



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 893/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO01

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 Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO EN LA PARCELA FR-63 DEL PAU 4 DE MÓSTOLES”.

ANTECEDENTES DE HECHO

1.1.- Proyecto original y comienzo de obra.

El contrato de servicios denominado “Elaboración de Proyecto Básico, trabajos complementarios, Proyecto de Ejecución y Dirección Facultativa de obras de construcción de edificio de viviendas VPPA y consumo de energía casi nulo en la parcela FR-63 del PAU 4 de Móstoles” (expediente A/SER-017354/2020) fue formalizado entre la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y la UTE ESTUDIO DMDV ARQUITECTOS S.L.P., VELÁZQUEZ MINGARRO S.L.P. Y PLENUM INGENIEROS S.L. (CIF U06952956) con fecha 25 de noviembre de 2021, por un importe de 751.300,00 € (909.073,00 € i/IVA).

El objeto del mismo es la realización de los trabajos de redacción del Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Trabajos Complementarios, y la Dirección Facultativa de las obras (Dirección de las Obras, Dirección de Ejecución de las Obras y Dirección de las Obras de Instalaciones de Telecomunicaciones) de un edificio de viviendas, locales y garaje, de consumo de energía casi nulo, en la parcela FR-63 del PAU-4 de Móstoles (C/ Perseo 37-41), incluyendo el control y seguimiento de los servicios o actuaciones vinculadas al periodo de garantía posterior a la entrega de las viviendas.

Por resolución nº 2363/2023 de su Director-Gerente, de fecha 01/06/2023, la Agencia de Vivienda Social aprobó el Proyecto Básico redactado por el contratista, el cual integra un total de 176 viviendas, distribuidas en ocho portales; 2 locales comerciales y un sótano destinado a garaje, así como los trabajos complementarios.

Con fecha 19/10/2023 se otorgó la correspondiente cédula de calificación provisional (expediente 10-CV-00020.2/2023) por resolución de la Directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

La solicitud de licencia urbanística se presentó por registro electrónico con fecha 05/07/2023 dirigida a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Móstoles. Una vez introducidas en el proyecto las modificaciones y aclaraciones necesarias para satisfacer los requerimientos emitidos por los servicios técnicos municipales, con fecha 22 de noviembre de 2023 el Ayuntamiento de Móstoles otorgó la preceptiva licencia municipal de obras, por resolución del Comité Ejecutivo de la Gerencia Municipal de Urbanismo (expediente U.033.O/2023/43. Con dicha fecha debe considerarse efectiva la aprobación del



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 893/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO01

proyecto básico por parte de la Agencia, iniciándose los trabajos de redacción del proyecto de ejecución, todo ello de acuerdo con lo establecido en la cláusula 4.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato, que señala que “el proyecto presentado solo quedará completamente aprobado una vez hayan recibido la conformidad de la Agencia, y se hayan obtenido la Licencia urbanística de obras de nueva planta del Ayuntamiento correspondiente y la calificación provisional de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid”.

Durante el desarrollo de los trabajos de redacción del proyecto de ejecución, la Subdirección general de Proyectos y Obras ha constatado la conveniencia de introducir ciertas modificaciones en el proyecto destinadas a aumentar la superficie útil del edificio proyectado, de manera que este incremento de superficie útil pueda destinarse a aumentar en dos unidades el número de viviendas de la promoción (hasta 178), y simultáneamente mejorar la habitabilidad de las viviendas proyectadas en los portales 3, 4, 5, 8, 9 y 10. El incremento de superficie útil planteado tiene su origen en la supresión de las viviendas proyectadas en planta ático, con la consiguiente eliminación de las dobles escaleras previstas para su evacuación en caso de incendio, trasladando esas viviendas a una nueva planta segunda situada entre los portales 5 y 10. Dadas las características de la modificación propuesta en el edificio proyectado, ésta no representará un incremento de su coste de ejecución.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1. Modificación del proyecto básico aprobado
Redacción de un Anexo de modificación del proyecto básico, así como de los documentos complementarios que pudieran verse afectados, con el **alcance** descrito anteriormente. El anexo señalado deberá permitir la aprobación por parte del Ayuntamiento de Móstoles de las modificaciones introducidas.
2. Adaptación del proyecto de ejecución en fase de redacción
Introducción en el proyecto de ejecución, actualmente en fase de elaboración, de las modificaciones descritas anteriormente.
3. Modificación del Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones
Modificación del Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, redactado con fecha 03/03/2023 y presentado con fecha 29/05/2023 ante la Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, recogiendo el aumento en el número de viviendas y configuración del edificio.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Siendo una de las finalidades de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid satisfacer en la mayor medida posible la demanda de este tipo de viviendas resulta necesario introducir en el proyecto



