la configuración de la fachada en esa zona, con muchos quiebros. Se estima incluso que la instalación de las redes puede generar riesgos para los trabajadores, por lo que definitivamente se descarta el uso de redes y se opta por la instalación de un andamio, ya que ello no supone ningún tipo de riesgo para la seguridad de los trabajadores. En la tabla anterior se recoge también la partida "04.02.37. Red de seguridad sistema V", con los metros de red que han sido sustituidos por el andamio, y su importe descontado.

- 2.5. *El estudio de gestión de residuos del proyecto de ejecución no contemplaba la gestión de los residuos de los lodos utilizados para la ejecución de los muros pantalla. Por esta razón, se han incorporado las partidas "Lodos de drenaje" y "Brigada de limpieza", recogidas en el capítulo "05. Gestión de residuos".*
- 2.6. *En el capítulo 100 "Obras/trabajos complementarios" se recogen las partidas relativas a los trabajos que ha sido necesario realizar en relación las infraestructuras urbanas que rodean a la parcela. En concreto, han acaecido las siguientes circunstancias:*

2.6.1. *Ha sido necesario modificar las previsiones relativas a la red de saneamiento del edificio, debido a las condiciones impuestas por el informe por el Departamento de Aguas del Ayuntamiento, emitido a 26 de octubre de 2015, con posterioridad a la adjudicación de las obras de construcción del edificio. Este informe obligaba a cambiar la configuración de los puntos de conexión de la red de saneamiento del edificio, por lo que se ha tenido que incorporar las partidas "100.01. Ejecución de pozos arranque saneamiento" y "100.02. Ejecución de pozos interiores de saneamiento", de modo que la partida inicial "01.04.01. Conexión a red general" se ha visto reducida en los términos recogidos en la tabla anterior.*

2.6.2. *Ha sido necesario ejecutar el resto de partidas del capítulo 100 "Obras/trabajos complementarios" ya que ha sido necesario desviar un cierto número de redes de servicios existentes en las inmediaciones del edificio, ya que su trazado interfería con los trabajos de construcción del edificio. Esto se ha debido a que la información de la que se disponía al respecto en el momento de redactar el proyecto de ejecución no coincidía con los trazados reales de las infraestructuras de servicios, por lo que estas partidas no se han podido reflejar en el proyecto y han debido ser incorporadas con posterioridad. La información recogida en el proyecto de ejecución en relación a las redes existentes fue obtenida del portal web Inkolan, cuya función es suministrar de forma online información digital cartográfica de infraestructuras de servicios públicos: agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y redes municipales. Inkolan obtiene esta información directamente de las empresas suministradoras, de modo que garantiza que la información disponible en el portal es la misma que hubieran podido suministrar directamente los propios suministradores. Es por ello que es práctica habitual en la redacción de proyectos de edificación obtener la información a través de Inkolan considerándola veraz, sin que ello sea óbice para que en casos como éste, la información aportada no coincida con la realidad al 100%, y que esto se pueda advertir únicamente una vez comenzadas las obras.*

TIPO VI



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behe / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxa 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián

Por todo esto, el incremento en partidas no previstas en la estimación inicial asciende a un total de 88.790,28€ PEM, lo que supone un 3,54% del total de la obra.

- **Conclusiones**

La suma de las partidas previstas en la autorización provisional de las obras y de las partidas que ha sido necesario ejecutar sin que estuvieran inicialmente incluidas en dicha autorización asciende a un total de 177.266,94 € PEM respecto al precio de licitación, lo que supone un 7,07% del total de la obra.“

Se adjunta como Documento núm. 2 copia de dicho informe.

7. Por su parte, la Responsable del Departamento Técnico de la Entidad ratifica lo indicado por la Dirección Facultativa de la Obras mediante informe de fecha 15 de mayo de 2017.

En concreto indica que:

- **“Objeto del informe:**

Se emite el presente informe, a requerimiento del Director-Gerente de la Entidad Donostiako Etxegintza, en relación a la modificación del contrato de obras para la construcción del edificio de alojamientos dotacionales en la parcela g.00 en Intxaurreondo, contenida en el informe emitido por la Dirección Facultativa con fecha de 12 de mayo de 2017.

A tal efecto, la responsable técnica de Donostiako Etxegintza al respecto EXPONE:

Que coincide en todos sus términos con el informe indicado, en cuanto a su planteamiento, solución propuesta y cálculo estimado de costo. En concreto:

- **En relación al apartado “1. Partidas previstas en la autorización provisional de las obras”**

En fecha de 27 de septiembre de 2016 el Consejo de Administración de Donostiako Etxegintza acuerda a autorizar el “Inicio de expediente de modificación del proyecto de construcción de un edificio de apartamentos en la parcela g.00 equipamiento comunitario del A.I.U. “IN.05 Mons” en Intxaurreondo y autorización para la continuación provisional de las obras”.

Esta autorización provisional viene motivada por la necesidad de modificar el sistema de cimentación previsto en el Proyecto de Ejecución, tal y como se justifica en el anterior informe de esta técnica, de fecha 21 de septiembre de 2016.

