



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



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU

A/SER-011340/2022L001 MRR-L1B4

INFORME-PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REMODELACIÓN INTEGRAL DE LA RESIDENCIA DE MAYORES NAVALCARNERO. INCLUIDO EN EL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA -FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA - NEXTGENERATIONEU.

CÓDIGO MRR: C22.I1.P01.S01

1. ANTECEDENTES:

El presente informe se refiere a la modificación del trabajo correspondiente a la redacción de proyecto básico y de ejecución del expediente A/SER-011340/2022L001 MRR-L1B4; contrato de servicios para la “Redacción de proyecto básico y de ejecución, dirección de obra, dirección de la ejecución de obra y coordinación de seguridad y salud vinculado al expediente de obras de remodelación integral de la Residencia de Mayores de Navalcarnero, incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea – Nextgenerationeu”, que da lugar al contrato de obras A/OBR-026465/2023, Código de referencia del proyecto MRR: C22. I1.P01.S01.

Para poder comprender mejor este informe procedemos a realizar un cronograma resumen de ambos contratos:

Contrato de servicios A/SER-011340/2022L001 MRR-L1B4

Resolución de Adjudicación del contrato	01/07/2022
Formalización del contrato	26/07/2022
Entrega del Proyecto Básico	14/12/2022
Entrega del Proyecto de Ejecución	28/03/2023
Informe de supervisión favorable del Proyecto de Obras	05/06/2023
Resolución de aprobación del Proyecto de Obras	06/06/2023



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001183765399980356577**

Inicio del expediente de contratación de Obras	07/07/2023
--	------------

Contrato de obras A/OBR-026465/2023C01

Resolución de aprobación expediente de contratación	17/08/2023
Resolución adjudicación del contrato	14/11/2023
Formalización del contrato	13/12/2023
Acta de Replanteo	08/01/2024
Solicitud redacción Modificado	29/10/2024

Analizado el informe de solicitud de autorización para redactar el Proyecto modificado de las obras de referencia que se anexa al presente informe propuesta, emitido por el Arquitecto Director de las obras D. Alfredo Norniella Menéndez (UTE ESTUDIO NORRIELLA – CEMOSA AMAS LOTES 1 Y 2 con C.I.F. U88448626) y fechado el 29 de octubre de 2024, se admiten como suficientemente justificadas, por razones de interés público, las causas que motivan el proyecto modificado.

Durante la ejecución de las obras se informa a la Subdirección de Infraestructuras y Equipamiento de las siguientes afecciones e imprevisiones encontradas durante la ejecución de los trabajos:

1. Imprevisiones de índole geotécnica.

Se realizó un estudio geotécnico en agosto de 2022 encargado por la promotora de la obra (AMAS) que sirvió de base para la redacción del proyecto básico y de ejecución de remodelación integral de la residencia de mayores de Navalcarnero. Este estudio geotécnico proporcionaba resultados sobre el contenido de sulfatos de las tierras, pero no de las aguas analizadas en la zona de ejecución de la cimentación del nuevo edificio a construir en fase 1. En consecuencia, el tipo de hormigón prescrito en el proyecto no contemplaba supuestos de agresividad de las aguas.

Durante la ejecución de la cimentación y ante el afloramiento de agua en las zanjas de cimentación, la dirección facultativa solicitó su caracterización al laboratorio de ensayos ADAMAS. Los ensayos presentaron agresividad de las aguas por



sulfatos. Solicitados a la empresa de control de calidad de las obras INTEMAC, la elaboración de ensayos independientes para contrastar, los resultados confirmaron la agresividad de las aguas por sulfatos.

En el momento de disponer de los resultados proporcionados por INTEMAC, la cimentación y la solera de planta sótano tenían un grado de ejecución elevado.

Una vez realizadas las comparaciones de los resultados entre los estudios geotécnicos previos y posteriores a la ejecución de la obra, se concluye que el motivo de la discrepancia entre los sucesivos informes puede estar relacionado con la variación del nivel freático desde los ensayos iniciales y el aumento de concentración de sulfatos del agua aflorada en los terrenos afectados.

A la vista de la situación, se han tomado las siguientes decisiones consensuadas entre todos los agentes intervinientes en la obra:

- Empleo de hormigones sulforresistentes en el resto de la cimentación por ejecutar.
- Disposición de líneas de drenaje enterradas por debajo de la cara inferior de cimentación y solera de planta sótano para evacuar por gravedad el agua del terreno hacia la red de saneamiento.
- Ejecución de pozos drenantes para verificar visualmente el nivel freático.

