

**RESOLUCIÓN**

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 1 DEL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO: “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA INSPECCION DEL ESTADO ACTUAL, PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS, EMISION DE INFORMES Y ANTEPROYECTOS, PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE ACTUACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN SEIS EDIFICIOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID”.

ANTECEDENTES DE HECHO**1.1.- Objeto del contrato original y desarrollo del mismo.**

Con objeto de iniciar la mejora de la eficiencia energética de los inmuebles que constituyen su patrimonio, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid licitó el contrato de servicios denominado “Asistencia técnica para la inspección del estado actual, propuesta de medidas correctoras, emisión de informes y anteproyectos, proyectos básicos y de ejecución y dirección facultativa de actuaciones de eficiencia energética en seis edificios del patrimonio inmobiliario de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid” (expediente A/SER-022770/2020), que fue adjudicado a la UTE ENERGIEHAUS ARQUITECTOS DISEÑO Y FORMACION DE EDIFICIOS PASIVOS, STAD42 ESPACIO TECNICO Y D-FINE, ESTRATEGIAS PARA LA SOSTENIBILIDA (CIF U05404694) por un importe de 700.136,05 € (847.164,62 € incluido IVA), formalizándose el contrato con fecha 18 de noviembre de 2021.

El objeto del contrato es la realización de los trabajos de asistencia técnica para la inspección del estado actual y elaboración de un plan de rehabilitación energética de diversos edificios del patrimonio de la Agencia de Vivienda Social, incluyendo la emisión de informes y anteproyectos, redacción de proyectos básicos y de ejecución de las obras correspondientes y dirección facultativa de las mismas (dirección de obra y dirección de ejecución de obra), así como la monitorización posterior de las actuaciones realizadas. Las cláusulas que rigen la ejecución del contrato preveían la realización de una auditoria energética en ocho promociones concretas relacionadas en los pliegos que determinase las medidas adecuadas para mejorar su eficiencia energética y que serían recogidas en los correspondientes anteproyectos, eligiéndose posteriormente seis promociones en las que llevar a cabo dichas medidas, mediante la redacción de los proyectos necesarios y la ejecución de las obras, y efectuándose un control posterior de los resultados obtenidos.

De acuerdo con la planificación de los trabajos prevista, el contratista procedió al desarrollo de las fases 1, 2 y 3 establecidas en los pliegos, realizando los estudios previos de las ocho promociones definidas en ellos (entregados con fecha 23/03/2022), el diagnóstico y estimación de recursos (entregados con fecha 15/06/2022) y redactando los correspondientes anteproyectos de las ocho actuaciones (entregados con fecha 15/06/2022).



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

La Subdirección General de Proyectos y Obras de la Agencia procedió entonces a seleccionar las seis promociones que serían objeto de la segunda etapa de los trabajos, todo ello conforme a la programación establecida en el contrato, seleccionándose las de C/ Tía Javiera, 17-29 (Fuenlabrada); C/ Almería, 26-34; C/ Torremolinos, 4 y C/ San Javier, 1-13 (Arroyomolinos); Carretera de Villalba, 18-20 (Galapagar); C/ Marcelina, 2 (Madrid); C/ Timanfaya, 2-28 (Madrid) y C/ Alfonso VI, 7 - C/ Carlos I, 10 (Pinto). En consecuencia, el contratista procedió al desarrollo de la fase 4 con la redacción de los correspondientes proyectos básicos (entregados con fecha 19/10/2022) y proyectos de ejecución (entregados con fecha 10/02/2023), que fueron aprobados por las resoluciones nº 866 a 871/2023 del Director-Gerente de la Agencia, todas ellas de fecha 08/03/2023.

Para poder optar tanto a las ayudas económicas previstas en el Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, vigente en el momento de la licitación, como a la financiación parcial de las actuaciones con cargo a la iniciativa SFSB (Financiación Inteligente para Edificios Inteligentes) promovida conjuntamente por el Banco Europeo de Inversiones y la Comisión Europea y dirigida a apoyar inversiones de eficiencia energética en los edificios, el Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato de asistencia técnica recoge que las actuaciones de rehabilitación energética proyectadas habrían de garantizar el cumplimiento de los parámetros exigidos tanto en esta iniciativa SFSB como en la Orden de 20 de marzo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se establecieron las bases reguladoras para la concesión de las ayudas al fomento de la mejora de la eficiencia energética.