Para ello se encarga un nuevo proyecto de cimentación que recoja estos cambios. Este proyecto es aprobado por parte de la Dirección Facultativa en su informe de 9 de febrero de 2017 y por medio del presente documento ese procede a informar favorablemente para su aprobación.

Una vez realizadas las obras correspondientes a la nueva cimentación, la Dirección Facultativa emite el citado informe de 15 de mayo de 2017, en el que se recogen las partidas ejecutadas y certificadas al respecto. Este informe pone de manifiesto las variaciones sufridas por dichas partidas respecto a lo inicialmente estimado en la autorización provisional y las justifica en la medida en que:

“Esta diferencia entre lo previsto y lo ejecutado se debe a que ha habido variaciones en algunas de las partidas previstas en la modificación, entre las que destacan las relativas a los pilotes de hinca, ya que finalmente ha sido necesario introducir más longitud de pilotes para poder llegar al sustrato rocoso.”

Las variaciones quedan así suficientemente justificadas y, por tanto, mediante el presente informe se procede a informar favorablemente a las mismas. Así, el importe final asciende a 88.476,66€ PEM, lo que sumado los gastos generales del 13% y el beneficio industrial del 6%, asciende a 105.287,23€ de ejecución por contrata, un 3,53% del total de la obra.

- **En relación al apartado “2. Partidas no previstas en el Proyecto de Ejecución”**

Además de lo hasta ahora mencionado, en el transcurso de las obras ha sido necesario ejecutar nuevas partidas no previstas en el Proyecto de Ejecución, debidas casi en su totalidad a circunstancias no previsibles al inicio de las obras.



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián



Por otro lado, se considera que estas partidas no recogidas en la autorización provisional de las obras tienen encaje en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público en los siguientes términos:

Los siguientes puntos tienen encaje en el apartado b) de dicho artículo, en cuanto a que han sido acaecidos debido a causas objetivas de tipo geológico y/o hídrico advertidas una vez comenzada la obra, sin que fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida:

- Punto 2.1, relativo al subcapítulo "01.2. Contención":

"2.1. Las tres partidas contempladas en el subcapítulo "01.2. Contención" han sido necesarias debido a que, tras ejecutarse las pantallas y posteriormente realizar el desmonte de tierras necesario, se ha considerado que el acabado superficial de las pantallas no tenía la calidad suficiente. Por tanto, se decide intervenir sobre ellas para optimizar este acabado."

Se considera que estas partidas no se podían haber concretado en el Proyecto de Ejecución, dado que la calidad final del acabado de las pantallas sólo puede determinarse una vez realizada la excavación de las tierras, tras la ejecución de las propias pantallas.

- Punto 2.2, relativo al capítulo "03. Control de Calidad" y Punto 2.3, relativo al subcapítulo "01.03. Cimentación", al subcapítulo "01.04. Saneamiento" y al capítulo "03. Control de Calidad":

"2.2. En fase de excavación se ha observado la presencia de tierras negras, las cuales se ha considerado necesario analizar para descartar una potencial agresividad a los elementos de cimentación. Es por ello que ha sido necesario ejecutar la partida 03.102. "Ensayo agresividad del terreno" contemplada en el capítulo "03. Control de Calidad", que finalmente ha descartado que las tierras sean agresivas.

2.3. En fase de excavación se ha detectado también la presencia de aguas con un contenido de sulfatos que indica un grado de agresividad "débil" al hormigón, por lo que ha sido necesario incorporar la partida, "01.03.100. Incremento por uso hormigón HA-30+Qa" recogida en el subcapítulo "01.03. Cimentación", para los elementos estructurales que pudieran estar en contacto con dichas aguas."

En relación a esto, también ha sido necesario realizar ensayos sobre el hormigón de los elementos de cimentación ya ejecutados (muros pantalla) y el de los elementos de cimentación ejecutados posteriormente a la aparición de las aguas, para certificar su buen comportamiento ante las aguas antes mencionadas. Estos ensayos vienen recogidos respectivamente en las partidas "03.100. Extracción de testigos, ensayo de permeabilidad y tapado de agujero" y "03.101. Ensayo de permeabilidad de hormigón", contemplada en el capítulo "03. Control de Calidad.

También en relación con la aparición de las aguas ha sido necesario incorporar una barrera de vapor bajo la losa en contacto con el terreno, para evitar posibles filtraciones de agua al edificio. Esto viene contemplado en la partida "01.04.100. Colocación de barrera de vapor sobre drenaje" recogida en el subcapítulo "01.04. Saneamiento".

El estudio geotécnico del Proyecto de Ejecución, aun siendo correcto en su análisis del terreno, no podía prever la aparición de ciertos factores puntuales como las tierras o el agua susceptibles de ser agresivas para los elementos de cimentación.