Las medidas paliativas adoptadas siguen directrices que evitan soluciones más gravosas para paliar las circunstancias sobrevenidas e imprevisibles de índole geotécnica, tales como la demolición de la solera ejecutada, realización de forjado sanitario no previsto en proyecto y protección del hormigón de la cimentación ya ejecutada contra sulfatos.

2. Imprevisiones por el estado actual de la cimentación y estructura del edificio existente.

La Propiedad (AMAS) no tiene constancia documental técnica de la cimentación y estructura del edificio existente de la residencia, por lo que no constan los datos de dimensionamiento, resistencia del hormigón ni el tipo de armaduras empleadas en su construcción. La caracterización de los elementos que componen la cimentación y estructura para averiguar esos datos con anterioridad a la redacción del proyecto hubiera supuesto una campaña invasiva notable del edificio existente, una elevada inversión económica y de tiempo teniendo en cuenta el obligado traslado de residentes por fases.



Análogamente realizar la caracterización completa del edificio existente una vez finalizada la fase 1 y trasladados todos los residentes al nuevo edificio, supondría un retraso de tiempo en la ejecución inasumible para el cumplimiento de los plazos señalados en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea – Nextgenerationeu

Aun así, iniciada la obra, se ha realizado un número mínimo de ensayos en la estructura del edificio existente en la zona de unión con el edificio nuevo. Estos ensayos han proporcionado resultados muy dispersos en cuanto a resistencia y armado de los hormigones de forjados, pilares y vigas.

En base a esto se ha consensuado por todos los agentes intervinientes en la obra las siguientes actuaciones:

- No ejecutar una galería de servicio proyectada como conexión entre el edificio de nueva construcción y el existente, sustituyéndola por un simple paso de instalaciones previsto para necesidades futuras, debido a la no coincidencia de cotas de nivel entre lo proyectado y lo existente que supone la demolición parcial de un muro perimetral de cimentación en el punto de conexión de la galería de servicios con el edificio existente. La demolición del muro de cimentación implica apear y reforzar la estructura afectada de parte del edificio.
- Mantener el estado actual de cargas del edificio existente, desplazando la colocación de las instalaciones de clima previstas en su cubierta a la cubierta del edificio nuevo.

3. Imprevisiones del estado actual del sótano.

No se ha tenido conocimiento preciso hasta comenzadas las obras al acceder a zonas ocultas.

La presencia de estructuras ocultas no documentadas, la configuración de las distintas cimentaciones del edificio existente, las cámaras sanitarias y la disposición de la red de saneamiento, condicionan la distribución en planta sótano. Algunas de las soluciones específicas no estaban contempladas en el proyecto, lo que obliga a reubicar diversos usos de esta planta.

4. Imprevisiones por servidumbres y el estado actual de infraestructuras existentes de las que no se tenía constancia documental en el momento de la redacción del proyecto respecto de un terreno reclamado por la parcela colindante y otros requisitos exigidos por las distintas compañías suministradoras.



Las instalaciones de ventilación/climatización, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, se han tenido que adaptar a la realidad física de la obra y a los requisitos efectuados por Iberdrola, Canal YII y Madrid Digital.

Por otra parte, la adjudicación de la parcela colindante a la de la residencia para la construcción de viviendas del Plan VIVE, ha puesto de manifiesto un error en las dimensiones de la parcela de la residencia que ha habido que adecuar al planeamiento vigente y ha afectado a la red de saneamiento existente. Lo que ha provocado la modificación de la ubicación del pozo de registro final de dicha red.

Estas circunstancias, en su conjunto, requieren de manera necesaria el diseño de soluciones específicas no contempladas en el proyecto inicial, así como la introducción de una serie de modificaciones al mismo, en todos los casos debidas a causas sobrevenidas e imposibles de prever durante su redacción, y que se indican a continuación:

- 1.1 Empleo de hormigones sulforresistentes en parte de los elementos de cimentación.
- 1.2 Disposición de líneas de drenaje enterradas por debajo de las caras inferiores de las zapatas de cimentación a evacuar por gravedad a la red de saneamiento, así como la ejecución de pozos drenantes que permitan verificar visualmente los niveles del freático.
- 2.1 Eliminación de la galería de interconexión de los edificios existente y nuevo en planta sótano.
- 2.2 Desplazamiento de las instalaciones de cubierta desde el edificio existente (fase 2 de ejecución de obra) hasta la cubierta del edificio ampliación (fase 1 de ejecución de obra).
- 3.1 Nueva distribución de la planta sótano del edificio existente, así como de sus instalaciones.
- 4.1 Adecuación de las instalaciones de saneamiento a la realidad física de la obra.
- 4.2 Adaptación del Centro de Transformación y adecuación de la instalación de electricidad del edificio.

