

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 3922/2025**

CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES

UNIDAD ADMINISTRATIVA:

Expte.: **200/2025** (136/2022 (A/SER-026005/2022) LOTE 4)DIVISIÓN DE
CONTRATACIÓN

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

PRIMERO: Mediante Orden 1512/2023, de 18 de mayo, se adjudica el lote 4 “*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*”, a la empresa UNION INTEGRADA DE ARQUITECTOS SLP (B91456822), por un importe de 243.862,04 euros, 21% de IVA incluido y un plazo de ejecución de 45 meses.

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).

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, 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” por un importe de 2.595.433,11 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: Iniciadas las obras se advierten por parte de la Dirección Facultativa que, tras las primeras operaciones iniciales de demoliciones, circunstancias totalmente imprevisibles hacen necesario la redacción de un Proyecto Modificado de Obras. Estas circunstancias que hacen necesario la redacción de un proyecto modificado son:

- 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.

Como consecuencia de esta situación se dicta orden 2901/2025, de 16 de septiembre, mediante la cual se acuerda autorizar la continuación provisional de las obras mencionadas y autorizar el inicio del correspondiente expediente de modificación del proyecto para subsanar las deficiencias puestas de manifiesto por la dirección de la obra.

CUARTO: De resultados de la necesidad de actuar ante estas circunstancias encontradas, se hace necesario que previamente se lleve a cabo la modificación del lote 4 *“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”* 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 **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:

$$- 243.862,04 \times 0.1997 = \mathbf{48.699,25.-\text{€}, IVA inc.}$$

- 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 el lote 4 *“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”*, adjudicado a la empresa UNION INTEGRADA DE ARQUITECTOS SLP, 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 48.699,25 euros (21% de IVA incluido).

TERCERO.- Esta modificación supone el 19,97% 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 10.076,94 €, con número de Resguardo 202355001235V, de fecha 3 de marzo 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 2.012,37 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: ALVAREZ LÓPEZ OSCAR
Fecha: 2025.11.17 18:28