



Exp.: A/OBR-000090/2024C01-MO01. MODIFICACIÓN.

ACTUACIÓN: "URBANIZACIÓN DE ACERAS EN PIÑUECAR Y GANDULLAS".

MUNICIPIO: PIÑUECAR GANDULLAS

PROGRAMA: Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el periodo 2022-2026.

EMPRESA ADJUDICATARIA: SOLVENTIA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, S.L.
(CIF: B85647071)

PROPUESTA DE APROBACIÓN EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE CONTRATO

ANTECEDENTES

PRIMERO. - Por Resolución del Director General de Inversiones y Desarrollo Local de 7 de noviembre de 2023 se acordó dar de alta en el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el periodo 2022-2026, la actuación denominada "URBANIZACIÓN DE ACERAS EN PIÑUECAR Y GANDULLAS", en el municipio de PIÑUECAR GANDULLAS, por un importe total de 337.919,42 euros, incluidos gastos asociados, siendo gestionada en todas sus fases por la COMUNIDAD DE MADRID.

SEGUNDO. - Por Resolución del Director General de Inversiones y Desarrollo Local de 15 de diciembre de 2023 se acordó aprobar el Proyecto de la actuación indicada, de referencia abril de 2023, redactado por el Arquitecto, D. Juan Ruiz Herrero, aprobado previamente por el Ayuntamiento de Piñuecar-Gandullas en fecha 3 de mayo de 2023, con un presupuesto base de licitación de 307.423,26 euros.

TERCERO. - Por Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local de fecha 10 de diciembre de 2024 se adjudicó el contrato para la ejecución de la obra "URBANIZACIÓN DE ACERAS EN PIÑUECAR Y GANDULLAS" en el municipio de PIÑUECAR-GANDULLAS, incluida en el PIR 2022-2026, a SOLVENTIA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, S.L. (CIF: B-85647071) por un importe de 279.357,46 euros (IVA incluido), con un plazo de ejecución de 4 meses contado a partir del 1 de octubre de 2024 o desde el día siguiente de la firma de comprobación del replanteo, que había de realizarse en el plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato, realizándose dicha formalización el 24 de enero de 2025.

CUARTO. - El 24 de febrero de 2025 se levantó acta de comprobación de replanteo y no inicio dado que no se había aprobado el preceptivo Plan de Seguridad y Salud.

QUINTO. - Con fecha 27 de febrero de 2025 se aprueba el programa de trabajo y el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo de las obras de referencia.

SEXTO.- El 17 de marzo de 2025 se levanta acta de comprobación de replanteo e inicio, empezando a contar el plazo de ejecución desde el día siguiente.

SEPTIMO. – Por Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local de 19 de junio de 2025 se aprueba una ampliación de mes y medio del plazo de ejecución de las obras referenciadas.

OCTAVO.- Con fecha 17 de junio de 2025 D. Francisco Rodríguez Triana, en nombre de Agora Ingeniería Servicios y Prevención, SL, como Dirección Facultativa de las Obras, informa que durante el desarrollo de los trabajos han surgido distintos imprevistos que suponen una modificación de las obras contempladas en el Proyecto aprobado, bien debido a la necesidad de inclusión de nuevas unidades de obra, bien por el aumento de medición de otras ya existentes en Proyecto y que representan un incremento del gasto superior al 10 por ciento del precio del contrato inicial, por lo que considera razonable iniciar la tramitación necesaria para la redacción de un Proyecto Modificado que permita incorporar todas estas variaciones.

NOVENO.- Se emite memoria justificativa sobre la necesidad de redacción del proyecto modificado por parte del Área de Infraestructuras Locales de 23 de julio de 2025 en el que se considera justificado, por razones de interés público, proceder a modificar el proyecto en los términos expuestos en su informe.

Se considera por el área técnica que la modificación propuesta introduce las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la hace necesaria; y al no estar prevista en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, se ajusta, como se justifica en su informe, a lo establecido tanto los supuestos a), b) y c) del artículo 205.2 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, que rige el presente contrato.

