

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 1 DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 180 VIVIENDAS VPPA, TRASTEROS Y GARAJES EN LA PARCELA R08 DEL “ÁREA OPORTUNIDAD”, MAJADAHONDA SUR, MADRID.

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### 1.1.- Proyecto original y comienzo de obra.

Mediante Resolución del Director Gerente del IVIMA (actual Agencia de Vivienda Social) de fecha 26/10/2006, se adjudicó a GIL-NAGEL ARQUITECTOS S.L.P. el contrato denominado REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 “ÁREA DE OPORTUNIDAD”, MAJADAHONDA SUR (MADRID), firmándose dicho contrato en fecha 05/12/2006.

El Proyecto Básico fue aprobado con fecha 27/04/2007, y con fecha 12/06/2007 se aportó en el Ayuntamiento de Majadahonda un ejemplar de dicho Proyecto Básico para solicitud de Licencia de Obra Mayor.

El Proyecto de Ejecución se aprobó en fecha 25/09/2008, sin que existiera todavía resolución municipal sobre el otorgamiento de Licencia de Obra Mayor. La Licencia de Obra Mayor fue concedida por Resolución nº 587/2009, de fecha 04/03/2009.

El Proyecto cuenta con Calificación Provisional de VPPA-OCJ, según Cédula de fecha 30/10/2009 y nº expediente 10-CV-265.7/2006, modificada posteriormente y pasando a ser VPPA de acuerdo con la resolución de fecha 12/02/2024.

En aplicación del artículo 212 de la LCSP 9/2017, y dada la situación de indeterminación sobre la viabilidad de la promoción y su programación temporal, se procede a la resolución del contrato por mutuo acuerdo entre las partes ante la imposibilidad de haber iniciado la ejecución de las obras respecto de las cuales el presente contrato resulta complementario, por lo que mediante Resolución nº 1960/2018 de fecha 26/06/2018 se aprueba la liquidación total del contrato de Consultoría y Asistencia denominado ELABORACION DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 “AREA DE OPORTUNIDAD”.

Posteriormente, y con el objeto de adaptar el proyecto al Código Técnico y poder licitar las obras, mediante Resolución nº 452/2021 de fecha 03/03/21 se aprueba una actualización de dicho proyecto. Una vez aprobada dicha actualización, y tras su publicación en el BOE nº 190 de fecha 10/08/2021, se aprueba el Código Estructural mediante el Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, que resulta de obligado



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

cumplimiento en las obras de edificación que no se hayan iniciado en el plazo de un año desde la entrada en vigor del mismo, encontrándose las obras de la presente promoción sin iniciar y por tanto estando obligadas a cumplir con lo establecido en dicho Real Decreto.

Mediante Resolución nº 2399/2022 de fecha 07/06/2022 se acuerda el inicio y tramitación del expediente de contratación de obras denominado 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 "AREA DE OPORTUNIDAD", tomando como base el proyecto actualizado aprobado con anterioridad, lo que permitió la licitación de las obras y la posterior **adjudicación a la UTE 180 VIVIENDAS MAJADAHONDA, formada por las empresas TECOPSA y TAPUSA, firmándose el contrato con fecha 19/07/2023.**

Igualmente, mediante Resolución nº 2400/2022 de la misma fecha, se acuerda el inicio y tramitación del expediente de contratación de servicios denominado DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 "AREA DE OPORTUNIDAD", resultando adjudicatario GIL NAGEL ARQUITECTOS S.L.P. y firmándose el contrato con fecha 24/04/2023.

Una vez iniciada la licitación de las obras tomando como base la Actualización del Proyecto de Ejecución aprobada con fecha 03/03/21, el Ayuntamiento de Majadahonda declara la caducidad de la licencia concedida con anterioridad y obliga a la solicitud de una nueva licencia para poder ejecutar las obras y a la modificación del proyecto de acuerdo con los requerimientos realizados por los distintos departamentos de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, por lo que, de acuerdo con las directrices marcadas por el propio Ayuntamiento, se presenta la documentación adaptada a dichos requerimientos con el contenido exigible a un Proyecto Básico y de Ejecución, es decir, incluyendo específicamente Memoria General y Urbanística con la justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos que le son de aplicación y Memoria justificativa del cumplimiento del Código Técnico vigente en dicho momento, con el compromiso de la redacción, una vez iniciadas las obras, de un proyecto modificado que desarrolle todo lo especificado en la documentación aportada al Ayuntamiento.

