

Comunidad
de MadridCONSEJERÍA DE FAMILIA,
JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALESPlan de
Recuperación,
Transformación
y ResilienciaFinanciado 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

AUDIENCIA AL CONTRATISTA EN EL TRÁMITE DE MODIFICACIÓN DEL

CONTRATO:

- MODIFICADO DE CONTRATO DE SERVICIOS: "REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA "NUEVO VERSALLES, EN FUENLABRADA (28942 MADRID), A TRAVÉS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA-FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA-NEXTGENERATION EU".

ACUERDO MARCO: EXP. INICIAL: 087/2023; A/SER-051550/2022 (LOTE 1)

ADJUDICATARIO: ESTUDIO HUNA ARQUITECTURA INGENIERIA Y URBANISMO, S.L.P.

UNIDAD PROMOTORA: Dirección General de Atención a las Personas con Discapacidad

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 207.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se adjunta, el informe "**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE SERVICIOS**", con el objeto de que, en un plazo no inferior a tres días, formule las consideraciones que tenga por conveniente sobre la modificación planteada al **Contrato de Servicios A/SER-051550/2022 (LOTE 1)** suscrito en fecha 07/12/2023 o manifieste su conformidad.

Madrid a fecha de firma,

La Directora General de Atención a las Personas con Discapacidad,

Firmado digitalmente por: SERRANO FERNÁNDEZ ALEJANDRA
Fecha: 2026.06.24 16:45

Firmado digitalmente por
MARTIN MORA GOMEZ
CESAR -

Fecha: 2026.06.25 17:56:33
'+02'00

**MARTIN MORA
GOMEZ CESAR**

Doy conformidad y recibí,

Fdo: César Martín-Mora Gómez, en representación de
Estudio Huna Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo SLP

La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE SERVICIOS

PROMOTOR: DIRECCIÓN GENERAL DE ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

TÍTULO DEL CONTRATO DE SERVICIOS:

LOTE 1-“REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA “NUEVO VERSALLES, EN FUENLABRADA (28942 MADRID), A TRAVÉS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA-FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA-NEXTGENERATION EU.

CÓDIGO CONTRATO: 087/2023 (A/SER-051550/2022) LOTE 1.

ADJUDICATARIO: ESTUDIO HUNA ARQUITECTURA INGENIERIA Y URBANISMO, S.L. (B88081633)

I. ANTECEDENTES

Mediante Orden 3277/2023 de fecha 10 de noviembre de 2023, se adjudicaba mediante procedimiento abierto con pluralidad de criterios el contrato de servicios 087/2023 (A/SER-051550/2022) LOTE 1, a ESTUDIO HUNA ARQUITECTURA INGENIERIA Y URBANISMO, S.L (B88081633) a fin de la Redacción de Proyecto y Dirección de las Obras del contrato de referencia. El **importe de la adjudicación fue por 124.974,55.-€, IVA incluido**, siendo el plazo del contrato de 43 meses. Su financiación es con cargo al programa 231F, 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 3236/2024, de fecha 8 de noviembre de 2024.

En fecha 21 de agosto de 2025, el contrato de obras fue adjudicado, mediante licitación pública por procedimiento abierto mediante pluralidad de criterios, a la empresa TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR S.A, en un importe de **5.323.827,64.-€, IVA inc** (18,47% de baja). En **fecha 10 de octubre de 2025** 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 **10 de diciembre de 2026**.

En fecha **03 de marzo de 2026**, se solicita mediate comunicación por registro (nº de referencia 08/538988.9/26) por parte de la empresa adjudicataria TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR S.A la paralización temporal total de las obras, debido a que se detectan una serie de circunstancias imprevistas que obligan a ejecutar trabajos y unidades de obra no descritos en el proyecto, para cuya ejecución se requiere la definición de nuevas unidades y fijación de precios contradictorios que deben ser aprobados por el órgano de contratación.



En fecha **23 de marzo de 2026**, la Dirección de Obra, mediante escrito presentado por registro (nº de referencia 08/816149.9/26), traslada una Propuesta de Redacción de Proyecto Modificado y Propuesta Técnica motivada, para la continuación provisional de las obras. Dicho documento describe y justifica técnicamente las modificaciones a realizar en el proyecto como consecuencia de las circunstancias imprevisibles encontradas.

En fecha **25 de marzo de 2026**, esta Subdirección General de Inversiones en Centros Públicos de Atención Social, emite el **"INFORME TÉCNICO SOBRE SOLICITUD DE PROYECTO MODIFICADO Y DE CONTINUACIÓN PROVISIONAL DE OBRAS"**, habida cuenta de que la propuesta presentada por la Dirección Facultativa en fecha **23 de marzo de 2026** que considera que: el proyecto modificado se incluye dentro de los supuestos de los artículos 203.b y 205.2.b de la Ley 9/2017 (de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público) por estimarse que las modificaciones propuestas derivan de circunstancias sobrevenidas e imprevisibles y que la tramitación de la modificación provocaría la suspensión temporal total de las obras, ocasionando graves perjuicios para el interés público, **se considera informar favorablemente la solicitud de redacción de proyecto modificado y continuación provisional de las obras conforme al artículo 242.5 de la LCSP**.

