

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2300/2026

Exp.: A/OBR-018003/2024C01-MO02

Unidad administrativa:
Área de Contratación

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 2 DEL CONTRATO DE “EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 178 VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 - PAU 4 – MÓSTOLES SUR. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA- Next GenerationEU”.

1.- ANTECEDENTES DE HECHO

El objeto del contrato de referencia es la ejecución de las obras necesarias para terminación y puesta en servicio de una promoción de 178 viviendas VPPA de consumo de energía casi nulo, locales comerciales y garajes– parcela FR-63 del Plan Parcial del PAU 4 “Móstoles-Sur”, Móstoles.

Mediante resolución del Director Gerente de fecha 24 de octubre de 2024 se adjudicaron las obras a la empresa AVINTIA PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.L, formalizándose el contrato con fecha 4 de diciembre de 2024.

El Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de las obras, suscrito con fecha 2 de enero de 2025, 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 obtención del certificado final de obra sería el de septiembre de 2026.

La presente promoción se encuentra financiada con cargo al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia aprobado por el Real Decreto-Ley 36/2020, de 30 de diciembre.

2.- OBJETO DEL PRESENTE MODIFICADO

Dado que, de acuerdo con el citado RDL 36/2020 de 30 de diciembre, las actuaciones objeto de financiación deberán estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026, resulta necesario contemplar medidas extraordinarias para reducir los plazos estimados inicialmente.

Debido a ello y a la aparición de causas técnicas imprevistas y nueva normativa de obligado cumplimiento, se autorizó la redacción de un proyecto modificado mediante sendas resoluciones nº 681/2025 y nº 3362/2025 de fecha 14/02/2025 y 18/08/2025 respectivamente, aprobándose dicho modificado mediante resolución nº 4774/2025 de fecha 22/12/2025 por un importe de 2.493.837,48 € (s/IVA), lo que representa un 8,67% sobre el presupuesto de adjudicación, formalizándose con fecha 13 de enero de 2026.



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2300/2026

Exp.: A/OBR-018003/2024C01-MO02

Unidad administrativa:
Área de Contratación

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.- MOTIVACIONES DEL MODIFICADO

Durante la ejecución de las obras han aparecido una serie de circunstancias sobrevenidas que requieren la redacción de un nuevo proyecto modificado.

Por un lado, durante los meses de enero y febrero del presente año han surgido una serie de condicionantes meteorológicos (lluvia y viento) que han ralentizado e incluso impedido la ejecución de los trabajos que se estaban ejecutando, llegando incluso a afectar a algunos ya realizados y que ha sido necesario reparar o volver a ejecutar en algunos casos para poder continuar con las obras, por lo que resulta necesario adoptar medidas adicionales para poder cumplir con el plazo establecido para las actuaciones objeto de financiación a través del PRTR-

Por otro lado, y de acuerdo con las indicaciones del Organismo de Control Técnico (OCT) que controla la ejecución de la obra, la solución de fachada prefabricada autorizada en el modificado nº 2 requiere la adopción de medidas adicionales para evitar la propagación del fuego por la cara interior de la misma.

Por todo lo anterior, resulta necesaria la redacción de un proyecto modificado nº 2 que recoja las medidas permitan absorber los retrasos producidos por las inclemencias meteorológicas, así como los requerimientos realizados por la OCT.

Por ello, con fecha 10 de abril de 2026, 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 1456/2026 de fecha 20 de abril de 2026 por un incremento máximo del 8% sobre el presupuesto de adjudicación. Aprobándose el proyecto de modificación por resolución del Director Gerente nº 2137/2026, de fecha 28 de mayo de 2026

4.- 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 autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestionna.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907728444733150669679**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2300/2026

Exp.: A/OBR-018003/2024C01-MO02

Unidad administrativa:
Área de Contratación

la LCAP, y cumple los requisitos que le son exigibles de acuerdo con el citado reglamento, tramitándose dentro del plazo de ejecución del contrato.

5.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

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.

Interés público de la Modificación del contrato propuesta

La modificación propuesta resulta necesaria para atender a las circunstancias surgidas en la ejecución de las obras de construcción de un edificio de viviendas sujetas al régimen de protección pública (VPPA) promovido por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Por tanto, se satisface el requisito establecido en el artículo 203 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dado el interés público inherente al incremento del parque de viviendas de la Agencia con el que ésta atiende a la demanda social existente, siendo por tanto este interés público el que subyace a la modificación propuesta.

Modificaciones no previstas en el contrato

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del contrato objeto de este informe no prevé modificaciones del mismo.