DÉCIMO.- Por Orden del Consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local de fecha 30 de julio de 2025 se autoriza la suspensión del contrato de obras, hasta la aprobación de su modificación, levantándose acta en fecha 31 de julio de 2025.

DÉCIMO PRIMERO.- Por Orden del Consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local de fecha 6 de agosto de 2025 se autoriza el inicio del expediente de modificación del contrato de obras.

DÉCIMO SEGUNDO. - Con referencia noviembre de 2025 se presenta el proyecto modificado redactado por D. Ignacio Ortiz de Salido Gómez.

DÉCIMO TERCERO.- Se emite informe por el área técnica de obra civil y urbanización al Proyecto modificado en fecha 14 de enero de 2026, en el que se indica “se incorporan unidades nuevas debido a la presencia de redes de servicios cuya cota era desconocida y que impedían la reposición de las arquetas existentes tal y como se fijaba en el proyecto, así como las arquetas de energía y telefonía previstas en el

proyecto vigente por la imposibilidad de colocar bajo ellas las conducciones de electricidad y telefonías previstas.

También se ha generado precio de demolición manual de hormigón ante la presencia de un colector de hormigón imbuido en el hormigón de las aceras para evitar la rotura del mismo en toda la actuación y la reposición del citado colector en las zonas dónde no se ha podido evitar su rotura. Se ejecutaron in situ sumideros calzada reponiendo los existentes por la imposibilidad de su conexión con los nuevos colectores.

Se ha tenido que ejecutar la cimentación de farolas existentes en la zona de actuación porque éstas estaban cimentadas sobre la solera de las aceras a demoler. Debido a que había canalizaciones de alumbrado, de abastecimiento y acometidas de agua embebidas en la solera de las aceras a demoler, se ha producido la rotura de las mismas, lo que ha provocado que se tenga que reponer generando precios nuevos.

Se ha tenido que colocar bordillo prefabricado de hormigón para delimitar el acerado en las zonas que no había y así mejorar el mantenimiento del solado. En otras zonas de la obra ha sido necesario el levantado y reposición del bordillo de granito existente para poder elevar la cota de la acera y poder incluir todas las canalizaciones previstas en el proyecto de construcción.

Además, se ha generado un precio de retirada y reposición de barandilla existente para poder ampliar la acera y así incluir bajo de ella las canalizaciones.

Por otra parte, se ha tenido que generar precios de puesta a cota de tapas de arquetas existentes en las aceras y de montaje y desmontaje de mobiliario urbano que no se había incluido en el proyecto vigente

Por último, se ha generado precios de fresado y aglomerado en caliente de para atender a las prescripciones recogidas en la autorización de ejecución de los dos cruces de calzadas de la M-137 en la población de Gandullas que ha sido emitida al efecto por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid”.

La presente modificación supone 1,5 meses de incremento del plazo de ejecución de las obras.

El Presupuesto Base de Licitación asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS (423.226,18 €).

DÉCIMO CUARTO.- Tras el informe favorable del Área de Obra Civil y Urbanización de fecha 14 de enero de 2026 y la aprobación del proyecto modificado por parte del Ayuntamiento de Piñuecar-Gandullas llevado a cabo en fecha 18 de diciembre de 2025 mediante acuerdo plenario, por Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y

Administración Local de fecha 12 de marzo de 2026, se aprueba el proyecto modificado.

DÉCIMO QUINTO.- Con fecha 21 de enero de 2026 se emite resolución por la que se modifica la Resolución de fecha de 7 de noviembre de 2023, de alta en el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el período 2022-2026 de la actuación denominada “urbanización de aceras en Piñuecar y Gandullas” a ejecutar en el municipio de Piñuecar Gandullas, incrementándose el importe en 115.802,91 euros, hasta un total de 453.722,33 euros (aportación Comunidad de Madrid 100%).

