

MODIFICACIÓN CONTRATO NUM. 2024/16

En Madrid, a fecha de firma.

----- **REUNIDOS** -----

De una parte **D. JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ-QUEJO DEL POZO**, Director Gerente de **CANAL DE ISABEL II**.

De otra parte **DON IVÁN LAIZ CARRIÓN**, en nombre y representación de **IFI FACILITY, S.L.**

----- **INTERVIENEN** -----

El primero, en nombre y representación de Canal de Isabel II, en virtud del poder otorgado a su favor por el Consejo de Administración del Canal de Isabel II, en su sesión celebrada el día 24 de julio de 2023, y elevado a público mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid **D. Pedro Garrido Chamorro**, el día **25 de julio de 2023**, bajo el núm. 1.714 de su protocolo.

El segundo, en nombre y representación de la Sociedad Mercantil **IFI FACILITY, S.L.** con domicilio social en C/ Río Bembézar n.º 8, planta 1, CP 28906, Getafe (Madrid). Ostenta dicha representación según Poder Otorgado ante el Notario **D. José Hornillos Blasco**, el día 21 de diciembre de 2017, bajo el núm. 2452 de su protocolo.

Ambas partes se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente, convienen suscribir la modificación del contrato de **“SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SISTEMA DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA EN AUTOCONSUMO EN LOS TEATROS DEL CANAL”**, **EXPEDIENTE N.º 2024/16**, (en adelante, el contrato), cuyos antecedentes administrativos y cláusulas son:

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO. – El contrato fue adjudicado en fecha 16 de julio de 2024 a la empresa **IFI FACILITY, S.L.** por importe de **85.153,85 euros, excluido el IVA**, y formalizado en fecha 5 de agosto de 2024, siendo el plazo de duración del mismo de seis (6) meses, a contar desde la firma del presente contrato y desglosado de conformidad con el apartado 2, del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas (en adelante “**PCAP**”), así como la cláusula cuarta del Contrato.

SEGUNDO. - En fase de ejecución de dicho contrato, se ha tramitado expediente de modificación contractual por las siguientes circunstancias, detalladas en la solicitud de modificación del Área de Servicios Administrativos, de fecha 3 de diciembre de 2025:

“1. ANTECEDENTES

1.1 En fecha 16 de julio de 2024, el ENTE PÚBLICO CANAL DE ISABEL II adjudicó a la empresa **IFI FACILITY, S.L.**, CIF B-87178661, el Contrato nº 2024/16 para el **SUMINISTRO Y OBRAS DE INSTALACIÓN DE “SISTEMA DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA EN AUTOCONSUMO EN LOS TEATROS DEL CANAL”**, acogido al Plan de Recuperación, Transformación y

Resiliencia financiado por la Unión Europea con fondos NextGenerationEU, por el importe de su oferta ascendente a 85.153,85 euros, excluido el IVA, siendo el plazo de duración de las prestaciones objeto del Contrato de SEIS (6) MESES desde la fecha indicada en el acta de inicio de los trabajos. El Contrato se formalizó el día 5 de agosto de 2024.

1.2 El contenido del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares (en adelante, PCAP) del procedimiento negociado sin publicidad tramitado por el ENTE PÚBLICO CANAL DE ISABEL II para la adjudicación del Contrato en cuestión, nº 2024/16, consentido pacíficamente sin impugnación ni por parte de IFI FACILITY, S.L. ni de terceros, se erigía así en *lex contractus* para ésta y otros posibles licitadores en la confección de sus ofertas, y en base al alcance de dicho PCAP en relación con el PPT de la licitación redactó su oferta IFI FACILITY, S.L., que resultara finalmente adjudicataria del Contrato.

La Cláusula 26 del PCAP, en relación con el apartado 10.1 de su Anexo I, establecen que los precios del contrato no podrán ser objeto de revisión.

Por su parte, la Cláusula 23 del PCAP, en relación con el apartado 10.11 de su Anexo I, niegan la aplicación al Contrato de posibles *“modificaciones previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares”* a las que se refiere el artículo 204 de la LCSP.

