



Agencia Madrileña de Atención Social
CONSEJERÍA DE FAMILIA,
JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES

MRR C02.I05. 14F1-1 A/OBR-012269/2023

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE LAS OBRAS TITULADO “MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA RESIDENCIA DE MAYORES ALCORCÓN. INCLUIDO EN EL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA-NEXTGENERATIONEU”.

1. ANTECEDENTES

El edificio objeto de las obras es la Residencia de Mayores Alcorcón situada en la Avenida de Esteban Márquez nº2 en el término municipal de Alcorcón. El **proyecto inicial** redactado por Armilas, Estudio de Arquitectura, S.L. fue supervisado el 11 de noviembre de 2022 con un PEM de 2.350.716,68 €. El **inicio del expediente de contratación** se produjo el pasado 05 de mayo de 2023.

El **contrato** de obras denominado “Mejora de la eficiencia energética de la Residencia de Mayores de Alcorcón. Incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, código de referencia MRR: C02.I05. 14F1-1. Financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU” **A/OBR-012269/2023** fue formalizado el 22 de diciembre de 2023 con PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L., (NIF: B13434246), por un importe total, IVA incluido, de 2.708.915,33 €.

La obra fue **iniciada** el 06 de marzo de 2024. Se adopta por **resolución 1533/2024** del Gerente del AMAS el pago del **IVA al tipo reducido** del 10 % el 12 de septiembre de 2024.

Con fecha 13 de septiembre de 2024, el arquitecto director de las obras D. José Manuel Barrio Losada (perteneciente a la UTE Ábalo Arquitectura e Ingeniería, S.L. y G. Cabanillas Arquitectos, S.L.), presentó una solicitud de **autorización para la redacción del proyecto modificado** de las obras de referencia, admitiéndose por parte de la Subdirección General de Infraestructuras y Equipamiento como suficientemente justificada, por razones de interés público, la causa que motivó la modificación del proyecto inicial.

Desde la **Subdirección** General de Infraestructuras y Equipamiento se realizó un **informe-propuesta**, el 04 de octubre de 2024, sobre la justificación de los motivos para realizar un proyecto modificado del proyecto inicial. Las modificaciones propuestas por el arquitecto director de la obra estaban de acuerdo con el art. 205.2.c, de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público aplicables para el supuesto de modificaciones no sustanciales, limitándose a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a las causas objetivas que las hacen necesarias.

Con fecha 08 de octubre de 2024 el Gerente de la Agencia Madrileña de Atención Social autoriza por **Resolución 1708/2024**, la iniciación del expediente de Modificación del Proyecto de las Obras de “Mejora de la eficiencia energética de la Residencia de Mayores de Alcorcón. Incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, código de referencia MRR: C02.I05. 14F1-1. Financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU”.

Los redactores del **Proyecto modificado** hacen entrega del mismo con fecha 17 de diciembre de 2024.

Con fecha 18 de diciembre de 2024 La Oficina Supervisora de Proyectos, emite **Informe favorable del Proyecto de Ejecución Modificado nº1** del “Proyecto Básico y de Ejecución de Mejora de la Eficiencia Energética de la Residencia de Mayores de Alcorcón”.

Con fecha 19 de diciembre de 2024 el Gerente de la Agencia Madrileña de Atención Social, aprueba por **Resolución 2259/2024**, el Proyecto Modificado nº1 “Proyecto Básico y de Ejecución de Mejora de la Eficiencia Energética de la Residencia de Mayores de Alcorcón”.

De conformidad con la **Resolución 2253/2024** de **ampliación del plazo**, el contrato tiene prevista una duración hasta el 5 de febrero de 2025.



2. MODIFICACIONES PROPUESTAS EN PROYECTO MODIFICADO Nº1:

Las modificaciones propuestas en el proyecto modificado nº1 son las detalladas a continuación:

Sistema de fachadas, cubiertas y carpinterías.

Esta modificación requiere la incorporación de precios nuevos no previstos en el proyecto, así como el aumento y reducción de medición de unidades existentes en el mismo:

a) Inclusión de precios nuevos:

Fachada

- a. Levantado de instalaciones sobre fachada.
- b. Lavado con agua presión para preparación de soporte.

