

INFORME SOBRE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS ADSCRITOS A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID” (EXPEDIENTE A/SER-007227/2024)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Mediante Orden de fecha 30 de julio de 2024 de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras se aprobó el Pliego de cláusulas administrativas particulares (en adelante PCAP) y el de prescripciones técnicas particulares (en adelante PPT) que habían de regir la adjudicación y ejecución del contrato de referencia, el expediente de contratación con Presupuesto Base de Licitación de 1.125.309,04 euros.

SEGUNDO. - Con fecha 21 de abril de 2025, se formalizó el CONTRATO DE SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS ADSCRITOS A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID, SUS INSTALACIONES Y EQUIPOS, con la empresa COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U., entrando en vigor el 22 de abril de 2025 y finalizando su vigencia el 21 de abril de 2027 (24 meses),

TERCERO. - Con fecha 24 de agosto de 2026 la Subdirección General de Análisis y Organización ha efectuado propuesta de modificación del contrato de servicios basada en la concurrencia de los supuestos previstos en los artículos 203 y 204 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y de conformidad con el apartado 22 de la cláusula 1, del PCAP.

CUARTO. - Con fecha 3 de septiembre de 2026 se ha dictado orden de inicio del procedimiento de modificación del contrato de servicios.

A los citados antecedentes les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

A) RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

PRIMERO. - El presente contrato tiene carácter administrativo. Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en el PCAP y en el PPT.

Para lo no previsto en los pliegos, el contrato se regirá por la legislación básica del Estado en materia de contratos públicos: 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), y en

cuanto no se oponga a lo establecido la LCSP, rige el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RGLCAP), por el Pliego de Cláusulas

Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado, aprobado por Decreto 3854/1970, de 31 de diciembre, por las Leyes aprobadas por la Asamblea de Madrid y por el Reglamento General de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 49/2003, de 3 de abril (RGCCPM) y sus normas complementarias. Supletoriamente, se aplicarán las normas estatales sobre contratos públicos que no tengan carácter básico, las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las de derecho privado.

SEGUNDO. - El artículo 203 de la LCSP dispone que “los contratos administrativos sólo podrán ser modificados por razones de interés público en los casos y en la forma previstos en esta Subsección...”

La propuesta de la Subdirección General de Análisis y Organización de fecha 24 de agosto de 2026, señala como razones de interés público que resulta necesaria para mantener la adecuada atención de las prestaciones contratadas ante las necesidades derivadas de la nueva organización administrativa y del incremento de ocupación de las sedes.

TERCERO. El PCAP del contrato de servicios, en el apartado 22 de la cláusula 1, prevé la posibilidad de llevar a cabo modificaciones en el contrato, estableciendo como condiciones en que podrán efectuarse:

Como consecuencia de futuras reestructuraciones orgánicas, acordadas mediante Decreto de Consejo de Gobierno.

Atendiendo a este supuesto, se engloba la modificación de la adscripción de dependencias, transferencias de gestión de centros e inclusión de nuevos edificios adscritos.

La modificación prevista afectará tanto al precio del contrato como a las condiciones del servicio prestado.

Los cambios podrán afectar a las distintas ubicaciones donde presta servicio el personal adscrito al contrato; a su configuración, en términos de número de efectivos (aumentando o disminuyendo); y al número de horas que se requiere para cubrir el servicio (aumentando o disminuyendo). En el caso de que se produzca un cambio en la ubicación de la sede, sin que ello implique un cambio en el número de efectivos, la modificación afectará exclusivamente a la determinación del inmueble concreto.

Porcentaje del precio del contrato al que como máximo puedan afectar: Las modificaciones podrán afectar como máximo a un 20% del precio del contrato, tanto por incremento como por disminución.

La propuesta de la Subdirección General de Análisis y Organización de la Secretaría General Técnica de 24 de agosto de 2026 indica que el Decreto 87/2025 constituye la reestructuración orgánica acordada mediante Decreto del Consejo de Gobierno y ha producido una modificación formal de la adscripción y distribución de dependencias en la calle Maudes número 17. El hecho de que no se incorporen nuevos edificios no impide la aplicación de la cláusula, que contempla de forma diferenciada la «modificación de la adscripción de dependencias» y la «inclusión de nuevos edificios adscritos». La variación propuesta afecta precisamente a uno de los elementos

expresamente previstos, mediante el incremento del número de efectivos y de las horas de servicio. El incremento se limita a un efectivo de una categoría profesional ya prevista en el contrato y no modifica los inmuebles incluidos, el objeto, el tipo contractual ni las prestaciones que integran el mantenimiento. Tras la modificación, el equipo operativo quedará integrado por siete efectivos.

La modificación no supone el establecimiento de nuevos precios unitarios no previstos en el contrato, al haberse valorado mediante los parámetros económicos contemplados en el PCAP y con aplicación de la baja de adjudicación.