Por lo que respecta a la iniciativa SFSB, el Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato de asistencia técnica estableció que las actuaciones de rehabilitación energética proyectadas permitiesen, tras su ejecución, la obtención de una calificación energética mínima B así como un ahorro de energía de al menos el 30% con respecto a la situación inicial.

En cuanto al Plan Estatal de Vivienda, y en relación con las exigencias establecidas en la citada Orden de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, el pliego recoge que las actuaciones proyectadas debían permitir una reducción mínima del 35% de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, así como, en aquellos edificios cuya fecha de construcción fuera anterior a 1996, una mejora de dos letras en su calificación energética con respecto a la del estado previo a las obras de rehabilitación, circunstancia que se produce en el caso de los edificios de Pinto.

Con posterioridad a la adjudicación del contrato de asistencia técnica se produjo la convocatoria de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Next Generation) promovido por la Unión Europea, y regulados por el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre. En particular, el "Programa 3 de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio" permite optar nuevamente a ayudas económicas a la mejora de la eficiencia energética, ya que el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 no contempla este tipo de ayudas, por lo que resulta necesario para la Agencia acudir al citado Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia al objeto de atender al mejor y más eficaz cumplimiento de uno de sus fines, cual es la rehabilitación de su patrimonio inmobiliario.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

Mediante Orden 1429/2022, de 27 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura (BOE de 31 de mayo de 2022) se convocaron en el ámbito de la Comunidad de Madrid subvenciones en materia de rehabilitación residencial correspondientes a los programas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia previstos en el citado Real Decreto 853/2021 y, en particular, al Programa de ayudas a actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio; Orden que se vio modificada posteriormente mediante Orden 49/2023, de 27 de enero, por la que se adaptaba la Orden vigente a los cambios introducidos por el Real Decreto 903/2022, que modificaba el Real Decreto 853/2021.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

- Suspensión definitiva de los trabajos correspondientes a las fases 5 y 6 de las actuaciones previstas en los edificios situados en C/ Marcelina, 32 (Madrid), C/ Timanfaya, 2-18 (Madrid) y Carretera de Villalba, 18-20 (Galapagar):***

Una vez redactados los correspondientes proyectos básicos y de ejecución (Fase 4 de los trabajos) de los seis edificios seleccionados en la Fase 3 y, por tanto, conocidos y analizados en detalle los importes de las inversiones correspondientes a cada una de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética así como el porcentaje de las mismas que podría ser objeto de las ayudas previstas en los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia promovido por la Unión Europea, resulta necesario proceder a su exclusión del programa de actuaciones de la Agencia de Vivienda Social, no siendo por tanto necesario continuar con la ejecución de las fases 5 y 6 del programa de trabajos previsto en el contrato por lo que respecta a estas promociones. Es el caso de las situadas en C/ Timanfaya (Madrid) y Carretera de Villalba (Galapagar), en las que el importe de la ayuda sería muy pequeño en relación con un coste muy elevado de la inversión. En cuanto a la promoción de C/ Marcelina (Madrid), con posterioridad a la licitación del contrato se ha producido la enajenación de un número considerable de viviendas del edificio, por lo que la Agencia ya no es propietaria de la totalidad del inmueble, debiendo por este motivo excluirse la promoción del programa.

En consecuencia, el alcance del contrato quedará reducido, por lo que respecta a las fases 5 y 6 definidas en los pliegos que rigen su ejecución, a las actuaciones de rehabilitación energética previstas en los edificios situados en C/ Tía Javiera, 17-27 (Fuenlabrada), C/ Almería, 16-34 (Arroyomolinos) y C/ Alfonso VI, 7 - C/ Carlos I, 10 - (Pinto), actuaciones todas ellas en las que las ayudas a las que eventualmente podría tener acceso la Agencia representan un porcentaje significativo del coste de la inversión.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

2. Adaptación de los proyectos de ejecución aprobados correspondientes a las actuaciones previstas en Fuenlabrada, Arroyomolinos y Pinto a las condiciones exigidas por el Programa 3 del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia (PRTR) de la Unión Europea.

