

**RESOLUCIÓN**

Nº Resolución: 4396/2025

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L01-MO03

**RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS A/SER-012127/2019L01-MO03 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 1 – 39 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30D.**

**1.- ANTECEDENTES**

De conformidad con la memoria explicativa de la modificación de contratos complementarios justificativa para llevar a cabo esta de segunda modificación del contrato de servicios denominado 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 1 – 39 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30D. A/SER-012127/2019L01 –MO03, emitida sobre la necesidad de modificar dicho contrato, en base a los siguientes motivos:

Mediante Resolución nº 2954/2023 de fecha 10/07/2023, se produjo la aprobación técnica de la modificación del contrato para la redacción del PROYECTO MODIFICADO DE 39 VIVIENDAS VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE EN LA PARCELA 1.30 DEL ENSANCHE DE VALLECAS (PROYECTO MODIFICADO Nº 1), firmándose dicho contrato con fecha 11/10/2023 por un importe de 105.640,65 € (sin IVA), lo que supone un incremento del 27,71 % sobre el contrato inicial.

Como consecuencia de lo anterior, con fecha 15/09/2023 se firmó la modificación del contrato denominado CONTROL DE CALIDAD DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 39 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30 D EN VALLECAS por un importe de 2.850,00 € (s/IVA), lo que supuso un incremento del 15,16 % sobre el contrato inicial.

Posteriormente, con fecha 23/04/2024 se formalizó el contrato con la empresa constructora para la ejecución de las obras, firmándose el Acta de Inicio con fecha 24/05/2024.

Una vez iniciada las obras, con fecha 10/06/2025 y número de registro 50/113193.9/25, 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 2 de Ejecución de 39 VIVIENDAS, LOCAL Y GARAJE EN LA PARCELA 1.30D DEL UZP 1.03 “ENSANCHE DE VALLECAS” MADRID, autorizándose su redacción mediante Resolución del Director Gerente nº 2531/2025 de fecha 26/06/2025.

Esta modificación del contrato de obras se deriva fundamentalmente por el cambio en el sistema de ejecución de cimentación perimetral previsto inicialmente debido a la presencia de formaciones geológicas



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202871550543284764097**

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4396/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L01-MO03

heterogéneas y de arcillas con alto contenido de humedad, así como por la sustitución del conjunto de carpintería existente en proyecto motivada por las circunstancias actuales del mercado.

Dicha modificación del contrato de obras hace necesaria a su vez la modificación de los contratos complementarios al contrato principal, en este caso el de 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 nº 2, y el de Control de Calidad.

### 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

En el caso que nos ocupa para el expediente A/SER-012127/2019L01 –MO03 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 1 – 39 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30D, la presente modificación tiene por objeto adaptarse al incremento de trabajos que surgen con motivo de la modificación el contrato de la obra a la que está asociado el contrato ( A/OBR-039020/2023). Todo ello, debido a que dicha modificación del contrato de obras, hace necesaria, a su vez, la modificación de los contratos complementarios al contrato principal, en este caso el de 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 nº 2, y el de Control de Calidad.

Para la valoración de estos trabajos adicionales, procede acudir a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas que rige en el contrato de Dirección de las Obras, 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.”.

Por lo que respecta a los honorarios correspondientes a la Redacción de Proyecto y Dirección de Obra, procede aplicar el porcentaje de incremento experimentado por el coste de ejecución material de la propia obra (11,48 %) a los establecidos en el contrato de servicios por cada uno de los conceptos:

- Presupuesto adjudicación
- Redacción Proyecto Ejecución
- Dirección Facultativa

### 3.- NORMATIVA LEGAL

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202871550543284764097

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4396/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L01-MO03

La documentación presentada del presente proyecto modificado, junto con el proyecto primitivo, cumple con lo dispuesto en los Artículos 190, 203 y 205 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.

#### 4.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

##### *Modificaciones no previstas en el contrato*

En el caso que nos ocupa es de aplicación dicho artículo. La modificación de los contratos 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, ya que no era posible prever la presencia de formaciones geológicas heterogéneas que modifican la naturaleza del terreno y obligan a modificar el sistema de ejecución de la cimentación perimetral de pilotaje previsto inicialmente; tampoco era previsible la presencia de arcillas con alto contenido de humedad que obligan a la gestión de los lodos aparecidos de acuerdo a la normativa vigente, ni la evolución del mercado sustituyendo la carpintería de aluminio y vidrios existentes en proyecto por otros modelos que aumentan las prestaciones de cara al cumplimiento de los valores límite de transmitancia térmica exigidos para el conjunto del hueco conforme al Documento Básico HE 1 del Código Técnico de la Edificación (CTE DB HE).

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.

Por todo lo anterior, se efectúa la modificación los contratos de asistencia técnica correspondientes a la Redacción de Proyecto y Dirección Facultativa y de Control de Calidad, ambos complementarios al contrato principal.

