

**RESOLUCIÓN**

Nº Resolución: 1508/2026

Expediente: A/OBR-039100/2023C01-MO01

*Unidad administrativa:*  
Área de Contratación**RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 1 DEL CONTRATO DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE 106 VIVIENDAS VPPA Y GARAJES EN LAS PARCELAS F, G, H, I y J EN LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, A.P.I. 13-03, ESTUDIO DE DETALLE 13/7, MADRID. A/OBR-039100/2023C01-MO01**

De conformidad con la memoria justificativa de la propuesta de modificación del contrato OBRAS DE EJECUCIÓN DE 106 VIVIENDAS VPPA Y GARAJES EN LAS PARCELAS F, G, H, I y J EN LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, A.P.I. 13-03, ESTUDIO DE DETALLE 13/7, MADRID. Expediente A/OBR-039100/2023C01-MO01, emitida sobre la necesidad de modificar dicho contrato, en base a la siguiente justificación:

El objeto del contrato de referencia es la ejecución de las obras necesarias para terminación y puesta en servicio de una promoción de 106 VIVIENDAS VPPA Y GARAJES EN LAS PARCELAS F, G, H, I y J EN LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, A.P.I. 13-03, ESTUDIO DE DETALLE 13/7, MADRID.

Con fecha 22 de abril de 2024 se formaliza el contrato de obras con nº expediente A/OBR-039100/2023 a la empresa CONSTRUCCIONES MARIANO LÓPEZ NAVARRO, S.A.U.

El Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de las obras, suscrito con fecha 22/05/2024, contempla el plazo de ejecución previsto en la documentación contractual y en la planificación inicial del Proyecto de Ejecución, por lo que la fecha prevista inicialmente para la finalización del contrato sería el 22/07/2026.

Posteriormente y durante el desarrollo de los trabajos, han surgido una serie de circunstancias sobrevenidas que requieren la redacción de un proyecto que recoja dichas modificaciones, motivadas por los cambios en las condiciones del terreno y por lo tanto las características de la solución del sistema de cimentación, por la presencia de exceso de rellenos antrópicos bajo la capa de desbroce, por problemas en la fabricación y suministro de los vidrios con las mismas características del proyecto y por modificaciones en las acometidas de electricidad y saneamiento por las compañías suministradoras.

Por ello, con fecha 22/12/2025 y número de registro 06/531209.9/25, se recibe escrito de la Dirección Facultativa con el conforme de la Empresa Constructora, solicitando autorización para la redacción de un Proyecto Modificado, autorizándose dicha redacción mediante Resolución del Director Gerente nº 5055/2025 de fecha 29/12/2025 por un incremento máximo del 11,57 % sobre el presupuesto de adjudicación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1056308374595876452819

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1508/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039100/2023C01-MO01

Mientras tanto, en aras del interés público y con el fin de no tener que paralizar las obras, con fecha 02/03/2026 se firma por parte del Director Gerente 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 16/02/2026 y número de registro 06/079794.9/26 se recibe un ejemplar del citado proyecto modificado.

La aprobación de la presente modificación se hace necesaria en razón del interés público contraído y el cumplimiento de uno de los fines de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, como es el de satisfacer la demanda social en materia de Vivienda de Promoción Pública.

### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El Proyecto Modificado y, por tanto, la modificación del contrato de obras 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.

1. Modificaciones bajo rasante motivadas por los cambios en las condiciones del terreno y las características de la solución del sistema de cimentación.

En primer lugar, debido a las características del terreno, que difieren de las recogidas en el estudio geotécnico, así como a la presencia de agua en algunas zonas, ha sido necesario modificar el tipo de pilotaje e incrementar la profundidad de empotramiento de los muros pantalla para garantizar la estabilidad y la transmisión de los esfuerzos al terreno, así como una revisión y reajuste de la estructura. Junto con todo esto y para evitar el riesgo de interferencia con los edificios vecinos ha sido necesario modificar el ángulo y la longitud de los anclajes provisionales de los muros pantallas, así como el diseño y cálculo de la viga cadena.

