

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2301/2026

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO03

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 3 DEL CONTRATO DE SERVICIOS “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 178 VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 – PAU 4 –MÓSTOLES. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA- Next GenerationEU”. (A/SER-017354/2020C01-MO03).

1.- ANTECEDENTES

El objeto del contrato de referencia es la “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 178 VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 – PAU 4 – MÓSTOLES”, contrato que tiene el carácter de complementario del de ejecución de las obras necesarias para terminación y puesta en servicio de una promoción de 178 viviendas VPPA de consumo de energía casi nulo, locales comerciales y garajes– parcela FR-63 del Plan Parcial del PAU 4 “Móstoles-Sur”, Móstoles.

Dicha promoción se encuentra financiada con cargo al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia aprobado por el Real Decreto-Ley 36/2020, de 30 de diciembre.

Mediante Resolución del Director-Gerente de la Agencia de Vivienda Social de fecha 19/10/2021, se adjudicó a la UTE ESTUDIO DMDV ARQUITECTOS S.L.P., VELÁZQUEZ MINGARRO S.L.P. Y PLENUM INGENIEROS S.L., Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982, número 1”, el contrato 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 – PARCELA FR-63 – PAU 4 –MÓSTOLES, firmándose dicho contrato en fecha 29/11/2021.

El Proyecto Básico fue aprobado con fecha 01/06/2023, y con fecha 05/07/2023 se solicitó Licencia Urbanística a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles.

La licencia urbanística para la ejecución de las obras fue concedida conforme a dicho proyecto básico con fecha 22/11/2023 mediante acuerdo del Comité Ejecutivo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestion/comunidad.madrid/cv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239620361653152535404**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2301/2026

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO03

Ayuntamiento de Móstoles (expediente U.033.O/2023/43), y modificada posteriormente el día 13/03/2024 (expediente U.033.O/2024/2).

Mediante Resolución nº 440/2024 de fecha 16/02/2024, se produjo la aprobación técnica de la modificación del contrato para la ELABORACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 178 VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 – MÓSTOLES, firmándose dicho contrato con fecha 05/04/2024 por un importe de 35.000,00 € (sin IVA), lo que supone un incremento del 4,66 % sobre el contrato inicial

El Proyecto de Ejecución se aprobó en fecha 30/04/2024. En dicho proyecto, se incluía una programación de los trabajos de 20 meses para la obtención del certificado final de obra, y 6 meses adicionales para legalización de acometidas e instalaciones, obtención de licencias y preparación de la documentación necesaria para la recepción de las obras por parte de la Agencia de Vivienda Social.

Mediante resolución del Director Gerente de fecha 24/10/2024 se adjudicaron las obras a la empresa AVINTIA PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.L, formalizándose el contrato con fecha 04/12/2024.

El Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de las obras, suscrito con fecha 02/01/2025, contempla el plazo de ejecución previsto en la documentación contractual y en la planificación inicial del Proyecto de Ejecución, por lo que la fecha prevista inicialmente para la obtención del certificado final de obra sería el 03/09/2026.

Dado que, de acuerdo con el citado RDL 36/2020 de 30 de diciembre, las actuaciones objeto de financiación deberían estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026, resultó necesario contemplar medidas extraordinarias para reducir los plazos estimados inicialmente.

Debido a ello y a la aparición de causas técnicas imprevistas y nueva normativa de obligado cumplimiento, se autorizó la redacción de un proyecto modificado nº 2 mediante sendas resoluciones nº 681/2025 y nº 3362/2025 de fecha 14/02/2025 y 18/08/2025 respectivamente, aprobándose dicho modificado mediante resolución nº 4548/2025 de fecha 24/11/2025 por un importe de 2.493.837,48 € (s/IVA), lo que representa un 8,67% sobre el presupuesto de adjudicación.

Posteriormente, durante la ejecución de las obras han aparecido una serie de circunstancias sobrevenidas que requieren la redacción de un proyecto modificado.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2301/2026

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO03

Por un lado, durante los meses de enero y febrero del presente año han surgido una serie de condicionantes meteorológicos (lluvia y viento) que han ralentizado e incluso impedido la ejecución de los trabajos que se estaban ejecutando, llegando incluso a afectar a algunos ya realizados y que ha sido necesario reparar o volver a ejecutar en algunos casos para poder continuar con las obras, por lo que resulta necesario adoptar medidas adicionales para poder cumplir con el plazo establecido para las actuaciones objeto de financiación a través del PRTR. Por otro lado, y de acuerdo con las indicaciones del Organismo de Control Técnico (OCT) que controla la ejecución de la obra, la solución de fachada prefabricada autorizada en el modificado nº 2 requiere la adopción de medidas adicionales para evitar la propagación del fuego por la cara interior de la misma.