El punto 2.4, relativo al capítulo "04. Seguridad y salud", tiene encaje en el apartado e) del artículo 107 del TRLCSP, en cuanto a que ha sido necesaria la introducción de nuevas partidas para ajustarse a especificaciones técnicas relativas a la seguridad dictadas por el coordinador de seguridad y salud de la obra con posterioridad a la adjudicación de las obras de construcción del edificio, tal y como recoge el informe de la Dirección Facultativa:

"2.4. En cuanto a las partidas "04.100. Montaje y desmontaje de andamio de seguridad en escalera" y "04.101. Alquiler andamio de seguridad en escalera" recogidas en el capítulo "04. Seguridad y salud", ha sido necesario incorporarlas para garantizar la seguridad de los trabajadores a la hora de ejecutar la escalera del edificio, tal y como indica el coordinador de seguridad y salud de la obra en su informe de seguimiento de 14 de marzo de 2017:

'Se protegerá el perímetro de la escalera con un castillete de andamio. Se irá aportando el certificado de instalación conforme se modifica la instalación de este andamio, emitido por un técnico de la empresa instaladora.'



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián



Para la ejecución de este elemento, el plan de seguridad y salud contempla una protección colectiva a base de redes tipo V; sin embargo, una vez comenzada la ejecución de la escalera se advierte que la instalación de dichas redes es inviable, debido a la configuración de la fachada en esa zona, con muchos quiebros. Se estima incluso que la instalación de las redes puede generar riesgos para los trabajadores, por lo que definitivamente se descarta el uso de redes y se opta por la instalación de un andamio, ya que ello no supone ningún tipo de riesgo para la seguridad de los trabajadores.”

De esta manera, queda recogido en el informe de la Dirección Facultativa la necesidad de instalar un andamio por razones de seguridad para los trabajadores. Necesidad ésta puesta de manifiesto con posterioridad al inicio de las obras, en cuanto a que se manifiesta en la propia puesta en obra de los elementos de seguridad, sin que pudiera advertirse con certeza en el momento de redactar el Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto de Ejecución o el Plan de Seguridad y Salud redactado por la empresa adjudicataria de las obras.

El punto 2.5, relativo al capítulo “05. Gestión de residuos” tiene encaje en el apartado a) del artículo 107 del TRLCSP, en cuanto a que ha sido necesario incorporar nuevas partidas debido a omisiones padecidas en la redacción del estudio de gestión de residuos del Proyecto de Ejecución:

“2.5. El estudio de gestión de residuos del Proyecto de Ejecución no contemplaba la gestión de los residuos de los lodos utilizados para la ejecución de los muros pantalla. Por esta razón, se han incorporado las partidas “Lodos de drenaje” y “Brigada de limpieza”, recogidas en el capítulo “05. Gestión de residuos”.”

El punto 2.6.1, relativo al capítulo 100 “Obras/trabajos complementarios” en relación a la red de saneamiento del edificio, tiene encaje en el apartado e) del artículo 107 del TRLCSP, en cuanto a que ha sido necesaria la introducción de nuevas partidas para ajustarse a especificaciones técnicas impuestas por el Departamento de Aguas del Ayuntamiento en su informe emitido con fecha de 26 de octubre de 2015, con posterioridad a la adjudicación de las obras de construcción del edificio:

“2.6.1. Ha sido necesario modificar las previsiones relativas a la red de saneamiento del edificio, debido a las condiciones impuestas por el informe por el Departamento de Aguas del Ayuntamiento, emitido a 26 de octubre de 2015, con posterioridad a la adjudicación de las obras de construcción del edificio. Este informe obligaba a cambiar la configuración de los puntos de conexión de la red de saneamiento del edificio, por lo que se ha tenido que incorporar las partidas “100.01. Ejecución de pozos arranque saneamiento” y “100.02. Ejecución de pozos interiores de saneamiento”, de modo que la partida inicial “01.04.01. Conexión a red general” se ha visto reducida en los términos recogidos en la tabla anterior.”

Finalmente, el punto 2.6.2, relativo al capítulo 100 “Obras/trabajos complementarios” en cuanto a la afección a las infraestructuras urbanas del entorno del edificio, tiene encaje en el apartado b) del artículo 107 del TRLCSP, en cuanto a que ha sido necesaria la introducción de nuevas partidas debido a causas objetivas advertidas una vez comenzada la obra, sin que fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida. Tal y como recoge el informe de la Dirección Facultativa, la información de la que se disponía al respecto en el momento de redactar el Proyecto de Ejecución no coincidía con los trazados reales de las infraestructuras de servicios, por lo que estas partidas no se han podido reflejar en el proyecto y han debido ser incorporadas con posterioridad. En concreto se refiere a:

“2.6.2. Ha sido necesario ejecutar el resto de partidas del capítulo 100 “Obras/trabajos complementarios” ya que ha sido necesario desviar un cierto número de redes de servicios existentes en las inmediaciones del edificio, ya que su trazado interfería con los trabajos de construcción del edificio. Esto se ha debido a que la información de la que se disponía al respecto en el momento de redactar el Proyecto de Ejecución no coincidía con los trazados reales de las infraestructuras de servicios, por lo que estas partidas no se han podido reflejar en el proyecto y han debido ser incorporadas con posterioridad. La información recogida en el Proyecto de Ejecución en relación a las redes existentes fue obtenida del portal web Inkolán, cuya función es suministrar de forma online información digital cartográfica de infraestructuras de servicios públicos: agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y redes municipales. Inkolán obtiene esta información directamente de las empresas suministradoras, de modo que garantiza que la información disponible en el portal es la misma que hubieran podido suministrar directamente los propios suministradores. Es por ello que es práctica habitual en la redacción de proyectos de edificación obtener la información a través de Inkolán considerándola veraz, sin que ello sea óbice para que en casos como éste, la información



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián



aportada no coincida con la realidad al 100%, y que esto se pueda advertir únicamente una vez comenzadas las obras.”

