

Nº Resolución: 1629/2024

Expediente: A/SER-034605/2020C01-MO01

**RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 1 DEL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO: “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE TRES EDIFICIOS DE VIVIENDAS VPPA EN LAS MANZANAS I, II Y III DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10A DE VILLA DEL PRADO (MADRID)”**

## 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 tres edificios de viviendas VPPA en las manzanas I, II y III de la unidad de ejecución UE-10A de Villa del Prado (Madrid) (expediente A/SER-034605/2020) fue formalizado entre la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y Doña Maria José Martínez Aragón con D.N.I. número 11839010J con fecha 24 de enero de 2022, por un importe de 416.897,00 € (504.445,37 € i/IVA).

El objeto del mismo es la realización de los trabajos de redacción del Proyecto Básico y Trabajos Complementarios, Proyecto de Ejecución y 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 edificación de una promoción de viviendas de consumo de energía casi nulo, locales y garaje, en tres parcelas independientes situadas en el ámbito de la UE-10A del municipio de Villa del Prado (Madrid), 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 3802/2023 de su Director-Gerente, de fecha 19/09/2023, la Agencia de Vivienda Social aprobó el Proyecto Básico redactado por el contratista, el cual define, conforme a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas que rige la ejecución del contrato, el conjunto de los tres edificios, integrando un total de 90 viviendas, así como los trabajos complementarios (Estudio de Seguridad y Salud, Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición y Proyecto de Infraestructura Común de Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones, todos ellos referidos al conjunto de los tres edificios que integran la promoción).

Con fecha 14/12/2023 se solicitó la Calificación Provisional de Viviendas con Protección Pública (expediente 22-CV-45.6/2023), emitiendo la Dirección general de Vivienda y Rehabilitación con fecha 21/12/2023 un requerimiento de subsanación de deficiencias en el que se indica que “la calificación provisional de viviendas con Protección Pública se solicitará para edificaciones que



comprendan edificios completos y sobre una única parcela”, debiendo adecuarse la documentación del expediente a lo establecido en dicho artículo, bien procediendo a una agrupación de fincas en una sola parcela o bien solicitando una calificación provisional para cada una de las parcelas.

## **OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

### **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

Dada la imposibilidad de agrupar las fincas en una sola parcela, por encontrarse separadas por viario público, resulta imprescindible la tramitación de la calificación de manera independiente para cada una de las tres parcelas, lo que a su vez exige disponer de proyectos individualizados para cada una de ellas, así como redactar, también de manera independiente, los tres Estudios de Seguridad y Salud, los tres Estudios de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición y los tres proyectos diferenciados de Infraestructura Común de Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones, presentando los mismos ante la Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales y anulando el proyecto unitario presentado con fecha 17/05/2023.

En este sentido ya se ha procedido por parte de la Agencia de Vivienda Social a la apertura de tres expedientes independientes (22-CV-45.6/2023, 22-CV-1.0/2024 y 22-CV-2.1/2024) para la calificación de las viviendas al amparo del régimen de Protección Pública.

Trasladado al contratista el alcance de la modificación precisa, éste ha presentado con fecha 06/03/2024 propuesta por importe de 16.960,00 €.

Este importe resulta ajustado a los propios criterios de valoración del presupuesto de licitación del contrato. Tal y como se señala en la Memoria económica justificativa y explicativa del presupuesto de licitación, el presupuesto de licitación del contrato se determinó a partir de las tarifas de honorarios aplicables por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio (SEGIPSA), que determinan el importe de los honorarios correspondientes al proyecto de ejecución mediante la aplicación de un porcentaje del 4,11% al presupuesto de ejecución material de la obra, por encontrarse éste comprendido entre 6 y 10 millones de euros, si bien en la Memoria se minoraba este porcentaje hasta el 3,91%, por la incidencia de la superficie total construida.

Las propias tarifas de SEGIPSA amplían el porcentaje al 4,63% en el caso de que el presupuesto de ejecución de las obras se encuentre comprendido entre 3 y 6 millones de euros, como es el caso de las obras que quedarán definidas en cada uno los tres proyectos que, de manera independiente, han de ser redactados. Esto supone un incremento del 12,65% con respecto al porcentaje correspondiente al tramo original (4,11%), por lo que, incluso sin considerar la incidencia de la menor superficie de cada uno de los tres proyectos, podría estimarse que su precio de licitación (217.495,60 €) debería incrementarse en ese mismo porcentaje del 12,65%, lo que equivaldría a 27.513 euros que, una vez afectados por la baja de adjudicación (35%), conducirían a un importe de 17.884 euros, inferior al propuesto por el contratista (16.960,00 €)



## JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La modificación del contrato de servicios que se propone resulta necesaria para la obtención de la calificación de la promoción como Vivienda Protegida y con ello de su propia construcción, dando así cobertura a una de las finalidades de la Agencia de Vivienda Social, cual es satisfacer la demanda de vivienda existente en la Comunidad de Madrid.

