



CONSEJERÍA DE FAMILIA,
JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU

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

INFORME TÉCNICO : PROPUESTA 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, MADRID SUR (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 6.

ADJUDICATARIO: BELEN 15 ARQUITECTURA, S.L. CIF: B82576539

1.- Antecedentes.

Mediante Orden 1954/2023 de fecha 14 de junio, se adjudicaba mediante procedimiento abierto con pluralidad de criterios el contrato de servicios 136/2022 (A/SER-026005/2022) LOTE 6, a BELEN 15 ARQUITECTURA, S.L. CIF: B82576539 a fin de la Redacción de Proyecto y Dirección Facultativa de las obras del contrato de referencia. El importe de la adjudicación fue por **135.883,00 euros, 21% de IVA incluido** (112.300,00.-€, más IVA) 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 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).

Las obras fueron adjudicadas, mediante contrato basado de Acuerdo Marco de obras, a la empresa TECOPSA, en un importe de **1.707.473,71.-€, IVA inc** (32,65% de baja). En fecha **12 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 **13 de enero de 2026**.

Solicitada en fecha 10/11/25 ampliación de plazo por la Dirección Facultativa, mediante Orden 3884/2025 se amplía el plazo de ejecución hasta el 30 de junio de 2026.

En fecha 18/3/2026 el arquitecto director de las obras, Ignacio del Yerro San Román, presenta documento de "*Solicitud de Modificación de contrato de servicios para la adecuación de las obras a las circunstancias aparecidas durante la ejecución de la primera fase. Exp: 136/2022 ;A/SER-026005/2022; LOTE 6*".

2.- Motivación de la propuesta de modificación del contrato de servicios.

En dicho documento se justifica la necesidad de modificación del contrato de servicios, a fin de redactar un Proyecto Modificado, incidiendo en el conocimiento de las obras que se vienen desarrollando en donde se observaron características o causas “*imprevisibles*”, tanto constructivas como de instalaciones, en el momento de la redacción del proyecto original. Estas situaciones obligan a adoptar modificaciones de unidades de proyecto para la consecución del objeto principal que es la adecuada ejecución del contrato de obras; estas van a suponer variaciones en medición. Junto con estas modificaciones de unidades de proyecto, igualmente surgió la necesidad de disponer nuevas unidades de obra motivado por la necesidad de atender a atender a la,

- Demolición no prevista del “plastón” existente bajo el solado, durante los trabajos de demolición, motivado por la nula firmeza y resistencia del mismo, lo que va a provocar que además -debido a la irregularidad del forjado- se vayan a tener que disponer diferentes grosores de mortero de nivelación.
- Aparición de tabiquerías de grosor y material de diferente calidad, no previsible en proyecto inicial y no coincidentes además en la totalidad del edificio al disponerse diversos criterios constructivos.
- Falta de sellados (sectorización contra incendios) en la parte superior de la tabiquería entre pasillo, habitaciones y baños (se pudo comprobar tras las demoliciones de falsos techos). Se deberá proceder al retacado o sellado intumescente sobre todo en el paso de instalaciones.
- Obsolescencia de la instalación de protección contra incendios . Si bien en proyecto -al no aumentar las superficies construidas y ocupadas, se consideraba disponer elementos de la instalación, “reubicándolos” y adecuando las soluciones a los nuevos espacios de salas de convivencia o nuevas habitaciones. Dado que la central de electrónica de incendios es analógica, y sin posibilidad no ya solo de ampliación de puntos, sino incluso de repuestos (los componentes existentes - detectores- pulsadores habitaciones”, así como la reprogramación del conjunto, a fin de que -durante cada fase, se pueda garantizar el servicio en la Residencia.
- La instalación de electricidad existente en cuadros y en distribución de circuitos, no cumple la normativa actual, lo que va a obligar a una actuación más amplia de lo previsto en proyecto que se limitaba a nueva iluminación en pasillos y fuerza en las salas de convivencia. Se hace necesario cuadros más amplios y protecciones de acuerdo a normativa vigente; y se independizarán circuitos de alumbrado.
- Igualmente la instalación de fontanería existente, no permiten la propuesta de conductos de ventilación de proyecto, por lo que se van a tener que eliminar las fajas de escayola de falsos techos de pasillos, pasando los techos de tipo modular.
- Tras la distribución y reubicación de la sala de Enfermería según proyecto, el espacio existente en la zona de enfermería requiere -a fin de garantizar condiciones de accesibilidad adecuadas- el disponer grúa de techo, móvil, para acceder a toda las camas; así mismo el equipamiento previsto en la zona, requiere

que los paramentos de pladur sean reforzados con tablero interior de madera en distintas zonas a fin de la seguridad de todas estas ayudas técnicas.

