

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1518/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO03

**RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 2 DEL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO 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 segunda del contrato de 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-016431/2019L02MO03, emitida sobre la necesidad de modificar dicho contrato, en base a la siguiente justificación:

### ANTECEDENTES

El contrato denominado “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN, 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” fue adjudicado por Resolución del Director Gerente de la Agencia de Vivienda de fecha 11/06/2020 a TRAZO ARQUITECTURA, S.L.P., firmándose el contrato con fecha 17/07/2020.

Con posterioridad a la aprobación del proyecto de ejecución surgieron una serie de condicionantes técnicos y económicos que obligaron a la modificación 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.

Mediante Resolución nº 3051/2023 del Director Gerente de fecha 17 de julio de 2023 se aprueba la modificación nº1 para la ELABORACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN, 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, firmándose dicho contrato con fecha 05/10/2023 por un importe de 112.968,49 € (sin IVA), lo que supone un incremento del 19,72% sobre el contrato inicial.

En dicho proyecto, se incluía una programación de los trabajos de 20 meses para la obtención del certificado final de obra, y 6 meses adicionales para legalización de acometidas e instalaciones, obtención de licencias y preparación de la documentación necesaria para la recepción de las obras por parte de la Agencia de Vivienda Social.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0889134470554855232076**

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1518/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO03

Con fecha 22 de abril de 2024 se formaliza el contrato de obras con nº expediente A/OBR-039100/2023 a la empresa CONSTRUCCIONES MARIANO LÓPEZ NAVARRO, S.A.U., firmándose el Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de las obras, suscrito con fecha 22/05/2024.

Posteriormente y durante el desarrollo de los trabajos, han surgido una serie de circunstancias sobrevenidas que requieren la redacción de un proyecto que recoja dichas modificaciones, motivadas por los cambios en las condiciones del terreno y por lo tanto las características de la solución del sistema de cimentación, por la presencia de exceso de rellenos antrópicos bajo la capa de desbroce, por problemas en la fabricación y suministro de los vidrios con las mismas características del proyecto y por modificaciones en las acometidas de electricidad y saneamiento por las compañías suministradoras. Por ello, con fecha 22/12/2025 y número de registro 06/531209.9/25, se recibe escrito de la Dirección Facultativa con el conforme de la Empresa Constructora, solicitando autorización para la redacción de un Proyecto Modificado, autorizándose dicha redacción mediante Resolución del Director Gerente nº 5055/2025 de fecha 29/12/2025 por un incremento máximo del 11,57 % sobre el presupuesto de adjudicación.

Mientras tanto, en aras del interés público y con el fin de no tener que paralizar las obras, con fecha 03/02/2026 se firma por parte del Director Gerente la conformidad a la Propuesta Técnica Motivada acompañada de la preceptiva Acta de Precios nuevos conformados por la dirección facultativa y por la empresa adjudicataria de las obras, lo que permite continuar con la ejecución de los trabajos mientras se tramita el presente modificado.

Mediante registro digital de fecha 16/02/2025 y número de registro 06/079794.9/26 se recibe un ejemplar del citado proyecto modificado, con un incremento de 1.889.046,18 € s/IVA, lo que supone un 11,50 % sobre el presupuesto de adjudicación de la obra, habiéndose emitido con fecha 23/03/2026 informe por el Área de Obras con expresa manifestación de que el mismo se ajusta a la legalidad vigente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Dichas modificaciones del contrato de obra hacen necesaria a su vez la modificación de los contratos complementarios al contrato principal, en este caso el de Redacción de Proyecto y Dirección Facultativa, ya que supone también un incremento de los trabajos a realizar con respecto a los contratados inicialmente, incluyendo la redacción de un proyecto modificado que reúna las cuestiones planteadas en la solicitud presentada.

### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Al igual que en el caso de la modificación del propio contrato de obras, la modificación del contrato complementario de asistencia técnica que se propone resulta necesaria para atender a las circunstancias



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889134470554855232076

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1518/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO03

surgidas en la ejecución de las obras de construcción del edificio, destinado a la creación de viviendas sujetas al régimen de protección pública (VPPA) y promovido por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Por tanto, se satisface el requisito establecido en el artículo 203 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dado el interés público inherente al incremento del parque de viviendas de la Agencia con el que ésta atiende a la demanda social existente, siendo por tanto este interés público el que subyace a la modificación propuesta.

