



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



Plan de  
Recuperación,  
Transformación  
y Resiliencia



Financiado por  
la Unión Europea  
NextGenerationEU

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS DE REFORMA INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS DEL SURESTE DE LA QUINTA DE VISTA ALEGRE (CO FRAY BERNARDINO) PARA RESIDENCIA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL, EN CALLE GENERAL RICARDOS Nº177 DE MADRID, A TRAVÉS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXT GENERATION EU.**

**CÓDIGO MRR:** C22.I1.P01.S03

**PROMOTOR:** AGENCIA MADRILEÑA DE ATENCIÓN SOCIAL

**CONTRATO DE SERVICIOS, N.º EXPEDIENTE:** A/SER-011590/2022L001 MRR-L1B6

**EMPRESA ADJUDICATARIA:** UTE REMEDIOS FERNÁNDEZ CARRIÓN GARCÍA, FRANCISCO JAVIER GARCÍA ALCAZAR Y JAVIER GARCÍA FERNANDEZ-CARRIÓN (NIF: U88446224)

## ANTECEDENTES

El contrato de servicios para la redacción del proyecto básico y de ejecución y dirección facultativa de la obras mencionadas fue adjudicado a la UTE Remedios Fernández Carrión, Francisco Javier García Alcázar y Javier García Fernández-Carrión el 2 de agosto de 2022, por un importe de 563.040,44 €, IVA incluido, con el siguiente desglose de honorarios resultado de aplicar los porcentajes detallados en el Acuerdo Marco de Servicios (A/SER-015650/2018) al Presupuesto de Ejecución Material estimado en la licitación de 7.172.379,57 € (presupuesto total estimado, IVA incluido: 10.327.509,30 €) y aplicación de la baja correspondiente ofertada por la UTE (51,11%):

Redacción de proyecto básico	71.281,69 €
Redacción de proyecto de ejecución	142.987,66 €
Dirección de obra	144.684,85 €
Dirección de ejecución de obra	144.684,85 €
Coordinación de seguridad y salud	<u>59.401,40 €</u>
<b>TOTAL</b>	<b>563.040,44 €</b>

Para la realización de los trabajos se aportó como referencia a la UTE un proyecto básico redactado en el año 2017 que conservaba la estructura del edificio, ya que a priori no se consideró necesario efectuar cambios en la misma.

El proyecto básico redactado por la UTE se abonó en la anualidad de 2022.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926030778948224579197**

Se contrataron obras de demolición y limpieza del inmueble, así como un informe de evaluación estructural ante la negativa de la UTE para realizar el proyecto de ejecución si no se ejecutaban estas operaciones previamente.

Una vez entregado el informe de evaluación estructural y reunidos el Contratista y el Órgano de Contratación, se desprenden dudas en cuanto a la resistencia de la estructura y se determina demoler forjados, vigas y pilares existentes, ejecutando una nueva estructura.

Con fecha 11/08/2023 se da conformidad por parte de la Subdirección General de Infraestructuras para la redacción del proyecto de ejecución que incluye la reforma de la estructura, asumiendo el incremento del presupuesto de ejecución material fijado inicialmente en el proyecto básico de 2.985.905,58 €.

Se realiza la entrega del proyecto de ejecución por parte de la UTE y se finaliza la supervisión en diciembre de 2023, iniciando el proceso de contratación de la obra. Se realizó el pago de los honorarios correspondientes a la redacción del proyecto de ejecución, fijados en el contrato de servicios de 2 de agosto de 2022.

Se registra el proyecto en el Ayuntamiento para la solicitud de la licencia preceptiva.

La licitación de la obra fue publicada el 26 de febrero de 2024 con un presupuesto total, IVA incluido de: 17.730.330,15 €.

La obra referida fue adjudicada a la UTE CEVIAM EPC, S.L. & GEOXA, GENERAL DE CONSTRUCCIONES, S.L. (CIF. U16446767), formalizándose el correspondiente contrato el 26 de julio de 2024, N.º Expediente: A/OBR-001222/2024C01, por un importe de 11.897.051,53 € (21% IVA incluido), con una baja del 32,90% del importe de licitación y con un plazo de ejecución de 20 meses contados desde el día siguiente a la formalización del Acta de Comprobación del Replanteo, firmada el 24 de noviembre de 2024.