1.3 Sin embargo, de la documentación a la que se ha tenido acceso para la elaboración del presente Informe, resultan los siguientes antecedentes necesarios:

(i) Hasta el día 25 de octubre de 2024 el Coordinador de Seguridad y Salud de la empresa externa contratada al efecto por el ENTE PÚBLICO CANAL DE ISABEL II, no emitió el informe de idoneidad al Documento de Gestión Preventiva (DGP) necesario para iniciar los trabajos en obra.

(ii) Con fecha 31 de octubre de 2024 la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid remitió al ENTE PÚBLICO CANAL DE ISABEL II una “SOLICITUD DE REALIZACIÓN DE INVERSIONES EN MATERIA DE SEGURIDAD EN LOS TEATROS DEL CANAL” al amparo de lo dispuesto en la adenda de 12 de marzo de 2019 al Convenio suscrito entre la Empresa Pública Canal de Isabel II (propietaria de los Teatros del Canal) y la Comunidad de Madrid (Consejería de Cultura y Turismo) de fecha 29 de octubre de 2009, por la que se regulaba la cesión de uso del inmueble y su contenido mobiliario, cuya estipulación primera (objeto de la adenda) dispone que la Consejería podrá solicitar al Canal que se haga cargo de los gastos de conservación, mantenimiento, reparación, reforma, mejora, remodelación y ampliación que precise el inmueble, así como de la restauración, o en su caso, reposición, de aquellos bienes inmuebles que habiendo sido cedidos a la Consejería mediante el Convenio hayan sufrido deterioro o menoscabo de cualquier clase y de la adquisición de cualesquiera bienes muebles que pudieran ser necesarios para la explotación del inmueble, solicitando en definitiva del ENTE CANAL DE ISABEL II la realización de las siguientes inversiones:

- Sectorización de incendios en conducciones; seguridad frente a incendios/

compartimentación.

- Seguridad pasiva sistema protección contra incendios (PCI); seguridad frente a incendios/compartimentación.
- Sistema de megafonía; seguridad frente a incendios/evacuación.
- Sistema de seguridad CCTV; instalación de seguridad.
- Reparación muro medianero con mancomunidad de San Cristóbal; seguridad de las personas.
- Operadores de puertas de ascensores; seguridad de acceso y uso.
- Cubiertas. Filtraciones graves de lluvia; seguridad estructural.
- Deficiencias sistema PCI para evacuación; seguridad frente a incendios/evacuación.
- Sistema de intrusión y control de accesos salas; instalación de seguridad.

(En lo que afecta al presente Informe, hacemos especial hincapié en el epígrafe “Cubiertas. Filtraciones graves de lluvia; seguridad estructural”).

(iii) Para hacer frente a la contingencia interesada por la Comunidad de Madrid en dicho epígrafe, “Cubiertas. Filtraciones graves de lluvia; seguridad estructural”, hubo el ENTE PÚBLICO CANAL DE ISABEL II de licitar y adjudicar a terceros los siguientes Contratos:

1. Contrato nº 2024/60, de “Servicios de asistencia técnica para rehabilitación de la cubierta y actuaciones en materia de seguridad en los Teatros del Canal”, cuyo objeto comprendía, entre otras prestaciones, la redacción del proyecto de rehabilitación de la cubierta donde deberían situarse los paneles solares cuyo suministro se contrató con IFI FACILITY, S.L. El Contrato se adjudicó con fecha 15 de noviembre de 2024 y el proyecto confeccionado a su tenor fue entregado el día 28 de enero de 2025.

2. Contrato nº 2025/02, de “Obras de rehabilitación de las cubiertas de la sala roja y sala verde de los Teatros del Canal”. El Contrato se adjudicó con fecha 11 de abril de 2025 y se formalizó el día 24 de abril de 2025. El acta de replanteo de las obras se firmó con fecha 23 de mayo de 2025, con un plazo de 24 días para la ejecución de los trabajos, si bien éstos se han demorado considerablemente debido a las condiciones climáticas no favorables (lluvias muy copiosas, temperaturas extremas y la aparición de goteras y filtraciones que han retrasado las pruebas de estanqueidad y control de calidad), hasta el punto de que estas obras de rehabilitación de cubiertas no han podido finalizarse hasta el pasado mes de octubre del año en curso).