Las modificaciones propuestas por el Arquitecto Director de las obras, están de acuerdo con el art. 205.2.b, de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público al ser



modificaciones derivadas de circunstancias sobrevenidas que fueron imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, cumpliéndose las tres condiciones que a continuación se exponen, y limitándose a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que las hacen necesarias.

1. *Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.*
2. *Que la modificación no altere la naturaleza global del Contrato.*
3. *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. [...]*

En relación con el citado punto 1. de la Ley 9/2017, la Subdirección General de Infraestructuras y Equipamiento de la AMAS no ha dispuesto de documentación previa a la redacción del proyecto inicial en la que se refleje el contenido de sulfatos de las aguas del nivel freático o se defina el estado de la estructura del edificio existente. Así mismo, no era posible anticipar la presencia de estructuras ni instalaciones ocultas e igualmente, se desconocía la servidumbre sobre el terreno donde se encuentra el pozo de saneamiento, así como los requerimientos de las compañías suministradoras de servicios.

En relación con el citado punto 2. La naturaleza del Contrato no varía con las modificaciones propuestas. El objetivo sigue siendo la Remodelación integral de la Residencia de Mayores de Navalcarnero.

En relación con el citado punto 3. La modificación propuesta NO aumenta el precio del contrato, por lo que se cumple límite de exceso de cuantía del 50%.

Según establece el Artículo 206. Obligatoriedad de las modificaciones del contrato.

“[...] 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 [...]”

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del Contrato Basado A/SER-011340/2022L001 MRR-L1B4 para la “Redacción de proyecto básico y de ejecución, dirección de obra, dirección de la ejecución de obra y coordinación de seguridad y salud vinculado al expediente de obras de Remodelación integral de la Residencia de Mayores de Navalcarnero, incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y



Resiliencia, financiado por la Unión Europea – Nextgenerationeu”, perteneciente al lote 1 del expediente A/SER-015650/2018 “Acuerdos Marco a qué habrán de ajustarse los contratos de servicios referidos a las redacciones de proyectos, trabajos técnicos de obra y trabajos parciales relacionados con las obras promovidas por la Agencia Madrileña de Atención Social (3 Lotes)”, dice lo siguiente:

“Cuando resulte necesario la introducción de modificaciones en un proyecto por causas inimputables al proyectista, el contratista tendrá derecho a percibir los honorarios correspondientes del proyecto modificado, que se calcularán en función del importe de las unidades de obra que se vean afectadas y por la aplicación de los porcentajes de honorarios fijados en la documentación del contrato y los porcentajes de baja del licitador.”

“Procedimiento para la modificación del contrato: una vez iniciadas las obras, si se cumplen los requisitos que a tal efecto regula la LCSP, cuando la dirección facultativa considere necesaria una modificación del proyecto, emitirá un informe técnico que dirigirá a la Subdirección de Infraestructuras y Equipamientos de la AMAS.”

“En todo caso, la Subdirección General de Infraestructuras y Equipamiento deberá incluir en su informe-propuesta si la modificación del proyecto se debe a causas imputables, defectos, errores o imprevisiones imputables al proyectista, con el fin de determinar si se devengará o no honorarios por los trabajos a realizar.”

Esta Subdirección informa que las causas de las modificaciones del proyecto son inimputables al proyectista por lo expuesto en párrafos anteriores. El contratista tendrá derecho a percibir los honorarios correspondientes del proyecto modificado, que se calcularán en función del importe de las unidades de obra que se vean afectadas y por la aplicación de los porcentajes de honorarios fijados en la documentación del contrato y los porcentajes de baja del licitador.

La modificación del contrato de obras tiene carácter técnico y no supone una variación del precio del contrato de obras ni del plazo de ejecución del mismo.

Los cambios se traducirán en la aprobación de una serie de precios contradictorios y en la regularización de mediciones en aquellas partidas de proyecto afectadas como consecuencia de las modificaciones del proceso constructivo para resolver técnicamente los imprevistos detectados durante la ejecución de la obra. No supone un incremento del presupuesto de ejecución material adjudicado.

