



**AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN  
OFICINA TECNICA**

**INFORME DE SUPERVISION DE LOS PROYECTOS  
MODIFICADOS Y PRECIOS NUEVOS CONTRADICTORIOS, DE  
LAS OBRAS DE CONSTRUCCION PARA NUEVA SEDE DEL  
AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN (TOLEDO).**

**ANTECEDENTES:**

Se realiza el siguiente informe sobre los Proyectos Modificados redactados por el Arquitecto Director de la Obra de la segunda Fase, D. Jorge Sánchez Benavente, contratado por el Ayuntamiento, sobre las modificaciones que se han realizado al Proyecto original ganador del concurso público en el año 2.017, redactado por D. Jesús Corroto Briceño y aprobado por la Corporación municipal, para los edificios situados en los números 1, 3 y 5 de la Plaza Mártires.

Se hace constar que los dos Modificados con fecha de Noviembre de 2022, se firman y presentan por el Arquitecto Director en el Ayuntamiento con fecha 27/03/2023 y posteriormente se presentan las actas de precios contradictorios con fecha 31/03/2023.

La obra se encuentra a día de la fecha prácticamente terminada, habiéndose realizado la inauguración oficial con fecha de 31/03/2023, aunque no se ha realizado todavía el certificado final de obra por los técnicos directores, el acta de recepción por parte del Ayuntamiento y todos los demás documentos necesarios y obligatorios para las obras según la L.O.E.

Por tanto los dos proyectos modificados se presentan fuera de plazo con las obras ya realizadas, ya que se debían de haber presentado y aprobados antes de ejecutar todas las obras que en ellos se relacionan, ya que se han cambiado respecto al proyecto original elementos estructurales, distribución y materiales, según la documentación presentada de memoria, presupuesto comparativo y planos finales.



**Haciendo constar que no se han cumplido los pasos en el planteamiento de los modificados de obra según el Artículo 248 de la LCSP, así como los informes previstos en el Art. 235 y 236**

**JUSTIFICACION MODIFICADOS:**

Se han presentados dos Modificados:

**MODIFICADO i.-** Este modificado está justificado por los cambios realizados en la cubierta por las directrices de la Comisión de Patrimonio respecto a la altura y composición de las cubiertas y lucernarios, según el Anexo IV del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

La modificación de tejados y lucernarios implica mas aislamiento térmico y estructuralmente el cambio de material por madera laminada de mayor resistencia.

Por tanto se suprime el patio descubierto del edificio de la Fase II con una cubierta acristalada, se recalculan las pendientes de todas las cubiertas para adaptarlas a las nuevas alturas y cambios de distribución, propuestas por la Comisión de Patrimonio.

**Todo el cambio supone un incremento del presupuesto inicial de ejecución material del 4,93 %, según el resumen comparativo que se inserta en este informe, donde se refleja el aumento del capítulo afectado, en este caso el 02.05 CUBIERTA, por el cambio de la partida modificada con el nuevo precio y la partida no realizada prevista en el proyecto original.**

**MODIFICADO II.-** Esta modificación se considera no sustancial y se justifica por los siguientes cambios:

Nuevas propuestas para fachada principal en el sistema de acabado, de fachada ventilada al sistema SATE acabado con mortero acrílico fino.

Se modifican las circulaciones, proponiendo la modificación de escalera 2, se modifican solados, acabados interiores, vidrios y carpinterías.



Se modifica la distribución y uso interior como son la distribución de aseos, modificación de escaleras y barandillas, modificación de entrada principal, distribución de oficinas, salón de plenos, etc., y se reajusta las instalaciones de climatización y regeneración de aire de todo el edificio, así como se cambia y modifica la instalación eléctrica, también se suprime el equipo solar completo y se añade un capítulo nuevo de restauración.

**Todos los cambios efectuados suponen un incremento del presupuesto de ejecución material del 14,88 %, según el resumen comparativo que se inserta en este informe, donde se refleja el aumento de los todos capítulos afectados por el cambio de las partidas modificadas con nuevos precios, las partidas no realizadas y la medición de cada una de las partidas de los diferentes capítulos previstas en el proyecto original.**

### **PRECIOS NUEVOS CONTRADICTORIOS:**

Realizado el estudio de los nuevos precios contradictorios tanto en el modificado I y II que no figuran en el proyecto original aprobado, se determina que tanto los precios auxiliares y unitarios que figuran en el proyecto original están reflejados en los precios descompuestos nuevos o contradictorios, excepto el nuevo precio por cambio de material y los tiempos de ejecución de los mismos que propone el Director de obra y redactor, resultando el nuevo precio aplicado que sirve de base para la confección de los modificados.

Por tanto se considera que es factible la aprobación de estos nuevos precios para el cálculo de los modificados, que deberán ir firmados por el Director de Obra, el Director de la Ejecución Material, el conforme de la Empresa Constructora, la Aprobación por el Ayuntamiento del Técnico Municipal y la Corporación o Pleno Municipal con el VºBº del Sr. Alcalde.



## **CONCLUSION DEL INFORME DE SUPERVISION:**

**El Técnico municipal que subscribe y firma este informe, considera que se pueden aprobar los dos modificados I y II, así como los precios nuevos contradictorios presentados, considerándose ambos de interés general y público en beneficio del municipio.**

Se informa que los modificados reflejan las mediciones con los presupuestos finales de una obra acabada al día de la fecha, excepto posibles remates que se detecten posteriormente.

Una vez realizada la aprobación de la Corporación municipal del presupuesto modificado, se deberán realizar el Certificado final de obra firmada por los Directores de obra, el Libro del edificio y mantenimiento, los controles realizados durante el transcurso de la obra, Certificado de Eficiencia Energética y el Acta de Recepción del Edificio terminado y toda la documentación que se relaciona en el Pliego de Cláusulas Administrativas pag.49

Un modificado debe entenderse como fiel reflejo de la realidad de la obra hasta el momento en que es presentada la versión definitiva para supervisión y aprobación. No cabe por tanto introducir en la certificación final incrementos en aquellas partidas supuestamente ejecutadas cuando fue presentada la versión definitiva del proyecto modificado.

Se adjuntan resúmenes de modificados, presupuesto final y remate de la cantidad pendiente de pago por parte del Ayuntamiento, así como la comparativa con el presupuesto aprobado de inicio que se refleja en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

(Firmado digitalmente)