#### 5.- CONDICIONES ECONÓMICAS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

La clasificación del contratista será la misma que en el contrato principal. El adjudicatario de la redacción del Proyecto y Dirección Facultativa EME ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ESPINOS ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P. ha manifestado su conformidad para la presente modificación.

El importe del contrato para la realización de nuevos ensayos y cimentación asciende a un importe de 28.009,52 € (s/IVA) y el plazo de ejecución inicial se incrementa en 7 meses.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4396/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L01-MO03

### NUEVO PRESUPUESTO

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

Por lo que respecta a los honorarios correspondientes a la Redacción de Proyecto y Dirección de Obra, procede aplicar el porcentaje de incremento experimentado por el coste de ejecución material de la propia obra (11,48 %) a los establecidos en el contrato de servicios por cada uno de los conceptos:

*Datos iniciales:*

- Presupuesto adjudicación: 381.227,13 € (s/IVA)
- Redacción Proyecto Ejecución: 20% s/ 381.227,13 € = 76.245,42 € (s/IVA)
- Dirección Facultativa: 44% s/ 381.227,13 € = 167.739,94 € (s/IVA)

*Cálculo incremento:*

- o Redacción Proyecto Modificado (11,48% s/ 76.245,42 €): 8.752,97 €
- o Honorarios DO P. Modificado (11,48% s/ 167.739,94 €): 19.256,55 €
- SUMA BASE IMPONIBLE: 28.009,52 €
- 21% IVA: 5.882,00 €
- TOTAL INCREMENTO (i/IVA): 33.891,52 €

Dicho incremento supone un 7,35% sobre el contrato inicial, que sumado al 27,71 % correspondiente al Proyecto Modificado 1, suponen un incremento total del 35,06% sobre el presupuesto inicial del contrato, siendo inferior al 50% establecido en el artículo 205.2b) de la LCSP.

		CONTRATO INICIAL	INCR. MOD. 1		INCR. MOD. 2		TOTAL	
B.I. HONORARIOS		381.227,13 €	105.640,65 €		28.009,52 €		514.877,30 €	
IVA	21%	80.057,70 €	22.184,53 €	27,71%	5.882,00 €	7,35%	108.124,23 €	35,06%
TOTAL HONORARIOS		461.284,83 €	127.825,18 €		33.891,52 €		623.001,53 €	

*Distribución de anualidades:*

ANUALIDAD	IMPORTE i/IVA
2026	33.891,52 €
TOTAL	33.891,52 €

### 6.- VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

El importe del contrato para la 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 1 – 39 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30D asciende a la cantidad de 28.009,52 € (s/I.V.A) (33.891,52 € IVA incluido), con un incremento de plazo de 7 meses.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4396/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L01-MO03

Dicho incremento supone un 7,35% sobre el contrato inicial, que sumado al 27,71 % correspondiente al Proyecto Modificado 1, suponen un incremento total del 35,06% sobre el presupuesto inicial del contrato, siendo inferior al 50% establecido en el artículo 205.2b) de la LCSP.

### RESUELVO

**APROBAR EL EXPEDIENTE DE SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS A/SER-012127/2019L01 –MO03 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 1 – 39 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30D.-MO02**, por un incremento de 28.009,52 € (s/I.V.A) (33.891,52 € IVA incluido), con un incremento de plazo de 7 meses, lo que sumado a los honorarios iniciales y al modificado primero, hace un total de 514.877,30 € (s/IVA) (623.001,53 € i/IVA) y cuya ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, EME ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ESPINOS ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P. con NIF nº B80459407, que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.

Esta modificación supone un incremento del 7,35% sobre el contrato inicial, que sumado al 27,71 % correspondiente al Proyecto Modificado 1, suponen un incremento total del 35,06% sobre el presupuesto inicial del contrato, siendo inferior al 50% establecido en el artículo 205.2b) de la LCSP.

Base imponible 28.009,52 €	IVA 5.882,00 €	Importe total 33.891,52 €
-------------------------------	-------------------	------------------------------

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

Anualidad	Base Imponible	IVA (21%)	TOTAL	IVA Extrapresup. (17%)	IVA Presupuestario (83%)	Gasto a Presupuesto
2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2026	28.009,52	5.882,00	33.891,52	999,94	4.882,06	32.891,58
<b>TOTAL</b>	<b>28.009,52</b>	<b>5.882,00</b>	<b>33.891,52</b>	<b>999,94</b>	<b>4.882,06</b>	<b>32.891,58</b>

Se aprueba el gasto presupuestario por importe de 32.891,58 euros para el ejercicio 2026, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa 261B	Económica 62101	Importe 32.891,58
------------------	--------------------	----------------------

El importe de IVA deducible en la anualidad corriente 2025 se aplicará a la siguiente imputación extrapresupuestaria:



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4396/2025

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-012127/2019L01-MO03

Cuenta	Importe
4720000000	0

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 1.400,48 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: 1202871550543284764097