Los proyectos de ejecución ya redactados y aprobados por resoluciones de Gerencia de 8 de marzo de 2023 necesitan ser adaptados a las condiciones exigidas para la concesión de las ayudas establecidas en el Programa 3 del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia (PRTR), en el Real Decreto 835/2021, de 5 de octubre. En particular, tanto las propias actuaciones como los proyectos y documentos que les sirvan de base deben satisfacer las condiciones establecidas en la Orden 1429/2022, de 27 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se convocaron las correspondientes ayudas en el ámbito de la Comunidad de Madrid, modificada posteriormente mediante Orden 49/2023, de 27 de enero. Estas condiciones son, fundamentalmente, las establecidas en los Art. 24 y 25 de la Orden, que establece los requisitos que necesariamente deben satisfacer las actuaciones subvencionables.

El Art. 25 de la Orden establece un criterio para la evaluación de la mejora en la eficiencia energética del edificio que se obtendrá con las medidas implementadas, basado en el “indicador de consumo de energía primaria no renovable”, estableciendo que sólo serán subvencionables aquellas actuaciones en las que “se obtenga una reducción de al menos un 30 % en el indicador de consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética” y siendo este requerimiento diferente y adicional al ya establecido en el Plan Estatal –y que la propia orden reitera- de que, para “edificios situados en las zonas climáticas C, D y E, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación (como es el caso de los que edificios a los que se refiere este contrato), deberá asimismo conseguirse una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda unifamiliar o del edificio, según corresponda, de al menos un 35 %”.

Tal y como establece la Orden, “en la documentación del proyecto de actuación o en la memoria justificativa de la actuación, según corresponda, se incluirá la justificación del ahorro de consumo de energía primaria no renovable y de la demanda global de calefacción y refrigeración estimadas con respecto a la situación inicial, la inversión subvencionable y la cuantía de la ayuda solicitada”.

Por otra parte, y con respecto a los Residuos de Construcción y demolición generados en las actuaciones previstas, el Art. 24.a) establece que “El proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones: 1.º Al menos el 70 % (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

2.º Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos”. Estos requisitos no existen en el plan de ayudas definido en el Plan Estatal 2018-2021.

Por otra parte, en su apartado 24.b) establece que “la intervención cumplirá el principio de “no causar un perjuicio significativo al medio ambiente” (DNSH) y su normativa de aplicación, en particular, lo dispuesto en el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia (PRTR), en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y su normativa de desarrollo, y en el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020, y de acuerdo con la Guía Técnica de la Comisión Europea (2021/C 58/01) sobre la aplicación de este principio” y que “deberá justificarse el cumplimiento de estos requisitos en un anexo al proyecto o memoria de la actuación”, requisitos que fundamentalmente consisten en que “los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje”.

En este mismo sentido y de acuerdo con lo establecido en el Art. 6.g) de la Orden 1429/2022 de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, la Agencia quedaría obligada, como destinatario último de las ayudas, a “garantizar el pleno cumplimiento del principio de «no causar un perjuicio significativo al medio ambiente» (principio DNSH “do no significant harm”) y el etiquetado climático y digital, de acuerdo con lo previsto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), aprobado por Consejo de Ministros el 27 de abril de 2021 y por el Reglamento (UE) n.º 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, en cuyo anexo VI se incluyen los campos de intervención a los que corresponden las actuaciones subvencionables de los programas del Real decreto 853/2021, de 5 de octubre, según quedan especificados en la definición de cada uno de los programas, así como con lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España (CID). En caso de incumplimiento del principio DNSH, del etiquetado climático o de las condiciones recogidas en el anexo a la CID y en los apartados 3, 6 y 8 del componente 2 del PRTR, se deberán reintegrar las cuantías percibidas”.

