

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4774/2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-18003/2024C01-MO01

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA APROBAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 1 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 24/10/2024 se adjudicaron las obras a la empresa AVINTIA PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.L, formalizándose el contrato con fecha 04/12/2024.

El Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de las obras, suscrito con fecha 02/01/2025, 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 03/09/2026.

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.

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, a instancias de la Agencia de Vivienda Social, se presenta solicitud por parte de los Arquitectos Directores de las Obras con el conforme de la Empresa Constructora para la redacción de un proyecto que recoja una modificación del sistema constructivo en la fase de cimentación que permita una reducción del plazo previsto en 9 semanas sobre el plazo contractual de 20 meses para la finalización y obtención del certificado final de obra, todo ello sin incremento económico, por lo que mediante resolución del Director Gerente nº 681/2025 de fecha 14/02/2025 se autoriza la redacción de dicho Proyecto

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4774/2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-18003/2024C01-MO01

Modificado (Proyecto Modificado nº 1).

Posteriormente y durante el desarrollo de los trabajos, han surgido una serie de circunstancias sobrevenidas y normativa de obligado cumplimiento que requieren la redacción de un proyecto que recoja dichas modificaciones, motivadas por la invasión de la cimentación de los edificios medianeros que afectan a las dimensiones de la parcela, a la aparición de nueva normativa y a las condiciones de suministro de la compañía eléctrica, y a las excepcionales inclemencias meteorológicas acaecidas durante el transcurso de la obra que ralentizaron e incluso impidieron la ejecución de los trabajos, dificultando el cumplimiento de la fecha de finalización de las obras establecida en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea – Next Generation EU.

Por ello, con fecha 14/08/2025 y número de registro 06/319913.9/25, se recibe escrito de la Dirección Facultativa con el conforme de la Empresa Constructora, solicitando autorización para la redacción de un Proyecto Modificado nº 2, autorizándose dicha redacción mediante Resolución del Director Gerente nº 3362/2025 de fecha 18/08/2025 por un incremento máximo del 8,67% sobre el presupuesto de adjudicación.

Considerando que anteriormente se tramitó una primera autorización para la modificación del proyecto sin incremento económico, se estima conveniente la redacción de un único proyecto modificado que reúna las cuestiones planteadas en las dos solicitudes presentadas.

Mientras tanto, en aras del interés público y con el fin de no tener que paralizar las obras, con fecha 10/09/2025 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.

2.- OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO

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.

Durante la ejecución de las obras han aparecido una serie de circunstancias sobrevenidas y normativa de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0999742052768636163708**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4774/2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-18003/2024C01-MO01

obligado cumplimiento que requieren la redacción de un segundo proyecto que recoja dichas modificaciones. Dichas modificaciones son las siguientes:

- Causas técnicas imprevistas motivadas por la aparición de cimentaciones de los edificios medianeros que invaden la parcela.
- Adaptación a nueva normativa de obligado cumplimiento y a las exigencias de Iberdrola para dotar de suministro eléctrico a la promoción.
- Adopción de medidas encaminadas a cumplir con los plazos establecidos en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea – Next Generation EU

3.- MOTIVACIONES DEL MODIFICADO

Las cuestiones que han motivado el presente documento son las siguientes:

3.1.- INVASIÓN DE LAS CIMENTACIONES DE LOS EDIFICIOS MEDIANEROS EN LA PARCELA – Durante el proceso de vaciado se comprobó que las cimentaciones de los edificios medianeros invadían la parcela en dos de los laterales afectando a las dimensiones del proyecto, resultando necesario proceder a su demolición de forma mecánica y manual sin menoscabar la seguridad de los edificios colindantes, y recalculer la solución de contención prevista en proyecto para adaptarla a la nueva situación. Este recálculo afecta también a la estructura prevista inicialmente, ya que obliga a la modificación de los pilares y vigas bajo rasante y este cambio afecta al resto de estructura del edificio.

3.2.-ADAPTACIÓN A NUEVA NORMATIVA ASCENSORES - Desde el inicio de la obra ha surgido normativa de Industria que resulta de obligado cumplimiento para la legalización final de los ascensores.