- Diversas partidas de proyecto, con calidad especificada en el mismo, aparecen en la actualidad como descatalogados. Esto va a suponer cambio de formato de material de solado que va a afectar a toda la obra (el gres porcelánico previsto solo se ha encontrado, en la calidad prevista, solo si el formato es de mayor tamaño). Otro tanto ocurre con el previsto en proyecto para terrazas, que pasa 50x50x4 a 60x40x3 cm.
- Se observa que las *carpinterías exteriores* no tienen *premarco* ni base de ladrillo en fachada a la que *anclarse*. Otro tanto con la carpintería interior. Lo que obliga a incluir marcos metálicos interiores a fachada.
- En cuanto al equipamiento de oficios y cafetería, se va a reducir. Se va a eliminar el horno y el cerramiento frontal pero se añade un espacio cerrado para almacenamiento de carros calientes que se van a disponer para atender a las salas de convivencia.
- No es posible el aprovechamiento de radiadores existentes debido al estado de conservación . están obstruidos y se hace necesario disponer nuevos radiadores.
- afecciones de actuaciones de la Consejería como sistema de intercomunicación asistencial paciente-enfermera, sustitución de carpintería exterior, o reforma de baños, que van a afectar a las obras contratadas y a su plazo de ejecución han incidido puntualmente a adecuar soluciones imprevisibles en la fase de proyecto.

Por todos estos problemas sobrevenidos e imprevisibles en la fase de proyecto, se hace necesario acometer la redacción de un proyecto modificado que recoja aquellas nuevas unidades (precios contradictorios) necesarios de incorporar para la más correcta terminación de la obra. Estas necesarias modificaciones que se deben incluir debido a circunstancias imprevisibles, no representan en ningún caso una modificación sustancial del contrato, y son las estrictamente necesarias. Así mismo no se prevé sustituir 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.

3.- Importe de la modificación.

Atendiendo al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares aplicable al contrato de servicios de referencia, en su Cláusula VII (Condiciones y contenido de los documentos y trabajos que se deben presentar y ejecutar para el desarrollo del presente contrato) en su punto 9 (Dirección de Obra) y apartados 8.17 (Incremento del contrato), se recoge : "8.17: si

las modificaciones que hubieran de realizarse fueran por errores, omisiones o requerimientos municipales imputables al contratista, estos 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 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”.

Dado que las circunstancias que motivan la necesidad de disponer de un proyecto modificado son imprevisibles y sobrevenidas durante la ejecución de las obras, y no imputables a los redactores del proyecto inicial, procede el aumento del importe del contrato de servicios, proporcional al aumento del coste de la obra.

El valor de la modificación solicitada supone una alteración en la cuantía del contrato de obras que asciende a **2.073.724,07.-€ en Ejecución Material**, cantidad que sobre la cantidad inicial del P.E.M. del proyecto (1.760.694,86.-€) supone un **17,78%** de incremento. La ampliación prevista viene a suponer **313.029,21.-€**, en ejecución material. 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: **250.612,56.-€, más IVA (303.241,20.- IVA inc)**