### IMPORTE DEL MODIFICADO

Para la valoración de estos trabajos adicionales, procede acudir a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas que rige en el contrato, que establece en su Cláusula 4.3 que “Si por el contrario hubiera que realizar modificaciones por causas no imputables al contratista, se producirá un incremento del precio del contrato proporcional al volumen en que haya aumentado el coste de la obra, afectando exclusivamente a honorarios de redacción del proyecto modificado, control técnico del mismo si fuese necesario y dirección de las obras”.

De acuerdo a la citada Cláusula 4.3, procede aplicar el porcentaje de incremento experimentado por el coste de ejecución material de la propia obra (11,50%) a los establecidos en el contrato de servicios por cada uno de los conceptos (20% por la redacción del Proyecto de Ejecución, 22 % por la Dirección de Obras y 22% por la Dirección de Ejecución de Obras).

#### Datos iniciales:

- Presupuesto adjudicación: 573.000,00 € (s/IVA)
- Redacción de Proyecto Ejecución (20% s/573.000,00 €): 114.600,00 € (s/IVA)
- Dirección Facultativa “D.O.+D.E.O.” (44% s/573.000,00 €): 252.120,00 € (s/IVA)

#### Cálculo incremento:

- Redacción Modificado (11,50% s/ 114.600,00 €): 13.179,00 € (s/IVA)
- Honorarios DO y DEO (11,50% s/ 252.120,00 €): 28.993,80 € (s/IVA)

SUMA BASE IMPONIBLE: 42.172,80 €

21% IVA: 8.856,28 €

TOTAL INCREMENTO (i/IVA): 51.029,08 €

Dicho incremento supone un 7,36% sobre el contrato inicial, que sumado al 19,72% correspondiente al Proyecto Modificado 1 (indicado anteriormente), suponen un incremento total del 27,08 % sobre el presupuesto inicial del contrato, siendo inferior al 50% establecido en el artículo 205.2b) de la LCSP.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1518/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO03

		CONTRATO INICIAL	INCR. MOD. 1		INCR. MOD. 2		TOTAL	
B.I. HONORARIOS		573.000,00 €	112.968,49 €		42.172,80 €		728.141,29 €	
IVA	21%	120.330,00 €	23.723,38 €	19,72%	8.856,28 €	7,36%	152.909,66 €	27,08%
TOTAL HONORARIOS		693.330,00 €	136.691,87 €		51.029,08 €		881.050,95 €	

Distribución de anualidades:

ANUALIDAD	IMPORTE i/IVA
2026	51.029,08 €
TOTAL	51.029,08 €

### VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación del contrato de asistencia técnica así 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 de los contratos, 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, debido a que hasta que no comienza el proceso de pilotaje no es posible conocer el estado real del terreno ni la presencia de agua, lo que ha afectado a dicho sistema y a la profundidad de los muros pantalla, a la longitud y ángulo de los anclajes provisionales de los muros pantalla y al diseño y cálculo de la viga cadena. Tampoco era posible prever la aparición de un exceso de rellenos antrópicos bajo la capa de desbroce, ni la aparición de restricciones en la fabricación y suministro de los vidrios, ni las condiciones establecidas por la compañía suministradora para la alimentación eléctrica e instalación de los centros de transformación quedarán servicio a los edificios, ni la necesidad de modificar la acometida de saneamiento por no existir uno de los pozos de saneamiento en la documentación de la compañía.

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 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.

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 42.172,80 € (s/IVA), con un incremento en el plazo de ejecución de dos meses.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1518/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO03

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

### RESUELVO

Aprobar el expediente de modificación nº 2 del contrato denominado 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 7,36% (42.172,80 euros IVA excluido), respecto del contrato primitivo, quedando de la siguiente manera:

Base imponible 42.172,80 €	IVA 8.856,28 €	Importe total 51.029,08 €
-------------------------------	-------------------	------------------------------

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

Anualidad	Base Imponible	IVA (21%)	TOTAL	IVA Extrapresup. (15%)	IVA Presupuestario (85%)	Gasto a Presupuesto
2026	42.172,80	8.856,28	51.029,08	1.328,44	7.527,84	49.700,64 €

Se aprueba el gasto presupuestario por importe de 49.700,64 euros para el ejercicio 2026, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

<u>Programa</u>	<u>Económica</u>
261B	62101

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

<u>Cuenta</u>	<u>Importe</u>
4720000000	1.328,44

El modificado tiene incidencia sobre el plazo de ejecución del contrato, incrementándose este en dos meses.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1518/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-016431/2019L02MO03

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 2.108,64 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889134470554855232076