B) OBJETO DEL MODIFICADO

CUARTO. - Según la propuesta de la Subdirección General de Análisis y Organización de la Secretaría General Técnica de 24 de agosto de 2026 el objeto de la modificación propuesta es el incremento de los medios personales adscritos al servicio a partir del 1 de octubre de 2026, con la incorporación de un oficial de 1.^a de construcción polivalente, grupo profesional 5, con dedicación exclusiva y jornada completa de ocho horas diarias, de lunes a viernes, en turno de mañana, que tendrá como base la sede administrativa de la calle Maudes, 17, desde donde se desplazará al resto de inmuebles incluidos en el objeto del contrato.

La nueva estructura administrativa y el incremento de plantilla han aumentado y seguirán aumentando el número de ocupantes y puestos de trabajo en Maudes, 17, y en avenida de Asturias, 28 y 30. Ello comporta una mayor intensidad de utilización de los espacios y de las instalaciones eléctricas, de iluminación, climatización, fontanería y saneamiento, así como nuevas necesidades de reubicación y adaptación de puestos, movimiento y reparación de mobiliario y puesta en uso de zonas hasta ahora no ocupadas. A estas necesidades se añade la utilización recurrente del espacio de exámenes de Maudes, con las consecuencias que ello conlleva en el mantenimiento en atención de los desperfectos e incidencias derivados de su utilización por un número elevado y variable de usuarios. No se ha incrementado la superficie incluida en el contrato, pero sí, de forma sostenida, la intensidad de uso y la carga efectiva de mantenimiento y gestión de espacios dentro de los inmuebles comprendidos en su objeto.

El Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares contempla expresamente, dentro del mantenimiento conductivo, las actuaciones derivadas de «variaciones de ocupación»; define el mantenimiento correctivo como el destinado a la reparación de las averías que se produzcan «como consecuencia del uso y funcionamiento de las instalaciones, equipos y elementos de los edificios»; e incluye en el mantenimiento modificativo las operaciones necesarias para la «adaptación de los mismos a nuevos usos o ampliaciones».

El equipo operativo mínimo adscrito al contrato está compuesto por un jefe de equipo y cinco oficiales a jornada completa. La absorción permanente de la nueva carga de trabajo mediante la mera redistribución de estos efectivos reduciría la disponibilidad necesaria para ejecutar el mantenimiento conductivo, preventivo, técnico-legal y correctivo del conjunto de las sedes. Por ello, resulta necesario incrementar los medios personales adscritos al servicio a partir del 1 de octubre de 2026, con un oficial de 1.^a de construcción polivalente, grupo profesional 5, con dedicación exclusiva y jornada completa de ocho horas diarias, de lunes a viernes, en turno de mañana, que tendrá como base la sede administrativa de la calle Maudes 17, desde donde se desplazará al resto de inmuebles incluidos en el objeto del contrato.

C) PRECIO Y PLAZO

La modificación supone, para el periodo de tiempo comprendido entre el 1 de octubre de 2026 y el 21 de abril de 2027, un incremento total del precio del contrato de 19.958,71 euros, IVA incluido (base imponible: 16.494,80 euros e IVA del 21 %: 3.463,91 euros), imputable a la partida 21300 del Programa 451M, lo que supone un incremento del 2,30 % respecto al precio inicial del contrato, IVA excluido.

Tras la modificación del contrato, la distribución de anualidades y cuantías del contrato quedaría de la siguiente forma:

	TOTAL	BASE IMPONIBLE	IVA
Modificado 2026	5.997,44 €	4.956,57 €	1.040,88 €
Modificado 2027	13.961,27 €	11.538,24 €	2.423,03 €
Total anualidad 2026	439.101,90 €	362.894,14 €	76.207,77 €
Total anualidad 2027	183.593,85 €	151.730,45 €	31.863,39 €

El importe total del modificado asciende a: 19.958,71 euros. Para calcular los importes de las mensualidades, el importe total de 19.958,71 euros se prorratea entre los 203 días comprendidos en el periodo de la modificación, desde el 1 de octubre de 2026 hasta el 21 de abril de 2027, resultando un coste diario de prestación del servicio de 98,32 euros.

Dicho importe diario se multiplica por los 61 días correspondientes a los meses de octubre y noviembre de 2026, obteniéndose una anualidad para dicho ejercicio de 5.997,44 euros (IVA incluido).

De forma análoga, la anualidad correspondiente al ejercicio 2027, calculada sobre los 142 días restantes del periodo, asciende a 13.961,27 € (IVA incluido).

D) PROCEDIMIENTO

QUINTO. El Dictamen 297/17 de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid establece que “La normativa aplicable al procedimiento de modificación es la vigente en el momento de su incoación (dictámenes 162/17, de 20 de abril y 280/17, de 6 de julio)”.

Resulta por tanto aplicable en cuanto a procedimiento de modificación, la LCSP.

SEXTO. El artículo 203 de la LCSP, dispone que los contratos administrativos solo podrán modificarse de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 191 y con las particularidades previstas en el artículo 207.