DÉCIMO SEXTO. - Se ha levantado acta de replanteo previo del proyecto modificado en fecha 16 de marzo de 2026.

DÉCIMO SEPTIMO. - Mediante escrito de 19 de marzo de 2026 se realiza el trámite de audiencia al contratista SOLVENTIA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, SL (CIF: B85647071) mediante el cual se le da el plazo de tres días para que manifieste lo que estimare oportuno en relación con el citado proyecto, sin que consten la presentación de alegación alguna.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- Considerando el artículo 205.2.a), b) y c) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dispone:

“Artículo 205. Modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares: prestaciones adicionales, circunstancias imprevisibles y modificaciones no sustanciales.

1. 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.

2. Los supuestos que eventualmente podrían justificar una modificación no prevista, siempre y cuando esta cumpla todos los requisitos recogidos en el apartado primero de este artículo, son los siguientes:

a) Cuando deviniera necesario añadir obras, suministros o servicios adicionales a los inicialmente contratados, siempre y cuando se den los dos requisitos siguientes:

1.º Que el cambio de contratista no fuera posible por razones de tipo económico o técnico, por ejemplo que obligara al órgano de contratación a adquirir obras, servicios o suministros con características técnicas diferentes a los inicialmente contratados,

cuando estas diferencias den lugar a incompatibilidades o a dificultades técnicas de uso o de mantenimiento que resulten desproporcionadas; y, asimismo, que el cambio de contratista generara inconvenientes significativos o un aumento sustancial de costes para el órgano de contratación.

En ningún caso se considerará un inconveniente significativo la necesidad de celebrar una nueva licitación para permitir el cambio de contratista.

2.º 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.

b) 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:

1.º Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.

2.º Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.

3.º 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.

c) Cuando las modificaciones no sean sustanciales. En este caso se tendrá que justificar especialmente la necesidad de las mismas, indicando las razones por las que esas prestaciones no se incluyeron en el contrato inicial.

Una modificación de un contrato se considerará sustancial cuando tenga como resultado un contrato de naturaleza materialmente diferente al celebrado en un principio. En cualquier caso, una modificación se considerará sustancial cuando se cumpla una o varias de las condiciones siguientes:

1.º Que 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 o habrían atraído a más participantes en el procedimiento de contratación.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando la obra o el servicio resultantes del proyecto original o del pliego, respectivamente, más la modificación que se pretenda, requieran de una clasificación del contratista diferente a la que, en su caso, se exigió en el procedimiento de licitación original.

2.º Que la modificación altere el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista de una manera que no estaba prevista en el contrato inicial.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando, como consecuencia de la modificación que se pretenda realizar, se introducirían unidades de obra nuevas cuyo importe representaría más del 50 por ciento del presupuesto inicial del contrato.

3.º Que la modificación amplíe de forma importante el ámbito del contrato.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando:

(i) El valor de la modificación suponga una alteración en la cuantía del contrato que exceda, aislada o conjuntamente, del 15 por ciento del precio inicial del mismo, IVA excluido, si se trata del contrato de obras o de un 10 por ciento, IVA excluido, cuando se refiera a los demás contratos, o bien que supere el umbral que en función del tipo de contrato resulte de aplicación de entre los señalados en los artículos 20 a 23.

(ii) Las obras, servicios o suministros objeto de modificación se hallen dentro del ámbito de otro contrato, actual o futuro, siempre que se haya iniciado la tramitación del expediente de contratación”.

II.- *Considerando el artículo 242.4 LCSP (modificación del contrato de obras), por el que establece que “4. Cuando el Director facultativo de la obra considere necesaria una modificación del proyecto y se cumplan los requisitos que a tal efecto regula esta Ley, recabará del órgano de contratación autorización para iniciar el correspondiente expediente, que se sustanciará con las siguientes actuaciones:*

a) Redacción de la modificación del proyecto y aprobación técnica de la misma.

b) Audiencia del contratista y del redactor del proyecto, por plazo mínimo de tres días.

c) Aprobación del expediente por el órgano de contratación, así como de los gastos complementarios precisos.