Según indica la sentencia del Tribunal Supremo STS 5863/2009:

[...]Según los informes de la Junta Consultiva de Contratación administrativa 50/95, de 7 de marzo de 1996 y 30/93 de 16 de febrero de 1.994, para el caso de modificados de



proyecto con resultado cero, el arquitecto autor del mismo debe percibir honorarios por esa redacción [...]

[...]Concluye que lo contrario supondría un enriquecimiento injusto para la Administración correlativo a un trabajo no retribuido del arquitecto. Recalca debe pagársele según el presupuesto de ejecución material de las unidades re-proyectadas. [...]

[...]Siendo ello así y en ausencia, desde su derogación por Ley 7/1997, de la norma reguladora de las tarifas de honorarios de los Arquitectos, consideramos que la retribución de los trabajos de modificación de un proyecto ya elaborado, causados por decisión de la Administración contratante, ha de calcularse aplicando la misma fórmula establecida contractualmente a aquellos documentos del proyecto que sean objeto de modificación y tomando como base económica el presupuesto resultante para las unidades re-proyectadas con independencia de si ello supone un incremento o decremento respecto del presupuesto de ejecución material del proyecto original. [...]"

Los Honorarios de la redacción del proyecto modificado se calcularán en función del importe de las unidades re-proyectadas del Presupuesto de ejecución material y por la aplicación de los porcentajes de honorarios fijados en la documentación del contrato y los porcentajes de baja del licitador.

El P.E.M. que rige las obras es de 26.112.307,47€. El 20% de dicho presupuesto de ejecución material ascendería a la cantidad de 5.222.461,49€, por lo que, como máximo, los honorarios ascenderían a 85.956,91€ según cuadro adjunto

HONORARIOS MOD del 20% RM Navalcarnero		
P.E.M.		26.112.307,47 €
Modificado	20%	5.222.461,49 €
Honorarios Proyecto Ejecución	3,37%	175.996,95 €
Baja	51,16%	90.040,04 €
	TOTAL	85.956,91 €

Este importe de modificación supone un 9,4% del contrato, por lo que no supera el límite establecido del 20%:

Adjudicado sin IVA	914.243,14 €
Modificado sin IVA	1.000.200,05 €
Modificado con IVA	1.210.242,06 €
% Incremento	9,40%



El desglose de las cifras que sufren variaciones se reflejan en el anexo 1 de este informe.

Las cifras se relacionan por capítulos de proyecto y el significado de las columnas es el siguiente:

En la columna diferencias se refleja el más o el menos que arroja el capítulo (BALANCE POSITIVO O NEGATIVO) en el modificado a 0.

En la columna cambios por capítulos se reflejan las UNIDADES QUE SE REPROYECTAN, es decir, aquellas que presentarán CAMBIOS en relación a lo reflejado en proyecto.

Los honorarios se fijan en relación a las UNIDADES QUE SE REPROYECTAN que suman un 20% del total.

El modificado, sin embargo, es técnico a 0 por eso en la columna DIFERENCIAS (MOD-PRO) se refleja un balance de 0,00.

El plazo de redacción del Proyecto modificado se fija en 3 meses.

Constitución de Garantía:

El adjudicatario deberá aumentar la Garantía definitiva en 4.297,85 €, de acuerdo a los cálculos de la siguiente tabla:

TABLA CONSTITUCIÓN GARANTÍA	Importe (IVA no incluido)	% Garantía	Garantía Definitiva
Contrato Basado Inicial	914.243,14 €	5,00%	45.712,16 €
Contrato Basado Modificado	1.000.200,05 €	5,00%	50.010,01 €
Diferencia	85.956,91 €		4.297,85 €

Por todo lo expuesto, se informa favorablemente sobre la necesidad de la redacción del Proyecto Modificado motivado por lo expuesto anteriormente y por la necesidad inaplazable de la puesta en uso del edificio proyectado en fase 1. Se propone iniciar el expediente de modificado del contrato de servicios para la redacción de proyecto básico y de ejecución, dirección de obra, dirección de la ejecución de obra y coordinación de seguridad y salud vinculado al expediente de obras de Remodelación integral de la Residencia de Mayores de Navalcarnero, incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea –





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



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU

Nextgenerationeu, A/OBR-026465/2023, Código de referencia del proyecto MRR:
C22.I1.P01.S01

Madrid a fecha de firma
El Subdirector General de Infraestructuras y Equipamientos