3.3.- SUMINISTRO DE MEDIA TENSIÓN SEGÚN CONDICIONES DE IBERDROLA – Una vez abierto expediente en IBERDROLA para la ejecución del centro de transformación y la red de media tensión necesarias para dar suministro a la promoción, se ha recibido la carta de condiciones de la Compañía modificando el punto de suministro previsto inicialmente, lo que obliga a adaptar la solución de proyecto a la exigida por IBERDROLA.

3.4.-CAMBIO A FACHADA PREFABRICADA DE HORMIGON – Durante el periodo comprendido entre los



RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4774/2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-18003/2024C01-MO01

meses de febrero y mayo se ha producido unas intensas precipitaciones en Madrid que han afectado al desarrollo de las obras ralentizando su ejecución. Dado que la fecha de finalización sigue siendo el 30 de junio de 2026, resulta necesario plantear soluciones que permitan reducir el plazo previsto actualmente, por lo que se propone el cambio en la fachada prevista en SATE por una solución de fachada industrializada con paneles de hormigón arquitectónico.

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 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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0999742052768636163708**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4774/2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-18003/2024C01-MO01

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.
- 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

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4774/2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-18003/2024C01-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.

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 2.493.837,48 € s/IVA, lo que representa un incremento del 8,67% en relación con su precio inicial (28.774.159,81 € s/IVA), siendo este porcentaje inferior al 50 por ciento establecido como máximo en el artículo 205.2b) de la LCSP.

7.- RESUMEN DE PRESUPUESTO

El nuevo importe del contrato de la **modificación nº 1** 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, CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL, OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.493.837,48 € s/IVA)**, quedando un presupuesto final de **31.267.997,29 € s/IVA**, adecuándose asimismo a las cláusula 29 del Pliego de Cláusulas Administrativas para la Contratación de Obras del Estado.

El nuevo importe queda especificado con el siguiente desglose:

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4774/2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-18003/2024C01-MO01

	CONTRATO INICIAL	INCR. MOD.	TOTAL
BASE IMPONIBLE	28.774.159,81 €	2.493.837,48 €	31.267.997,29 €
IVA 10%	2.877.415,98 €	249.383,75 €	3.126.799,73 €
TOTAL CONTRATA	31.651.575,79 €	2.743.221,23 €	34.394.797,02 €

Distribución de anualidades:

ANUALIDAD	IMPORTE i/IVA
2026	2.743.221,23 €
TOTAL	2.743.221,23 €

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.

Al ser el PRESUPUESTO DE CONTRATA de los proyectos primitivo y modificado (ambos con baja y sin IVA) de 28.774.159,81 € y 31.267.997,29 € respectivamente, esta modificado supone un incremento de **2.493.837,48 € (s/IVA)** sobre el proyecto primitivo, lo que representa un **8,67%**, 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 1** del contrato de **MODIFICACIÓN Nº 1 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” 2.493.837,48 € (s/IVA)**, quedando un presupuesto final de 31.267.997,29 € s/IVA 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 2.493.837,48 € s/IVA, lo que representa un incremento del 8,67% en relación con su precio inicial (28.774.159,81 € s/IVA), siendo este porcentaje inferior al 50 por ciento establecido como máximo en el artículo 205.2b) de la LCSP. Asimismo, no varía



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0999742052768636163708**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4774/2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-18003/2024C01-MO01

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
2.493.837,48 €	249.383,75 €	2.743.221,23 €

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

Anualidad	Base Imponible	IVA (10%)	TOTAL	IVA Extrapresup. (17%)	IVA Presupuestario (83%)	Gasto a Presupuesto
2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2026	2.493.837,48	249.383,75	2.743.221,23	42.395,23	206.988,52	2.700.826,00

Se aprueba el gasto presupuestario para el año 2026 por importe de 2.700.825,99 euros para el ejercicio 2026, con cargo a la siguiente imputación presupuestaria:

Programa	Económica	Importe
261B	62101	2.700.826,00 €

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 124.691,87 euros.

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 4774/2025

Unidad administrativa:
Área de Contratación

Expediente: A/OBR-18003/2024C01-MO01

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

Fdo.: Eusebio González Castilla