Por lo que respecta a los plazos de ejecución, el Art. 7 de la Orden exige que “En todo caso, los plazos de ejecución deberán estar alineados con los objetivos CID marcados por el PRTR, por lo que, la



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

ejecución de las actuaciones tendrá que haber finalizado antes del 30 de junio de 2026, sin que en ningún caso puedan concederse prórrogas más allá de esta fecha”.

Finalmente, la Orden remite a los requisitos establecidos en el artículo 33 del Real Decreto 853/2021, para permitir incluir como subvencionables “todas las actuaciones que se lleven a cabo desde un enfoque integral, de modo que la mejora de la eficiencia energética y la integración de fuentes de energía renovable se acompañe de una mejora de la accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización de los edificios”.

Todo lo anterior supone una redefinición de las medidas, obras y actuaciones incluidas en los proyectos de ejecución aprobados, bajo criterios adicionales a los establecidos en el pliego del contrato, que hacen precisa la modificación de los diferentes documentos que integran los proyectos así como la elaboración de otros nuevos con el alcance señalado más arriba.

Adicionalmente, y debido a los criterios que está aplicando la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en la tramitación de las ayudas, en el caso de la actuación prevista en Arroyomolinos, deberán emitirse certificados de eficiencia energética diferenciados para cada uno de los cuatro cuerpos de edificación que constituyen el edificio, aun disponiendo éste de una única referencia catastral.

3. Adaptación de los proyectos de ejecución aprobados correspondientes a las actuaciones en Fuenlabrada, Arroyomolinos y Pinto a las condiciones establecidas en el “Acuerdo Marco para la contratación por lotes correspondiente a las obras de reforma, reparación y rehabilitación en inmuebles titularidad o incorporados al inventario de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid”

En la actualidad, la contratación de las obras de reforma, reparación y rehabilitación del patrimonio de la AVS se realizan por medio del “Acuerdo Marco para la contratación por lotes correspondiente a las obras de reforma, reparación y rehabilitación en inmuebles titularidad o incorporados al inventario de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid así como de las de nueva adquisición que se integrarán en el patrimonio de la AVS” (expediente A/OBR-005553/2021), cuyo LOTE 1, correspondiente a las “Obras de reforma y rehabilitación programables en inmuebles titularidad o incorporados al inventario de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid”, fue adjudicado mediante procedimiento abierto con pluralidad de criterios a la UTE constituida por FERROVIAL SERVICIOS S.A. (hoy SERVEO SERVICIOS, S.A.U.) y ASFALTOS VICALVARO S.L., denominada abreviadamente “OBRASAGENCIA VIVIENDA SOCIAL UTE”, formalizándose dicho contrato con fecha 10 de mayo de 2022.

De acuerdo con el objeto del Acuerdo Marco, establecido en la Cláusula 1 del Pliego de Prescripciones Técnicas por el que se rige, este Lote 1 incluye las “obras de reforma y rehabilitación programables” entendiendo como tales “los trabajos correctivos de reparación, reforma, ampliación, mejora, modernización, adaptación, rehabilitación (...)”. Asimismo, la citada cláusula incluye de manera específica “en relación a la mejora de la eficiencia energética de los inmuebles”, la “retirada y



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

sustitución de instalaciones no eficientes (radiadores, calderas), mejora de carpinterías, mejora de aislamiento de huecos y persianas, (...)” así como la “instalación de captadores solares, acumuladores ACS, mejora de aislamiento/inercia general de las fachadas, implementación de geotermia, implementación de aerotermia, cambios de la configuración constructiva (dimensiones de huecos, orientación), etc.”. Resulta claro que las actuaciones a las que se refiere el contrato de asistencia técnica suscrito con la UTE responden a estas características, por lo que resulta necesario para la Agencia ejecutar las obras de rehabilitación energética mediante el citado Acuerdo Marco.

Resulta por ello necesario adaptar los proyectos de ejecución ya aprobados a las condiciones técnicas por las que se rigen el Acuerdo Marco y su Lote 1, muy especialmente en lo relativo a la definición y valoración de los trabajos con arreglo a los criterios establecidos en su Cláusula 7, y que afectan a la definición y descomposición de las partidas de obra, bases de precios aplicables, porcentaje de costes indirectos, medios auxiliares, gestión de residuos y medidas de seguridad y salud, así como a la necesidad de formular precios nuevos conforme a las condiciones recogidas en dicha cláusula.