Adicionalmente indicar que, como parte del expediente del proyecto modificado de obras, se generó por parte de la Dirección Facultativa y la empresa constructora el correspondiente **"ACTA DE PRECIOS CONTRADICTORIOS"** en el que se describe el detalle de los precios nuevos necesarios para la continuación provisional, siendo dicho acta supervisado e informado favorablemente por esta la Subdirección General de Inversiones en Centros Públicos de Atención Social mediante **"INFORME DE SUPERVISIÓN DE PRECIOS NUEVOS"** emitido con fecha de **25 de marzo de 2026**.

Asociado a la Propuesta de Redacción de Proyecto Modificado y Propuesta Técnica motivada para la continuación provisional descrita anteriormente, en fecha del **10 de abril de 2026**, se recibe Informe de la Dirección de Obra solicitando la modificación del contrato de servicios 087/2023 (A/SER-051550/2022) LOTE 1 para acometer los trabajos de redacción del proyecto modificado y la dirección de la obra correspondiente a los nuevos trabajos. En dicho informe se justifica que, debido a que las circunstancias desencadenantes de la necesidad de modificar el proyecto han sido imprevisibles y sobrevenidas durante la ejecución de las obras y no imputables a los redactores del proyecto, procede el aumento del importe del contrato de servicios de manera proporcional al aumento del coste de la obra (cláusula VII, punto 8 y apartado 8.17 del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares: *"8.17. Si las modificaciones que hubiera que realizarse fueran por errores, omisiones o requerimientos municipales imputables al contratista, estas 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."*).

En concreto, las mencionadas circunstancias imprevisibles y sobrevenidas se fundamentan de forma resumida en lo siguiente:



- **Adecuación de las fases de ejecución del proyecto:** El programa de necesidades utilizado como punto de partida para el desarrollo del proyecto de ejecución de las obras de unidades de convivencia, utilizaba como base de diseño, una ocupación del centro de 105 usuarios sobre los 125 posibles (84% de ocupación). En base a este criterio, y con la premisa fundamental de producir las menores molestias posibles a los usuarios del centro (que por su perfil son especialmente sensibles las molestias que pueda producir una obra), se diseñó un programa de trabajo en el que la obra se ejecutaría en varias fases, de forma que, en cada una de ellas, se actuaría en la zona no ocupada por usuarios. De la aplicación de este criterio se determinó que el programa óptimo de trabajo debería incluir 6 fases de ejecución.

En el inicio de la obra se llevó a cabo la comprobación del programa de trabajo frente a las condiciones de ocupación de la residencia, constatándose que el nivel de ocupación real en dicho momento era, y es en la actualidad, de 87 residentes (69,40% de ocupación) frente a los 105 sobre los que se diseñó el programa de trabajo original. Este hecho, que era del todo desconocido e imprevisible durante la fase de desarrollo del proyecto, provocaba que, el programa de trabajo en 6 fases dejase de ser el óptimo para acometer la obra. En consecuencia de lo anterior, y bajo la premisa de reducir lo máximo posible tanto las molestias a los usuarios como la afectación a la operativa del centro, se determinó que, el programa más optimizado para el nivel de ocupación actual debía estructurarse en tres fases en lugar de las seis iniciales. En concreto, este nuevo programa de trabajo permitiría, reducir el número de mudanzas de los usuarios y mejorar el uso del centro durante la obra ya que se simplificaban los recorridos de tránsito. Esta circunstancia del todo imprevista y no conocida durante la fase de desarrollo del proyecto, motivó la modificación de las fases de ejecución de la obra.

- **Estado de las instalaciones:** Una vez realizado el replanteo de la obra e iniciados los trabajos de desmontajes y demoliciones, se identificaron varias circunstancias imprevistas y que no podrían haber sido conocidas durante la redacción del proyecto. Como, por ejemplo, es el caso de la instalación de saneamiento en donde, iniciados los trabajos, se advierte el deterioro de la instalación, presentando tramos con roturas y fugas. Asimismo, se identificó que el sistema asistencial (sistema de intercomunicación entre usuarios y personal sanitario de la residencia), el circuito cerrado de televisión y red de voz y datos que se habían previsto ampliar en el proyecto inicial, se encontraban en un estado tal que no se podría garantizar su correcto funcionamiento tras el desmontaje y montaje necesario, y dada su antigüedad, actualmente no existen repuestos en el mercado para los elementos que fuese necesario reemplazar. Estas circunstancias que no se podían conocer, con anterioridad por tratarse de instalaciones ocultas cuyo estado real no fue si no descubierto tras el inicio de las demoliciones y desmontajes, provocan la necesidad de sustitución de dichas instalaciones.