*Por todo esto, el incremento en partidas no previstas en el Proyecto de Ejecución asciende a un total de 88.790,28€ PEM, lo que sumado los gastos generales del 13% y el beneficio industrial del 6%, asciende a **105.660,43€ de ejecución por contrata, un 3,54% del total de la obra.** Esta cuantía ha sido consensuada por todas las partes, y así se ha recogido en las certificaciones emitidas hasta el momento por la empresa contratista y que han sido aprobadas por la Dirección Facultativa.*

*Por tanto, la suma de las partidas previstas en la autorización provisional de las obras y de las nuevas partidas no previstas en el proyecto de ejecución asciende a 177.266,94€ PEM, lo que supone **210.947,66 € de ejecución por contrata y un 7,07% del importe total de la obra.***

*Considerando que la modificación aprobada el 3 de marzo de 2016 por el Consejo de Administración de Donostiako Etxegintza suponía un 2,87% de incremento, **el total acumulado hasta la fecha sería del 9,94%.**”*

Se adjunta como Documento núm. 3 copia de dicho informe.

8. A resultas del Informe de la Responsable Técnica, se observa que el incremento presupuestario proviene de:

a) Por un lado, de la ejecución de Partidas previstas en la autorización provisional de las obras y relativas a la modificación del sistema de cimentación, cuya necesidad y ajuste legal se justificó en el Acuerdo de Consejo de fecha 27 de septiembre de 2016. (Documento incorporado a éste con el núm. 1)

Al respecto indica la Dirección Facultativa y ratifica la Responsable Técnica que, si bien inicialmente se estimo un incremento de 56.854,37€ por dichas obras autorizadas, finalmente una vez realizada y certificada la cimentación con el nuevo sistema, el incremento **se ha cifrado en 105.287,23€ lo que supone un 3,53% del precio de adjudicación.**

Esta diferencia entre lo previsto y lo ejecutado se debe, según se indica tanto en el informe de la Dirección facultativa como en el informe de la Responsable del Departamento Técnico a que ha habido variaciones en algunas de las partidas previstas en la inicial previsión autorizada, entre las que destacan las relativas a los pilotes de hinca, ya que finalmente ha sido necesario introducir más longitud de pilotes para poder llegar al sustrato rocoso

b) Por otro, de la introducción de otra serie de unidades nuevas no contempladas en el Proyecto de Ejecución, y no previstas en la autorización inicial de obras, como son:



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Administrazio kontseilua Aprobado por el Consejo de Administración.
onartua.

2017 MAI. 23
Kontseiluko Idazkaria

Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxes 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián

SUBCAPÍTULO 01.02		CONTENCIÓN	CERTIFICADO	
P. Contradictorio 01.02.106	ud	Picar hormigón en cara interior de pantallas	837,06 €	0,03%
P. Contradictorio 01.02.107	ud	Limpieza de cara interior de pantalla	618,03 €	0,02%
P. Contradictorio 01.02.108	ud	Protección de armaduras de pantalla	2.153,96 €	0,09%
SUBCAPÍTULO 01.03		CIMENTACIÓN		
P. Contradictorio 01.03.100	m3	Incremento por uso hormigón HA-30+Qa	10.876,70 €	0,43%
SUBCAPÍTULO 01.04		SANEAMIENTO		
P. Contradictorio 01.04.100	m2	Colocación de barrera de vapor sobre drenaje	4.921,13 €	0,20%
CAPÍTULO 03		CONTROL DE CALIDAD		
P. Contradictorio 03.100	ud	Extracción de testigos, ensayo de permeabilidad y tapado de agujero (pantallas)	886,79 €	0,04%
P. Contradictorio 03.101	ud	Ensayo de permeabilidad de hormigón (en fresco nuevos elementos)	234,00 €	0,01%
P. Contradictorio 03.102	ud	Ensayo agresividad del terreno	135,60 €	0,01%
CAPÍTULO 04		SEGURIDAD Y SALUD		
04.02.37	m	Red de seguridad sistema V	-550,20 €	-0,02%
P. Contradictorio 04.100	Ud	Montaje y desmontaje de andamio de seguridad en escalera	2.100,00 €	0,08%
P. Contradictorio 04.101	día	Alquiler andamio de seguridad en escalera	1.800,00 €	0,07%
CAPÍTULO 05		GESTIÓN DE RESIDUOS		
	tn	Lodos de drenaje	13.636,00 €	0,54%
	ud	Brigada de limpieza	4.485,80 €	0,18%
CAPÍTULO 100		OBRAS/TRABAJOS COMPLEMENTARIOS		
01.04.01	pa	Conexión a red general	-164,36 €	-0,01%
P. Contradictorio 100.01	ud	Ejecución de pozos arranque saneamiento	19.124,29 €	0,76%
P. Contradictorio 100.02	ud	Ejecución de pozos interiores de saneamiento	6.623,08 €	0,26%
P. Contradictorio 100.03	ud	Desvío canalización Iberdrola	7.247,52 €	0,29%
P. Contradictorio 100.04	ud	Remate desvío Iberdrola	3.930,71 €	0,16%
P. Contradictorio 100.05	ud	Desvío provisional canalización alumbrado público	328,10 €	0,01%
P. Contradictorio 100.06	ud	Desvío definitivo canalización alumbrado público	1.575,84 €	0,06%
P. Contradictorio 100.07	ud	Eliminación canalización vacía Euskaltel	1.511,52 €	0,06%
P. Contradictorio 100.08	ud	Protección canalización en uso Euskaltel	1.281,47 €	0,05%
P. Contradictorio 100.09	ud	Desvío provisional Telefónica	5.197,24 €	0,21%
TOTAL RESTO DE CONTRADICTORIOS			88.790,28 €	3,54%