Tomando como base dicha documentación, mediante resolución número 4598/2023 de fecha 15 de diciembre de 2023 se concede la nueva licencia urbanística, por lo que con fecha 18 de enero de 2024 se firma el Acta de Inicio de las Obras.

Durante todo este proceso, la Comunidad de Madrid formalizó un acuerdo con la Comisión Bilateral relativo a la construcción de varias promociones de viviendas de protección pública energéticamente eficientes para alquiler social a través de la Agencia de Vivienda Social, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y de vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (financiado por la Unión Europea, NEXTGENERATIONEU) en la Comunidad de Madrid.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277595558135227938406**

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

En base a dicho acuerdo y, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, en el Apartado 22 de la Cláusula 1 del PCAP del contrato de obra se contempla la redacción de un modificado del proyecto aprobado para la mejora de la eficiencia energética de las viviendas, de manera que se rebaje el consumo de energía primaria no renovable al menos un 20 % sobre los parámetros que establece el CTE en su punto 3.1. del DB HE-0. En el mismo pliego se establece un porcentaje máximo del 15% sobre el precio inicial para cumplimentar la mejora de consumo de energía primaria no renovable.

Con fecha 21/03/2024 y número de registro 06/105243.9/2024, se recibe escrito del Arquitecto Director de las Obras, con el conforme de la Empresa Constructora, solicitando autorización para la redacción de un Proyecto Modificado de Ejecución de 180 VIVIENDAS VPPA, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 "ÁREA DE OPORTUNIDAD", MAJADAHONDA SUR (MADRID), autorizándose su redacción mediante Resolución del Director Gerente nº 1225/2024 de fecha 10/04/2024.

Mediante registro digital de fecha 13 de noviembre de 2024, se recibe un ejemplar del citado proyecto modificado.

### 1.2.- Contratación de la Obra, Presupuesto y Planificación inicial

El proyecto de ejecución de 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 DEL ÁREA OPORTUNIDAD – MAJADAHONDA SUR fue aprobado con fecha 25/09/2008.

Posteriormente, y con el objeto de adaptar el proyecto al Código Técnico y poder licitar las obras, mediante Resolución nº 452/2021 de fecha 03/03/2021 se aprueba una actualización de dicho proyecto.

Mediante Resolución nº 2399/2022 de fecha 07/06/2022 se acuerda el inicio y tramitación del expediente de contratación de obras denominado 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 "ÁREA DE OPORTUNIDAD", tomando como base al proyecto aprobado con anterioridad, lo que permitió la licitación de las obras y la posterior adjudicación a la **UTE 180 VIVIENDAS MAJADAHONDA, formada por las empresas TECOPSA y TAPUSA**, firmándose el contrato con fecha 19/07/2023.

Igualmente, mediante Resolución nº 2400/2022 de la misma fecha, se acuerda el inicio y tramitación del expediente de contratación de servicios denominado DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 "ÁREA DE OPORTUNIDAD", resultando adjudicatario GIL NAGEL ARQUITECTOS S.L.P. y firmándose el contrato con fecha 24/04/2023.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

### • EXPEDIENTES AFECTADOS:

- EJECUCIÓN DE LA OBRA DE 180 VIVIENDAS VPPA, TRATEROS Y GARAJES EN LA PARCELA R08 DEL "ÁREA OPORTUNIDAD" MAJADAHONDA SUR (MADRID) - A/OBR-007602/2022.
- DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 180 VIVIENDAS VPPA, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 DEL "ÁREA OPORTUNIDAD", MAJADAHONDA SUR, (MADRID)
- Presupuesto de adjudicación de la obra 180 VIVIENDAS VPPA, TRATEROS Y GARAJES EN LA PARCELA R08 DEL "ÁREA OPORTUNIDAD" MAJADAHONDA SUR (MADRID) - A/OBR-007602/2022: Importe aprobado inicialmente (i/IVA) 22.764.224,54 € (20.694.749,58 € de base imponible)
- Presupuesto de adjudicación de DIRECCIÓN FACULTATIVA (en adelante DF) - A/SER-007899/2022: Importe aprobado inicialmente (i/IVA): 385.990,00 € (319.000,00 € de base imponible)
- Firma del Acta de Replanteo de la obra: 18 enero 2024
- Firma del Acta de Replanteo de DF: 18 enero 2024
- Plazo de ejecución de la obra: 24 meses a contar desde el día siguiente al de la fecha del acta de comprobación del replanteo.
- Plazo de ejecución de DF: El plazo de ejecución es de 48 meses.

### OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El presente Proyecto Modificado tiene por objeto recoger las unidades de obra que, debido a causas técnicas imprevistas, a la adaptación a normativa de nueva aplicación y/o interés público, es necesario modificar para la puesta en servicio del edificio y que se describen a continuación.

#### Adaptación a normativa de nueva aplicación

Posteriormente a la fecha de aprobación de la actualización del proyecto de ejecución (03/03/21), se publica en el BOE nº 190 de fecha 10/08/2021 el Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural.

Dicho Decreto entra en vigor a los tres meses de su publicación en el BOE, y responde a la necesidad de actualizar la reglamentación vigente relativa a las estructuras de hormigón y a las estructuras de acero, de acuerdo a las novedades de carácter técnico y reglamentario que afectan al contenido de dicha reglamentación, así como incluir una nueva reglamentación para las estructuras mixtas de hormigón y acero.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición transitoria única. Aplicación a proyectos y obras, "Lo dispuesto en este real decreto no será de aplicación a los proyectos cuya orden de redacción o de estudio, en el ámbito de las Administraciones públicas, o encargo, en otros casos, se hubiese efectuado con anterioridad a su entrada en vigor, ni a las obras de ellos derivadas, siempre que estas se inicien en un plazo no superior a un año para las obras de edificación desde dicha entrada en vigor, salvo que por el



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277595558135227938406

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

correspondiente órgano competente, o en su caso por el promotor, se acordase acomodar el proyecto al contenido del «Código estructural».

Según esta disposición, el Real Decreto es de obligado cumplimiento en las obras de edificación si no se han iniciado en el plazo de un año desde la entrada en vigor del mismo, es decir, un año a contar desde el 10/11/2021.

Mediante resolución nº 2399/2022 de fecha 07/06/2022, se acuerda el **inicio y tramitación del expediente de contratación de las obras denominado 180 VIVIENDAS VPPA, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 “ÁREA DE OPORTUNIDAD”, MAJADAHONDA SUR (MADRID)**, por lo que, al no haberse iniciado las obras de la presente promoción en el plazo establecido, el Real Decreto resulta de obligado cumplimiento, siendo necesaria la adaptación a dicha normativa de la cimentación y estructura del proyecto aprobado, así como de todas las unidades afectadas por dichas modificaciones.

También durante el tiempo transcurrido en todo el proceso se han producido requerimientos de las compañías suministradoras que obligan a modificar las soluciones previstas inicialmente para poder dotar de los servicios necesarios a la promoción para su puesta en marcha.

### Causas técnicas imprevistas

El Proyecto Básico de 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 “AREA DE OPORTUNIDAD” fue aprobado con fecha 27/04/2007, y con fecha 12/06/2007 se aportó en el Ayuntamiento de Majadahonda un ejemplar de dicho Proyecto Básico para solicitud de Licencia de Obra Mayor.

El Proyecto de Ejecución se aprobó en fecha 25/09/2008, sin que existiera todavía resolución municipal sobre el otorgamiento de Licencia de Obra Mayor. La Licencia de Obra Mayor fue concedida por Resolución nº 587/2009, de fecha 04/03/2009.

Posteriormente, y en base a los antecedentes descritos en el presente informe, con objeto de adaptar el proyecto al Código Técnico y poder licitar las obras, mediante Resolución nº 452/2021 de fecha 03/03/21 se aprueba una actualización de dicho proyecto.