Reforma de la Residencia Madrid Sur - PROPUESTA DE PROYECTO MODIFICADO

Mediciones y Presupuesto			PROYECTO CONTRATO			PROYECTO MODIFICADO			DIFERENCIA		
Código	Nat	Ud Resumen	Medicion	Precio Unit	Importe Pres	Medicion	Precio Unit	Importe Pres	Medicion	Precio Unit	Importe Pres
01MS	Capítulo	ACTUACIONES PREVIAS Y DEMolicIONES	1	141.926,17	141.926,17	1	209.134,23	209.134,23	1,00	67.208,06	67.208,06
02MS	Capítulo	ESTRUCTURAS	1	47.774,02	47.774,02	1	59.571,43	59.571,43	0,00	11.797,41	11.797,41
03MS	Capítulo	ALBAÑILERIA, CERRAMIENTOS Y DIVISIONES	1	98.776,64	98.776,64	1	169.777,18	169.777,18	0,00	71.000,54	71.000,54
04MS	Capítulo	PAVIMENTOS, SOLADOS	1	219.039,53	219.039,53	1	212.836,13	212.836,13	0,00	-6.203,40	-6.203,40
05MS	Capítulo	REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	1	194.576,74	194.576,74	1	163.731,18	163.731,18	0,00	-30.845,56	-30.845,56
06MS	Capítulo	CUBIERTAS, AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACION	1	50.740,59	50.740,59	1	75.779,41	75.779,41	0,00	25.038,82	25.038,82
07MS	Capítulo	CARPINTERIAS, CERRAJERIA Y VIDRIOS	1	930.414,39	930.414,39	1	917.455,91	917.455,91	0,00	-12.958,48	-12.958,48
08MS	Capítulo	ELECTRICIDAD E ILUMINACION	1	133.493,41	133.493,41	1	221.152,50	221.152,50	0,00	87.659,09	87.659,09
09MS	Capítulo	TELECOMUNICACIONES Y SISTEMA DE LLAMADAS	1	34.349,88	34.349,88	1	39.347,50	39.347,50	0,00	4.997,62	4.997,62
10MS	Capítulo	SANEAMIENTO, FONTANERIA Y SANITARIOS	1	97.749,92	97.749,92	1	89.172,61	89.172,61	0,00	-8.577,31	-8.577,31
11MS	Capítulo	CLIMATIZACION Y VENTILACION	1	182.369,53	182.369,53	1	229.607,82	229.607,82	0,00	47.238,29	47.238,29
12MS	Capítulo	PROTECCION CONTRA INCENDIOS Y SECTORIZACION	1	38.237,09	38.237,09	1	78.255,66	78.255,66	0,00	40.018,57	40.018,57
13MS	Capítulo	PINTURAS	1	32.645,82	32.645,82	1	36.698,82	36.698,82	0,00	4.053,00	4.053,00
14MS	Capítulo	VARIOS, EQUIPAMIENTO, PROTECCIONES Y SEÑALIZACION	1	82.414,37	82.414,37	1	100.487,04	100.487,04	0,00	18.072,69	18.072,69
15MS	Capítulo	CONTROL DE CALIDAD	1	18.204,38	18.204,38	1	12.736,25	12.736,25	0,00	-5.468,13	-5.468,13
16MS	Capítulo	GESTION DE RESIDUOS	1	33.374,04	33.374,04	1	33.374,04	33.374,04	0,00	0,00	0,00
CM1G03	Capítulo	RCD NIVEL 2 RESIDUOS CONSTRUCCION Y DEMOLICION	1,00	31.858,16	31.858,16	1,00	31.858,16	31.858,16	0,00	0,00	0,00
CM1G03A	Capítulo	CLASIFICACION RCD	1,00	1.091,79	1.091,79	1,00	1.091,79	1.091,79	0,00	0,00	0,00
CM1G03B	Capítulo	NATURALEZA PÉTRICA	1,00	30.011,22	30.011,22	1,00	30.011,22	30.011,22	0,00	0,00	0,00
CM1G03BA	Capítulo	CARGA Y TRANSPORTE	1,00	21.520,00	21.520,00	1,00	21.520,00	21.520,00	0,00	0,00	0,00
CM1G03BB	Capítulo	CÁNONES	1,00	8.491,22	8.491,22	1,00	8.491,22	8.491,22	0,00	0,00	0,00
CM1G03C	Capítulo	NATURALEZA NO PÉTRICA	1,00	187,82	187,82	1,00	187,82	187,82	0,00	0,00	0,00
CM1G03CA	Capítulo	CARGA Y TRANSPORTE	1,00	187,82	187,82	1,00	187,82	187,82	0,00	0,00	0,00
CM1G05	Capítulo	RESIDUOS PELIGROSOS (RPF)	1,00	1.515,88	1.515,88	1,00	1.515,88	1.515,88	0,00	0,00	0,00
CM1G05B	Capítulo	TRATAMIENTOS DE RESIDUOS PELIGROSOS	1,00	1.515,88	1.515,88	1,00	1.515,88	1.515,88	0,00	0,00	0,00
17MS	Capítulo	SEGURIDAD Y SALUD	1	24.406,14	24.406,14	1	24.406,14	24.406,14	0,00	0,00	0,00
SS01MS	Capítulo	1. INSTALACIONES DE BIENESTAR	1,00	9.947,89	9.947,89	1,00	9.947,89	9.947,89	0,00	0,00	0,00
SS02MS	Capítulo	1. PROTECCIONES COLECTIVAS	1,00	10.097,57	10.097,57	1,00	10.097,57	10.097,57	0,00	0,00	0,00
SS03MS	Capítulo	1. EQUIPOS DE PROTECCION INDIVIDUAL	1,00	3.171,56	3.171,56	1,00	3.171,56	3.171,56	0,00	0,00	0,00
SS04MS	Capítulo	1. MANO DE OBRA DE SEGURIDAD	1,00	681,10	681,10	1,00	681,10	681,10	0,00	0,00	0,00
SS05MS	Capítulo	1. SEÑALIZACION	1,00	708,22	708,22	1,00	708,22	708,22	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL			1	1.760.694,86	1.760.694,86	1	2.073.724,07	2.073.724,07	1,00	313.029,21	313.029,21
											17,78%

La ampliación prevista no excede de la misma manera, aislada o conjuntamente, del 20 por ciento del precio inicial de la misma.

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%**, el incremento del contrato de servicios debe ser:

- $135.883,00 \times 0,1778 = \underline{\underline{24.160,00.-\text{€}, \text{IVA inc}}}$ (Proyecto y Dirección Facultativa).
- Plazo previsto para la redacción del Proyecto: **un (1) mes**, 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 propuesta 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 MADRID SUR (MADRID), A TRAVÉS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA - NEXT GENERATION EU". Con un importe de **24.160,00.-€, IVA inc.** Con cargo a 231D, partida 63100.

Madrid, a fecha de firma

Firmado digitalmente por: COLLADO ARRANZ CARLOS
Fecha: 2026.04.16 17:31

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

VºBº

Firmado digitalmente por: GARCIA VILLAR IGNACIO
Fecha: 2026.04.16 17:40

Conforme,

Firmado digitalmente por: DONOSÓ TORESANO ISIDRO
Fecha: 2026.04.16 18:18

Fdo: Subdirector General Inversiones
en Centros Públicos de Atención Social

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