



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4398 /2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039020/2023C01-MO01

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 1 DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 39 VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJES EN LA PARCELA 1.30 D, PLAN PARCIAL UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS", MADRID

1.- ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante Resolución del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social de fecha 21 de abril de 2020, se adjudicó a EME ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ESPINOS ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP, S.A. el contrato denominado ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN DE OBRAS Y DE EJECUCIÓN DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LAS PARCELAS- 1.30D Y 3.6A EN EL DISTRITO DE VILLA DE VALLECAS, MADRID – LOTE 1: 39 VIVIENDAS EN LA PARCELA 1.30D., firmándose dicho contrato en fecha 10 de junio de 2020.

El Proyecto Básico fue aprobado con fecha 25/10/2020, y con fecha 22/02/2021 se aportó en el Ayuntamiento de Madrid un ejemplar de dicho Proyecto Básico para solicitud de Licencia de Obra Mayor. El Proyecto de Ejecución se aprobó en fecha 03/11/2021, con resolución municipal sobre el otorgamiento de Licencia de Obra Mayor. La Licencia de Obra Mayor fue concedida por Número de expediente 711/2021/04045, de fecha 07/06/2021.

El proyecto cuenta con Calificación Provisional de VPPA, según Cédula de fecha 11/02/2021 y nº expediente 10-CV-00060.1/2020. Durante el tiempo transcurrido desde la aprobación del proyecto que sirvió de base para la licitación de las obras, apareció normativa de obligado cumplimiento que era necesario incluir en el proyecto aprobado de forma previa a la licitación de las mismas, por lo que mediante resolución del Director Gerente nº 1224/2023 de fecha 30/03/2023 se autoriza la redacción de la modificación del proyecto (Proyecto Modificado nº 1) para adaptarlo a las nuevas circunstancias, aprobándose posteriormente mediante resolución nº 2954/2023 de fecha 10/07/23 y permitiendo proceder a la licitación y posterior adjudicación a COPCISA, S.A., firmándose el contrato con fecha 23/04/2024.

Con fecha 24 de mayo de 2024 se firma el Acta de Inicio de las Obras. Una vez iniciadas las obras, han surgido una serie de imprevistos de carácter técnico que requieren la redacción de un segundo proyecto modificado que englobe dichos imprevistos.

Por ello, con fecha 10/06/2025 y número de registro 50/113193.9/25, se recibe escrito del Arquitecto Director de las Obras, con el conforme de la Empresa Constructora, solicitando autorización para la



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889060741702248882492

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4398 /2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039020/2023C01-MO01

redacción de un Proyecto Modificado 2 de Ejecución de 39 VIVIENDAS, LOCAL Y GARAJE EN LA PARCELA 1.30D DEL UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" MADRID, autorizándose su redacción mediante Resolución del Director Gerente nº 2531/2025 de fecha 26/06/2025.

Mientras tanto, en aras del interés público y con el fin de no tener que paralizar las obras, con fecha 18/08/2025 se firma por parte del DirectorGerente la conformidad a la Propuesta Técnica Motivada acompañada de la preceptiva Acta de Precios nuevos conformados por la dirección facultativa y por la empresa adjudicataria de las obras, lo que permite continuar con la ejecución de los trabajos mientras se tramita el presente modificado.

Mediante registro digital de fecha 09 de septiembre de 2025, se recibe un ejemplar del citado proyecto modificado.

2.- OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO

El presente Proyecto Modificado tiene por objeto recoger las unidades de obra que resulta necesario modificar para la construcción y puesta en servicio del edificio y que se describen a continuación.