En segundo lugar, el terreno presentaba un exceso de rellenos antrópicos bajo la capa de desbroce, que ha sido necesario eliminar y trasladar a vertedero.

2. Modificaciones asociadas a la limpieza, desbroce del terreno y gestión de residuos.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1508/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039100/2023C01-MO01

Existen diferencias entre las características del arbolado existente en la parcela al inicio de la ejecución de las obras y las correspondientes al momento de redacción del proyecto.

Por otra parte, la aparición de los rellenos bajo la capa desbrozada indicados en el punto anterior ha obligado a su tratamiento en vertedero con el correspondiente incremento de la gestión de residuos.

### 3. Modificaciones en la envolvente térmica del edificio.

Dadas las restricciones de fabricación y suministro existentes actualmente en el mercado resulta necesario modificar las características de los vidrios previstos en el proyecto de manera que el conjunto de perfilería y vidrio alcance en su conjunto las exigencias de consumo de energía primaria y emisiones de CO2 establecidas en el proyecto y en el Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación. También han influido adaptaciones en la carpintería con el fin de facilitar y no limitar la limpieza de cristales, según Documento Básico SU del Código Técnico de la Edificación.

### 4. Modificación en acometidas de suministro de electricidad y saneamiento.

Una vez abierto el expediente en UNIÓN FENOSA, para la ejecución de los dos centros de transformación, se ha modificado la situación de uno de ellos. Esto ha supuesto un recálculo de la estructura en la zona de la nueva ubicación del CT, además de tener que adaptar la solución de proyecto a la exigida por UNIÓN FENOSA.

Por otro lado, se ha tenido que modificar la acometida de saneamiento de una de las parcelas porque el pozo de acometida que aparecía en la documentación facilitada por la compañía no existía, teniendo que acometer por otra calle distinta; lo que ha supuesto tener que adaptar la solución del proyecto para poder dar cumplimiento a las condiciones establecidas por el CANAL DE ISABEL II para las acometidas.

### 5. Plazo de ejecución

En distintos períodos del desarrollo de las obras se han producido retrasos significativos a causa de períodos de climatología adversa, con un impacto directo en la ejecución de los trabajos de pilotaje y excavación, cubiertas y fachadas. Todo ello conlleva la necesidad de incrementar en 2 meses el plazo de ejecución de las obras debido a los retrasos producidos por las causas descritas anteriormente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1056308374595876452819

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1508/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039100/2023C01-MO01

Todas las actuaciones quedan recopiladas y pormenorizadas en unidades de obra y definidas en cada capítulo del proyecto modificado presentado por el Arquitecto Director de las Obras. Para la confección de dichas unidades se han utilizado los precios del proyecto primitivo, a los que se les aplica la baja de adjudicación.

Dado que **el modificado supone un incremento del volumen de obra a ejecutar con respecto al previsto inicialmente**, dicho incremento se debe reflejar también en los contratos complementarios al contrato principal (Redacción de Proyecto y Dirección Facultativa).

La aprobación de la presente modificación se hace necesaria en razón del interés público contraído y el cumplimiento de uno de los fines de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, como es el de satisfacer la demanda social en materia de Vivienda de Promoción Pública.

### 3. NORMATIVA LEGAL

La documentación presentada del presente proyecto modificado, junto con el proyecto primitivo, cumple con lo dispuesto en los Artículos 190, 203, 204, 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.- CONDICIONES ECONÓMICAS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

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

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 cuatro meses el plazo establecido para la obtención del Certificado Final de Obra y en dos meses el plazo total que figura en el contrato.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1056308374595876452819**

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1508/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039100/2023C01-MO01

### 5.- IMPORTE DEL CONTRATO Y ANUALIDADES

El precio del contrato inicial y el importe de la modificación propuesta (equivalente al del Proyecto Modificado) son los señalados a continuación:

		CONTRATO INICIAL	INCR. MOD. 1		TOTAL
BASE IMPONIBLE		16.425.506,59 €	1.889.046,18 €		18.314.552,77 €
IVA	10%	1.642.550,66 €	188.904,62 €	11,50%	1.831.455,28 €
TOTAL CONTRATA		18.068.057,25 €	2.077.950,80 €		20.146.008,05 €

#### *Distribución de anualidades:*

ANUALIDAD	IMPORTE i/IVA
2026	2.077.950,80 €
TOTAL	2.077.950,80 €

### 6.- VIABILIDAD

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 16.425.506,59 € y 18.314.552,77 € respectivamente, esta modificado supone un incremento de **1.889.046,18 € (s/IVA)** sobre el proyecto primitivo, lo que representa un **11,50 %**, por lo que resulta de aplicación el artículo 242 de la Ley 9/2017, de 18 de noviembre, de Contratos del Sector Público.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1508/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039100/2023C01-MO01

### 7.- CONCLUSIÓN

La modificación del contrato de EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 106 VIVIENDAS VPPA Y GARAJES EN LAS PARCELAS F, G, H, I y J EN LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, A.P.I. 13-03, ESTUDIO DE DETALLE 13/7, MADRID que se propone, de conformidad con lo establecido en el Art. 203.2.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, responde al interés público inherente al cumplimiento de los objetivos de promoción de vivienda con protección pública por parte de la Agencia de Vivienda Social y se ampara en lo previsto en los artículos 205.1 y 205.2.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El precio del contrato se ve incrementado en una cuantía de DOS MILLONES SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (2.077.950,80 € i/ IVA) y su plazo de ejecución se incrementa en 2 meses.

Se ha dado audiencia al contratista sobre las condiciones en que se plantea la presente modificación.

### RESUELVO

Aprobar el expediente de modificación nº 1 del contrato DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE 106 VIVIENDAS VPPA Y GARAJES EN LAS PARCELAS F, G, H, I y J EN LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, A.P.I. 13-03, ESTUDIO DE DETALLE 13/7, MADRID. A/OBR-039100/2023C01-MO01, cuya ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, CONSTRUCCIONES MARIANO LÓPEZ NAVARRO, S.A.U., con NIF: A50316595, que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.

Esta modificación supone un incremento del 11,50% lo que implica un importe de 1.889.046,18 € (s/IVA) (2.077.950,80 € IVA incluido) y el plazo se incrementa en cuatro meses para la obtención del Certificado Final de Obra y en dos meses sobre el plazo total que figura en el contrato.

Anualidad	Base Imponible	IVA (10%)	TOTAL
2026	1.889.046,18	188.904,62	2.077.950,80



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1056308374595876452819

## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1508/2026

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-039100/2023C01-MO01

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

Anualidad	Base Imponible	IVA (10%)	TOTAL	IVA Extrapresup. (15%)	IVA Presupuestario (85%)	Gasto a Presupuesto
2026	1.889.046,18	188.904,62	2.077.950,80	28.335,69	160.568,93	2.049.615,11 €

Se aprueba el gasto presupuestario por importe de 2.049.615,11 euros para el ejercicio 2026, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

<u>Programa</u>	<u>Económica</u>
261B	62101

El importe de IVA deducible se aplicará a la siguiente imputación extrapresupuestaria:

<u>Cuenta</u>	<u>Importe</u>
4720000000	28.335,69

El modificado implica un incremento de dos meses sobre el plazo de ejecución del contrato original.

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 94.452,31 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.



## RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 1508/2026

Expediente: A/OBR-039100/2023C01-MO01

Unidad administrativa:  
Área de Contratación

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo un mes, 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, ambos plazos contados desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente interponer. Todo ello 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 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 la fecha de la firma

**EL DIRECTOR GERENTE**

Firmado digitalmente por: GONZÁLEZ CASTILLA EUSEBIO  
Fecha: 2026.05.21 13:50

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: **1056308374595876452819**