De acuerdo con el análisis efectuado en cada una de las tres promociones en relación con las modificaciones descritas en los apartados 2 y 3 anteriores, los presupuestos de ejecución material de las tres actuaciones proyectadas ascenderán a:

Fuenlabrada: 9.250.000 €

Arroyomolinos: 3.575.000 €

Pinto: 2.300.000 €

En el último caso descompuestas en 1.050.000 € para el edificio correspondiente a la C/ Carlos I y 1.250.000 € para el de la C/ Alfonso, VI.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACION PROPUESTA

En el marco de sus competencias, la Agencia de Vivienda Social, de acuerdo con el Decreto 244/2015, asume la gestión, administración y disposición de suelo, vivienda, locales de negocio y edificaciones complementarias cuyos derechos de propiedad o cualesquiera otros correspondan a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

Entre estos objetivos se encuentra el de rehabilitación de los edificios existentes pertenecientes a su patrimonio con objeto de adaptarlos a las condiciones de seguridad y bienestar que demanda la sociedad y, en particular, a los requerimientos de eficiencia energética definidos en las directivas europeas.

Es por ello que resulta necesario para la Agencia ejecutar las actuaciones a las que se refiere el presente contrato acogiéndose al plan de ayudas previstas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) de la Unión Europea, reguladas en la Comunidad de Madrid a través de la Orden 1429/2022 de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, modificada posteriormente mediante Orden 49/2023, de 27 de enero, dado el elevado porcentaje que representan sobre la inversión prevista (hasta un 80%). Con el Plan Estatal 2018/2021, vigente en el momento de la formación del contrato, estas ayudas alcanzarían un porcentaje máximo del 40%, habiendo desaparecido incluso en el Plan Estatal 2022/2025,



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

que no contempla ayudas a la mejora de la eficiencia energética. En consecuencia, resulta necesario adaptar los proyectos de ejecución de las actuaciones previstas en Fuenlabrada, Arroyomolinos y Pinto a las condiciones exigidas para la concesión de dichas ayudas por parte de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, así como a las condiciones necesarias para la contratación y ejecución de las obras mediante el Acuerdo Marco suscrito por la Agencia, con objeto de garantizar el cumplimiento de los límites temporales establecidos en el programa PRTR. Los trabajos necesarios para llevar a cabo la modificación de estos proyectos, así como la elaboración de los documentos complementarios exigidos por el programa de ayudas constituyen una prestación adicional a las previstas en el contrato de asistencia técnica. Las condiciones en las que el contrato podría eventualmente ser modificado se señalan en la Cláusula 27 y apartado 22 de la Cláusula 1 del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares que lo rige.

La modificación que aquí se propone lo es precisamente 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 la posibilidad de que las actuaciones proyectadas se acojan al régimen de ayudas previsto en el Programa 3 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) de la Unión Europea y ello en cumplimiento de uno de los objetivos de la Agencia de Vivienda Social, que es la rehabilitación de su patrimonio con objeto de adaptarlo a las condiciones de eficiencia energética establecidos en las directivas europeas atendiendo a los criterios de economía, eficacia y eficiencia en la gestión de sus recursos económicos.

En efecto, por un lado resulta necesario añadir servicios adicionales a los inicialmente contratados y por otro 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 los aspectos que se modifican como los que permanecen inalterados; y 2º el incremento del precio del contrato propuesto (231.905,49 euros) representa un incremento del 33,12% en relación con el precio inicial del mismo (700.136,05 €, IVA excluido), porcentaje inferior al límite del 50% establecido como máximo en el apartado 2.b.3º del citado artículo 205, y sin que hayan sido aprobadas hasta la fecha otras modificaciones del contrato.