Causas técnicas imprevistas

Con fecha 22 de mayo de 2024, se iniciaron los trabajos de construcción del edificio, comenzando con las labores de pilotaje de la pantalla perimetral del sótano. Las tareas iniciales incluyeron la ejecución de pilotes barrenados, de acuerdo con las especificaciones del proyecto y el estudio geotécnico previamente realizado. A la hora de ejecutar el pilotaje de la pantalla que conforma el perímetro del sótano del edificio, se advirtió de la presencia de grandes fragmentos y lentejones de margas yesíferas, niveles carbonatados y sílex de gran dureza que dificultan enormemente la excavación de los pilotes barrenados. A esto hay que añadir que la dureza y abrasividad real del terreno, evidenciada in situ, provoca ralentizaciones considerables en los ritmos de excavación, así como un desgaste acelerado de los útiles de perforación. Tras el estudio realizado por los consultores en geotecnia, se concluye que es necesario reforzar los medios de excavación empleando coronas de widia en la barrena del pilotaje una vez determinada la dureza y agresividad del terreno.

Debido a la naturaleza disgregada y poco cohesiva del terreno de cimentación, se ha evidenciado una mayor inestabilidad de las paredes durante la excavación de pilotes. Esta condición geotécnica desfavorable provoca colapsos parciales del terreno, lo que incrementa el volumen real de vaciado respecto al teórico proyectado, generando una cantidad considerable de lodos debido a la presencia de arcillas con alto contenido de humedad. La gestión de estos residuos requiere un tratamiento especial en cumplimiento de la normativa ambiental vigente. Como consecuencia directa de lo anterior, también se



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4398 /2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039020/2023C01-MO01

produce un aumento en el volumen de hormigón empleado por pilote con el fin de garantizar su correcta ejecución y resistencia estructural.

Adaptación de soluciones constructivas a disponibilidad en el mercado actual:

Debido a que las características comerciales de la carpintería de aluminio y los vidrios definidos inicialmente en el proyecto han sido sustituidos en el mercado actual por otros modelos que aumentan las prestaciones de cara al cumplimiento de los valores límite de transmitancia térmica exigidos para el conjunto del hueco conforme al Documento Básico HE 1 del Código Técnico de la Edificación (CTE DB HE), resulta necesario modificar dicho conjunto de carpintería de aluminio y vidrios para adaptar el suministro al mercado actual y cumplir con los plazos contractuales.

La solución propuesta cumple con los parámetros establecidos en el CTE DB HE y con las especificaciones técnicas del proyecto.

Modificaciones sin coste económico:

Sustitución de la preinstalación de climatización auxiliar prevista en el proyecto inicial por un sistema efectivo y completo de climatización activa, optimizando el rendimiento energético, mejorando el confort térmico y permitiendo una regulación más precisa por estancia.

Plazo de ejecución:

En el transcurso de la obra y durante los meses de febrero y marzo de 2025, los trabajos de cimentación han experimentado ralentizaciones significativas a causa de un periodo excepcionalmente lluvioso en la Comunidad de Madrid. Esta situación ha tenido un impacto directo en la ejecución de los trabajos de pilotaje y excavación, afectando tanto al rendimiento de la maquinaria como a la seguridad de las operaciones. El impacto de estas lluvias se tradujo en los siguientes condicionantes técnicos:

- Imposibilidad de acceso y circulación de maquinaria pesada en plataforma de trabajo, al encontrarse el terreno reblandecido o inundado.
- Saturación del terreno en zonas de excavación, lo que provocó colapsos, arrastres de material y necesidad de reconfiguración de taludes.
- Paralización de tareas de hormigonado en pilotes y zapatas, debido a la imposibilidad de garantizar la calidad de ejecución con agua en el fondo de perforación.
- Aumento del riesgo de accidentes laborales por deslizamientos, caídas o atrapamientos, que obligó a detener trabajos por motivos de seguridad.

Todo ello conlleva la necesidad de incrementar el plazo de ejecución de las obras debido a los retrasos producidos por las causas descritas anteriormente.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4398 /2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039020/2023C01-MO01

3.- NORMATIVA LEGAL

LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

La documentación presentada del presente proyecto modificado, junto con el proyecto primitivo, cumple con lo dispuesto en los Artículos 190, 203, 205 y 242 de la Ley 9/2017, de 18 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y define una obra completa de conformidad con los artículos 102, 125, 158, 159, 160, 161 y 162 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LCAP, y cumple los requisitos que le son exigibles de acuerdo con el citado reglamento, tramitándose dentro del plazo de ejecución del contrato.

