

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: **4775/2025**

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO02

**RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 2 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”.**

### 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 viviendas VPPA y consumo de energía casi nulo en la Parcela FR-63 del PAU 4 de 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 Ayuntamiento de Móstoles (expediente U.033.O/2023/43), y modificada posteriormente el día



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1203015660233979934007**

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: **4775/2025**

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO02

13/03/2024 (expediente U.033.O/2024/2. Con fecha 30/04/2024 se aprueba el Proyecto de Ejecución mediante Resolución nº 1705/2024.

El proyecto referenciado obtuvo Calificación Provisional de VPPA con fecha 19/10/2023 y número de expediente 10-CV-00020.2/2023. Posteriormente, dicha calificación fue modificada con Cédula de fecha 25/06/2024.

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 deberán estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026, resulta necesario contemplar medidas extraordinarias para reducir los plazos estimados inicialmente.

Debido a ello, a instancias de la Agencia de Vivienda Social, se presenta solicitud por parte de los Arquitectos Directores de las Obras con el conforme de la Empresa Constructora para la redacción de un proyecto que recoja una modificación del sistema constructivo en la fase de cimentación que permita una reducción del plazo previsto en 9 semanas sobre el plazo contractual de 20 meses para la finalización y obtención del certificado final de obra sin incremento económico, por lo que mediante resolución del Director Gerente nº 681/2025 de fecha 14/02/2025 se autoriza la redacción de dicho Proyecto Modificado (Proyecto Modificado nº 1).

Posteriormente y durante el desarrollo de los trabajos, han surgido una serie de circunstancias sobrevenidas y normativa de obligado cumplimiento que requieren la redacción de un proyecto que recoja dichas modificaciones. (Proyecto Modificado nº 2).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1203015660233979934007**

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: **4775/2025**

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO02

Por ello, con fecha 14/08/2025 y número de registro 06/319913.9/25, se recibe escrito de la Dirección Facultativa con el conforme de la Empresa Constructora, solicitando autorización para la redacción de un Proyecto Modificado nº 2, autorizándose dicha redacción mediante Resolución del Director Gerente nº 3362/2025 de fecha 18/08/2025 por un incremento máximo del 8,67% sobre el presupuesto de adjudicación.

Considerando que anteriormente se tramitó una primera autorización para la modificación del proyecto sin incremento económico, **se estima conveniente la redacción de un único proyecto modificado que reúna las cuestiones planteadas en las dos solicitudes presentadas.**

Mientras tanto, en aras del interés público y con el fin de no tener que paralizar las obras, con fecha 10/09/2025 se firma por parte del Director Gerente la conformidad a la Propuesta Técnica Motivada acompañada de la preceptiva Acta de Precios nuevos conformados por la dirección facultativa y por la empresa adjudicataria de las obras, lo que permite continuar con la ejecución de los trabajos mientras se tramita el presente modificado.

Mediante registro digital de fecha 28/10/2025, se recibe un ejemplar del citado proyecto modificado.

### 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 y Dirección Facultativa, ya que supone también un incremento de los trabajos a realizar con respecto a los contratados inicialmente, incluyendo la redacción de un único proyecto modificado que reúna las cuestiones planteadas en las dos solicitudes presentadas 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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1203015660233979934007**

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: **4775/2025**

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO02

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.

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.

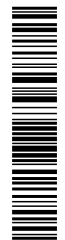
La modificación del contrato de asistencia técnica así planteada se ajusta al supuesto del artículo 205.2b), ya que las circunstancias acaecidas no eran previsibles en el momento en que tuvo lugar la licitación de los contratos, y cumple con los tres requisitos establecidos en el citado artículo:

1º. La necesidad de la modificación se encuentra suficientemente justificada en las razones expuestas anteriormente, ya que hasta que no comienza el proceso de vaciado no es posible conocer el estado real de las cimentaciones de los edificios medianeros y su afección sobre la parcela objeto de la promoción, ni tampoco era posible prever la aparición de nueva normativa de obligado cumplimiento ni las condiciones de suministro indicadas por la compañía eléctrica, así como las intensas precipitaciones que tuvieron lugar durante el transcurso de la obra y que ralentizaron e incluso impidieron su ejecución al encontrarse en fase de cimentación y movimiento de tierras, 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.

