



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original

CONSEJERÍA DE FAMILIA,  
JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES



Plan de  
Recuperación,  
Transformación  
y Resiliencia



Financiado por  
la Unión Europea  
NextGenerationEU

## **INFORME TÉCNICO SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICADO DE CONTRATO DE SERVICIOS Y PROYECTO MODIFICADO**

**PROMOTOR:** DIRECCIÓN GENERAL DE ATENCIÓN AL MAYOR Y A LA DEPENDENCIA

**OBJETO DEL CONTRATO DE SERVICIOS:**

*SOLICITUD DE MODIFICADO DE CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA, CENTRO DE DÍA, Y PISOS TUTELADOS DE USERA (MADRID), A TRAVÉS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA - NEXT GENERATION EU.*

**CÓDIGO CONTRATO:** 136/2022 (A/SER-026005/2022) LOTE 4.

**ADJUDICATARIO:** UNIÓN INTEGRADA DE ARQUITECTOS SLP (B91456822)

Mediante Orden 136/2022 de fecha 31 de mayo de 2023, se adjudicaba mediante procedimiento abierto con pluralidad de criterios el contrato de servicios 136/2022 (A/SER-026005/2022) LOTE4, a UNION INTEGRADA DE ARQUITECTOS SLP (B91456822) a fin de la Redacción de Proyecto y Dirección Facultativa de las obras del contrato de referencia. El importe de la adjudicación fue por 201.538,88.-€, más IVA (243.862,04.-€, IVA inc), y el plazo de contrato es de 45 meses. Su financiación es con cargo al programa 231D, partida 63100 y con Código de referencia Único del Proyecto MRR: C22.I1.P01.

El Proyecto de Ejecución redactado al efecto fue aprobado por Orden 1412/2024, de fecha 23 de abril de 2024. El PEM del proyecto ascendía a 2.676.331,52.-€, lo que supone un valor estimado de 3.184.834,51.-€, más IVA (3.853.649,70.-€, IVA inc).

Las obras fueron adjudicadas, mediante contrato basado de Acuerdo Marco de obras, a la empresa TECOPSA, en un importe de **2.595.433,11.-€, IVA inc** (32,65% de baja). En fecha **26 de septiembre de 2024** se firma Acta de Comprobación de replanteo e inicio de Obras, una vez aprobado el Plan de Seguridad y Salud por el promotor, realizada la apertura de centro de trabajo y realizada la comunicación a la autoridad laboral, y confirmada por el Ayuntamiento la adecuación a la ordenación urbanística. Por lo que el fin de las obras se fija para el **26 de enero de 2026**

En fecha 13 de mayo de 2025, se solicitaba por la empresa adjudicataria TECOPSA la paralización temporal total de las obras, debido a verse comprometido el plazo de las obras al no poder dar respuesta en el contrato a las nuevas problemáticas detectadas.

En fecha 13 de mayo de 2025, el equipo de la Dirección de obra, mediante escrito presentado por D. César del Pino González de la Higuera (COA Córdoba nº 839) y d. Fernando Rosillo González (COAM nº 7.131), presentaron ya una Propuesta de Redacción

de Proyecto Modificado y Propuesta Técnica motivada, para la continuación provisional de las obras.

En fecha 21 de agosto de 2025 se ha recibido nuevo Informe de la Dirección de Obra en el sentido de solicitar “Modificación del Contrato de Servicios” requiriendo la autorización de la Redacción de un Proyecto Modificado justificando causas “imprevisibles” que obligan a modificar el proyecto original, a fin de que -por un lado- se registre la realidad del edificio en cuanto a “daños ocultos”, y -por otro- aquellos “problemas sobrevenidos”, dentro del ámbito de aplicación del proyecto, y finalmente se detallen las soluciones técnicas necesarias para dar respuesta a las circunstancias encontradas, destacando:

- Contaminación moho, tabiquería seca,
- Ventilación y saneamiento de los baños,
- Instalaciones existentes en desuso de suministro de agua fría, agua caliente y retorno,
- Instalaciones existentes de calefacción mediante radiadores,
- Instalación existente de agua fría y caliente,
- Estado de la solería cerámica existente,
- Estado gotelé temple,
- Desplazamiento de fancoils existentes para climatizar las habitaciones,
- Preinstalación servicio paciente enfermera,
- Sustitución cuadro eléctrico de habitación,
- Protección contra incendios y sectorización,
- Actualización de partidas no necesarias para la ejecución del contrato,
- Gestión de residuos.

En este último Informe ya se recoge cuantificación de honorarios previstos, así como plazo de redacción del Proyecto modificado.

Estas necesarias modificaciones que se deben incluir debido a circunstancias imprevisibles, no representa en ningún caso una modificación sustancial del contrato, y son las estrictamente indispensables para a las circunstancias que se han presentado. Así mismo, no se sustituyen las obras, suministros o servicios a adquirir por otros diferentes; o bien, la sustitución se limita a alguna unidad de obra suministro o servicio puntual. Finalmente, las variaciones a introducir en el contrato no modifican la calificación inicial del contrato de conformidad a los artículos 12 a 18 de la LCSP.