La modificación propuesta, consistente en esencia en desarrollar los proyectos y documentos complementarios de manera independiente para cada una de las parcelas y no de manera unitaria para el conjunto de la promoción, constituye 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 permitir la calificación de la promoción como Viviendas con Protección Pública.

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 obvias de tipo técnico, ya que la documentación de los tres proyectos integra la que ya es objeto del propio contrato; y 2º el incremento del precio del contrato propuesto (16.960,00 euros) representa un incremento del 4,07% en relación con el precio inicial del mismo (416.960,00 €, 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 (4,07%) 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, así como el resto de plazos parciales previstos para las distintas fases del trabajo.

Se mantiene igualmente el régimen de pagos del contrato inicial para cada una de las fases, excepto para la correspondiente a la Entrega de Proyecto de Ejecución, con separata de instalaciones y eficiencia energética, en la que se abonará un importe equivalente al 20% del precio del contrato incrementado en 16.960,00 € (dieciséis mil novecientos sesenta euros) cuando se obtenga la conformidad de la Agencia y los informes favorables de OCT.

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 los honorarios queda especificado en el siguiente desglose:

Contrato inicial (base imponible)	416.897,00 €
Incremento modificado	16.960,00 € (4,07%)
Total	433.857,00 €
21% IVA	91.109,97 €
<b>TOTAL PRECIO CONTRATO MODIFICADO</b>	<b>524.966,97 €</b>

El importe de la modificación se imputará a la anualidad 2024, con lo que la distribución del gasto presupuestario correspondiente al contrato quedará del siguiente modo:

ANUALIDAD	IMPORTE VIGENTE (€)	IMPORTE MODIFICACIÓN (€)	IMPORTE PROPUESTO (€)
2022	126.111,34 €		126.111,34 €
2023	25.222,27 €		25.222,27 €
2024	165.458,08 €	20.521,60 €	185.979,68 €
2025	112.995,76 €		112.995,76 €
2026	74.657,92 €		74.657,92 €
<b>TOTAL</b>	<b>504.445,37 €</b>		<b>524.966,97 €</b>

## 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 ser necesarios para la obtención de la preceptiva Calificación de Vivienda Protegida de



la promoción, 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 la segregación del proyecto unitario que prevé el contrato en tres proyectos independientes para cada una de los edificios que integran la promoción así como la redacción, también independiente, de los documentos complementarios (estudios de seguridad y salud, estudios de gestión de residuos y proyectos de infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicaciones) constituyen una prestación adicional a las previstas en el contrato, por lo que la modificación del mismo que se propone 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 obvias de tipo técnico, ya que la documentación de los tres proyectos integra la que ya es objeto del propio contrato. Por otro, el incremento del precio del contrato por la realización de estas nuevas prestaciones asciende a 16.960,00 € (base imponible), lo que supone un incremento del 4,07 % sobre el precio de adjudicación (416.897,00 €, 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 la tramitación independiente de la Calificación de Vivienda Protegida de la promoción, 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, y de conformidad con la propuesta de la Subdirección General de Proyectos y Obras de 2 de abril de 2024, 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 EN LAS MANZANAS I, II Y III DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10A DE VILLA DEL PRADO (MADRID) (expediente A/SER-034605/2020) con un incremento de 16.960,00 € (20.521,60 € i/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales hace un total de 433.857,00 € (524.966,97 € i/IVA).

## RESUELVO

Aprobar el expediente de modificación nº 1 del contrato de servicios denominado: “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE TRES EDIFICIOS DE VIVIENDAS VPPA EN LAS MANZANAS I, II Y III DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10A DE VILLA DEL PRADO (MADRID)” (expediente A/SER-034605/2020) por un incremento de 16.960,00 € (20.521,60 € i/IVA), lo que sumado a los honorarios iniciales hace un total de 433.857,00 € (524.966,97 € i/IVA), cuya ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, Maria José Martínez Aragón con D.N.I. número 11839010J que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.



Esta modificación supone un incremento del 4,07 % (16.960,00 euros IVA excluido), respecto del contrato primitivo.

Base imponible 16.960,00 €	IVA 21% 3.561,60 €	Importe total 20.521,60 €
-------------------------------	-----------------------	------------------------------

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	16.960,00 €	3.561,60 €	2.279,42 €	19.239,42	1.282,18 €	20.521,60 €

Se aprueba el gasto por importe de 20.521,60 euros para el ejercicio 2024, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa	Económica	Importe
261B	62101	20.521,60 €

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

Cuenta	Importe
4720000000	1.282,18 €

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 848 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.