Una vez iniciada la licitación de las obras tomando como base la Actualización del Proyecto de Ejecución aprobada con fecha 03/03/21, el Ayuntamiento de Majadahonda declara la caducidad de la licencia concedida con anterioridad y obliga a la solicitud de una nueva licencia para poder ejecutar las obras y a la modificación del proyecto de acuerdo con los requerimientos realizados por los distintos departamentos de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, incluyendo la adaptación a la última revisión de Código Técnico de junio de 2022 que exige la incorporación de un sistema de captación de energía eléctrica por paneles solares fotovoltaicos, la realización de un nuevo estudio fitosanitario que recoja la totalidad de la vegetación existente en la parcela, y la optimización del trazado de la instalación de la recogida neumática de basuras.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277595558135227938406**

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

### Modificaciones previstas en el contrato

Durante el periodo de licitación y posterior adjudicación de las obras, la Comunidad de Madrid formalizó un acuerdo con la Comisión Bilateral relativo a la construcción de varias promociones de viviendas de protección pública energéticamente eficientes para alquiler social a través de la Agencia de Vivienda Social, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y de vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (financiado por la Unión Europea, NEXTGENERATIONEU) en la Comunidad de Madrid.

Dado que la presente promoción se financia con cargo al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (artículo 60 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre), deberá tener un consumo de energía primaria no renovable inferior a 30,4 kWh/m<sup>2</sup>·año, lo que supone una reducción del 20% con respecto a los límites establecidos en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda.

En base al artículo 204 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dicha modificación se encuentra prevista en el apartado 22 de la Cláusula 1 del PCAP que rige la contratación de las obras, y consistirá en un incremento de medición y nuevas partidas presupuestarias para dar cumplimiento al citado artículo, sin que en ningún caso suponga una alteración de la naturaleza global del contrato inicial, pudiendo afectar a envolvente, aislamientos y/o instalaciones de la edificación encaminadas a reducir la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración en cumplimiento del RD 853/2021 de 5 de octubre, cumpliendo siempre con lo especificado en las Ordenanzas del Ayuntamiento de Majadahonda, y fijándose el porcentaje máximo de las modificaciones previstas en un 15% del precio inicial.

Por estas causas descritas anteriormente, es por lo que surge la necesidad de redactar un proyecto modificado que junto con el proyecto aprobado con anterioridad recoja las unidades necesarias para la finalización de las obras y la puesta en marcha de la promoción. Las modificaciones recogidas en el proyecto son las siguientes:

- Realización de un nuevo estudio fitosanitario que recoja la totalidad de la vegetación existente en la parcela e inclusión de dichas unidades en el presupuesto.
- Modificación de dos de las cuatro acometidas de saneamiento a la red municipal para su realización a través de galerías, de acuerdo con las directrices marcadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Majadahonda.
- Adaptación de los trabajos de cimentación y estructuras a las exigencias del Código Estructural en cuanto a tipos de hormigón, modificación de cuantías de acero y aumento en las dimensiones de los elementos proyectados inicialmente.
- Cierre de fachadas de los núcleos de comunicaciones y zonas comunes que inicialmente se encontraban abiertos al exterior mejorando energéticamente el edificio, con modificación de las unidades afectadas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277595558135227938406

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

- Aumento del espesor del aislamiento térmico de la envolvente.
- Incorporación de sistema de captación de energía eléctrica por paneles solares fotovoltaicos.
- Eliminación de la instalación de gas prevista inicialmente e incorporación de producción de calor o frío para calefacción o refrigeración por suelo radiante y refrigerante, generado a partir de bombas de calor (aerothermia).
- Prolongación en el recorrido de uno de los ascensores existentes en cada uno de los bloques con el fin de facilitar las tareas de mantenimiento de los equipos de aerothermia (climatización y a.c.s.) situados en la cubierta.
- Modificación del sistema de acometida eléctrica de acuerdo con las directrices marcadas por la Compañía Suministradora.
- Optimización del trazado de la instalación de recogida neumática de basuras de acuerdo con las directrices marcadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Majadahonda, añadiendo una boca de evacuación por cada módulo.

Partidas sin coste económico:

- Sustitución del sistema constructivo de tabiquería tradicional por sistema industrializado de placas de yeso laminado con el fin de agilizar los plazos de ejecución de las obras.
- Adopción de un sistema constructivo estandarizado en fachada de forma que sea autoportante y que no vaya apoyada en cada una de las plantas, permitiendo de esta forma mejorar el espacio previsto para el aislamiento térmico entre la fábrica de ladrillo visto y la estructura favoreciendo la eliminación los puentes térmicos.

Todas las actuaciones quedan recopiladas y pormenorizadas en unidades de obra y definidas en cada capítulo del proyecto modificado presentado por el Arquitecto Director de las Obras. Para la confección de dichas unidades se han utilizado los precios del proyecto primitivo, a los que se les aplica la baja de adjudicación.