4.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

Modificaciones no previstas en el contrato:

De acuerdo con lo especificado en el artículo 205.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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.

En el caso que nos ocupa es de aplicación dicho artículo, ya que el supuesto que concurre para la tramitación del modificado no previsto del contrato es la modificación señalada en el apartado b) del artículo 205.2 de la LCSP y, además, se limita a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

El artículo 205.2 de la LCSP relaciona los supuestos que eventualmente podrían justificar una modificación no prevista, siempre y cuando cumplan todos los requisitos recogidos en el apartado primero del mismo artículo. El apartado b) del citado artículo contempla el supuesto de las modificaciones cuando la necesidad de modificar un contrato vigente se derive de circunstancias



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4398 /2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039020/2023C01-MO01

sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, siempre y cuando se cumplan las tres condiciones siguientes:

- 1º. Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.
- 2º. Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.
- 3º. 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.

La modificación planteada se ajusta al supuesto del artículo 205.2b), ya que las circunstancias acaecidas no eran previsibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato y cumple con los tres requisitos establecidos en el citado artículo:

1º. La necesidad de la modificación se encuentra suficientemente justificada en las razones expuestas anteriormente, ya que no era posible prever la presencia de formaciones geológicas heterogéneas que modifican la naturaleza del terreno y obligan a modificar el sistema de ejecución de la cimentación perimetral de pilotaje previsto inicialmente; tampoco era previsible la presencia de arcillas con alto contenido de humedad que obligan a la gestión de los lodos aparecidos de acuerdo a la normativa vigente, ni la evolución del mercado sustituyendo la carpintería de aluminio y vidrios existentes en proyecto por otros modelos que aumentan las prestaciones de cara al cumplimiento de los valores límite de transmitancia térmica exigidos para el conjunto del hueco conforme al Documento Básico HE 1 del Código Técnico de la Edificación (CTE DB HE).

2º. No modifica la naturaleza del contrato vigente.

3º. La alteración de la cuantía no excede del 50 por ciento del presupuesto inicial del contrato.

La presente modificación resulta necesaria para la ejecución, legalización y puesta en marcha de una promoción de viviendas VPPA dentro de la programación de la Agencia de Vivienda Social, en razón del interés público contraído y en atención a la demanda social de Vivienda con Protección Pública existente dentro de la Comunidad de Madrid.

5.- CONDICIONES ECONÓMICAS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

La clasificación del contratista será la misma que en el contrato principal.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889060741702248882492

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4398 /2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039020/2023C01-MO01

De acuerdo con la documentación contractual que rige el presente contrato, el plazo para la ejecución de las obras es 20 meses hasta la obtención del Certificado Final de Obra, estableciéndose posteriormente un plazo adicional de 6 meses en concepto de legalización de acometidas e instalaciones, obtención de la calificación definitiva y las correspondientes licencias y preparación de la documentación necesaria para la recepción de las obras por parte de la Agencia de Vivienda Social, por lo que el plazo total del contrato es de 26 meses.

El presente modificado incrementa en 4 meses el plazo establecido para la obtención del Certificado Final de Obra, no sufriendo variación el plazo total de 26 meses que figura en el contrato.

6.- RESUMEN DE PRESUPUESTO

El nuevo importe del contrato de la modificación nº 1 del expediente de EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 39 VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJES EN LA PARCELA 1.30 D, PLAN PARCIAL UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS", MADRID, supone un incremento del Presupuesto de **SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (667.880,85 € i/ IVA)**, quedando un presupuesto final de **6.487.384,61 € i/IVA**, adecuándose asimismo a las cláusulas 59, 60, 61 y 62 del Pliego de Cláusulas Administrativas para la Contratación de Obras del Estado.