Por otra parte, siendo este porcentaje de incremento superior al 20%, la modificación propuesta no resulta obligatoria para el contratista, de acuerdo con lo establecido en el Art. 206.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, pero se ha obtenido su previa conformidad.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA Y PROFESIONAL, PLAZO DE EJECUCIÓN, RÉGIMEN DE PAGOS Y GARANTÍAS.

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.

Por lo que respecta al plazo de ejecución del contrato, el apartado 18 de la Cláusula 1 del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares por el que se rige establece un plazo de ejecución total de 29 meses, el cual se descompone en un plazo de 5 meses para la fase de estudios previos y elaboración de anteproyectos; otro de 5 meses para la redacción de los proyectos básicos y de ejecución y gestión de las licencias de obras; otro plazo de 7 meses para la fase de dirección facultativa de las obras coincidente con el previsto para su ejecución; y otro de 12 meses para la monitorización de los edificios, una vez realizadas las actuaciones de mejora. La suma de estos cuatro períodos coincide con los 29 meses señalados como duración del contrato. Por resolución del director-gerente de fecha 23/12/2021 este plazo se amplió en dos meses, hasta un total de 31, que finalizarían el próximo día 15/06/24.

Por tanto, los pliegos ya preveían la existencia de dos períodos adicionales; uno comprendido entre la presentación de los anteproyectos a la AVS y su aprobación por ésta; y otro comprendido entre la presentación de los proyectos de ejecución y el inicio de las propias obras, una vez formalizados los contratos de obra correspondientes. Estos dos períodos no se computaron dentro del plazo de ejecución del contrato, por entender que durante esas fases no se realiza trabajo alguno por parte del contratista, ya que corresponden al tiempo necesario para el análisis y aprobación de los proyectos por parte de la Agencia y para la contratación de las obras.

Sin embargo, a fecha de hoy todavía no se ha procedido a la contratación de las obras por parte de la Agencia, sin que de ello pueda responsabilizarse en modo alguno al contratista. Precisamente para la formalización de los contratos de obra al amparo del “Acuerdo Marco para la contratación por lotes correspondiente a las obras de reforma, reparación y rehabilitación en inmuebles titularidad o incorporados al inventario de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid así como de las de nueva adquisición que se integrarán en el patrimonio de la AVS” resulta necesario, en primer lugar, adaptar los proyectos de ejecución, que es precisamente una de las causas que motivan la modificación del contrato de asistencia técnica. Para la adaptación de estos proyectos se establece un plazo de 3 meses.

Por otra parte, la cláusula 1.18 del pliego vincula la ejecución de las fases 5 y 6 de los trabajos con la propia ejecución de las obras, para las que estima un plazo conjunto de 7 meses, si bien señala que el plazo contractual para la ejecución de los trabajos “se mide de forma independiente para cada una de las promociones”, reconociendo que cada una de las promociones podría tener su propio calendario, sin que necesariamente debieran ejecutarse todas ellas simultáneamente.

Precisamente **tanto las características de las obras como la necesidad de acompasar su ejecución a la disponibilidad presupuestaria de la Agencia hacen que el plazo conjunto de ejecución de las tres actuaciones previstas se prolongue hasta el 30 de noviembre de 2025. A este plazo deben añadirse 12**



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

meses adicionales (hasta 30/11/2026) para la monitorización de los edificios, una vez realizadas las actuaciones de mejora. Resulta por tanto necesario ampliar el plazo del contrato en 29 meses, hasta un total de 60 meses.

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

RESUMEN DE PRESUPUESTO

En resumen, el importe adicional de la modificación y el importe total del contrato modificado serán los señalados a continuación:

Contrato inicial (base imponible, importe de licitación) -- 960.406,11 €

Contrato inicial (base imponible, con baja adjudicación)- 700.136,05 €

Incremento modificado -----231.905,48 € (33,12%)

Total----- 932.041,53 €

21% IVA -----195.728,72 €

TOTAL PRECIO CONTRATO MODIFICADO----- 1.127.770,25 €

La modificación del importe del contrato (231.905,48 €) representa un 24,15% de incremento con respecto al importe inicial (960.406,11 €).