No obstante, no tendrán la consideración de modificaciones:

i. El exceso de mediciones, entendiéndose por tal, la variación que durante la correcta ejecución de la obra se produzca exclusivamente en el número de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones del proyecto, siempre que en global no representen un incremento del gasto superior al 10 por ciento del precio del contrato inicial. Dicho exceso de mediciones será recogido en la certificación final de la obra.

ii. La inclusión de precios nuevos, fijados contradictoriamente por los procedimientos establecidos en esta Ley y en sus normas de desarrollo, siempre que no supongan incremento del precio global del contrato ni afecten a unidades de obra que en su conjunto exceda del 3 por ciento del presupuesto primitivo del mismo.

III.- Según el artículo 12.3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, son obligaciones del director de obra:

“d) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto”.

Vistos los antecedentes y fundamentos expuestos, y vistos los informes emitidos por el área técnica de obra civil y urbanización de fecha 23 de julio de 2025 y de fecha 14 de enero de 2026, **SE PROPONE:**

PRIMERO.- APROBAR la MODIFICACIÓN del CONTRATO DE OBRAS “URBANIZACIÓN DE ACERAS EN PIÑUECAR Y GANDULLAS” en el municipio de **PIÑUECAR GANDULLAS**, de la actuación incluida en el PIR 2022-2026 (A/OBR-000090/2024) formalizado con SOLVENTIA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, S.L., con CIF: B-85647071, el 24 de enero de 2025, de acuerdo al proyecto modificado aprobado mediante Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local de fecha 12 de marzo de 2026, teniendo en cuenta que:

- La modificación no está prevista en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y se ajusta a lo establecido en los supuestos a), b) y c) del artículo 205.2 LCSP.
- Las modificaciones se limitan a introducir las variaciones estrictamente indispensables para la correcta ejecución de la obra y para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.
- Tal y como se indica por el área técnica en su informe de 23 de julio de 2025, *“Actualmente las calles se encuentran levantadas con zanjas abiertas. La resolución de este contrato y una nueva licitación de un proyecto que si contenga las nuevas obras a ejecutar supondría prolongar la situación de peligro que sin duda conlleva una obra y unas molestias para el conjunto de la ciudadanía del municipio que resultan inasumibles.”*
- Surge la necesidad de modificar el contrato por circunstancias sobrevenidas y que fueron imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, ocasionado por la aparición de canalizaciones existentes bajo la acera a demoler ante la inexistencia de planos acotados que pudieran haber sido consultados por el autor del proyecto.
- La modificación del contrato no supone un incremento superior al 50 por ciento del precio inicial, IVA excluido, constando en el proyecto modificado aprobado de referencia noviembre 2025, que supone un incremento del 37,67%.
- Las modificaciones propuestas no alteran la naturaleza global del contrato.
- Las modificaciones propuestas no son sustanciales.
- El contrato original (una vez aplicada la baja ofertada por la empresa: 0,908706322%) se adjudicó por un importe de 279.357,46 euros y con la

modificación resulta un importe de 384.588,30 euros, es decir el incremento asciende a la cifra de 105.230,84 euros.

- El proyectista eleva el plazo de ejecución del proyecto con respecto al proyecto primitivo en un mes y medio más, resultando un plazo de ejecución de CINCO MESES Y MEDIO.

SEGUNDO. - Una vez formalizada la modificación del contrato de obras, proceder al levantamiento de la suspensión, y posterior levantamiento del acta de comprobación de replanteo e inicio de obra.

TERCERO. - Notificar al Director Facultativo y al contratista.

Madrid, a fecha de la firma.

EL DIRECTOR GENERAL DE INVERSIONES
Y DESARROLLO LOCAL

Firmado digitalmente por: TORTOSA DE LA IGLESIA JOSE
Fecha: 2026.04.08 12:45