El nuevo importe queda especificado con el siguiente desglose:

		CONTRATO INICIAL	INCR. MOD. 2	TOTAL
BASE IMPONIBLE		5.290.457,96 €	607.164,41 €	5.897.622,37 €
IVA	10%	529.045,80 €	60.716,44 €	589.762,24 €
TOTAL CONTRATA		5.819.503,76 €	667.880,85 €	6.487.384,61 €

Distribución de anualidades:

ANUALIDAD	IMPORTE i/IVA
2026	667.880,85 €
TOTAL	667.880,85 €



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4398 /2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039020/2023C01-MO01

7.- VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Para el análisis de la viabilidad del presente proyecto modificado se compara el porcentaje de presupuesto neto del mismo con el del proyecto primitivo.

Al ser el PRESUPUESTO DE CONTRATA de los proyectos primitivo y modificado (ambos con baja y sin IVA) de 5.290.457,96 € y 5.897.622,37 € respectivamente, esta modificado supone un incremento **de 607.164,41 € (s/IVA)** sobre el proyecto primitivo, lo que representa un **11.48 %**, por lo que resulta de aplicación el artículo 242 de la Ley 9/2017, de 18 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

RESUELVO

Aprobar el expediente de modificación nº 1 del contrato de EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 39 VPPA, LOCAL COMERCIAL Y GARAJES EN LA PARCELA 1.30 D, PLAN PARCIAL UZP 1.03 “ENSANCHE DE VALLECAS”, MADRID por un incremento del Presupuesto de SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS, CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (667.880,85 € i/ IVA), quedando un presupuesto final de 6.487.384,61 € i/IVA y cuya ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, COPCISA, S.A. con NIF A08190696, que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.

Esta modificación supone un incremento máximo de presupuesto de 607.892,90 € (Presupuesto de Contrata s/IVA), lo que representa un 11,49 % de incremento sobre el presupuesto de adjudicación de la obra. Asimismo, conlleva un incremento de plazo de 4 meses para el plazo establecido para la obtención del Certificado Final de Obra, no sufriendo variación el plazo total de 26 meses que figura en el contrato.

Por todo lo anterior, se precisa efectuar la modificación correspondiente al contrato con los siguientes importes y distribución de anualidades:

Base imponible 607.164,41 €	IVA 10% 60.716,44 €	Importe total 667.880,85 €
--------------------------------	------------------------	-------------------------------



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4398 /2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039020/2023C01-MO01

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

AÑO	Base Imponible	IVA (10%)	TOTAL	IVA Extrapresup. (17%)	IVA Presupuestario (83%)	Gasto a Presupuesto
2026	607.164,41	60.716,44	667.880,85	10.321,79	50.394,65	657.559,06

Se aprueba el gasto presupuestario para el año 2026 por importe de 657.559,06 euros para el ejercicio 2026, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa	Económica	Importe
261B	62101	657.559,06 €

El importe de IVA soportado deducible para la anualidad corriente (2025) se aplicará a la siguiente imputación extrapresupuestaria:

Cuenta	Importe
4720000000	0 €

El modificado no implica una variación del plazo total de ejecución de 26 meses, del contrato de obra.

Conforme a lo previsto en el artículo 109.3 de la Ley de Contratos del Sector Público, en el plazo de 15 días el contratista deberá ampliar la garantía definitiva en la cantidad de 30.358,22 euros.

Publicar esta resolución en el Perfil del Contratante del órgano de contratación alojado en el Portal de Contratación de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22.2.d) de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición en el plazo un mes, computado de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en la forma prevista en el artículo 51 de dicha ley y sus disposiciones de desarrollo, ante el mismo órgano que lo ha dictado o bien, directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de Madrid, conforme a lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4398 /2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039020/2023C01-MO01

Públicas; y artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente interponer.

En Madrid, a la fecha de la firma
EL DIRECTOR GERENTE

Fdo.: Eusebio González Castilla.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0889060741702248882492**