Por todo lo anterior, resulta necesaria la redacción de un proyecto modificado que recoja las medidas permitan absorber los retrasos producidos por las inclemencias meteorológicas, así como los requerimientos realizados por la OCT.

Por ello, con fecha 10/04/2026, se recibe escrito de la Dirección Facultativa con el conforme de la Empresa Constructora, solicitando autorización para la redacción de un Proyecto Modificado nº 3, autorizándose dicha redacción mediante Resolución del Director Gerente nº 1456/2026 de fecha 20/04/2026 por un incremento máximo del 8% sobre el presupuesto de adjudicación.

Dichas modificaciones del contrato de obra hacen necesaria, a su vez, la modificación de los contratos complementarios al contrato principal, en este caso el de Redacción de Proyecto, ya que supone la redacción de un proyecto modificado que reúna las cuestiones planteadas en la solicitud presentada con anterioridad. Al igual que en el caso de la modificación del propio contrato de obras, la modificación del contrato complementario de asistencia técnica que se propone resulta necesaria para atender a las circunstancias surgidas en la ejecución de las obras de construcción del edificio, destinado a la creación de viviendas sujetas al régimen de protección pública (VPPA) y promovido por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Por tanto, se satisface el requisito establecido en el artículo 203 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dado el interés público inherente al incremento del parque de viviendas de la Agencia con el que ésta atiende a la demanda social existente, siendo por tanto este interés público el que subyace a la modificación propuesta.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/verificacion>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239620361653152535404**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2301/2026

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO03

2.-OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Las modificaciones del contrato de obra hacen necesaria a su vez la modificación de los contratos complementarios al contrato principal, en este caso el de Redacción de Proyecto, ya que supone la redacción de un proyecto modificado que reúna las cuestiones planteadas en la solicitud presentada con anterioridad.

Al igual que en el caso de la modificación del propio contrato de obras, la modificación del contrato complementario de asistencia técnica que se propone resulta necesaria para atender a las circunstancias surgidas en la ejecución de las obras de construcción del edificio, destinado a la creación de viviendas sujetas al régimen de protección pública (VPPA) y promovido por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Por tanto, se satisface el requisito establecido en el artículo 203 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dado el interés público inherente al incremento del parque de viviendas de la Agencia con el que ésta atiende a la demanda social existente, siendo por tanto este interés público el que subyace a la modificación propuesta.

La modificación del contrato 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.

Asimismo, la aprobación de la presente modificación se hace necesaria en razón del interés público contraído y el cumplimiento de uno de los fines de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, como es el de satisfacer la demanda social en materia de Vivienda de Promoción Pública.

3.- NORMATIVA LEGAL

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestion/comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239620361653152535404**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2301/2026

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO03

La modificación del contrato 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 las intensas precipitaciones y los fuertes vientos que tuvieron lugar en los meses de enero y febrero del presente año han ralentizado e incluso impedido la colocación de los paneles prefabricados de fachada debido a sus grandes dimensiones y peso, causando asimismo desperfectos por la entrada del agua de lluvia en los trabajos interiores de vivienda ya ejecutados al no poder continuar con el cerramiento de las fachadas, dificultando el cumplimiento de la fecha de finalización de las obras establecida en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea – Next Generation EU.

A esta circunstancia se añade el requerimiento de la OCT dirigido a evitar la propagación de incendios por la cara interior de la fachada prefabricada ventilada, considerando esencial la sectorización entre viviendas contiguas (superior e inferiormente), mediante la instalación de una barrera cortafuegos en la línea de los forjados y en líneas verticales entre viviendas, el refuerzo de todos los sellados de huecos de fachada, así como la sustitución del aislamiento actual por modelos que incluyen una capa de aluminio en su cara interior hacia la vivienda para evitar condensaciones intersticiales en la envolvente de fachada.

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.

4.- CONDICIONES ECONÓMICAS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

La clasificación del contratista será la misma que en el contrato principal.

El plazo contractual no sufre modificación.