1.4 Como consecuencia del íter temporal expuesto, hasta la finalización en el pasado mes de octubre de las obras de rehabilitación de las cubiertas de la sala roja y sala verde de los Teatros del Canal no era posible para IFI FACILITY, S.L. acometer el SUMINISTRO Y OBRAS DE INSTALACIÓN DE “SISTEMA DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA EN AUTOCONSUMO EN LOS TEATROS DEL CANAL” que constituye el objeto del Contrato nº 2024/16, sin que tal suspensión de facto se deba a causas que le pudieran ser imputables en modo alguno sino a circunstancias imprevisibles como las que se han detallado con anterioridad en este mismo Informe, que le impedían operar circunstancialmente sobre las cubiertas en que debían instalarse las placas de energía solar fotovoltaica contratadas.

Siendo el plazo de duración de las prestaciones objeto del Contrato nº 2024/16 de SEIS (6) MESES desde la fecha indicada en el acta de inicio de los trabajos, se supera por tanto en al menos otros NUEVE (9) MESES el plazo de ejecución real de tales prestaciones.

1.5 En función de tales demoras que no le son imputables (tampoco al ENTE PÚBLICO CANAL DE ISABEL II, según se razonará más adelante en este mismo Informe), IFI FACILITY, S.L. presenta el siguiente modificado a la consideración del órgano de contratación (es una captura de pantalla de su original):



"SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SISTEMA DE
CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA
EN AUTOCONSUMO EN LOS TEATROS DEL CANAL"
REF. IFI- 221 FV REV.01

OFERTA Nº-01. CAMBIO MODELO DE PANEL Y MODIFICACIÓN DEMORA EN LA IMPLANTACIÓN

Código	Nat	Ud	Resumen	CanPres	PrPres	ImpPres
01	Capítulo	ud	MODIFICACIÓN INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA			
			Cambio de paneles fotovoltaicos por descatalogación de los paneles de adjudicación.			
01.01	Partida	ud	Modulo fotovoltaico de alta eficiencia de 530 Wp con marco de aleación de aluminio anodizado y vidrio	138,00	49,86	6.880,68
01.02	Partida	ud	Diferencia precio barandilla	50,00	28,79	1.439,50
			Al pasar dos años el precio del aluminio ha subido, incremento de la subida del precio de la barandilla			
TOTAL						8.320,18

NOTAS:

- El precio total es neto sin IVA.
- En el caso de variaciones a la baja superiores a un 15% del volumen total estimado para el proyecto, se deberá proceder a revisión de los precios unitarios que en la presente se reflejan.
- La presente oferta contempla los plazos de ejecución indicados a la hora de confeccionar la misma, adaptando la producción y sus costes a los mismos. Los retrasos en el comienzo de ejecución, o dilaciones durante la misma tienen un coste económico no contemplado en la presente oferta, por lo que no son asumibles en la misma.

VALIDEZ DE LA OFERTA.

La presente oferta tiene una validez de 30 días naturales desde la fecha que figura en el encabezado.

Dos son por tanto los motivos alegados por IFI FACILITY, S.L. para plantear este modificado con respecto a su oferta inicial plasmada en el Contrato nº 2024/16:

1. Descatalogación de los paneles fotovoltaicos ofertados en su oferta inicial, acaecida en el tiempo transcurrido entre la confección de su oferta inicial y el mes de octubre de 2025.
2. Diferencia de precio de la barandilla de aluminio, al haberse incrementado el precio de este material en el tiempo transcurrido entre la confección de su oferta inicial y el

mes de octubre de 2025.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Los ANTECEDENTES analizados integran supuestos de modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares, a cuya regulación se refiere el artículo 205 de la LCSP.