La modificación del contrato propuesta, por otro lado, implica una alteración en su cuantía que no excede, aislada o conjuntamente con otras modificaciones no previstas en los pliegos, del 50% de su precio inicial, IVA excluido, y no existen modificaciones anteriores el presente contrato.

El valor de la modificación solicitada supone una alteración en la cuantía del contrato de obras que asciende a **534.338,80.-€, en Ejecución Material**, lo que supone y vemos en el cuadro adjunto con la previsión por capítulos, (una vez aplicados coeficientes de gastos generales, beneficio industrial y baja de adjudicación del 32,65%) un importe de: **428.253,85.-€, más IVA (518.187,16.-€, IVA inc)**

CUADRO RESUMEN COMPARATIVO MODIFICADO CON PROYECTO

	MODIFICADO	PROYECTO	DIFERENCIA (M-P)	
01 DEMOLICIONES	234.023,39	135.047,20	98.976,19	73,29%
02 ESTRUCTURAS	0,00	25.608,61	-25.608,61	-100,00%
03 FACHADAS Y PARTICIONES	304.130,57	212.245,01	91.885,56	43,29%
04 CARPINTERIA, CERRAJERIA Y VIDRIOS	424.205,86	457.442,81	-33.236,95	-7,27%
05 REMATES Y AYUDAS	55.534,00	49.997,00	5.537,00	11,07%
06 INSTALACIONES	1.040.877,71	733.852,23	307.025,48	41,84%
07 AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	0,00	270,00	-270,00	-100,00%
08 CUBIERTAS	0,00	3.982,54	-3.982,54	-100,00%
09 FALSOS TECHOS, REVESTIMIENTOS Y TRASDOSADOS	750.859,44	647.766,52	103.092,92	15,92%
10 APARATOS SANITARIOS Y EQUIPAMIENTO	306.230,67	329.533,69	-23.303,02	-7,07%
11 VARIOS	4.014,95	4.014,95		
12 GESTIÓN DE RESIDUOS	35.858,83	21.636,06	14.222,77	65,74%
13 CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	14.900,22	14.900,22		
14 SEGURIDAD Y SALUD	40.029,92	40.029,92		
PEM	3.210.665,56 €	2.676.326,76 €	534.338,80 €	19,97%
GASTOS GENERALES	417.386,52 €	347.922,48 €	69.464,04 €	
BENEFICIO INDUSTRIAL	192.639,93 €	160.579,61 €	32.060,33 €	
PEC	3.820.692,02 €	3.184.828,84 €	635.863,17 €	
BAJA CONTRATO	- 1.247.455,94 €	- 1.039.846,62 €	-207.609,33 €	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	2.573.236,07 €	2.144.982,23 €	428.253,85 €	19,97%

que representa un **19,97%** del precio inicial del contrato de obras y que, no excede de la misma manera, aislada o conjuntamente, del 20 por ciento del precio inicial de la misma.

Según el PPTP que rige el contrato de servicios, en su cláusula VII, punto 9 y apartado 9.17, se recoge que “... si las modificaciones que hubiera que realizarse fueran por errores u omisiones o requerimientos municipales imputables al contratista éstas no supondrán aumento del precio del contrato. 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 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”.

Dado que en Informe aportado por la Dirección Facultativa, se hace constar que el coste de la obra va a suponer un incremento del **19,97%**, tal como se detalla en la solicitud de proyecto modificado de obras adelantado en fecha de 13 de mayo de 2025, el incremento del contrato de servicios debe ser:

- $243.862,04 \times 0.1997 = \mathbf{48.699,25.-€, IVA inc}$  (Proyecto y Dirección Facultativa).
- Plazo previsto para la redacción del Proyecto: **cuatro semanas**, desde la comunicación de la aprobación de la modificación.
  - o Plazo para dirección de obras: el de la obra

### Conclusión.-

Por todo lo anteriormente expuesto, esta Área de Obras y Supervisión de Proyectos, de la Subdirección General de Inversiones en Centros Públicos de Atención Social (D.G. Evaluación, Calidad e Innovación), **INFORMA FAVORABLEMENTE** la “**Modificación del contrato de Servicios**” y solicitud de autorización para la redacción de un Proyecto

Modificado del PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE “REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA, CENTRO DE DÍA Y PISOS TUTELADOS DE USERA (MADRID), A TRAVÉS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA - NEXT GENERATION EU”. Con un importe de **48.699,25.-€, IVA inc.** Con cargo a 231D, partida 63100.

Madrid, a fecha de firma

Firmado digitalmente por: COLLADO ARRANZ CARLOS  
Fecha: 2025.11.08 12:03

Fdo: El Jefe de Área de Obras  
y Supervisión de Proyectos,

VºBº

Firmado digitalmente por: GARCIA VILLAR IGNACIO  
Fecha: 2025.11.11 09:33

Conforme,

Firmado digitalmente por: DONOSO TORESANO ISIDRO  
Fecha: 2025.11.11 10:04

Fdo: Subdirector General Inversiones  
en Centros Públicos de Atención Social

Subdirector General de Gestión de Centros  
y Plazas (D.G. Mayor y Att Dependencia).