

**RESOLUCIÓN**

Nº Resolución: 3860/2023

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO02

**RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 1 DEL CONTRATO DE SERVICIOS ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID – LOTE 2: 106 VIVIENDAS VPPA ALTO DEL ARENAL.**

De conformidad con la memoria justificativa de la propuesta de modificación del contrato ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID – LOTE 2: 106 VIVIENDAS VPPA ALTO DEL ARENAL. Expediente: A/SER-016431/2019L02, emitida sobre la necesidad de modificar dicho contrato, en base a la siguiente justificación:

El contrato de servicios de referencia fue formalizado entre la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y TRAZO ARQUITECTURA, S.L.P. (NIF B81968695), con fecha 17 de julio de 2020 por un importe de 573.000,00 € (693.330,00 € i/IVA).

El objeto del mismo era la realización de los trabajos de redacción de proyecto, trabajos complementarios y dirección de las obras de una promoción en las parcelas F, G, H, I y J en la Colonia Alto del Arenal, A.P.I. 13-03, Estudio de Detalle 13/7 en Madrid, desarrollada en cinco bloques con un total de 106 viviendas, 7 locales comerciales y una dotación de 184 plazas aparcamiento distribuidas en dos sótanos en las parcelas G-H e I-J.

Con fecha 19 de noviembre de 2020 se aprueba el Proyecto Básico y Trabajos Complementarios.

Con fecha 06/10/2021 se concede por parte del Ayuntamiento de Madrid la licencia de obras con nº expediente municipal 711/2021/05756 (calle Pont de Molins, 6).

El 06/05/2021 se solicita calificación provisional VPPA de precio básico para cada una de las parcelas, otorgándose el 10/06/2021 con nº expediente 10-CV-00061.2/2021 para la parcela F, el 11/06/2021 con nº de expediente 10-CV-00130.4/2021 para la parcela G-H y el 14/06/2021 con nº de expediente 10-CV-00131.5/2021 para la parcela I-J.

Con fecha 16 de julio de 2021 se aprueba el proyecto de ejecución.

Con fecha 21 de diciembre de 2022 se publica la licitación del contrato de obras. El 7 de febrero de 2023 la única empresa que presenta oferta comunica su desistimiento, declarándose desierta mediante resolución 512/2023, de 13 de febrero de 2023.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3860/2023

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO02

Con posterioridad a la aprobación del proyecto de ejecución han surgido una serie de condicionantes técnicos y económicos que obligan a la actualización del proyecto aprobado para adaptarlo a nueva normativa de obligado cumplimiento; a la ejecución de un nuevo centro de transformación al necesitar, por exigencias de la compañía suministradora de energía eléctrica, dos centros de transformación en lugar de un único centro de transformación doble inicialmente proyectado; y a la actualización del presupuesto para adaptarlo a precios del mercado actual, afectado por la situación sanitaria y los conflictos internacionales.

### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

#### 1. Recálculo de la estructura en cumplimiento del Real Decreto 470/2021.

Mediante la 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, 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, ni de tres años para las de ingeniería civil, desde dicha entrada en vigor, salvo que por el 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.

Dado que las obras objeto del presente contrato de Redacción de Proyecto y Dirección Facultativa deben licitarse de nuevo y, por tanto, no se han iniciado, resulta obligatorio cumplir con lo establecido en el Real Decreto, por lo que es imprescindible la adaptación del proyecto a los nuevos cálculos estructurales, que podrían afectar a otras unidades del proyecto; todo ello previo a la licitación de las obras con el objeto de cumplir con lo preceptuado en el artículo 233.5 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

#### 2. Actualización del presupuesto a circunstancias actuales de mercado.

Las circunstancias sociales y económicas que ha producido la pandemia desencadenada por el virus SARS-CoV-2 junto con la situación provocada por los conflictos internacionales, han repercutido de una manera directa y excepcional en la ejecución de determinados contratos del sector público. Tras el descenso



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3860/2023

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO02

experimentado en 2020, los precios de las materias primas han subido con fuerza en 2021 en el contexto de la recuperación económica. El alza extraordinaria del coste de determinadas materias primas que resultan necesarias para la ejecución de ciertas unidades de obra, ha repercutido de manera intensa en los contratos de obras.

Todo ello ha tenido como consecuencia que la adjudicación de un número significativo de contratos se haya dificultado notablemente, llegando incluso a resultar desiertas varias licitaciones, pues los contratistas han visto cómo se alteraba fuertemente la economía de estos contratos por causa del incremento extraordinario de ciertos costes que resultaban imprevisibles de evaluar en el momento de la licitación y que exceden de los que puedan ser incluidos en el riesgo y ventura que el contratista ha de soportar en todo contrato público.

Esta circunstancia resulta notablemente perjudicial para el interés público subyacente en cualquier contrato del sector público.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 100.2 de la LCSP, en el momento de elaborar el presupuesto base de licitación, “los órganos de contratación cuidarán de que el presupuesto base de licitación sea adecuado a los precios de mercado”.

En el mismo sentido, el artículo 102.3 de la misma ley establece que “los órganos de contratación cuidarán de que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado”.

Por todo lo anterior, y con el fin de garantizar la concurrencia del mayor número de licitadores posibles, resulta necesario proceder a la actualización del presupuesto para su adaptación a las circunstancias actuales de mercado.

### 3. Necesidad de colocar dos centros de transformación.

Inicialmente el proyecto se plantea con un único Centro de Transformación doble; posteriormente la compañía distribuidora eléctrica nos obliga a colocar dos centros de transformación en lugar del inicialmente proyectado. La ubicación de este nuevo centro de transformación implica el cálculo de nuevo de la estructura en la zona donde se ubica, lo que puede afectar a otras unidades del proyecto y al conjunto de documentación del mismo.