En el Informe aportado por la Dirección de Obra, se hace constar que debido a que el coste de la obra va a suponer un incremento del **18,89% (830.976,00 €, IVA no incluido)** respecto del presupuesto inicial (tal como se detalla en la solicitud de proyecto modificado de obras recibido en fecha de 23 de marzo de 2026 (nº de referencia 08/816149.9/26)), el incremento de los honorarios del contrato de servicios debe ser de:

- **124.974,55.-€, IVA x 0.1889 = 23.607,69.-€, IVA inc** (Proyecto y Dirección de Obra).

Asimismo, se indica que el **plazo previsto para la redacción del Proyecto Modificado será de cuatro semanas**, desde la modificación del contrato de servicios.

II. OBJETO DE LA PROPUESTA

Una vez visto el informe de la Dirección de Obra, presentado el **10 de abril de 2026**, por el que se solicita la modificación del contrato de servicios 087/2023 (A/SER-051550/2022) LOTE 1 para acometer los trabajos de redacción del proyecto modificado y la dirección de la obra correspondiente a los nuevos trabajos, según el que se define el alcance de los trabajos a realizar, se justifica que las circunstancias desencadenantes de la necesidad de modificar el proyecto han sido imprevisibles y sobrevenidas durante la ejecución de las obras, se define el incremento de los honorarios respecto al contrato original, justificando su cálculo conforme a lo indicado en el PPTP y se define un plazo de cuatro semanas para la redacción del proyecto modificado, se considera que:

La modificación del contrato solicitada por la Dirección de Obra 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 del presente contrato.

Se justifica que las modificaciones solicitadas se deben incluir debido a circunstancias imprevisibles, las cuales no podrían haber sido razonablemente previstas, no representan en ningún caso una modificación sustancial del contrato, no alterando la naturaleza global del mismo, y son las estrictamente indispensables para la resolución de las circunstancias que se han presentado.

En concreto, en lo relativo a la no alteración de la naturaleza del contrato, es decir, a la alteración del resultado del procedimiento de licitación y adjudicación, de haberse conocido el alcance de los trabajos adicionales a realizar durante su desarrollo, cabe indicar que:

- El alcance de los nuevos trabajos a realizar (diseño y ejecución de partidas de obra e instalaciones adicionales a las requeridas en el programa de necesidades original) no altera el objeto del contrato, ya que la naturaleza de los mismos queda englobada dentro la definición original de dicho objeto.
- El haber dispuesto del conocimiento de los trabajos adicionales a realizar durante la fase de preparación de la licitación no habría alterado el resultado de esta, ya que la definición de los criterios cuantitativos y cualitativos incluida en el pliego de cláusulas



administrativas particulares, utilizados para la evaluación posterior de las ofertas, habría sido la misma.

- El conocimiento por parte de los licitadores del alcance adicional de trabajos a realizar, no habría alterado el contenido de las ofertas presentadas por ellos y, en consecuencia, no se habría visto modificada la evaluación y puntuación de dichas ofertas por parte la administración. Es por ello, que el resultado final del procedimiento de presentación de ofertas, evaluación y adjudicación no se habría visto alterado.

Se considera por tanto que la modificación no prevista del contrato de servicios, recogida en el informe presentado por la Dirección Facultativa el **10 de abril de 202**, queda técnicamente justificada y procede proponer su modificación.

III. CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto, esta Subdirección General de Inversiones en Centros Públicos de Atención Social propone la modificación del contrato de servicios: **“LOTE 1-“REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA “NUEVO VERSALLES, EN FUENLABRADA (28942 MADRID), A TRAVÉS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA-FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA-NEXTGENERATION EU”** para que se incorporen al objeto del mismo los trabajos de redacción del proyecto modificado y la dirección de la obra correspondiente a las modificaciones que se describan en él, incrementando su importe en **23.607,69-€, IVA inc.** y estableciendo un plazo de cuatro semanas para la redacción del proyecto modificado.

Madrid, a fecha de firma

Fdo: El Técnico del Área de obras y
Supervisión de Proyectos

Firmado digitalmente por: CASTILLO ARRESE PAULA
Fecha: 2026.05.25 07:52

Fdo: El Técnico del Área de Instalaciones y
Equipos

Firmado digitalmente por: LOPEZ GONZALEZ MANUEL
Fecha: 2026.05.25 07:40

CONFORME
La Jefa del Área de Instalaciones y Equipos

Firmado digitalmente por: SILVA FIDALGO ELENA
Fecha: 2026.05.25 08:37

CONFORME
El Jefe del Área de Obras y Supervisión de
Proyectos

Firmado digitalmente por: COLLADO ARRANZ CARLOS
Fecha: 2026.05.25 10:37

VºBº

Subdirector General Inversiones en
Centros Públicos de Atención Social

Firmado digitalmente por: GARCIA VILLAR IGNACIO
Fecha: 2026.05.25 11:56



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09264688856339833067**