En su apartado 3 indica este artículo 203 que las modificaciones del contrato deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 153 y deberán publicarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 207 y 63.

SÉPTIMO. El artículo 191 de la LCSP dispone que:

“1. En los procedimientos que se instruyan para la adopción de acuerdos relativos a las prerrogativas establecidas en el artículo anterior, (interpretación, resolución de dudas, modificación, declaración de responsabilidad imputable al contratista a raíz de la ejecución del contrato, suspensión y resolución) deberá darse audiencia al contratista.

2. En la Administración General del Estado, sus Organismos Autónomos, Entidades gestoras y Servicios Comunes de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas integrantes del sector público estatal, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior deberán ser adoptados previo informe del Servicio Jurídico correspondiente, salvo en los casos previstos en los artículos 109 y 195.

3. No obstante lo anterior, será preceptivo el dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva en los casos y respecto de los contratos que se indican a continuación:

- a) La interpretación, nulidad y resolución de los contratos, cuando se formule oposición por parte del contratista.*
- b) Modificaciones de los contratos, cuando no estuvieran previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y su cuantía, aislada o conjuntamente, sea superior a un 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, y su precio sea igual o superior a 6.000.000 de euros”.*

Por tanto, no procedería dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid

OCTAVO. El artículo 97 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas desarrolla el procedimiento para la modificación de los contratos estableciendo:

” Con carácter general, salvo lo establecido en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas para casos específicos, cuantas incidencias surjan entre la Administración y el contratista en la ejecución de un contrato por diferencias en la interpretación de lo convenido o por la necesidad de modificar las condiciones contractuales, se tramitarán mediante expediente contradictorio, que comprenderá preceptivamente las actuaciones siguientes:

- 1. Propuesta de la Administración o petición del contratista.*
- 2. Audiencia del contratista e informe del servicio competente a evacuar en ambos casos en un plazo de cinco días hábiles.*
- 3. Informe, en su caso, de la Asesoría Jurídica y de la Intervención, a evacuar en el mismo plazo anterior.*
- 4. Resolución motivada del órgano que haya celebrado el contrato y subsiguiente notificación al contratista”.*

Procedería informe de la Abogacía y de la Intervención.

NOVENO. El artículo 102 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas señala que “cuando sea necesario introducir alguna modificación en el contrato, se redactará la oportuna propuesta integrada por los documentos que justifiquen, describan y valoren aquélla. La aprobación por el órgano de contratación requerirá la previa audiencia del contratista y la fiscalización del gasto correspondiente.”

E) COMPETENCIA

DÉCIMO. La competencia en materia de contratación le viene atribuida a esta Consejería, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, en el Decreto 38/2023, de 23 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid por el que se establece el número y denominación

de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, en el Decreto 76/2023, de 5 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

El órgano de contratación de la Consejería es el Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras que, mediante Orden de 27 de diciembre de 2023, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 2 de enero de 2024, delegó en la Secretaría General Técnica las competencias en materia de contratación respecto de los contratos promovidos por las unidades administrativas que le estén adscritas, independientemente de su cuantía.

El artículo 5.2 del Decreto 49/2003, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento General de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid dispone que *“Cuando el Gobierno autorice la celebración del contrato deberá autorizar igualmente su modificación cuando sea causa de resolución y la resolución misma, en su caso.”*

No procedería autorización del Consejo de Gobierno para este modificado de contrato.

Con base en todo lo anteriormente expuesto, previo informe de la Abogacía general de la Comunidad de Madrid y de la Intervención, procedería:

Aprobar la primera modificación del “CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS ADSCRITOS A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID” (EXPEDIENTE A/SER-007227/2024) que supone:

- a) Incluir en el objeto del contrato un oficial de 1.^a de construcción polivalente, grupo profesional 5 adicional
- b) Incrementar el precio del contrato en 19.958,71 euros, IVA incluido (base imponible: 16.494,80 euros e IVA del 21 %: 3.463,91 euros) lo que supone un incremento del 2,30 % respecto del precio inicial del contrato. El gasto presupuestario de la anualidad 2026 se imputará al programa 451M y clasificación económica 21300 por importe de 5.997,44 euros (IVA incluido)

Dentro de este plazo, en los 15 primeros días naturales y con carácter previo a la formalización de la modificación del contrato, el contratista debe reajustar la garantía que tiene depositada, en 824,74 euros correspondientes al 5% del aumento del precio del contrato tras la modificación, IVA excluido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 109.3 de la LCSP.

El contratista debería formalizar la modificación en el plazo de 15 días hábiles contados a partir del siguiente a la recepción de la notificación de la orden por la que se aprueba la modificación del contrato, a cuyos efectos se le adjuntará el contrato para su firma digital.

EL TÉCNICO DE APOYO DEL ÁREA DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Firmado digitalmente por: PLATAS GUTIERREZ LUIS
Fecha: 2026.09.08 12:05