Este nuevo centro de transformación, con el visto bueno de la compañía suministradora, se ubicará en la planta baja de uno de los edificios de la promoción (parcela GH), sobre el forjado del garaje, lo que supone de nuevo el cálculo de la estructura en dicha zona, además del ajuste del presupuesto, planos y resto de documentación del proyecto.

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



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3860/2023

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO02

Resultando de interés para la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid continuar con la construcción de la promoción 106 viviendas en las parcelas F, G, H, I y J del Alto del Arenal y que sea el mismo técnico contratado en origen quien prosiga con su encargo al ser el mejor conocedor del proyecto y de las obras que han de realizarse, se propone una modificación del vigente contrato de servicios basada en las determinaciones del artículo 203 la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que establece que los contratos administrativos solo podrán ser modificados por razones de interés público en los casos y en la forma previstos en la Subsección 4ª, Sección 3ª, Capítulo I, Título I del Libro II, y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 191 del LCSP. Con la modificación propuesta no se afecta a las condiciones esenciales del contrato.

La posibilidad de que el contrato sea modificado se recoge en la cláusula 27 del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares que rige el presente contrato.

SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA Y PROFESIONAL, PLAZO DE EJECUCIÓN, RÉGIMEN DE PAGOS Y GARANTÍAS.

No resulta necesario modificar los criterios de solvencia económica, financiera y técnica y profesional en la presente modificación del contrato, resultando válida la habilitación profesional exigida en el contrato inicial, justificando la vigencia de ésta.

Respecto al plazo de ejecución, los criterios determinados en el contrato inicial en cuanto a los plazos para la entrega de proyecto básico y del proyecto de ejecución y de Dirección de las obras se mantienen, y se establece el siguiente plazo parcial:

- Entrega de la actualización del proyecto de ejecución: 1 mes

Se mantiene igualmente el régimen de pagos del contrato inicial para cada una de las fases, y se establece un único pago del 100% en concepto de actualización del proyecto una vez se obtenga la conformidad de la Agencia a la documentación presentada.

En cuanto a los plazos de garantía se mantienen las mismas condiciones que en el contrato inicial.

### NUEVO PRESUPUESTO

El nuevo importe del contrato con el incremento de los honorarios queda especificado en el siguiente desglose:

Contrato inicial (Base Imponible)	573.000,00 €	19,72%
Incremento modificado	112.968,49 €	
SUMA PARCIAL	685.968,49 €	
IVA 21%	144.053,39 €	
TOTAL PRECIO CONTRATO MODIFICADO	830.021,88 €	



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3860/2023

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO02

### VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación del contrato que se propone conforme al citado artículo 203 de la Ley 9/2017, responde a la necesidad de cumplimiento y realización de los fines institucionales de la Agencia de Vivienda Social al posibilitar la ejecución 106 VPPA, locales y garaje sobre las parcelas F, G, H, I y J de la Colonia del Alto del Arenal dentro de la programación de la Agencia de Vivienda Social, todo ello en razón del interés público y en atención a la demanda social de infraestructuras y de Vivienda de Promoción Pública existente dentro de la Comunidad de Madrid.

La modificación propuesta no altera las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación y se limita a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa y a las circunstancias que la hacen necesaria.

La presente modificación no varía la función y características esenciales de la prestación inicialmente contratada y no resulta necesaria una habilitación profesional diferente de la exigida para el contrato inicial o unas condiciones de solvencia distintas.

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.

Debido a estas circunstancias surge la necesidad de redactar un proyecto modificado que junto con el proyecto primitivo recoja 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 poder proceder a la licitación de las obras recogidas en dicho proyecto.

Dado que el modificado supone un incremento en el volumen de obra a ejecutar con respecto al previsto Inicialmente y cuantificado en un 19,72% sobre el presupuesto aprobado, dicho incremento se debe reflejar también en el contrato de Dirección Facultativa complementario al contrato principal, así como los honorarios correspondientes a la redacción de dicho proyecto modificado.

Por todo ello, las modificaciones recogidas en el proyecto suponen un incremento del precio del contrato por la realización de los trabajos de actualización, el cual asciende a un total de 112.968,49 € (s/IVA)

Se ha dado audiencia al arquitecto contratado sobre las condiciones en que se plantea la presente modificación.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3860/2023

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO02

### RESUELVO

Aprobar el expediente de modificación nº 1 del contrato ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID – LOTE 2: 106 VIVIENDAS VPPA ALTO DEL ARENAL, cuya ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, TRAZO ARQUITECTURA, S.L.P. (NIF: B81968695), que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.

Esta modificación supone un incremento del 19,72% (112.968,49 euros IVA excluido), respecto del contrato primitivo (573.000,00 euros, IVA excluido)

Base imponible	IVA	Importe total
112.968,49 €	23.723,39 €	136.691,88 €

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

Anualidad	Base Imponible	IVA (21%)
2023	27.000,00	5.670,00
2024	30.088,97	6.318,69
2025	47.282,67	9.929,36
2026	8.596,85	1.805,34
TOTAL	112.968,49	23.723,39

Se aprueba el gasto por importe de 31.819,50 euros para el ejercicio 2023, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

<u>Programa</u>	<u>Económica</u>	<u>Importe</u>
261B	62101	31.819,50

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

<u>Cuenta</u>	<u>Importe</u>
4100010000	850,50

El modificado no tiene incidencia sobre el plazo de ejecución del contrato original.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3860/2023

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO02

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 5.648,42 euros.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo un mes, 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, ambos plazos contados desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente interponer. Todo ello 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 a 12 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

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

Fdo.: Eusebio González Castilla.