Con fecha 2 de diciembre de 2024, se aprobó, mediante Resolución de la Gerencia de la AMAS nº-2170/2024, la aplicación del IVA reducido del 10% al contrato de obras después de efectuar consulta vinculante con nº-V0900-24 a la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda sobre la posibilidad de aplicar dicho IVA reducido a determinadas actuaciones financiadas por LA UNIÓN EUROPEA – NEXT GENERATION EU y obtener la respuesta favorable por parte de la Dirección General de Tributos a la aplicación de un IVA reducido al 10% al contrato de obras mencionado en el encabezamiento.

Como consecuencia de la reducción del IVA, el importe total del contrato de obras se fijó definitivamente en la cantidad de: 10.815.501,39 € (10% IVA incluido).

El proyecto licitado, y por lo tanto su importe de licitación, incluyen la reforma de la estructura.



## JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

### Modificación nº1. Reforma estructural previa a la licitación de la obra

Ante la necesidad creada por la incorporación al proyecto de ejecución de la rehabilitación de la estructura, se produce una reclamación de los redactores de la UTE solicitando la modificación de su contrato de servicios.

La reclamación está fundamentada en los supuestos contemplados en el apartado 2b del artículo 205 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, porque concurren acumulativamente las siguientes causas:

- Circunstancias sobrevenidas: el informe estructural es posterior a las actuaciones previas de demolición y limpieza.
- Imprevisibilidad razonable: el proyecto inicial mantenía la estructura existente.
- Imposibilidad de cambio de contratista sin grave perjuicio técnico y económico.

Los **honorarios** incrementados por la **modificación nº1** se concretaron en las siguientes cifras:

Redacción de proyecto de ejecución	59.526,64 €
Dirección de obra	60.233,19 €
Dirección de ejecución de obra	60.233,19 €
Coordinación de seguridad y salud	24.729,17 €
TOTAL	204.722,19 €

Lo que supone un incremento del 36,36% del contrato inicial, cuyos honorarios totales estaban fijados en la cantidad de 563.040,44 € (IVA incluido)

La Subdirección General de Infraestructuras y Equipamiento realiza una consulta a la abogacía General de la Comunidad de Madrid con fecha 22/07/2024 sobre la idoneidad de la modificación del contrato de servicios de la UTE, recibiendo una respuesta afirmativa a la modificación del contrato motivada por el hecho de que el trabajo de redacción del proyecto de ejecución ha sido ejecutado y corresponde el abono de los honorarios.

Se procede a la convalidación de los honorarios de redacción del proyecto que incluye la reforma del capítulo de estructura, abonando a la UTE el importe correspondiente a los 59.526,64 €, y se propone la posterior modificación del contrato de servicios.



## **Modificación nº2. Modificación del proyecto licitado durante la ejecución de la obra**

Con fecha 25 de noviembre de 2025 se recibe escrito de Dña. Remedios Fernández-Carrión García y de D. Javier García Fernández-Carrión, directores de la obra, solicitando autorización por parte del Órgano de Contratación para la redacción de un Proyecto Modificado, así como la continuación provisional de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 242.5 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, dado que la modificación del proyecto exigiría la suspensión temporal total de la ejecución de las obras y ello ocasionaría graves perjuicios para el interés público y el cumplimiento de los hitos fijados en la ejecución de los Fondos Europeos del PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXT GENERATION EU.

La ejecución de los nuevos trabajos no contemplados en el proyecto licitado implica la modificación del contrato de obras A/OBR-001222/2024C01, adjudicado a la UTE CEVIAM-GEOXA (NIF: U16446767).

Con la autorización de redacción del proyecto modificado y continuación provisional de las obras, mediante Resolución nº1832/2025 del Gerente de la AMAS, y previamente a su redacción es necesario modificar el contrato de servicios A/SER-011590/2022L001 MRR-L1B6, adjudicado a la UTE Remedios Fernández Carrión, Francisco Javier García Alcázar y Javier García Fernández-Carrión.

Este contrato de servicios continúa, a fecha actual, sin reflejar la modificación inicial motivada por la reforma de la estructura.