Cubierta

- c. Imprimación de aislamiento clorocaucho reforzado con fibra con saneado previo de superficie.

Carpinterías

- d. Demolición de capialzado con retirada de persiana.
- e. Aislamiento lana de roca interior.
- f. Trasdosado autoportante placa hidrófuga.
- g. Perfiles PVC para suplemento de recercado de carpinterías.
- h. Remates de alicatado en carpinterías de cuartos húmedos.
- i. Reposición de cortineros de falso techo en zona de ventanas.
- j. Limitadores de apertura en carpinterías.

b) Aumento de medición de unidades con precios existentes en el proyecto:

Carpinterías

- a. Superficie (m²) de Puerta de Acceso PVC Practicable.
- b. Doble acristalamiento 3+3/16/3+3 Baja emisividad Argón.
- c. Entrega, recogida y canon de contenedor de mezclado, madera y plástico.

c) Reducción o supresión de medición de unidades con precios existentes en el proyecto:

Fachada

- a. Superficie (m²) de Sistema de Aislamiento Térmico Exterior en fachada.

Cubierta

- b. Pintura al clorocaucho.

Sistema de climatización

Esta modificación requiere la incorporación de precios nuevos no previstos en el proyecto:

a) Inclusión de precios nuevos:

- a. Unidades de climatización exterior tipo mini VRV y multi-split para refrigerante tipo R32.
- b. Unidades interiores tipo mural y cassette para refrigerante tipo R32.
- c. Carga adicional de refrigerante R32.
- d. Sensor de fugas.
- e. Líneas bus de comunicación.
- f. Bandejas galvanizadas de protección.
- g. Metros lineales de líneas eléctricas.
- h. Cuadros eléctricos.
- i. Sistema de multitoberas con conductos, rejillas y adaptación de falso techo.
- j. Legalización de instalación eléctrica y climatización.

b) Aumento de medición de unidades con precios existentes en el proyecto:

- a. Metros lineales de líneas eléctricas.
- b. Termostatos.



- c) Reducción o supresión de medición de unidades con precios existentes en el proyecto:
- Unidades de climatización exterior tipo VRV con refrigerante 410A.
 - Unidades interiores tipo mural y cassette para refrigerante tipo R410A.
 - Carga adicional de refrigerante R410A.
 - Derivaciones.
 - Cuadros eléctricos.
 - Metros lineales de líneas eléctricas.
 - Downlight empotrados IP65.

3. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO (LCSP) DE LA PRESENTE PROPUESTA:

La modificación se encuentra en uno de los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 203 de la LCSP. En particular, el supuesto queda recogido en el apartado b):

*2. Los contratos administrativos celebrados por los órganos de contratación solo podrán modificarse **durante su vigencia** cuando se de alguno de los siguientes supuestos:*

- Quando así se haya previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 204;*
- Excepcionalmente, cuando sea necesario realizar una modificación que no esté prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares, siempre y cuando se cumplan las condiciones que establece el artículo 205.***

El contrato está en vigencia hasta el 05 de febrero de 2025, con lo que cumple esa condición.

La redacción del modificado fue motivada en base al artículo **205.2.c) de la LCSP**, que es aplicable para el supuesto de **modificaciones no sustanciales**. Se transcribe el texto del artículo:

*c) Cuando las modificaciones no sean sustanciales. En este caso se tendrá que **justificar especialmente la necesidad de las mismas, indicando las razones por las que esas prestaciones no se incluyeron en el contrato inicial.***

Se realizó una **justificación detallada** de la necesidad y las **razones** por las cuales estas prestaciones no fueron incluidas en el contrato inicial en el señalado en apartado 3 del *Informe-Propuesta de la Subdirección General de Infraestructuras y Equipamientos para Modificación del Contrato de Obras Titulado “Mejora de la Eficiencia Energética de la Residencia de Mayores Alcorcón. Incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia Financiado Por La Unión Europea-Nextgenerationeu”* de fecha 04 de octubre de 2024.