A la luz de dicho precepto, la solicitud de autorización de modificación del Contrato del ENTE PÚBLICO CANAL DE ISABEL II nº 2024/16 efectuada por la mercantil IFI FACILITY, S.L. como adjudicataria del contrato reúne la requisitoria exigida, esto es:

1. El modificado solicitado encuentra su justificación en supuestos que se relacionan en el apartado segundo del artículo en cuestión, como son:

a) Ha resultado necesario para IFI FACILITY, S.L. reemplazar las referencias de los módulos fotovoltaicos ofertados por otros técnicamente equivalentes ante la descatalogación sobrevenida de los contemplados en su oferta inicial, y asumir así los correspondientes sobrepuestos unitarios en el marco de un procedimiento negociado sin publicidad ya de por sí condicionado por una previa declaración de desierto de un procedimiento de contratación anterior, sin que ello per se justifique el cambio de contratista, que generaría inconvenientes significativos en cuanto a la unidad de criterio técnico exigible, sobre todo en sus vertientes de equivalencia técnica y compatibilidad de la instalación con el proyecto de obra ejecutado sobre las cubiertas rehabilitadas, y el aumento sustancial de costes para el órgano de contratación derivados de los nuevos plazos de ejecución de obra incurridos.

La modificación del Contrato no implica tampoco una alteración en su cuantía que exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme al precepto, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido (se sitúa en un 9,77% de incremento, justificada por el aumento del presupuesto de ejecución material del Contrato de manera correlativa y por tanto adecuada a su objeto).

b) La necesidad de modificar el contrato se deriva de circunstancias sobrevenidas y que eran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, como es la "SOLICITUD DE REALIZACIÓN DE INVERSIONES EN MATERIA DE SEGURIDAD EN LOS TEATROS DEL CANAL" remitida al ENTE PÚBLICO CANAL DE ISABEL II con fecha 31 de octubre de 2024 por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid al amparo de lo dispuesto en la adenda de 12 de marzo de 2019 al Convenio suscrito entre la Empresa Pública Canal de Isabel II (propietaria de los Teatros del Canal) y la Comunidad de Madrid (Consejería de Cultura y Turismo) de fecha 29 de octubre de 2009, cuyo alcance obligaba a IFI FACILITY, S.L. a asumir la acusada demora en los plazos de ejecución material de sus prestaciones finalmente acaecida y que no se contemplaba en pliegos, con consecuencias imprevisibles como la descatalogación de los paneles fotovoltaicos ofertados inicialmente acaecida en el tiempo transcurrido entre la confección de su oferta inicial y el mes de octubre de 2025, o el incremento en ese mismo período del precio del aluminio sin que tuviera el deber jurídico de soportarlo con arreglo a los límites del principio de riesgo y ventura, excedidos en el presente caso sin participación alguna del contratista en cuanto al origen de la producción del daño y evitación del posible enriquecimiento injusto de la

Administración en paralelo, tal y como se ha expuesto en el apartado de antecedentes de este Informe.

La comprobación in situ de tales afecciones en el desarrollo del proyecto y ejecución material de las obras sobre las cubiertas en que debían instalarse las placas fotovoltaicas, sustancialmente coincidentes con las apuntadas por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid en su solicitud de realización de inversiones en materia de seguridad, confirma el carácter sobrevenido de tales circunstancias a los efectos previstos en el artículo 205.2.b) de la LCSP, derivándose la necesidad de la modificación de las mismas, que no podían preverse aun siendo diligente la actuación administrativa.