Dado que el modificado supone un incremento del volumen de obra a ejecutar con respecto al previsto inicialmente, dicho incremento se debe reflejar también en el contrato de Dirección Facultativa complementario al proyecto principal.

La aprobación de la presente modificación se hace necesaria en razón del interés público contraído y el cumplimiento de uno de los fines de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, como es el de satisfacer la demanda social en materia de Vivienda de Promoción Pública.

### **NORMATIVA LEGAL**

LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

La documentación presentada del presente proyecto modificado, cumple con lo dispuesto en los Artículos 190 203, 204, 205 y 242 de la Ley 9/2017, de 18 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y define



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277595558135227938406**



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

una obra completa de conformidad con los artículos 102, 125, 158, 159, 160, 161 y 162 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LCAP, y cumple los requisitos que le son exigibles de acuerdo con el citado reglamento, tramitándose dentro del plazo de ejecución del contrato.

De acuerdo con lo especificado en el artículo 205.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, las modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares o que, habiendo sido previstas, no se ajusten a lo establecido en el artículo anterior, solo podrán realizarse cuando la modificación en cuestión cumpla uno de los siguientes requisitos:

- Que encuentre su justificación en alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado segundo de este artículo.
- Que se limite a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

En el caso que nos ocupa, la documentación presentada del presente proyecto modificado, junto con el proyecto primitivo, cumple con lo dispuesto en los Artículos 190, 203, 204, 205 y 242 de la Ley 9/2017, de 18 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y define una obra completa de conformidad con los artículos 102, 125, 158, 159, 160, 161 y 162 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LCAP, y cumple los requisitos que le son exigibles de acuerdo con el citado reglamento, tramitándose dentro del plazo de ejecución del contrato.

### Modificaciones previstas en el contrato

De acuerdo con lo especificado en el artículo 204 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en el apartado 22 de la Cláusula 1 del PCAP que rige la contratación de la presente obra, se ha previsto una modificación del proyecto inicial con el fin de incluir las unidades necesarias para conseguir una reducción del 20% en el consumo de energía primaria no renovable con respecto a los límites establecidos en la sección HEO del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda, pudiendo de esta forma optar a la financiación con cargo al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (financiado por la Unión Europea, NEXTGENERATIONEU).

Dicha modificación no supone en ningún caso una alteración de la naturaleza global del contrato inicial, pudiendo afectar a envolvente, aislamientos y/o instalaciones de la edificación encaminadas a reducir la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración en cumplimiento del RD 853/2021 de 5 de octubre, cumpliendo siempre con lo especificado en las Ordenanzas del Ayuntamiento de Majadahonda, y fijándose el porcentaje máximo de las modificaciones previstas en un 15% del precio inicial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277595558135227938406



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

### Modificaciones no previstas en el contrato

De acuerdo con lo especificado en el artículo 205.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, las modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares o que, habiendo sido previstas, no se ajusten a lo establecido en el artículo anterior, solo podrán realizarse cuando la modificación en cuestión cumpla uno de 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.

En el caso que nos ocupa, el supuesto que concurre para la tramitación del modificado no previsto del contrato, es la modificación señalada en el apartado b) del artículo 205.2 de la LCSP, y que se limita a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

El artículo 205.2 de la LCSP relaciona los supuestos que eventualmente podrían justificar una modificación no prevista, siempre y cuando cumplan todos los requisitos recogidos en el apartado primero del mismo artículo. El apartado b) del citado artículo contempla el supuesto de las modificaciones cuando la necesidad de modificar un contrato vigente se derive de circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, siempre y cuando se cumplan las tres condiciones siguientes:

- 1º. Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.
- 2º. Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.
- 3º. Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.

La modificación planteada se ajusta al supuesto del artículo 205.2b), ya que las circunstancias acaecidas no eran previsibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, y cumple con los tres requisitos establecidos en el citado artículo:

- 1º. La necesidad de la modificación se encuentra suficientemente justificada en las razones expuestas anteriormente, ya que no era posible prever que, una vez iniciada la licitación de las obras, el Ayuntamiento de Majadahonda obligara a la solicitud de una nueva licencia para poder ejecutarlas y a la modificación del proyecto de acuerdo con los requerimientos realizados por los distintos departamentos de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, así como tampoco era posible prever la aparición nueva normativa de obligado cumplimiento.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

2º. No modifica la naturaleza del contrato vigente.