Fdo.: D. José Manuel Sánchez Garzón



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001183765399980356577**

ANEXO 1

REMODELACION INTEGRAL DE LA RESIDENCIA DE MAYORES NAVALCARNERO

CAPITULO	PROYECTO	MODIFICADO	DIFERENCIAS (MOD-PRO)	IMPORTE UNIDADES DE OBRA AFECTADAS POR CAPITULOS	PORCENTAJE POR CAPITULOS
	PRECIOS EJECUCION MATERIAL	PRECIOS EJECUCION MATERIAL	PRECIOS EJECUCION MATERIAL	PRECIOS EJECUCION MATERIAL	
CAPITULO 01: ACTUACIONES PREVIAS	972.834,77 €	1.149.024,61 €	176.189,84 €	198.563,22 €	0,76%
CAPITULO 02: ESTRUCTURAS	6.352.324,49 €	5.404.772,15 €	- 947.552,34 €	1.649.318,90 €	6,32%
CAPITULO 03: CUBIERTAS	416.856,73 €	417.552,32 €	695,59 €	4.893,25 €	0,02%
CAPITULO 04: ALBAÑILERIA	1.924.819,35 €	1.985.894,72 €	61.075,37 €	288.824,11 €	1,11%
CAPITULO 05: AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACION	429.916,48 €	487.105,73 €	57.189,25 €	57.189,25 €	0,22%
CAPITULO 06: APLACADOS Y REVESTIMIENTOS	3.375.080,61 €	3.314.572,70 €	- 60.507,91 €	408.769,25 €	1,57%
CAPITULO 07: CARPINTERIA METALICA Y CERRAJERIA DE TALLER	590.304,43 €	561.318,92 €	- 28.985,51 €	84.363,47 €	0,32%
CAPITULO 08: FALSOS TECHOS	825.072,36 €	870.663,00 €	45.590,64 €	45.590,64 €	0,17%
CAPITULO 09: PAVIMENTOS	950.550,66 €	967.131,97 €	16.581,31 €	16.581,31 €	0,06%
CAPITULO 10: CARPINTERIA INTERIOR	1.722.395,94 €	1.696.946,69 €	- 25.449,25 €	225.448,61 €	0,86%
CAPITULO 11: CARPINTERIA EXTERIOR	745.902,07 €	707.055,38 €	- 38.846,69 €	38.846,69 €	0,15%
CAPITULO 12: APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA	415.370,60 €	376.658,56 €	- 38.712,04 €	159.411,38 €	0,61%
CAPITULO 13: SEÑALÉTICA	22.657,33 €	22.657,33 €	- €	- €	0,00%
CAPITULO 14: URBANIZACION INTERIOR DE PARCELA	579.806,94 €	677.188,89 €	97.381,95 €	286.518,37 €	1,10%
CAPITULO 15: EVACUACION DE AGUAS	240.075,86 €	308.737,40 €	68.661,54 €	97.567,14 €	0,37%
CAPITULO 16: SUMINISTRO DE AGUA	303.164,76 €	304.303,12 €	1.138,36 €	6.580,25 €	0,03%
CAPITULO 17: CLIMATIZACION, VENTILACION Y ACS	1.287.822,23 €	1.718.819,89 €	430.997,66 €	969.009,96 €	3,71%
CAPITULO 18: ELECTRICIDAD E ILUMINACION	1.662.368,23 €	1.731.895,90 €	69.527,67 €	429.150,53 €	1,64%
CAPITULO 19: AUDIOVISUALES, TELECOMUNICACIONES Y SEGURIDAD	868.275,23 €	930.860,38 €	62.585,15 €	101.953,86 €	0,39%
CAPITULO 20: SEGURIDAD DE INCENDIOS	513.828,06 €	513.828,06 €	- €	- €	0,00%
CAPITULO 21: FOTOVOLTAICA	239.061,93 €	239.061,93 €	- €	- €	0,00%
CAPITULO 22: GAS NATURAL	7.746,94 €	18.390,71 €	10.643,77 €	19.805,35 €	0,08%
CAPITULO 23: TRANSPORTE VERTICAL	501.539,14 €	501.539,14 €	- €	- €	0,00%
CAPITULO 24: GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION	586.182,31 €	627.977,95 €	41.795,64 €	134.075,96 €	0,51%
CAPITULO 25: SEGURIDAD Y SALUD	228.121,83 €	228.121,83 €	- €	- €	0,00%
CAPITULO 26: CONTROL DE CALIDAD	350.228,20 €	350.228,20 €	- €	- €	0,00%
TOTALES	26.112.307,48 €	26.112.307,48 €	- 0,00 €	5.222.461,50 €	20,00%



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 100118376539980356577