

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

ORDEN

NÚMERO 1567/2026

CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES

UNIDAD ADMINISTRATIVA:

Expte.: 170/2026 (Antecedente 136/2022 lote 6) A/SER-026005/2022L06-MO01

DIVISIÓN DE
CONTRATACIÓN

En uso de las atribuciones que me han sido conferidas por las disposiciones vigentes:

PRIMERO: Mediante Orden 1954/2023, de 14 de junio, se adjudica el lote 6 “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 y centro de día Madrid Sur (Madrid), a través del Plan de Recuperación, Transformación Y Resiliencia - financiado por la Unión Europea – NEXT GENERATION EU”, a la empresa BELEN 15 ARQUITECTURA, S.L. (B82576539), por un importe de 135.883,00 euros, 21% de IVA incluido y un plazo de ejecución de 45 meses.

El Proyecto de Ejecución redactado al efecto fue aprobado por Orden 1825/2024, de fecha 5 de junio de 2024. El PEM del proyecto ascendía a 1.760.694,86.-€, lo que supone un valor estimado de 2.095.226,88 €, más IVA (2.535.224,52 €, IVA inc).

SEGUNDO: Posteriormente, dentro del lote 2 “Usera, Peñuelas y Madrid Sur (Madrid)” del Acuerdo Marco denominado “Acuerdo marco de obras para el conjunto de inmuebles adscritos a los diferentes centros gestores de la Consejería de Familia, Juventud y Política Social a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia – financiado por la Unión Europea –Next Generation EU.”, del que fue adjudicataria la empresa TECNOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN Y OBRAS PÚBLICAS (TECOPSA), se adjudicó a esta empresa el contrato basado para “OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA DE MADRID SUR (MADRID), A TRAVÉS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXT GENERATION EU” por un importe de 1.707.473,71 euros (IVA incluido) y con un plazo de ejecución de 16 meses, a contar desde el día siguiente a la formalización del Acta de Comprobación del Replanteo

TERCERO: Ya desde el inicio de las obras de reforma se observan características o causas no previstas tanto constructivas como de estado actual de las instalaciones que obligan a adoptar modificaciones de unidades del proyecto para la consecución del objetivo principal del mismo, el crear nuevas unidades de convivencia manteniendo la actividad del centro durante la realización de las obras y afectando en lo mínimo a los residentes y trabajadores del mismo.

Asimismo, durante esta primera fase surgieron distintas propuestas u obras complementarias ajenas a las obras del proyecto de referencia -sustitución de distribución general de agua, reemplazo del sistema de control paciente-enfermera, propuesta de actuaciones en baños y carpinterías exteriores- con actuaciones generalizadas en la Residencia que afectan tanto al desarrollo de la obra como a los plazos de ejecución de la misma.

Dichas circunstancias obligaron desde un primer momento a adecuar las fases reflejadas en proyecto a la realidad de la actividad y ocupación de la Residencia, reduciendo la disponibilidad de zonas de actuación y adaptándose a la disponibilidad de plazas, lo que ha supuesto retrasos considerables en la obra.

Parte de estas propuestas por causas no previstas suponen únicamente variaciones en medición de ejecución de partidas incluidas en el proyecto, tanto al alza como en disminución de lo originalmente considerado, mientras que otras suponen modificación sustancial de las partidas existentes -en texto o

descomposición- así como la aparición de nuevas unidades no reflejadas en el proyecto origen del expediente, lo que implica modificaciones a los documentos del mismo.

Las principales circunstancias aparecidas que implican cambios en el proyecto son las siguientes:

- Demolición no prevista del plastón existente bajo el solado, durante la fase de demolición se observa que la base existente no tenía la firmeza necesaria, el plastón a realizar tendrá diferentes grosores debido a la diferencia de niveles sobre forjado.
- Aparecen tabiquerías de grosor y material a las consideradas en proyecto, no todo el edificio tiene un mismo criterio constructivo en tabiquería, existen tabiquerías de ladrillo y la mayor parte de pladur.
- Durante la demolición de falsos techos en pasillos se descubre que toda la tabiquería entre pasillo, baños y habitaciones no está sellada en su parte superior, permitiendo el paso de humos en caso de incendio y olores desde el pasillo. Se propone su retacado, especialmente en los pasos de instalaciones.
- Una de los condicionantes que más afectan al desarrollo de la obra es la obsolescencia de la instalación de protección contra incendios. Por ello es imprescindible considerar una nueva centralita independiente para las nuevas habitaciones de planta baja y la reprogramación del conjunto en cada fase para garantizar el servicio en la Residencia durante las obras.
- La instalación de electricidad existente en cuadros y distribución de circuitos no cumple la normativa actual y obliga a una actuación más amplia de la prevista en proyecto, que se limitaba a nueva iluminación en pasillos y fuerza en las zonas de estar de unidades de convivencia. Se plantean cuadros más amplios con líneas y protecciones de acuerdo a normativa, e independización de circuitos de alumbrado para mejorar la eficiencia energética.
- Tras la demolición se observa que las instalaciones existentes en pasillos, distribución de electricidad, datos y sistema de llamadas, así como llaves de corte de fontanería no permiten la propuesta de conductos de la nueva ventilación de acuerdo a proyecto, para mejorar el mantenimiento se propone eliminar las fajas de falso techo fijo y pasar a falso techo modular desmontable en toda la superficie.
- Una vez replanteados los espacios existentes en la zona de enfermería de planta baja, y debido a las posibilidades de accesibilidad de atención en las nuevas plazas de enfermería se solicita por parte de la Consejería de Familia la opción de instalar una grúa móvil de techo por carriles con acceso a toda la superficie de la UCER, no considerada anteriormente. Igualmente, el equipamiento a instalar no previsto en proyecto obliga al refuerzo de determinados tabiques con tablero interior de madera en distintas zonas.
- Una serie de partidas del proyecto especifican calidades de materiales que aparecen como descatalogados, especialmente significativa es el cambio de material de solado cerámico, que afecta a la totalidad de las fases de la obra; en proyecto se prescribió un gres porcelánico en masa de igual tamaño al existente en la Residencia, dicho material y tamaño no se ha conseguido por lo que se optó por un equivalente en formato más grande. Si bien no tiene gran repercusión económica, debería ir reflejado en un precio modificado.
- En el proceso de demoliciones se observa que las carpinterías exteriores no tienen premarco ni base de ladrillo en fachada a la que anclar las nuevas carpinterías, así como que las puertas resistentes al fuego no tienen marco de anclaje a forjado, estando alguna descolgada. Esto obliga a sustituir alguna puerta y a incluir un marco metálico interior a la fachada para soporte de las carpinterías de aluminio. El espacio entre carpinterías no tiene fábrica de ladrillo por lo que se propone revestirlo con panel de aluminio y aislante interior.
- Durante la obra y de acuerdo con la Consejería de Familia se han discutido opciones de equipamiento reflejado en proyecto, como por ejemplo los oficios de unidades de convivencia o el equipamiento de cafetería; las soluciones de necesidades -se elimina el horno y el cerramiento frontal pero se añade un espacio cerrado para almacenamiento de un carro caliente, así como su circuito eléctrico, y un control de electricidad para poder impedir el uso no autorizado del equipamiento de cocina- varían respecto de las especificadas en el proyecto original.

- Debido a las sucesivas modificaciones y renovación de las instalaciones existentes, aparecen en falsos techos cajas de registro, llaves de corte, módulos de alimentación de PCI, etc, lo que obliga a modificar el criterio de falsos techos reflejados en proyecto, eliminando fajas perimetrales y zonas de falso techo continuo, lo que en principio supondrá modificación a la baja de las cantidades de estos conceptos al aumentar la superficie de falso techo registrable.
- En proyecto se planteaba el aprovechamiento de radiadores existentes en habitaciones para su reinstalación en las zonas comunes, el mal estado de los elementos recuperados y la disposición de las distintas áreas aconsejan el concentrar las instalaciones en nuevos emisores de distinto tamaño, con su necesaria instalación correspondiente para conectarla a la red de distribución existente.
- Durante esta primera fase se ha mantenido el criterio de proyecto de aprovechar las unidades existentes de climatización por aire, modificando la ubicación de varias unidades interiores para permitir el paso de otras instalaciones; varias de estas unidades, debido a su antigüedad o estado han dado problemas al ser puestas de nuevo en marcha, por lo que se decide para las siguientes fases no modificar ninguna del resto de las instaladas, actuando únicamente sobre las de nueva implantación consideradas en proyecto. Esto dará lugar a nuevas partidas de modificación de la instalación existente en esta primera fase, y probablemente a aumentar la medición de unidades nuevas en las siguientes actuaciones.
- Se mantiene la solución de proyecto de solado flotante de losas de granito sobre soportes tipo plot en terrazas exteriores visitables, y debido a la configuración de disposición de los apoyos y las posibilidades de

Como consecuencia de esta situación se dicta orden 1130/2026, de 24 de abril, mediante la cual se acuerda la suspensión temporal de obras y se autoriza el inicio del correspondiente expediente de modificación del proyecto para atender a las necesidades imprevistas puestas de manifiesto por el director de la obra

CUARTO: Se hace necesario, por tanto, que se lleve a cabo la modificación del lote 6 "*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 y centro de día Madrid Sur (Madrid), a través del Plan de Recuperación, Transformación Y Resiliencia - financiado por la Unión Europea – NEXT GENERATION EU*" para atender a la necesidad de redactar la modificación del proyecto inicialmente aprobado.

