

**RESOLUCIÓN**

Nº Resolución: 3957/2023

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L02-MO02

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, DIRECCIÓN DE OBRAS Y DE EJECUCIÓN DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LAS PARCELAS 1.30D Y 3.6A EN EL DISTRITO DE VILLA DE VALLECAS, MADRID – LOTE 2: PROYECTO MODIFICADO DE 40 VIVIENDAS VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE EN LA PARCELA 3.6A DEL ENSANCHE DE VALLECAS”.

De conformidad con la memoria justificativa de la propuesta de modificación del contrato ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN DE OBRAS Y DE EJECUCIÓN DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LAS PARCELAS 1.30D Y 3.6A EN EL DISTRITO DE VILLA DE VALLECAS, MADRID – LOTE 2: PROYECTO MODIFICADO DE 40 VIVIENDAS VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE EN LA PARCELA 3.6A DEL ENSANCHE DE VALLECAS”. Expediente: A/SER-012127/2019L02, 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 GIL NAGEL ARQUITECTOS, S.L.P. (CIF B84984459), con fecha 28 de junio de 2020 por un importe de 370.618,83 € (448.448,78 € 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 la parcela 3.6A en el distrito de Villa de Vallecas, en Madrid, desarrollada en un solo bloque de 40 viviendas, 1 local comercial y una dotación de 49 plazas aparcamiento distribuidas en dos sótanos.

Con fecha 28 de diciembre de 2020 se aprueba el Proyecto Básico y Trabajos Complementarios.

Con fecha 15/02/2022 se concede por parte del Ayuntamiento de Madrid la licencia de obras con nº expediente municipal 711/2021/06658 (calle José Gutiérrez Maroto, 1).

El 22/012021 se solicita calificación provisional VPP arrendamiento de precio básico, otorgándose el 26/05/2021 con nº expediente 10-CV-00002.6/2021.

Con fecha 24 de febrero de 2022 se aprueba el proyecto de ejecución.

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 aumentar los niveles de eficiencia energética de la promoción que permitan el acceso a programas de financiación europeos, y a la actualización del presupuesto para adaptarlo a precios del mercado actual, afectado por la situación sanitaria y los conflictos internacionales.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3957/2023

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L02-MO02

### 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 no se han licitado y, por tanto, no se han iniciado, resulta obligatorio cumplir con lo establecido en el Real Decreto, por lo que resulta imprescindible la adaptación del proyecto a los nuevos cálculos estructurales, que podrían afectar a otras unidades del mismo proyecto; todo ello de forma previa 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. Reducción consumo energía primaria no renovable

Siguiendo las directrices marcadas por el Organismo en relación al acceso a programas de financiación europeos, y en cumplimiento del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, las viviendas destinadas a alquiler social deberán ser energéticamente eficientes, garantizando que en la construcción de edificios se logre 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.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3957/2023

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L02-MO02

Para ello, se adecuarán las instalaciones de ACS y Climatización mediante soluciones encaminadas a reducir la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración por debajo de los límites establecidos, y que pueden afectar a envolvente, asilamientos y/o instalaciones de la edificación.

### 3. 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 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.

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

Resultando de interés para la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid continuar con la construcción de la promoción de 40 viviendas en la parcela 3.6A de Vallecas, y que sea el mismo técnico



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3957/2023

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L02-MO02

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.

En concreto, la modificación planteada se ajusta al supuesto del artículo 205.2b) LCSP, ya que las circunstancias acaecidas no eran previsibles en el momento en que tuvo lugar la redacción y posterior aprobación del proyecto de ejecución, 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 hasta el momento de redactar el proyecto no era posible prever las circunstancias económicas que tendrían lugar posteriormente, así como tampoco era posible prever la aparición nueva normativa de obligado cumplimiento.

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 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 se mantienen los criterios determinados en el contrato inicial en cuanto a los plazos para la entrega de proyecto básico y del proyecto de ejecución, y se establecen los siguientes plazos parciales:

- Entrega de la actualización del proyecto de ejecución: 1 meses
- Dirección de las Obras: Vinculado al desarrollo de las obras (24 meses desde el Acta de Inicio y comprobación del replanteo, de los cuales se reservan los últimos 4 meses en concepto de legalización de acometidas e instalaciones, obtención de la calificación definitiva y las correspondientes licencias y entrega de documentación final).



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3957/2023

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L02-MO02

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)	370.618,83 €	
Incremento modificado	53.612,52 €	14,47%
SUMA PARCIAL	424.231,35 €	
IVA 21%	89.088,59 €	
TOTAL PRECIO CONTRATO MODIFICADO	513.319,94 €	

### VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación del contrato que se propone conforme al citado 203 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 40 viviendas VPPA 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 incremento del precio del contrato por la realización de los trabajos de actualización asciende a 53.612,52 €, que supone un 14,47 % sobre el precio de adjudicación.

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



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3957/2023

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L02-MO02

### RESUELVO

Aprobar el expediente de modificación nº 1 del contrato ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN DE OBRAS Y DE EJECUCIÓN DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LAS PARCELAS 1.30D Y 3.6A EN EL DISTRITO DE VILLA DE VALLECAS, MADRID – LOTE 2 por un incremento de 53.612,52 € (64.871,16 € i/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales, hace un total de 424.231,35 € (513.319,94 € i/IVA) y cuya ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, GIL NAGEL ARQUITECTOS, S.L.P. (CIF B84984459), que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.

Esta modificación supone un incremento del 14,47 % (53.612,52euros IVA excluido), respecto del contrato primitivo (370.618,83 euros, IVA excluido)

Base imponible	IVA	Importe total
53.612,52€	11.258,64 €	64.871,16€

Por todo lo anterior, se precisa efectuar la modificación correspondiente a los contratos asociados que intervienen en la promoción de acuerdo con los siguientes importes y distribución de anualidades:

- A/SER-012127/2019L02 – REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS –GIL NAGEL ARQUITECTOS, S.L.P.

- Redacción P. Modificado (oferta de fecha 22/02/2023): 14.900,00 €
- Honorarios DO P. Modificado (23,7395% s/163.072,28 €): 38.712,52 €  
SUMA BASE IMPONIBLE: 53.612,52 €  
21% IVA: 11.258,64 €  
TOTAL INCREMENTO (i/IVA): 64.871,16 €

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

AÑO	Base Imponible	IVA total 21%	85 % IVA no deducible	Gasto a presupuesto	15% IVA deducible	TOTAL
2023	14.900,00	3.129,00	2.659,65	17.559,65	469,35	18.029,00
2024	13.549,38	2.845,37	2.418,56	15.967,94	426,81	16.394,75
2025	21.291,89	4.471,31	3.800,61	25.092,50	670,70	25.763,20
2026	3.871,25	812,96	691,02	4.562,27	121,94	4.684,21
TOTAL	53.612,52	11.258,64	9.569,84	63.182,36	1.688,80	64.871,16



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3957/2023

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L02-MO02

Se aprueba el gasto por importe de 17.559,65 euros para el ejercicio 2023, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa	Económica	Importe
261B	62101	17.559,65

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

Cuenta	Importe
4100010000	469,35

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

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 2.680,63 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, 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.