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 893/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO01

las modificaciones señaladas, para aumentar el número de unidades de vivienda que constituirán el edificio.

Los trabajos necesarios para llevar a cabo tanto la modificación del proyecto básico como la incorporación de las modificaciones en el proyecto de ejecución que viene desarrollándose constituyen una prestación adicional a las previstas en el contrato.

Las condiciones en las que el contrato podría ser modificado se señalan en la Cláusula 27 y apartado 22 de la Cláusula 1 del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares que lo rige. El pliego no prevé expresamente la posibilidad de su modificación, por lo que la aquí descrita se propone al amparo de lo previsto en el Art. 203.2.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, cumpliéndose el doble requisito de que su justificación se encuentra en el supuesto descrito en el apartado 205.2.a) y de que su alcance se limita a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la hace necesaria, que es el aumento del número viviendas del edificio y la mejora de su habitabilidad, todo ello en cumplimiento de los objetivos de la Agencia de Vivienda Social, que es edificar el mayor número de viviendas públicas con las que satisfacer la demanda existente.

En efecto, resulta necesario añadir servicios adicionales a los inicialmente contratados y se satisfacen los dos requisitos señalados en el citado apartado: 1º el cambio de contratista no es posible por razones de tipo técnico, ya que el proyecto tiene un carácter unitario y debe recoger tanto la parte del edificio que se modifica como la que permanece inalterada; y 2º el incremento del precio del contrato propuesto (35.000,00 euros) representa un incremento del 4,66% en relación con el precio inicial del mismo (751.300,00 €, IVA excluido), porcentaje muy inferior al límite del 50% establecido como máximo en el citado artículo, y sin que hayan sido aprobadas hasta la fecha otras modificaciones del contrato.

Por otra parte, siendo este porcentaje de incremento (4,66%) también inferior al 20%, la modificación propuesta resulta obligatoria para el contratista, de acuerdo con lo establecido en el Art. 206 de la Ley de Contratos del Sector Público. No obstante, existe conformidad del contratista con la modificación propuesta, formulada por escrito.

CONDICIONES ECONÓMICAS Y PLAZO DE EJECUCIÓN.

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 del contrato, se mantiene el plazo de 55 meses establecido en la Cláusula 11 del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, introduciéndose los siguientes plazos parciales:

- Entrega del Anexo de modificación del proyecto básico: 15 días naturales, contados a partir de la modificación del contrato;



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 893/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO01

- Entrega del proyecto de ejecución y del proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones modificado: 15 de marzo de 2024, siempre que hayan transcurrido al menos 7 semanas desde la formalización de la modificación del contrato.

Se mantendrán el resto de plazos parciales previstos para la dirección facultativa de las obras así como la vinculación de los mismos a la ejecución de las obras.

Se mantiene igualmente el régimen de pagos del contrato inicial para cada una de las fases y se establece un único pago de 35.000,00 euros en concepto de modificación del proyecto básico, incorporación al proyecto de ejecución de las modificaciones introducidas en el mismo y modificación del proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, una vez se obtenga la conformidad de la Agencia y del Ayuntamiento de Móstoles con la documentación presentada.

En cuanto a los plazos de garantía se mantienen las mismas condiciones que en el contrato inicial.