Una modificación de un contrato se considerará sustancial cuando tenga como resultado un contrato de naturaleza materialmente diferente al celebrado en un principio. En cualquier caso, una modificación se considerará sustancial cuando se cumpla una o varias de las condiciones siguientes:



1.º Que la modificación introduzca condiciones que, de haber figurado en el procedimiento de contratación inicial, habrían permitido la selección de candidatos distintos de los seleccionados inicialmente o la aceptación de una oferta distinta a la aceptada inicialmente o habrían atraído a más participantes en el procedimiento de contratación.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando la obra o el servicio resultantes del proyecto original o del pliego, respectivamente, más la modificación que se pretenda, requieran de una clasificación del contratista diferente a la que, en su caso, se exigió en el procedimiento de licitación original.

2.º Que la modificación altere el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista de una manera que no estaba prevista en el contrato inicial.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando, como consecuencia de la modificación que se pretenda realizar, se introducirían unidades de obra nuevas cuyo importe representaría más del 50 por ciento del presupuesto inicial del contrato.

Estas modificaciones **no se consideran sustanciales** ya que no habrían supuesto la atracción o selección de candidatos distintos, así como la aceptación de una oferta diferente a la inicialmente contratada al no modificar la clasificación al contratista según se justifica en el proyecto modificado nº1, siendo grupo C y categoría 5, coincidiendo con el exigido en la Cláusula 1 apartado 8.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rigen el contrato.

Las citadas modificaciones no varían la naturaleza del Contrato, ya que el objeto sigue siendo la mejora de la eficiencia energética del edificio.

Tampoco altera el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista, ya que las unidades introducidas de obra nuevas representan un importe del **27,70 %**, lo cual representa menos del 50 % del presupuesto inicial del contrato, según se detalla en la siguiente tabla:

	PRESUPUESTO DE UNIDADES DE OBRA NUEVAS AFECTADAS POR EL MODIFICADO	PRESUPUESTO INICIAL DE CONTRATO
PRESUPUESTO	651.139,85 €	2.350.716,68 €
%	27,70%	

Esta tabla está calculada pormenorizadamente en el anexo de la presente Propuesta de Modificación del Contrato. Todos estos precios son en presupuesto de ejecución material (PEM) IVA excluido.

3.º Que la modificación amplíe de forma importante el ámbito del contrato.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando:

(i) El valor de la modificación suponga una alteración en la cuantía del contrato que exceda, aislada o conjuntamente, del 15 por ciento del precio inicial del mismo, IVA excluido, si se



trata del contrato de obras o de un 10 por ciento, IVA excluido, cuando se refiera a los demás contratos, o bien que supere el umbral que en función del tipo de contrato resulte de aplicación de entre los señalados en los artículos 20 a 23.

(ii) Las obras, servicios o suministros objeto de modificación se hallen dentro del ámbito de otro contrato, actual o futuro, siempre que se haya iniciado la tramitación del expediente de contratación.

No amplía de forma importante el ámbito del contrato ya que, la modificación supone un incremento del **14,65 %** del precio inicial de conformidad con lo señalado en el Proyecto Modificado nº1 y en el apartado de Memoria Económica y Plazo de la Modificación del Contrato De Obras (no superando el 15 % establecido para contratos de obras), **y su objeto no forma parte de ningún otro contrato actual o futuro.**

Además, señalar por parte de la Subdirección que se considera ajustado al cumplimiento del apartado 1 del artículo 205:

1. Las modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares o que, habiendo sido previstas, no se ajusten a lo establecido en el artículo anterior, solo podrán realizarse cuando la modificación en cuestión cumpla los siguientes requisitos:

a) Que encuentre su justificación en alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado segundo de este artículo.

b) Que se limite a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

Según todo lo expuesto anteriormente, las modificaciones propuestas se **encuadrarían** dentro de la letra c) del apartado segundo (**art. 205.2.c**) y dichas modificaciones se estiman **estrictamente indispensables** para llevar a cabo correctamente la ejecución del contrato tal y como se detalla en el apartado 4 de la “Solicitud de Autorización para la Redacción del Proyecto Modificado de Obras de Mejora de la Eficiencia Energética de la Residencia de Mayores de Alcorcón. Incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia – Financiado por la Unión Europea – Nextgenerationue” del Director de Obra.