El importe adicional (231.905,48 €) deberá asignarse a las siguientes anualidades:

ANUALIDAD	IMPORTE LICITACION (€) (base imponible)
2024	33.836,82
2025	138.298,24
2026	59.770,42

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 las actuaciones de rehabilitación energética de los edificios seleccionados pertenecientes al patrimonio de la Agencia con las ayudas previstas en la Orden 1429/2022, de 27 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, modificada posteriormente mediante Orden 49/2023, de 27 de enero.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

Los trabajos necesarios para llevar a cabo la modificación de los proyectos de ejecución que permita tanto la obtención de las ayudas como la ejecución de las actuaciones mediante el Acuerdo Marco 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 las actuaciones ya definidas como las nuevas actuaciones que resulten necesarias o la modificación de las anteriores. Por otro, el incremento del precio del contrato por la realización de estas nuevas prestaciones asciende a 231.905,49 € (base imponible), lo que supone un 33,12 % sobre el precio de adjudicación (700.136,05 €, IVA excluido). Por otra parte, la modificación propuesta no altera las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación del contrato y se limita, tal y como exige el Art. 205.1.b), a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la hace necesaria, que es permitir la ejecución de las actuaciones proyectadas al amparo de las ayudas previstas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Next Generation), así como la ejecución de las obras en el plazo exigido por el programa.

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

Por todo lo anteriormente expuesto, se propone la modificación del **contrato de servicios** denominado “Asistencia técnica para la inspección del estado actual, propuesta de medidas correctoras, emisión de informes y anteproyectos, proyectos básicos y de ejecución y dirección facultativa de actuaciones de eficiencia energética en seis edificios del patrimonio inmobiliario de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid” (expediente A/SER-022770/2020) con un incremento de 231.905,48 € (280.605,63 € i/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales hace un total de 932.041,53 € (1.127.770,25 € i/IVA).

RESUELVO

Aprobar el expediente de modificación nº 1 del contrato de servicios de “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA INSPECCION DEL ESTADO ACTUAL, PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS, EMISION DE INFORMES Y ANTEPROYECTOS, PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE ACTUACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN SEIS EDIFICIOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID” (expediente A/SER-022770/2020) por un incremento de 231.905,48 € de base imponible y un I.V.A de 48.700,16 €. El importe de 231.905,48 euros sumado al importe inicial del contrato (960.406,11 €), asciende a un importe total con la modificación de 1.192.311,59 euros de base imponible. La ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, UTE ENERGIEHAUS ARQUITECTOS DISEÑO Y FORMACIÓN DE EDIFICIOS PASIVOS, STAD42 ESPACIO TÉCNICO Y D-FINE, ESTRATEGIAS PARA LA SOSTENIBILIDAD. Abreviadamente: “UTE D-ENERGIE”, (NIF: U05404694), que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Expediente: A/SER-022770/2020C01-MO02

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Esta modificación del importe del contrato (231.905,48 €) representa un 24,15% de incremento con respecto al importe inicial (960.406,11 €).

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:

ANUALIDAD	IMPORTE LICITACION (€) (base imponible)
2024	33.836,82
2025	138.298,24
2026	59.770,42

Anualidad	Base Imponible	IVA (21%)	IVA Presupuestario (64%)	Gasto a Presupuesto	IVA Extrapresupuestario (36%)	TOTAL
2024	33.836,82	7.105,73	4.547,67	38.384,49	2.558,06	40.942,55
2025	138.298,24	29.042,63	18.587,28	156.885,52	10.455,36	167.340,88
2026	59.770,42	12.551,79	8.033,15	67.803,57	4.518,64	72.322,21
TOTAL	231.905,48	48.700,16	31.168,10	263.073,58	17.532,06	280.605,64

Se aprueba el gasto por importe de 38.384,49 euros para el ejercicio 2024, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa	Económica	Importe
261B	63100	38.384,49 €

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

Cuenta	Importe
4100010000	2.558,06 €

El modificado implica una ampliación sobre el plazo de ejecución inicial de 29 meses.

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2336/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/SER-022770/2020C01-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 11.595,27 euros, correspondiente al 5% de la base imponible de la modificación.

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.