RESUMEN DE PRESUPUESTO

El nuevo importe del contrato con el incremento de las prestaciones adicionales, queda especificado en el siguiente desglose:

Contrato inicial (base imponible): 751.300,00 €
Incremento modificado: 35.000,00 € (4,66%)
Total: 786.300,00 €
21% IVA: 165.123,00 €

TOTAL PRECIO CONTRATO MODIFICADO 951.423,00 €

El importe de la modificación se imputará a la anualidad 2024, con lo que el resumen global del contrato quedará del siguiente modo:

ANUALIDAD	IMPORTE VIGENTE (€)	IMPORTE MODIFICACION(€)	IMPORTE PROPUESTO (€)
2022	227.268,25		227.268,25
2023	45.453,65		45.453,65
2024	298.175,94	42.350,00	340.525,94
2025	203.632,35		203.632,35
2026	134.542,81		134.542,81
TOTAL	909.073,00		951.423,00

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 893/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO01

VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación del contrato que se propone, de conformidad con lo establecido en el Art. 203.2.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, responde a la necesidad de cumplimiento y realización de los fines institucionales de la Agencia de Vivienda Social al posibilitar un aumento del número de viviendas que integrarán la promoción proyectada en la parcela FR-63 del PAU 4 de Móstoles, y ello en razón del interés público y en atención a la demanda social de Viviendas de Promoción Pública existente dentro de la Comunidad de Madrid.

Los trabajos necesarios para llevar a cabo tanto la modificación del proyecto básico como la incorporación de las modificaciones en el proyecto de ejecución que viene desarrollándose constituyen una prestación adicional a las previstas en el contrato, por lo que la modificación del contrato propuesta se encuentra en el supuesto definido en el Art. 205.2.a) de la citada ley, cumpliéndose los dos requisitos señalados en dicho apartado. Por un lado, el cambio de contratista no es posible por razones de tipo técnico, ya que el proyecto tiene un carácter unitario y debe recoger tanto la parte del edificio que se modifica como la que permanece inalterada. Por otro, el incremento del precio del contrato por la realización de estas nuevas prestaciones asciende a 35.000,00 € (base imponible), lo que supone un 4,66% sobre el precio de adjudicación (751.300,00 €, IVA excluido).

Por otra parte, la modificación propuesta no altera las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación del contrato y se limita a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la hace necesaria, que es el aumento del número viviendas del edificio y la mejora de su habitabilidad, tal y como exige el Art. 205.1.b).

Se ha dado audiencia al contratista sobre las condiciones en que se plantea la presente modificación, habiendo dejado patente su conformidad en documento firmado que se adjunta al presente informe.

Por todo lo anteriormente expuesto, se propone la modificación del contrato de servicios denominado ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO EN LA PARCELA FR-63 DEL PAU 4 DE MOSTOLES (expediente A/SER-017354/2020) con un incremento de 35.000,00 € (42.350,00 € i/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales hace un total de 786.300,00 € (951.423,00 € i/IVA).



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 893/2024

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO01

Unidad administrativa:
Área de Contratación

RESUELVO

Aprobar el expediente de modificación nº 1 del contrato ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO EN LA PARCELA FR-63 DEL PAU 4 DE MOSTOLES (expediente A/SER-017354/2020) por un incremento de 35.000,00 € (42.350,00 € i/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales hace un total de 786.300,00 € (951.423,00 € i/IVA), cuya ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, UTE ESTUDIO DMDV ARQUITECTOS S.L.P., VELÁZQUEZ MINGARRO S.L.P. Y PLENUM INGENIEROS S.L. (CIF U06952956) que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.

Esta modificación supone un incremento del 4,66 % (35.000,00 euros IVA excluido), respecto del contrato primitivo.

Base imponible	IVA 21%	Importe total
35.000,00 €	7.350 €	42.350,00 €

Por todo lo anterior, se precisa efectuar la modificación correspondiente al contrato con los siguientes importes y distribución de anualidades:

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

AÑO	Base Imponible	IVA total 21%	64 % IVA no deducible	Gasto a presupuesto	36% IVA deducible	TOTAL
2024	35.000,00€	7.350 €	4.704 €	39.704,00 €	2.646 €	42.350,00 €

Se aprueba el gasto por importe de 39.704,00 euros para el ejercicio 2024, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa	Económica	Importe
261B	62101	39.704,00 €

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

Cuenta	Importe
4100010000	2.646 €

El modificado no implica una ampliación sobre el plazo de ejecución inicial.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 893/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO01

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 1.750 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.