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.a.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907728444733150669679**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2300/2026

Exp.: A/OBR-018003/2024C01-MO02

Unidad administrativa:
Área de Contratación

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

La modificación del contrato se propone al amparo de lo previsto en el artículo citado, por cumplirse los dos requisitos indicados: por un lado, venir justificada por las circunstancias establecidas en el supuesto señalado en el apartado b) del artículo 205.2 y, por otro, limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la hace necesaria.

En efecto, 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 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.

6.- 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 no se ve afectado**, no suponiendo incremento del mismo.

El presente modificado conlleva un incremento de 2.301.833,70 euros, IVA excluido, lo que representa un incremento del 8,00% en relación con su precio inicial (28.774.159,81 euros, IVA excluido), siendo este porcentaje inferior al 50 por ciento establecido como máximo en el artículo 205.2b) de la LCSP.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestion/comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907728444733150669679**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2300/2026

Exp.: A/OBR-018003/2024C01-MO02

Unidad administrativa:
Área de Contratación

7.- RESUMEN DE PRESUPUESTO

El nuevo importe del contrato de la **modificación nº 2** del expediente: “EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 178 VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 - PAU 4 – MÓSTOLES SUR. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA- Next GenerationEU”, supone un incremento del Presupuesto de **DOS MILLONES, TRESCIENTOS UN MIL, OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (2.301.833,70 euros, IVA excluido)**, quedando un presupuesto final de **33.569.830,99 euros, IVA excluido**, adecuándose asimismo a la cláusula 29 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. 1 (8,67%)	INCR. MOD. 2 (8%)	TOTAL
BASE IMPONIBLE	28.774.159,81 €	2.493.837,48 €	2.301.833,70 €	33.569.830,99 €
IVA (10%)	2.877.415,98 €	249.383,75 €	230.183,37 €	3.356.983,10 €
TOTAL CONTRATA	31.651.575,79 €	2.743.221,23 €	2.532.017,07 €	36.926.814,09 €

Distribución de anualidades:

Anualidad	Base Imponible	IVA (10%)	TOTAL	IVA Extrapresup. (15%)	IVA Presupuestario (85%)	Gasto a Presupuesto
2026	2.301.833,70 €	230.183,37 €	2.532.017,07 €	34.527,50 €	195.655,87 €	2.497.489,57 €

8.- 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.

Las modificaciones nº 1 y 2 suponen un incremento de **4.795.671,18 euros, IVA excluido**, sobre el proyecto primitivo de **28.774.159,81 euros, IVA excluido**, lo que representa un **16,67%**, 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 2** del contrato denominado “EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 178 VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 - PAU 4 – MÓSTOLES SUR. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA- Next GenerationEU”, por importe de **2.301.833,70 euros, IVA excluido**, quedando un presupuesto final de



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2300/2026

Exp.: A/OBR-018003/2024C01-MO02

Unidad administrativa:
Área de Contratación

33.569.830,99 euro, IVA excluido, y cuya ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, AVINTIA PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.L., con NIF: B-85084135, que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.

El presente modificado conlleva un incremento de 2.301.833,70 euros, IVA excluido, lo que representa un incremento del 8,00% en relación con su precio inicial (28.774.159,81 € s/IVA). Teniendo en cuenta que este contrato ha sido objeto de una modificación anterior con incremento de 2.493.837,48 euros, IVA excluido, que representa un incremento del 8,67%, el porcentaje total de modificación será del 16,67%, siendo inferior al 50 por ciento establecido como máximo en el artículo 205.2b) de la LCSP. Asimismo, no varía el plazo de ejecución establecido.

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

Base imponible	IVA 10%	Importe total
2.301.833,70 €	230.183,37 €	2.532.017,07 €

El Importe se aplicará en su totalidad a la anualidad del presente ejercicio 2026, en las siguientes cuantías:

Anualidad	Base Imponible	IVA (10%)	TOTAL	IVA Extrapresup. (15%)	IVA Presupuestario (85%)	Gasto a Presupuesto
2026	2.301.833,70 €	230.183,37 €	2.532.017,07 €	34.527,50 €	195.655,87 €	2.497.489,57 €

Se aprueba el gasto presupuestario para el año 2026 por importe de 2.497.489,57 euros para el ejercicio 2026, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa 261B	Económica 62101	Importe 2.497.489,57 €
------------------	--------------------	---------------------------

El importe de IVA soportado deducible para la anualidad corriente (2026) se aplicará a la siguiente imputación extrapresupuestaria:

Cuenta 4720000000	Importe 34.527,50 €
----------------------	------------------------

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



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2300/2026

Exp.: A/OBR-018003/2024C01-MO02

Unidad administrativa:
Área de Contratación

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 115.091,69 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 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

Firmado digitalmente por: GONZALEZ CASTILLA EUSEBIO
Fecha: 2026.07.13 11:42



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestionna.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907728444733150669679**