**Las modificaciones propuestas en relación con la ejecución de obra se basan en el apartado 2c del artículo 205 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y corresponden a una modificación no sustancial ya que se cumplen las siguientes tres condiciones:**

- La modificación no altera las condiciones iniciales, ya que el objeto de la actuación sigue siendo el mismo.*
- No se altera el equilibrio económico del contrato. No se amplía el importe del presupuesto por encima del 50% del presupuesto original.*
- La modificación no amplía de forma importante el ámbito del contrato. El valor de la modificación no excede del 15% del precio inicial del mismo, IVA excluido, si se trata del contrato de obras o de un 10%, IVA excluido, cuando se refiera a los demás contratos, ni se halla dentro del ámbito de otro contrato.*



En la propuesta técnica presentada por la dirección facultativa de las obras se estima que el presupuesto del proyecto modificado sufriría una alteración al alza respecto al presupuesto de licitación de la obra del 14,96% del precio inicial del contrato de obra (IVA excluido)

Los **honorarios** incrementados por la **modificación nº2** se concretan en las siguientes cifras:

Redacción de proyecto de ejecución	16.373,22 €
Dirección de obra	16.564,65 €
Dirección de ejecución de obra	16.564,65 €
Coordinación de seguridad y salud	6.801,52 €
<b>TOTAL</b>	<b>56.304,04 €</b>

Lo que supone un incremento del 10,00% del contrato inicial, cuyos honorarios totales estaban fijados en la cantidad de 563.040,44 € (IVA incluido)

## MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS

El contrato de servicios **A/SER-011590/2022L001** presenta en realidad **dos alteraciones sucesivas**:

1. **Primera alteración (ya ejecutada y parcialmente abonada, derivada de la reforma estructural incorporada antes de la licitación de la obra.**
  - Supone un incremento de prestaciones en la **redacción del proyecto de ejecución y la dirección facultativa de las obras** a ejecutar según ese proyecto licitado.
  - Incremento económico reclamado: **204.722,19 € (IVA incluido)**, de los que **59.526,64 € (IVA incluido)** ya han sido abonados por convalidación.
2. **Segunda alteración (propuesta), derivada de circunstancias surgidas durante la ejecución de la obra que exigen proyecto modificado.**
  - Se pretende amparar en el **art. 205.2.c LCSP** y limitarla al **10% del contrato inicial de servicios: 56.304,04 € (IVA incluido)**.

## CONCLUSIÓN

Analizadas las propuestas de modificación presentadas por la UTE Remedios Fernández Carrión, Francisco Javier García Alcázar y Javier García Fernández-Carrión, tanto la inicial, motivada por la reforma de la estructura antes de la licitación de obra, como la segunda motivada por diversas circunstancias surgidas durante la ejecución de la misma, se informa de lo siguiente:



De la documentación obrante en el expediente resulta acreditado que el contrato de servicios A/SER-011590/2022L001 ha sido objeto de dos alteraciones diferenciadas:

1. **Una primera modificación**, derivada de la necesidad sobrevenida e imprevisible de reformar la estructura del edificio con carácter previo a la licitación de la obra, que afecta a la redacción del proyecto de ejecución y a la dirección facultativa, y que encuentra su amparo jurídico en el **artículo 205.2.b de la LCSP**, sin sujeción al límite porcentual del artículo 205.2.c. y cuyo importe global se fija en la cantidad de **204.722,19 € (IVA incluido)**, de los que **59.526,64 € (IVA incluido)** ya han sido abonados por convalidación.
2. **Una segunda modificación**, derivada de circunstancias surgidas durante la ejecución de las obras que exigen la redacción de un proyecto modificado, la cual tiene carácter no sustancial y se ampara en el **artículo 205.2.c de la LCSP**, limitándose al **10 % del precio inicial del contrato de servicios**, esto es, **56.304,04 € (IVA incluido)**.

Ambas modificaciones responden a causas distintas, están debidamente motivadas y cumplen los requisitos legales exigidos, no apreciándose fraccionamiento artificioso ni alteración indebida del equilibrio contractual.

Se propone modificar el contrato de servicios de la UTE Remedios Fernández Carrión, Francisco Javier García Alcázar y Javier García Fernández-Carrión por las dos causas descritas, la basada en el artículo 205.2.b de la LCSP en el porcentaje fijado del 36,36% del contrato inicial (204.722,19 €, IVA incluido, de los que 59.526.64 han sido abonados por convalidación) y la basada en el artículo 205.2.c de la LCSP en el porcentaje máximo permitido, es decir el 10% del contrato inicial (56.304,04 €, IVA incluido).

Madrid, a fecha de firma

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

Firmado digitalmente por: GONZALEZ MOLINA FRANCISCO JOSE CARLOS  
Fecha: 2026.03.10 10:56

Francisco González Molina

VºBº

EL SUBDIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS Y  
EQUIPAMIENTO

Firmado digitalmente por: SANCHEZ GARZON JOSE MANUEL  
Fecha: 2026.03.10 11:16

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: 0926030778948224579197