2. *El modificado solicitado se limita a introducir variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la hace necesaria, y por tanto no se produce la sustitución de la tipología de servicios que constituyen el objeto de contrato (en este caso, suministros y obras de instalación asociadas) ni se modifica por ello el tipo de contrato, con una alteración en su cuantía que, como ya se ha indicado, no excede del límite legal del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido, sin que de todo ello la modificación introduzca condiciones que, de haber figurado en el procedimiento de contratación inicial, habrían permitido la selección de candidatos distintos de los seleccionados inicialmente o la aceptación de una oferta distinta a la aceptada inicialmente, sino condiciones de mera equivalencia técnica en las prestaciones, preservándose de este modo la naturaleza global del contrato.*

TERCERO. - El Director Gerente del Ente Público Canal de Isabel II, como órgano de contratación competente, adoptó resolución de fecha 10 de diciembre de 2025, acordando dicha modificación contractual, con el siguiente tenor literal:

“Modificar el contrato de “SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SISTEMA DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA EN AUTOCONSUMO EN LOS TEATROS DEL CANAL”, EXPEDIENTE NÚMERO 2024/16, en los términos del informe del Área de Servicios Administrativos del Ente Público Canal de Isabel II emitido en fecha 3 de diciembre de 2025”.

CUARTO. - Que de conformidad con lo establecido en el artículo 205 de la LCSP, por medio del presente documento se procede a la formalización de la modificación señalada del contrato relativo al **“SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SISTEMA DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA EN AUTOCONSUMO EN LOS TEATROS DEL CANAL”, EXPEDIENTE N.º 2024/16**, con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - La modificación del contrato fue aprobada por el órgano de contratación con fecha 5 diciembre de 2025 y la misma supone un aumento de precio del contrato de **8.320,18 euros, IVA excluido** (haciendo un precio total del contrato de **93.474,03 euros, IVA excluido**).

SEGUNDA. - La empresa contratista se compromete a la ejecución del contrato de

referencia, con estricta sujeción al pliego de cláusulas administrativas particulares, y a la presente modificación acordada.

TERCERA. - Como consecuencia de la modificación, la garantía definitiva del contrato aumenta **416 euros, excluido el IVA**, por lo que el importe total de la garantía definitiva asciende a **4.673,70 euros, excluido el IVA**, correspondiendo al contratista **IFI FACILITY, S.L.**, depositar la diferencia entre la garantía aportada y la pendiente de aportar en la Caja del Canal de Isabel II.

El importe de 4.257,69 euros, excluido el IVA, se depositó en fecha 21 de junio de 2024, con número de registro 202400000029.

CUARTA. - El contratista presta su conformidad a la modificación contractual acordada, resultando ambas partes obligadas a la misma y, para cuanto no se encuentre establecido en la presente modificación contractual resulta de aplicación el contrato, el pliego de cláusulas administrativas particulares y el pliego de prescripciones técnicas.

QUINTA. - El presente Contrato está sujeto a lo establecido en el artículo 318 del Título I del Libro Tercero de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen 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 (en adelante "LCSP") en cuanto a su adjudicación. En cuanto a sus efectos y extinción, el contrato está sujeto a las normas de derecho privado y a lo establecido en el artículo 319 de la LCSP.

De conformidad con lo previsto en el artículo 27.1 letra c) de la LCSP, corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la adjudicación y modificaciones del contrato, cuando la impugnación de estas últimas se base en el incumplimiento de lo establecido en los artículos 204 y 205 de la LCSP, cuando se entienda que dicha modificación debió ser objeto de una nueva adjudicación. Los actos relacionados en el apartado 2 del artículo 44 de la LCSP serán susceptibles de recurso especial en materia de contratación en los términos establecidos en el Capítulo V del Título I del Libro Primero de la LCSP ante el Tribunal Administrativo de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo previsto en el artículo 27.2 letra a) de la LCSP, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos y extinción del contrato, con excepción de las modificaciones contractuales indicadas en el párrafo anterior. Las partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente para la resolución de dichas controversias, a la competencia de los juzgados y tribunales de Madrid capital.

Siendo cuanto antecede, expresión de la voluntad de ambas partes, así lo otorgan, y en prueba de conformidad, lo firman por duplicado, en el lugar y fecha indicados.

Firmado por José Luis Fernández-Quejo del Pozo el día 17/12/2025 con un certificado emitido por AC Representación

Firmado por ***3458** IVAN LAIZ (R: ****7866*) el día 17/12/2025 con un certificado emitido por AC Representación

POR CANAL DE ISABEL II

IFI FACILITY, S.L.