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 autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1203015660233979934007**

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: **4775/2025**

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO02

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 2º) son los señalados a continuación:

#### *Datos iniciales:*

- Presupuesto adjudicación: 751.300,00 € (s/IVA)
- Redacción Proyecto Ejecución: 20% s/ 751.300,00 € = 150.260,00 € (s/IVA)
- Dirección Facultativa: 40% s/ 751.300,00 € = 300.520,00 € (s/IVA)
- Partidas afectadas por nueva solución de cimentación: 5,26% s/pto. aprobado, lo que se repercute el mismo porcentaje sobre los honorarios correspondientes a redacción de proyecto.

#### *Cálculo incremento:*

- o Redacción Modificado Cimentación (Solicitud nº 1) (5,26% s/ 150.260,00 €): 7.903,68 €
  - o Redacción Modificado (Solicitud nº 2) (8,67% s/ 150.260,00 €): 13.027,54 €
  - o Honorarios DO (Solicitud nº 2) (8,67% s/ 300.520,00 €): 26.055,08 €
- |                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>SUMA BASE IMPONIBLE:</b>      | <b>46.986,30 €</b> |
| <b>21% IVA:</b>                  | <b>9.867,14 €</b>  |
| <b>TOTAL INCREMENTO (i/IVA):</b> | <b>56.853,44 €</b> |

### 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. En el caso de las partidas incluidas en la solicitud de modificación nº 1, no proceden honorarios por Dirección



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: **4775/2025**

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO02

de Obra, ya que se trata de un cambio de cimentación sin incremento económico, pero sí conlleva un nuevo recálculo de dicha cimentación, por lo que el porcentaje a aplicar por el concepto de redacción de proyecto se calcula en base a las unidades afectadas por la nueva solución.

Dicho incremento supone un 6,25% sobre el contrato inicial, que sumado al 4,66 % correspondiente al Proyecto Modificado 1, suponen un incremento total del 10,91% sobre el presupuesto inicial del contrato, siendo inferior al 50% establecido en el artículo 205.2b) de la LCSP.

El presupuesto finalmente quedaría resumido con la siguiente distribución de anualidades:

		CONTRATO INICIAL	INCR. MOD. 1	INCR. MOD. 2	TOTAL
B.I. HONORARIOS		751.300,00 €	35.000,00 €	46.986,30 €	833.286,30 €
IVA	21%	157.773,00 €	7.350,00 €	9.867,12 €	174.990,12 €
TOTAL HONORARIOS		909.073,00 €	42.350,00 €	56.853,42 €	1.008.276,42 €

*Distribución de anualidades:*

ANUALIDAD	IMPORTE i/IVA
2026	56.853,42 €
TOTAL	56.853,42 €

Por todo lo anteriormente expuesto, se propone la modificación nº2 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 46.986,30 € (s/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales y al modificado primero, hace un total de 833.286,30 € (s/IVA).

## RESUELVO

**APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 2 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”. (A/SER-017354/2020C01-MO02) por un**



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: **4775/2025**

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO02

incremento de 46.986,30 € (s/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales y al modificado primero, hace un total de 833.286,30 € (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.

Esta modificación supone un incremento de un 6,25% sobre el contrato inicial, que sumado al 4,66 % correspondiente al Proyecto Modificado 1, suponen un incremento total del 10,91% sobre el presupuesto inicial del contrato, siendo inferior al 50% establecido en el artículo 205.2b) de la LCSP.

Base imponible	IVA 21%	Importe total
46.986,30 €	9.867,12 €	56.853,42

Por todo lo anterior, se precisa efectuar la modificación nº2 correspondiente al contrato con los siguientes importes y distribución de anualidades:

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	46.986,30	9.867,12	56.853,42	1.677,41	8.189,71	55.176,01

Se aprueba el gasto presupuestario por importe de 55.176,01 euros para el ejercicio 2026, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa	Económica	Importe
261B	62101	55.176,01 €

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

Cuenta	Importe
4720000000	0 €



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1203015660233979934007**



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: **4775/2025**

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación

Expediente: A/SER-017354/2020C01-MO02

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 2.349,315 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1203015660233979934007**