De conformidad con el artículo 206.1:

*1. En los supuestos de modificación del contrato recogidas en el artículo 205, las modificaciones acordadas por el órgano de contratación serán **obligatorias** para los contratistas cuando impliquen, aislada o conjuntamente, una alteración en su cuantía que **no exceda del 20 por ciento** del precio inicial del contrato, IVA excluido.*

Tal y como se calcula en el Proyecto Modificado nº1 y se justifica en el apartado 4 del presente documento, la modificación implica un incremento del **14,65 %**, por lo tanto, se considera **obligatoria** la modificación del contrato para el contratista.



4. MEMORIA ECONÓMICA Y PLAZO DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS

En el siguiente cuadro se resume el presupuesto del proyecto inicial, el del proyecto modificado y la diferencia entre ambos importes (todo ello desglosado pormenorizadamente en el documento de presupuesto del proyecto):

	P. INICIAL	P. MODIFICADO	DIFERENCIA
P.E.M.	2.328.205,63	2.666.230,70	338.025,07 €
SEGURIDAD Y SALUD	12.923,86	12.923,86	- €
GESTIÓN DE RESIDUOS	6.550,11	12.874,48	6.324,37 €
CONTROL DE CALIDAD	3.037,08	3.037,08	- €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2.350.716,68	2.695.066,12	344.349,44 €
Margen industrial 19 % (G.G. 13 % + B.I. 6%)	446.636,17	512.062,56	65.426,39 €
VALOR ESTIMADO (sin IVA)	2.797.352,85	3.207.128,68	409.775,83 €
IVA SOPORTADO (10%)	279.735,28	320.712,87	40.977,58 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	3.077.088,13	3.527.841,55	450.753,42 €

El porcentaje de aumento de presupuesto será el resultado de dividir la diferencia entre ambos presupuestos de 450.753,42 € entre el presupuesto inicial de 3.077.088,13 € y multiplicar por 100 dicha división arrojando un resultado de **14,65 %**.

El redactor del proyecto ha considerado un aumento del plazo de **1 mes y 20 días** del proyecto modificado con respecto al proyecto inicial.

El contratista está obligado a cumplir el contrato y ejecutar las obras dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva.

Por todo lo anteriormente expuesto, se propone el inicio de la modificación del contrato de las OBRAS DE "MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA RESIDENCIA DE MAYORES ALCORCÓN. INCLUIDO EN EL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA-NEXTGENERATIONEU" adjudicado a la empresa PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L., (NIF: B13434246),

Madrid a fecha de firma

V.B. El Subdirector General de
Infraestructuras y Equipamientos

Fdo.: D. José Manuel Sánchez Garzón.



ANEXO. CÁLCULO DE PRESUPUESTO DE UNIDADES DE OBRA NUEVAS AFECTADAS POR EL MODIFICADO:

A continuación, se desglosa el sumatorio de las unidades de obra nuevas afectadas por el proyecto modificado nº1 (todos los importes están en PEM, IVA excluido) a los efectos de comprobación de que no se supera el 50 % señalado en el art. 205.2.c).2º. de la LCSP.