El incremento se cifra en a un total de 88.790,28€ PEM, lo que sumado los gastos generales del 13% y el beneficio industrial del 6%, asciende a **105.660,43€ de ejecución por contrata, lo que supone un 3,54% del precio de adjudicación.**

En ambos casos se trata de la sustitución de unidades previstas en el Proyecto de Ejecución inicial por otras, así como de la introducción de unidades nuevas no contempladas dicho Proyecto de Ejecución.

9. La cuantía total por dichas unidades nuevas o sustitutivas de otras, supone **un total de 210.947,66€ sin IVA, lo que supone un incremento respecto del precio inicial del contrato del 7,07%.**

Considerando que la modificación aprobada por el Consejo de Administración en fecha 3 de marzo de 2016, suponía un 2,87% de incremento, **el total acumulado sería de 9,94%.**



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián



II.- ANALISIS

Según la normativa contractual administrativa de aplicación, el tratamiento jurídico que se ha de dar al incremento presupuestario planteado y del que derivan unas variaciones consistentes en sustitución de unidades por otras y unidades nuevas, sería el siguiente:

En virtud de lo establecido en las Instrucciones Internas de Contratación de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako Etxegintza, (artículo B II), el Pliego de cláusulas económico-administrativas particulares que rigen la contratación, de las obras en cuestión recoge en su artículo 27 que, "El órgano de contratación podrá modificar por razones de interés público el contrato con sujeción a lo dispuesto en los artículos 202 y 217 de la Ley de Contratos del Sector Público y 158 a 162 RGLCAP".

II.1.- El pliego que rige la presente contratación, en su artículo 27 indica que:

"El órgano de contratación podrá modificar por razones de interés público el contrato con sujeción a lo dispuesto en los artículos 219 y 134 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y 158 a 162 del RGLCAP y siempre que con ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 107 del TRLCSP no se alteren las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación."

A la vista de los informes técnicos emitidos por la Responsable del Dto. Técnico, y la Dirección Facultativa de las obras, y dadas las características y naturaleza de las unidades de obras nuevas a ejecutar la modificación planteada está respaldada por un interés público claro, patente e indubitado, como es la ejecución del edificio en términos de total seguridad y corrección constructiva.

II.2.- Toda vez que el Pliego remite al Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público en cuanto al régimen jurídico a aplicar a la modificación del contrato de obra, se estará a lo que al respecto señale dicha normativa contractual.

En concreto, y en **cuanto a las circunstancias que han de concurrir para facultarse las modificaciones propuestas** por la Dirección de la Obra, se ha de estar a lo señalado en el artículo 107.1 del TRLCSP, el cual viene a establecer que::

"Las modificaciones no previstas en los pliegos o en el anuncio de licitación solo podrán efectuarse cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián



a) *Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato debido a errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto o de las especificaciones técnicas.*

b) *Inadecuación del proyecto o de las especificaciones de la prestación por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del contrato y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto o en la redacción de las especificaciones técnicas.*

c) *Fuerza mayor o caso fortuito que hiciesen imposible la realización de la prestación en los términos inicialmente definidos.*

d) *Conveniencia de incorporar a la prestación avances técnicos que la mejoren notoriamente, siempre que su disponibilidad en el mercado, de acuerdo con el estado de la técnica, se haya producido con posterioridad a la adjudicación del contrato.*

e) *Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del contrato”.*

Toda vez que **las partidas previstas en la autorización provisional de las obras y relativas a la modificación del sistema de cimentación**, fueron justificadas en cuanto a su necesidad y ajuste legal en el Acuerdo de Consejo aprobado en fecha de 27 de septiembre de 2016, simplemente remitirnos a lo indicado en el mismo, y darlas por reproducidas en éste, es decir, que la modificación planteada encuentran su encaje legal en lo establecido en el apartado b) del artículo 107.1 TRCLSP. Eso sí teniendo en cuenta que el presupuesto de la cimentación en aquel acuerdo estimado, ha aumentado según se justifica en el informe de la Dirección Facultativa y ratifica en el de Responsable del Departamento Técnico.