En el apartado 22 de la cláusula 1 del PCAP por el que se rige este contrato no se recoge ninguna modificación prevista. No obstante, esta necesidad de modificar el contrato mencionado encajaría en uno de los supuestos del artículo 205 de la LCSP que se refiere a las modificaciones no previstas en los pliegos.

Concretamente encajaría en la letra b) del apartado 2 del artículo citado que señala la posibilidad de modificar un contrato cuando se deba a circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato. Esta modificación estaría sometida al cumplimiento de tres requisitos:

- 1.º Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.
- 2.º Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.
- 3.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.

Los dos primeros requisitos según se ha expuesto anteriormente, quedan cumplidos, ya que la modificación se debe a circunstancias imprevisibles, no representa en ningún caso una modificación sustancial del contrato, y es estrictamente indispensable para las circunstancias que se han presentado. 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.

En cuanto a la tercera condición, esto es, que la modificación no supere el 50% del precio inicial del contrato, como se explicará en el siguiente apartado también resulta cumplida.

QUINTO: En cuanto al importe de la modificación, el PPT por el que se rige el contrato, en su cláusula VII, punto 9.17, recoge lo siguiente:

“... 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 17,78%, tal como se detalla en la solicitud de proyecto modificado de obras adelantado en fecha de 16 de marzo de 2025, el incremento del contrato de servicios debe ser:

- $135.883,00 \times 0.1778 = 24.160,00$ -€, IVA inc.
- Plazo previsto para la redacción del Proyecto: un (1) mes.

En consecuencia, esta modificación cumple lo previsto en artículo 205.2.b) de la LCSP, al no superar el 50% del precio del contrato.

De acuerdo con el informe del Área de Obras y Supervisión del Proyecto, realizado el trámite de audiencia y previos los informes favorables del Servicio Jurídico y de la Intervención, y de conformidad con los artículos 205, 206 y 207 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

DISPONGO

PRIMERO.- Aprobar la modificación del lote 6 “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 y centro de día Madrid Sur (Madrid), a través del Plan de Recuperación, Transformación Y Resiliencia - financiado por la Unión Europea – NEXT GENERATION EU”, adjudicado a la empresa BELEN 15 ARQUITECTURA, S.L., consistente en la redacción de un proyecto modificado donde se detallen las soluciones técnicas necesarias para dar respuesta a las circunstancias encontradas durante la ejecución de la obra.

SEGUNDO.- La modificación del citado contrato supone un incremento en el precio total de 24.160,00 euros (21% de IVA incluido).

TERCERO.- Esta modificación supone el 17,78% del precio del contrato, y surtirá efectos desde el día siguiente a su formalización, teniendo un plazo previsto de ejecución de 1 mes.

CUARTO.- Para responder del cumplimiento de esta modificación, el adjudicatario aplica la garantía del contrato inicial por importe de 5.615,00 euros número de resguardo 202355002717X, de fecha 11 de Mayo de 2023.

Asimismo, en el plazo de 15 días naturales, contados desde la fecha en que se notifique el acuerdo de modificación, deberá reajustar la garantía definitiva inicialmente constituida en la cantidad de 998,35 euros, de conformidad con la cláusula 14 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

El adjudicatario formalizará la modificación del contrato en el plazo de cinco días naturales, contados desde el siguiente a aquel en que reciba el requerimiento correspondiente.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse con carácter potestativo recurso especial en materia de contratación, en el plazo de quince días hábiles contados desde el día siguiente a aquel en que se remita la notificación, ante el mismo órgano que lo ha dictado, ante el Tribunal Administrativo de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, o ante los lugares establecidos en el artículo 16. 1 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debiéndolo comunicar, en este caso, al Tribunal de manera inmediata y de la forma más rápida posible, o bien, directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia o los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente interponer. Todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 44 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, 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 fecha de firma

LA CONSEJERA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES
(P.D. Orden 3147/2023, de 5 de diciembre, BOCM nº 304, de 22/12/2023)
EL DIRECTOR GENERAL DE ATENCIÓN AL MAYOR Y A LA DEPENDENCIA

Firmado digitalmente por: OSCAR ALVAREZ LÓPEZ - ***4036**
Fecha: 2026.06.01 21:57