



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3597/2023

 Unidad administrativa:
 Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L03-MO01

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS “PROYECTO MODIFICADO DE 39 VIVIENDAS VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE EN LA PARCELA 1.30 DEL ENSANCHE DE VALLECAS– LOTE 3: “CONTROL DE CALIDAD DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 39 VIVIENDAS VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE EN LA PARCELA 1.30 DEL ENSANCHE DE VALLECAS”.

De conformidad con la memoria justificativa de la propuesta de modificación del contrato “PROYECTO MODIFICADO DE 39 VIVIENDAS VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE EN LA PARCELA 1.30 DEL ENSANCHE DE VALLECAS– LOTE 3: “CONTROL DE CALIDAD DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 39 VIVIENDAS VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE EN LA PARCELA 1.30 DEL ENSANCHE DE VALLECAS”. Expediente: A/SER-002759/2020L03, 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 39 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30D DEL ENSANCHE DE VALLECAS – LOTE 3, firmándose el contrato con fecha 17/11/2020.

El Proyecto Básico de 39 VIVIENDAS VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE EN LA PARCELA 1.30 DEL ENSANCHE DE VALLECAS fue aprobado con fecha 25/10/2020.

Con fecha 11/02/2021 se obtuvo la Calificación Provisional (10-CV-00060.1/2020), y el 07/06/2021 la Licencia de Obras (711/2021/04045).

El informe favorable de la revisión del proyecto de ejecución fue emitido por INCOSA en fecha 15/10/2021, tras lo cual con fecha 03/11/2021 se aprueba el Proyecto de Ejecución por un presupuesto de contrata sin IVA de 3.779.309,10 €.

Mediante Resolución nº 934/2022 de fecha 09/03/2022 del Director Gerente se acuerda el inicio y se ordena la tramitación del expediente de contratación de obras denominado “39 VIVIENDAS, LOCAL Y GARAJE EN LA PARCELA 1.30D DEL UZP 1.03 – ENSANCHE DE VALLECAS”, cuyo presupuesto base de licitación asciende a 3.779.309,10 € (IVA excluido), siendo los pliegos informados favorablemente por Letrados con fecha 22/03/2022.

Posteriormente, y mediante Resolución nº 2420/2022 de fecha 07/06/2022 se deja sin efecto la Resolución nº 934/2022 por modificación del título y la financiación del expediente, y nuevamente se acuerda el inicio del expediente y se ordena su tramitación, aprobándose mediante Resolución nº 3060/2022 de fecha 22/07/2022 el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Pliego de Prescripciones Técnicas que han de regir la adjudicación y ejecución del contrato de obras, que vuelven a ser informados favorablemente por Letrados con fecha 06/07/2022.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3597/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L03-MO01

De acuerdo con las indicaciones de la Dirección General de Presupuestos, mediante Resolución nº 3312/2022 de fecha 25/08/2022, se deja sin efecto la resolución de aprobación de pliegos (nº 3060/2022) por modificación de la distribución de anualidades, y se aprueban nuevamente los pliegos para la licitación de las obras.

Durante el tiempo transcurrido desde la aprobación del proyecto que ha de servir de basa para la licitación de las obras, ha aparecido normativa de obligado cumplimiento que es necesario incluir en el proyecto aprobado de forma previa la licitación de las obras.

Con fecha 28 de marzo de 2023, se emite informe del Área de Obras proponiendo la modificación del proyecto para adaptarlo a las nuevas circunstancias, autorizándose mediante Resolución del Director Gerente nº 1224/2023 de fecha 30 de marzo de 2023.

Posteriormente, mediante Resolución nº 2954/2023 de fecha 10/07/2023, 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 y cuantificado en un 43,60% sobre el presupuesto aprobado, dicho incremento se debe reflejar también en los contratos complementarios al contrato principal. Por todo ello, se ven afectados, entre otros, 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. Asimismo, se propone que dichos trabajos sean realizados por los mismos adjudicatarios de los contratos principales.

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.

Las modificaciones recogidas en el proyecto son las siguientes:

Causas Técnicas Imprevistas



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3597/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L03-MO01

1. 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/m²-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.

Para ello, es necesario realizar un nuevo estudio de las instalaciones de ACS y climatización planteadas en el proyecto inicial con el fin de alcanzar los niveles exigidos para reducir la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración, así como la adaptación del resto de instalaciones que pudiesen verse afectadas y de la envolvente y aislamientos del proyecto existente.

2. Actualización del presupuesto a circunstancias actuales de mercado

Las circunstancias sociales y económicas que ha producido la pandemia desencadenada por el virus SARSCoV- 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”.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3597/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L03-MO01

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.

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.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3597/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L03-MO01

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.

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.

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

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

Contrato inicial (Base Imponible)	18.800,00 €	15,16%
Incremento modificado	2.850,00 €	
SUMA PARCIAL	21.650,00 €	
IVA 21%	4.546,51 €	
TOTAL PRECIO CONTRATO MODIFICADO	26.196,51 €	



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3597/2023

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-002759/2020L03-MO01

VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

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 3.779.309,10 € y 5.427.224,01 € respectivamente, esta modificado supone un incremento de 1.647.914,91 € (s/IVA) sobre el proyecto primitivo, lo que representa un 43,60 %, 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 PROYECTO MODIFICADO DE 39 VIVIENDAS VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE EN LA PARCELA 1.30 DEL ENSANCHE DE VALLECAS– LOTE 3: “CONTROL DE CALIDAD DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 39 VIVIENDAS VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE EN LA PARCELA 1.30 DEL ENSANCHE DE VALLECAS”. Expediente: A/SER-002759/2020L03, por un incremento de 2.850,00 € (3.448,5 € i/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales, hace un total de 21.650,00 € (26.196,50 € 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 15,16 % (2.850,00 euros IVA excluido), respecto del contrato primitivo (18.800,00 euros, IVA excluido)

Base imponible 2.850,00 €	IVA 598,51 €	Importe total 3.448,51 €
------------------------------	-----------------	-----------------------------

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-002759/2020L03: 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): 2.850,00 €
SUMA BASE IMPONIBLE: 2.850,00 €
21% IVA: 598,51 €
TOTAL INCREMENTO (i/IVA): 3.448,51 €



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 3597/2023

Expediente: A/SER-002759/2020L03-MO01

Unidad administrativa:
Área de Contratación

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

ANUALIDAD	B.I.	IVA	TOTAL
2023	2.850,00 €	598,51 €	3.448,51 €

Se aprueba el gasto por importe de 3.358,73 euros para el ejercicio 2023, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa	Económica	Importe
261B	62101	3.358,73

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

Cuenta	Importe
4100010000	89,78

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 142,5 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.

