

**RESOLUCIÓN**

Nº Resolución: 3574/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L02-MO02

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS “CONTROL DE CALIDAD DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 128 VIVIENDAS EN LA U.V.A. DE HORTALEZA; 106 VIVIENDAS EN EL ALTO DEL ARENAL; 38 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30 D EN VALLECAS Y 40 VIVIENDAS EN LA PARCELA 3.6.A EN VALLECAS” – LOTE 2: “106 VIVIENDAS EN EL ALTO DEL ARENAL”.

De conformidad con la memoria justificativa de la propuesta de modificación del contrato “CONTROL DE CALIDAD DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 128 VIVIENDAS EN LA U.V.A. DE HORTALEZA; 106 VIVIENDAS EN EL ALTO DEL ARENAL; 38 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30 D EN VALLECAS Y 40 VIVIENDAS EN LA PARCELA 3.6.A EN VALLECAS” – LOTE 2: “106 VIVIENDAS EN EL ALTO DEL ARENAL”. Expediente: A/SER-002759/2020L02, emitida sobre la necesidad de modificar dicho contrato, en base a la siguiente justificación:

Mediante Resolución de fecha 14/10/2020 se adjudicó a INCOSA el contrato denominado “CONTROL DE CALIDAD DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 128 VIVIENDAS EN LA U.V.A. DE HORTALEZA; 106 VIVIENDAS EN EL ALTO DEL ARENAL; 38 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30 D EN VALLECAS Y 40 VIVIENDAS EN LA PARCELA 3.6.A EN VALLECAS” – LOTE 2: “106 VIVIENDAS EN EL ALTO DEL ARENAL”, firmándose el contrato con fecha 17/11/2020.

El Proyecto Básico de 106 VIVIENDAS VPPA Y GARAJES 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 (MADRID) fue aprobado con fecha 19/11/2020.

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 06/10/2021 se concede la licencia de obras con nº expediente municipal 711/2021/05756.

El informe favorable de la revisión del proyecto de ejecución fue emitido por INCOSA en fecha 06/05/2021, tras lo cual con fecha 16/07/2021 se aprueba el Proyecto de Ejecución por un presupuesto de contrata sin IVA de 13.998.697,69 €.

Posteriormente, 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: 3574/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L02-MO02

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.

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, 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.

También se ven afectados los honorarios de Control de Calidad, ya que las modificaciones introducidas implican la redacción de nuevos informes de cara a la obtención del Seguro Decenal de la promoción.

Las modificaciones recogidas en el proyecto son las siguientes:

Causas Técnicas Imprevistas

1. 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.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3574/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L02-MO02

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”.

Dentro de la documentación contractual que rige el presente expediente, y según figura en la “Memoria económica justificativa y explicativa del presupuesto de licitación” de fecha 18/10/2019, para el cálculo del PEM estimado de la presente promoción se tomó como base el “Método de determinación de los costes de referencia de la edificación en municipios de la Comunidad de Madrid” publicado en el año 2015 por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, a través del Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control, dependiente de la Subdirección General de Arquitectura y perteneciente la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras. A través de dicho método se calcula un coste de referencia general por metro cuadrado en base a factores tales como el tipo de edificación, la situación geográfica y el tipo de acabados, resultando en este caso un coste de referencia para viviendas de 725,10 €/m².

Posteriormente, en el año 2022, el mismo Organismo publica una actualización de dichos costes, y aplicando los mismos parámetros resulta un coste de referencia para viviendas de 1.190,20 €/m², es decir, se ha producido un incremento del 64,14% sobre los precios aplicados inicialmente.

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.

2. 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



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3574/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L02-MO02

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.

Adaptación a normativa de nueva aplicación

1. Recálculo de 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.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3574/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L02-MO02

NORMATIVA LEGAL

La documentación presentada del presente proyecto modificado, cumple con lo dispuesto en los Artículos 190, 203 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.

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 requisitos señalados en el mismo.

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.

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 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.

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 no sufre variación.

NUEVO PRESUPUESTO



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3574/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L02-MO02

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

Contrato inicial (Base Imponible)	45.700,00 €	
Incremento modificado	3.600,00 €	7,88%
SUMA PARCIAL	49.300,00 €	
IVA 21%	10.353,00 €	
TOTAL PRECIO CONTRATO MODIFICADO	59.653,00 €	

VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación resulta necesaria para redacción de un proyecto que permita la licitación de las obras 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.

Mediante Resolución nº 3051/2023 de fecha 17/07/2023, se produjo la aprobación técnica de dicho modificado. Dado que el modificado supone un incremento en el volumen de obra a ejecutar con respecto al previsto inicialmente, dicho incremento se debe reflejar también en los contratos complementarios al contrato principal. Por ello, se propone que dichos trabajos sean realizados por los mismos adjudicatarios de los contratos principales.

De la misma forma, el adjudicatario del Control de Calidad del proyecto y de las obras presentó con fecha 17/05/2023 una oferta para el control de proyecto modificado por un importe de 3.600,00 € (s/IVA).

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 45.700,00 € y 49.300,00€ respectivamente, este modificado supone un incremento de 3.600,00€ (s/IVA) sobre el proyecto primitivo, lo que representa un 7,88 %, por lo que resulta de aplicación el artículo 242 de la Ley 9/2017, de 18 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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

RESUELVO

Aprobar el expediente de modificación del contrato “CONTROL DE CALIDAD DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 128 VIVIENDAS EN LA U.V.A. DE HORTALEZA; 106 VIVIENDAS EN EL ALTO DEL ARENAL; 38 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30 D EN VALLECAS Y 40 VIVIENDAS EN LA PARCELA 3.6.A EN VALLECAS” – LOTE 2: “106 VIVIENDAS EN EL ALTO DEL ARENAL” Expediente: A/SER-002759/2020L02, por un



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3574/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L02-MO02

incremento de 3.600,00 € (4.3656,00 € i/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales, hace un total de 49.300,00 € (59.653,00 € i/IVA) y cuya ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, S.A.U. (INCOSA) con NIF nº A24036691, que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.

Esta modificación supone un incremento del 7,88 % (3.600,00 euros IVA excluido), respecto del contrato primitivo (47.500,00 euros, IVA excluido)

Base imponible	IVA	Importe total
3.600,00 €	756,00 €	4.356,00 €

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-002759/2020L02: CONTROL DE CALIDAD DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS - INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, S.A.U. (INCOSA):

- Control P. Modificado (oferta de fecha 17/05/2023): 3.600,00 €
SUMA BASE IMPONIBLE: 3.600,00 €
21% IVA: 756,00 €
TOTAL INCREMENTO (i/IVA): 4.356,00 €

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

ANUALIDAD	B.I.	IVA	TOTAL
2023	3.600,00 €	756,00 €	4.356,00 €

Se aprueba el gasto por importe de 4.242,60 euros para el ejercicio 2023, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa	Económica	Importe
261B	62101	4.242,60

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

Cuenta	Importe
4100010000	113,40

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



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3574/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L02-MO02

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 180,00 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.