Por lo que se refiere al resto de partidas nuevas no autorizadas su ejecución en aquel Acuerdo, atendiendo a lo informado por la Responsable del Departamento Técnico, y siguiendo su relación, el análisis que se puede hacer respecto a las modificaciones que su ejecución plantea, es el siguiente:

1.- Partidas, como por ejemplo las relativas al subcapítulo “01.2. Contención”, al capítulo “03. Control de Calidad” y Punto 2.3, relativo al subcapítulo “01.03. Cimentación”, al subcapítulo “01.04. Saneamiento” y al capítulo “03. Control de Calidad, pueden encontrar amparo en lo establecido en el apartado b) del artículo 107.1 TRCLSP, pues según lo informado por la Responsable Técnica:

“Los siguientes puntos tienen encaje en el apartado b) de dicho artículo, en cuanto a que han sido acaecidos debido a causas objetivas de tipo geológico y/o hídrico advertidas una vez comenzada la obra, sin que fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida:

Punto 2.1, relativo al subcapítulo “01.2. Contención”:



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián



“2.1. Las tres partidas contempladas en el subcapítulo “01.2. Contención” han sido necesarias debido a que, tras ejecutarse las pantallas y posteriormente realizar el desmonte de tierras necesario, se ha considerado que el acabado superficial de las pantallas no tenía la calidad suficiente. Por tanto, se decide intervenir sobre ellas para optimizar este acabado.”

Se considera que estas partidas no se podían haber concretado en el Proyecto de Ejecución, dado que la calidad final del acabado de las pantallas sólo puede determinarse una vez realizada la excavación de las tierras, tras la ejecución de las propias pantallas.

Punto 2.2, relativo al capítulo “03. Control de Calidad” y Punto 2.3, relativo al subcapítulo “01.03. Cimentación”, al subcapítulo “01.04. Saneamiento” y al capítulo “03. Control de Calidad”:

“2.2. En fase de excavación se ha observado la presencia de tierras negras, las cuales se ha considerado necesario analizar para descartar una potencial agresividad a los elementos de cimentación. Es por ello que ha sido necesario ejecutar la partida 03.102. “Ensayo agresividad del terreno” contemplada en el capítulo “03. Control de Calidad”, que finalmente ha descartado que las tierras sean agresivas.

2.3. En fase de excavación se ha detectado también la presencia de aguas con un contenido de sulfatos que indica un grado de agresividad “débil” al hormigón, por lo que ha sido necesario incorporar la partida, “01.03.100. Incremento por uso hormigón HA-30+Qa” recogida en el subcapítulo “01.03. Cimentación”, para los elementos estructurales que pudieran estar en contacto con dichas aguas.”

En relación a esto, también ha sido necesario realizar ensayos sobre el hormigón de los elementos de cimentación ya ejecutados (muros pantalla) y el de los elementos de cimentación ejecutados posteriormente a la aparición de las aguas, para certificar su buen comportamiento ante las aguas antes mencionadas. Estos ensayos vienen recogidos respectivamente en las partidas “03.100. Extracción de testigos, ensayo de permeabilidad y tapado de agujero” y “03.101. Ensayo de permeabilidad de hormigón”, contemplada en el capítulo “03. Control de Calidad.

También en relación con la aparición de las aguas ha sido necesario incorporar una barrera de vapor bajo la losa en contacto con el terreno, para evitar posibles filtraciones de agua al edificio. Esto viene contemplado en la partida “01.04.100. Colocación de barrera de vapor sobre drenaje” recogida en el subcapítulo “01.04. Saneamiento”.

El estudio geotécnico del Proyecto de Ejecución, aun siendo correcto en su análisis del terreno, no podía prever la aparición de ciertos factores puntuales como las tierras o el agua susceptibles de ser agresivas para los elementos de cimentación”

2.- Aquellas otras partidas relativas al capítulo “04. Seguridad y salud”, puede considerarse como encardinable su justificación en lo establecido en el apartado e) del artículo 107.1 TRCLSP, en tanto que la Responsable Técnica informa que:

*“El punto 2.4, relativo al capítulo “04. Seguridad y salud”, tiene encaje en el apartado e) del artículo 107 del TRCLSP, en cuanto a que ha sido necesaria la introducción de nuevas partidas para **ajustarse a especificaciones técnicas relativas a la seguridad** dictadas por el coordinador de seguridad y salud de la obra con posterioridad a la adjudicación de las obras de construcción del edificio, tal y como recoge el informe de la Dirección Facultativa:*

“2.4. En cuanto a las partidas “04.100. Montaje y desmontaje de andamio de seguridad en escalera” y “04.101. Alquiler andamio de seguridad en escalera” recogidas en el capítulo “04. Seguridad y salud”, ha sido necesario incorporarlas para garantizar la seguridad de los trabajadores a la hora de ejecutar la escalera del edificio, tal y como indica el coordinador de seguridad y salud de la obra en su informe de seguimiento de 14 de marzo de 2017:

“Se protegerá el perímetro de la escalera con un castillete de andamio. Se irá aportando el certificado de instalación conforme se modifica la instalación de este andamio, emitido por un técnico de la empresa instaladora.”