PC.01.15	LEVANTADO INSTALACIONES SOBRE FACHADA	7.280,71 €
PC.03.09	ASLAMIENTO TÉRMICO EPS 100 mm	2.834,25 €
PC.03.10	LAVADO CON AGUA APRESIÓN LIMPIEZA FACHADAS	68.939,23 €
PC.05.16	DEMOLICIÓN CAPIALZADO	29.724,74 €
PC.05.17	ASLAMIENTO TÉRMICO EN HUECO CAPIALZADO	10.191,03 €
PC.05.18	TRASDOSADO AUTOPORTANTE	69.247,02 €
PC.05.19	JAMBA INTERIOR DE PVC 20 x 34	29.889,60 €
PC.05.20	JAMBA INTERIOR DE PVC 60 x 30	5.791,20 €
PC.05.21	ALICATADO PARAMENTOS CUARTOS HÚMEDOS	9.939,05 €
PC.05.22	MECANISMO LIMITADOR APERTURA VENTANA PVC	16.464,75 €
PC.06.09	REPARACIÓN DE GRIETAS Y PINTURA CLOROCAUCHO	78.388,85 €
PC.06.10	MODIFICACIÓN FALSO TECHO INS. CLIMATI.	3.292,91 €
PC.06.11	REPOSICIÓN FALSO TECHO REGISTRABLE	9.075,55 €
PC.07.03.01.10	AMPLIACIÓN CUADRO GENERAL	4.627,08 €
PC.07.03.01.11	CUADRO DE INS. CLIMA	10.188,51 €
PC.07.03.01.12	LÍNEA ELÉCTRICA 4 x 70+TT35 mm2	7.465,33 €
PC.07.03.01.13	LÍNEA ELÉCTRICA 5 x 4 mm2	10.925,82 €
PC.07.03.01.14	LÍNEA ELÉCTRICA 3 x 10 mm2	2.091,05 €
PC.07.03.01.15	PROYECTO Y DOCUMENTACIÓN FINAL INST ELE CLIMA	3.712,80 €
PC.07.03.02.35	UNIDAD EXTERIOR VRV PANASONIC U-10LZ2E8 MINI ECOI	15.598,85 €
PC.07.03.02.36	UNIDAD EXTERIOR VRV PANASONIC U-6LZ2E8 MINI ECOI	45.594,96 €
PC.07.03.02.37	UNIDAD EXTERIOR VRV PANASONIC U-5LZ2E8 MINI ECOI	22.445,42 €
PC.07.03.02.38	UNIDAD EXTERIOR VRV PANASONIC U-4LZ2E8 MINI ECOI	52.562,90 €
PC.07.03.02.39	UNIDAD EXTERIOR MULTI 3x1 PANASONIC CU-3TZ52TBE MINI ECOI	7.373,54 €
PC.07.03.02.40	UNIDAD EXTERIOR PANASONIC SISTEMA TWIN U-125PZH4E8	10.377,50 €
PC.07.03.02.41	SPLIT PANASONIC 1+1 KIT-BZ25ZKE	1.966,35 €
PC.07.03.02.42	UD INTERIOR CASSETTE S-90MU2E5B PANASONIC	15.490,65 €
PC.07.03.02.43	UD INTERIOR CASSETTE S-73MU2E5B PANASONIC	17.768,04 €
PC.07.03.02.44	UD INTERIOR CASSETTE S-60MU2E5B PANASONIC	5.224,48 €
PC.07.03.02.45	UD INTERIOR CASSETTE S-6071PU3E PANASONIC	5.577,78 €
PC.07.03.02.46	UD INTERIOR MURAL S-36MK2E5B PANASONIC	4.967,70 €
PC.07.03.02.47	UD INTERIOR MURAL S-28MK2E5B PANASONIC	20.871,75 €
PC.07.03.02.48	UD INTERIOR MURAL S-103MK2E5B PANASONIC	6.235,04 €
PC.07.03.02.49	UD INTERIOR CONDUCTOS S-73MF3E5B PANASONIC	5.795,66 €
PC.07.03.02.50	UD INTERIOR MURAL CS-TZ20ZKEW PANASONIC	4.716,10 €
PC.07.03.02.51	UD INTERIOIR CASSETTE SM20PY3E PANASONIC	1.754,64 €
PC.07.03.02.52	LINEA BUS COMUNICACION A TERMOSTATOS SISTEMA VRV 2 HILC	8.426,88 €
PC.07.03.02.53	LINEA BUS COMUNICACION A TERMOSTATOS SISTEMA VRV 4 HILC	2.661,68 €
PC.07.03.02.54	BANDEJA CHAPA GALVANIZADA PERFORADA	6.880,83 €
PC.07.03.02.55	MULTITOBERAS DE IMPULSION	1.639,40 €
PC.07.03.02.56	REJILLA LAMAS ALUMINIO 1000X150	1.617,98 €
PC.07.03.02.57	RED DE CONDUCTOS RECTANGULARES CLIMAVAR PLUS R 360º	1.359,44 €
PC.07.03.02.58	DOCUMENTACION FINAL INST. CLIMATIZACION	4.162,80 €
	TOTAL PRESUPUESTO UNIDADES OBRA NUEVAS MODIFICADO	651.139,85 €



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889209626569925547745