3º. La alteración de la cuantía no excede del 50 por ciento del presupuesto inicial del contrato.

La presente modificación resulta necesaria para la ejecución, legalización y puesta en marcha de una promoción de viviendas VPPA dentro de la programación de la Agencia de Vivienda Social, en razón del interés público contraído y en atención a la demanda social de Vivienda con Protección Pública existente dentro de la Comunidad de Madrid

### CONDICIONES ECONÓMICAS Y PLAZO DE EJECUCIÓN.

La clasificación del contratista será la misma que en el contrato principal, y el plazo de ejecución inicial de 24 meses se incrementa en 3 meses por el presente modificado.

### RESUMEN DE PRESUPUESTO

El nuevo importe del contrato de la modificación nº 1 del expediente OBRAS DE 180 VIVIENDAS VPPA, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 DEL "ÁREA OPORTUNIDAD", MAJADAHONDA SUR, MADRID, queda especificado en el siguiente desglose:

#### PRESUPUESTO:

##### CONTRATA:

Importe aprobado inicialmente (i/IVA): 22.764.224,54 €

Importe del modificado (i/IVA): 4.552.603,19 €

SUMA CONTRATA (i/IVA): 27.316.827,73 €

### VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Para el análisis de la viabilidad del presente proyecto modificado se compara el porcentaje de presupuesto neto del mismo con el del proyecto primitivo.

Al ser el PRESUPUESTO DE CONTRATA de los proyectos primitivo y modificado (ambos con baja y sin IVA) de 20.694.749,58 € y 24.833.479,75 € respectivamente, este modificado supone un incremento de 4.138.730,17 € (s/IVA) sobre el proyecto primitivo, lo que representa un 20,00 %, por lo que resulta de aplicación el artículo 242 de la Ley 9/2017, de 18 de noviembre, de Contratos del Sector Público.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

### RESUELVO

Aprobar el expediente de modificación nº 1 del contrato DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 180 VIVIENDAS VPPA, TRASTEROS Y GARAJES EN LA PARCELA R08 DEL "ÁREA OPORTUNIDAD", MAJADAHONDA SUR, MADRID por un incremento de 4.138.730,17 € (IVA no incluido) lo que, sumado al importe del proyecto inicial, hace un total de 24.833.479,75 € (IVA no incluido) y cuya ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, UTE 180 VIVIENDAS MAJADAHONDA (NIF: : U44917326), que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.

Esta modificación supone un incremento del 20,00 % (4.138.730,17 € IVA excluido), respecto del contrato primitivo.

Base imponible	IVA 10%	Importe total
4.138.730,17 €	413.873,02 €	4.552.603,19 €

Por todo lo anterior, se precisa efectuar la modificación correspondiente al contrato con los siguientes importes y distribución de anualidades:

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

AÑO	Base Imponible	IVA total 10%	83 % IVA no deducible	Gasto a presupuesto	17 % IVA deducible	TOTAL
2025	4.138.730,17	413.873,02	343.514,60	4.482.244,77	70.358,42	4.552.603,19

Se aprueba el gasto presupuestario por importe de 4.482.244,77 euros para el ejercicio 2025, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa	Económica	Importe
261B	62101	4.482.244,77 €

El importe de IVA soportado deducible se aplicará a la siguiente imputación extrapresupuestaria:

Cuenta	Importe
4720000000	70.358,42 €

El modificado implica una ampliación sobre el plazo de ejecución inicial de 3 meses.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución 1487/2025

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-007602/2022C01-MO01

Conforme a lo previsto en el artículo 109.3 de la Ley de Contratos del Sector Público, en el plazo de 15 días el contratista deberá ampliar la garantía definitiva en la cantidad de 206.936,51 euros.

Publicar esta resolución en el Perfil del Contratante del órgano de contratación alojado en el Portal de Contratación de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22.2.d) de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición en el plazo un mes, computado de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en la forma prevista en el artículo 51 de dicha ley y sus disposiciones de desarrollo, ante el mismo órgano que lo ha dictado o bien, directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de Madrid, conforme a lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente interponer.

En Madrid, a la fecha de la firma  
EL DIRECTOR GERENTE

Fdo.: Eusebio González Castilla.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277595558135227938406