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián

Para la ejecución de este elemento, el plan de seguridad y salud contempla una protección colectiva a base de redes tipo V; sin embargo, una vez comenzada la ejecución de la escalera se advierte que la instalación de dichas redes es inviable, debido a la configuración de la fachada en esa zona, con muchos quiebros. Se estima incluso que la instalación de las redes puede generar riesgos para los trabajadores, por lo que definitivamente se descarta el uso de redes y se opta por la instalación de un andamio, ya que ello no supone ningún tipo de riesgo para la seguridad de los trabajadores.”

De esta manera, queda recogido en el informe de la Dirección Facultativa la necesidad de instalar un andamio por razones de seguridad para los trabajadores. Necesidad ésta puesta de manifiesto con posterioridad al inicio de las obras, en cuanto a que se manifiesta en la propia puesta en obra de los elementos de seguridad, sin que pudiera advertirse con certeza en el momento de redactar el Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto de Ejecución o el Plan de Seguridad y Salud redactado por la empresa adjudicataria de las obras”.

3.- Otras, como las descritas en el capítulo “05. Gestión de residuos” podrían tener encaje en lo establecido en el apartado a) del artículo 107.1 TRCLSP, pues según indica en el informe técnico:

*“El punto 2.5, relativo al capítulo “05. Gestión de residuos” tiene encaje en el apartado a) del artículo 107 del TRCLSP, en cuanto a que ha sido necesario incorporar nuevas partidas debido a **omisiones** padecidas en la redacción del estudio de gestión de residuos del Proyecto de Ejecución:*

“2.5. El estudio de gestión de residuos del Proyecto de Ejecución no contemplaba la gestión de los residuos de los lodos utilizados para la ejecución de los muros pantalla. Por esta razón, se han incorporado las partidas “Lodos de drenaje” y “Brigada de limpieza”, recogidas en el capítulo “05. Gestión de residuos”.”

4.- Las apuntadas en el capítulo 100 “Obras/trabajos complementarios” pueden considerarse como justificables en lo establecido en el apartado e) del artículo 107.1 TRCLSP, en tanto que la Responsable Técnica informa que:

*“El punto 2.6.1, relativo al capítulo 100 “Obras/trabajos complementarios” en relación a la red de saneamiento del edificio, tiene encaje en el apartado e) del artículo 107 del TRCLSP, en cuanto a que ha sido necesaria la introducción de nuevas partidas para **ajustarse a especificaciones técnicas impuestas por el Departamento de Aguas del Ayuntamiento** en su informe emitido con fecha de 26 de octubre de 2015, con posterioridad a la adjudicación de las obras de construcción del edificio:*

“2.6.1. Ha sido necesario modificar las previsiones relativas a la red de saneamiento del edificio, debido a las condiciones impuestas por el informe por el Departamento de Aguas del Ayuntamiento, emitido a 26 de octubre de 2015, con posterioridad a la adjudicación de las obras de construcción del edificio. Este informe obligaba a cambiar la configuración de los puntos de conexión de la red de saneamiento del edificio, por lo que se ha tenido que incorporar las partidas “100.01. Ejecución de pozos arranque saneamiento” y “100.02. Ejecución de pozos interiores de saneamiento”, de modo que la partida inicial “01.04.01. Conexión a red general” se ha visto reducida en los términos recogidos en la tabla anterior.”

5.- Finalmente, las señadas al capítulo 100 “Obras/trabajos complementarios” en cuanto a la afección a las infraestructuras urbanas del entorno del edificio se justifican según refiere la Responsable Técnica en el apartado e) del artículo 107.1 TRCLSP:

Finalmente, el punto 2.6.2, relativo al capítulo 100 “Obras/trabajos complementarios” en cuanto a la afección a las infraestructuras urbanas del entorno del edificio, tiene encaje en el apartado b) del artículo 107 del TRCLSP, en cuanto a que ha sido necesaria la introducción de nuevas partidas debido a causas objetivas advertidas una vez comenzada la obra, sin que fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida. Tal y como recoge el informe de la Dirección Facultativa, la información de la que se disponía al respecto en el momento de redactar el Proyecto de



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behe / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián



Ejecución no coincidía con los trazados reales de las infraestructuras de servicios, por lo que estas partidas no se han podido reflejar en el proyecto y han debido ser incorporadas con posterioridad. En concreto se refiere a:

“2.6.2. Ha sido necesario ejecutar el resto de partidas del capítulo 100 “Obras/trabajos complementarios” ya que ha sido necesario desviar un cierto número de redes de servicios existentes en las inmediaciones del edificio, ya que su trazado interfería con los trabajos de construcción del edificio. Esto se ha debido a que la información de la que se disponía al respecto en el momento de redactar el Proyecto de Ejecución no coincidía con los trazados reales de las infraestructuras de servicios, por lo que estas partidas no se han podido reflejar en el proyecto y han debido ser incorporadas con posterioridad. La información recogida en el Proyecto de Ejecución en relación a las redes existentes fue obtenida del portal web Inkolan, cuya función es suministrar de forma online información digital cartográfica de infraestructuras de servicios públicos: agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y redes municipales. Inkolan obtiene esta información directamente de las empresas suministradoras, de modo que garantiza que la información disponible en el portal es la misma que hubieran podido suministrar directamente los propios suministradores. Es por ello que es práctica habitual en la redacción de proyectos de edificación obtener la información a través de Inkolan considerándola veraz, sin que ello sea óbice para que en casos como éste, la información aportada no coincida con la realidad al 100%, y que esto se pueda advertir únicamente una vez comenzadas las obras.”