RESUMEN DE PRESUPUESTO

El precio del contrato inicial y el importe de la modificación propuesta (equivalente al del Proyecto Modificado 3º) son los señalados a continuación:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239620361653152535404**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2301/2026

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO03

Datos iniciales:

- Presupuesto adjudicación: 751.300,00 € (s/IVA)
- Redacción Proyecto Ejecución: 20% s/ 751.300,00 € = 150.260,00 € (s/IVA)

Cálculo incremento:

o Redacción Modificado nº 3 (8% s/ 150.260,00 €):	12.020,80 €
SUMA BASE IMPONIBLE:	12.020,80 €
21% IVA:	2.524,37 €
TOTAL INCREMENTO (i/IVA):	14.545,17 €

6.- VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Para la valoración de estos trabajos adicionales, procede acudir a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas que rige en el contrato, 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 (8,67%) a los establecidos en el contrato de servicios por cada uno de los conceptos. Al tratarse de soluciones técnicas que no suponen un incremento en el volumen de obra a realizar, no proceden honorarios por Dirección de Obra, por lo que solo resulta de aplicación el porcentaje sobre los honorarios correspondientes a Redacción de Proyecto.

Dicho incremento supone un 1,60% sobre el contrato inicial, que sumado al 10,91 % correspondiente al Proyecto Modificado 1 y 2, suponen un incremento total del 12,51% sobre el presupuesto inicial del contrato, siendo inferior al 50% establecido en el artículo 205.2b) de la LCSP.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestion/comunidad.madrid/cv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239620361653152535404**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2301/2026

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO03

		CONTRATO INICIAL	INCR. MOD.1+MOD.2		INCR. MOD. 3		TOTAL	
B.I. HONORARIOS		751.300,00 €	81.986,30 €		12.020,80 €		845.307,10 €	
IVA	21%	157.773,00 €	17.217,12 €	10,91%	2.524,37 €	1,60%	177.514,49 €	12,51%
TOTAL HONORARIOS		909.073,00 €	99.203,42 €		14.545,17 €		1.022.821,59 €	

Distribución de anualidades:

ANUALIDAD	IMPORTE I/IVA
2026	14.545,17 €
TOTAL	14.545,17 €

Por todo lo anterior, se precisa efectuar la modificación del contrato de asistencia técnica correspondiente a la Redacción de Proyecto, complementario al contrato principal, de acuerdo con los siguientes importes:

- A/SER-017354/2020 – REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS – UTE ESTUDIO DMDV ARQUITECTOS S.L.P.- VELÁZQUEZ MINGARRO S.L.P.-PLENUM INGENIEROS S.L., con un incremento de 12.020,80 € (s/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales y a los modificados anteriores, hace un total de 845.307,10 € (s/IVA).

RESUELVO

APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 3 DEL CONTRATO DE SERVICIOS “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 178 VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 – PAU 4 –MÓSTOLES. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA- Next GenerationEU”. (A/SER-017354/2020C01-MO03) por un incremento de 12.020,80 € (s/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales y a los modificados anteriores, hace un total de 845.307,10 € (s/IVA), sin variación de plazo respecto del establecido en el modificado anterior y 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239620361653152535404**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2301/2026

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO03

Esta tercera modificación supone un incremento de 1,60% sobre el contrato inicial, que sumado al 10,91 % correspondiente al Proyecto Modificado 1 y 2, alcanza un incremento total del 12,51% sobre el presupuesto inicial del contrato, siendo inferior al 50% establecido en el artículo 205.2b) de la LCSP.

Anualidad	Base Imponible	IVA (21%)	TOTAL
2026	12.020,80 euros	2.524,37 euros	14.545,17 euros

Por todo lo anterior, se precisa efectuar la modificación nº3 correspondiente al contrato con los siguientes importes y distribución de anualidades:

Anualidad	Base Imponible	IVA (21%)	TOTAL	IVA Extrapresup. (15%)	IVA Presupuestario (85%)	Gasto a Presupuesto
2026	12.020,80	2.524,37	14.545,17	378,66	2.145,71	14.166,51
TOTAL	12.020,80	2.524,37	14.545,17	378,66	2.145,71	14.166,51

Se aprueba el gasto presupuestario por importe de 14.166,51 euros para el ejercicio 2026, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa 261B	Económica 62101	Importe 14.166,51 €
------------------	--------------------	------------------------

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2301/2026

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO03

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

Cuenta	Importe
4720000000	378,66 €

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

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 601,04 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, computado de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en la forma prevista en el artículo 51 de dicha ley y sus disposiciones de desarrollo, 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, 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, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente interponer.

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://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239620361653152535404**