II.3.- El artículo 107.2 y 3 del TRLCSP exige que la modificación del contrato conforme a este artículo, **no podrá alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación**, y deberá limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

En concreto señalan estos apartados que:

“2. La modificación del contrato acordada conforme a lo previsto en este artículo no podrá alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, y deberá limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

3. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:

a) Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales de la prestación inicialmente contratada.

b) Cuando la modificación altere la relación entre la prestación contratada y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la adjudicación.

c) Cuando para la realización de la prestación modificada fuese necesaria una habilitación profesional diferente de la exigida para el contrato inicial o unas condiciones de solvencia sustancialmente distintas.

d) Cuando las modificaciones del contrato igualen o excedan, en más o en menos, el 10 por ciento del precio de adjudicación del contrato; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.

e) En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado ofertas “

A la vista de las justificaciones que respecto de las modificaciones propuestas se hacen tanto con motivo del Acuerdo del Consejo de fecha de 27 de septiembre de 2016 por el que se aprobaba la continuación provisional de las obras de cimentación según modificación del Proyecto a redactar, como las que resultan del informe emitido por la Dirección Facultativa de la obras y por Responsable del Departamento Técnico, se ha de



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián



entender que las variaciones son indispensables para responder a la causa de ejecución del edificio en terminos seguridad y correccion constructiva y que las mismas no hacen variar de forma sustancial la prestación de ejecutar la edificación contratada.

Indicar a su vez, que considerando que la modificación aprobada por el Consejo de Administración en fecha 3 de marzo de 2016 suponía un 2,87% de incremento, el total acumulado sería de 9,94%, lo que supone un incremento total inferior al límite del 10% normado, en lo que a partidas nuevas o en sustitución de otras se refiere.

Es por todo ello que se puede entender que no se da ninguna condición esencial, cuya afectación impida la modificación planteada.

II.4.- Las necesarias actuaciones procedimentales respecto de la autorización para articular la modificación propuesta, se han cumplimentado:

1.- Se ha de entender elaborada la propuesta Técnica motivada, esto es el Informe emitido por la Dirección Facultativa de Obras con fecha 12 de mayo de 2017, ratificado en cuanto a su contenido, por informe de la Responsable del Departamento Técnico de fecha 15 de mayo de 2017.

2.- Se ha redactado la correspondiente modificación del Proyecto de Ejecución, informándose positivamente la misma por la Responsable Técnica, en tanto señala en su informe *“Este proyecto es aprobado por parte de la Dirección Facultativa en su informe de 9 de febrero de 2017 y por medio del presente documento se procede a informar favorablemente para su aprobación”*.

3.- La audiencia al Contratista se ha otorgado, en la medida que se ha consensuado con el mismo las modificaciones y sus cuantías, como se pone de manifiesto por parte de la Responsable técnica en su informe en el que viene a indicar que *“Esta cuantía ha sido consensuada por todas las partes, y así se ha recogido en las certificaciones emitidas hasta el momento por la empresa contratista y que han sido aprobadas por la Dirección Facultativa”*.

4.- Por lo que se refiere a la existencia de Crédito para responder a la modificación contractual, indicar que en los presupuestos de la Entidad existe la financiación precisa.



Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián

5.- Resta por lo tanto, y unicamente, la aprobación de la Modificación del Proyecto de Ejecución y la aprobación de la modificación del contrato por el órgano de contratación competente, esto es por el Consejo de Administración de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako Etxegintza, y que a través de este Dictamen se propone.

A la vista de ello se propone al Consejo de Administración la adopción de los siguientes acuerdos:

- 1) APROBAR la modificación del Proyecto de Ejecución de las obras de edificación de un edificio de apartamentos para mayores en la parcela g.00, equipamiento comunitario del A.I.U. "IN.05 MONS", según Documento visado el 28 de noviembre de 2016
- 2) APROBAR la modificación del contrato suscrito el 17 de septiembre de 2015, con IZA OBRAS Y PROMOCIONES, S.A. para la construcción de un edificio de apartamentos para mayores en la parcela g.00, equipamiento comunitario del A.I.U. "IN.05 MONS" por un importe adicional de 210.947,66€ incluidos gastos generales y beneficio industrial, + 21.094,77 (10% IVA) = 232.042,43€ IVA incluido.
- 3) FACULTAR a Director-Gerente de la Entidad para que suscriba el documento de modificación de contrato correspondiente.

Donostia-San Sebastián, a 16 de mayo de 2017

EL DIRECTOR-GERENTE



Fdo.: Rafael Farias Blanc

VºBº EL PRESIDENTE



Fdo.: Eneko Goia Laso