

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

D^a MARÍA DEL CARMEN GARCÍA MUÑOZ, SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO “ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR”, TECNOGETAFE DE GETAFE (MADRID)

CERTIFICO:

Que el Consejo de Administración del Consorcio Urbanístico “Área Tecnológica del Sur” de Getafe (Madrid), en sesión celebrada el día 24 de marzo de 2026, adoptó, entre otros, un acuerdo del siguiente tenor literal:

“DÉCIMO.- INCOACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PREVISTA DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE DIRECCIÓN FACULTATIVA Y SUPERVISIÓN DEL CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO - TECNOGETAFE. EXPEDIENTE CS/01/2024

1. OBJETO

Es objeto de la presente propuesta la justificación de la legalidad y oportunidad de la emisión por el consejo de administración del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur de un acuerdo mediante el que se resuelva, conforme a lo dispuesto en el artículo 204 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y el artículo 102 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, incoar un procedimiento de modificación del contrato público administrativo típico de servicios de dirección facultativa y supervisión del control de calidad de las obras de reparación y terminación de la urbanización del parque científico y tecnológico Tecnogetafe, celebrado el día 8 de mayo de 2025 con la empresa consultora Inco Estudio Técnico, S.L., expediente TGF-CS/01/2024, por las causas previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación consistentes en (i) ampliación del plazo de garantía del contrato principal de obras TGF-CO/01/2024 y (ii) necesidad de redactar un proyecto modificado de las obras del contrato principal.

2. ANTECEDENTES

1.) Estatutos del consorcio

En términos generales, los consorcios urbanísticos son organismos de derecho público dotados de personalidad jurídica propia y diferenciada, creados por dos o más Administraciones territoriales (con o sin participación de personas privadas) para el

desarrollo de la actividad urbanística y para la gestión y ejecución de obras y servicios públicos, conforme a lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 118 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En este marco, el consorcio urbanístico denominado «Área Tecnológica del Sur», también conocido como «Tecnogetafe», fue constituido el día 10 de octubre de 2001 mediante el otorgamiento de escritura pública ante el Notario de Madrid don Juan Jori Cardona al n.º 567 de su protocolo, con la misión de desarrollar, gestionar y ejecutar de forma cooperativa entre el municipio de Getafe y la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74.2.a) y 242.2.4º de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el planeamiento urbanístico de los terrenos localizados al sur del término municipal de Getafe (Madrid) situados en los ámbitos denominados “Parque Equipado Getafe Sur del PAU Arroyo Culebro” y “Sector Parque Empresarial La Carpetania Segunda Fase” en el plan general de ordenación urbana de Getafe, a fin de implantar un parque científico y tecnológico denominado «Tecnogetafe».

El consorcio ostenta la condición de entidad de derecho público integrante del sector público institucional dotada de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, de las previstas en el artículo 2.2.a) de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, y goza de la consideración de Administración pública conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del mismo artículo. Está constituido por el Ayuntamiento de Getafe y la Administración de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito.

Conforme al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC 2010) establecido en el Reglamento (UE) n.º 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, el consorcio constituye una unidad institucional residente a título de productor no de mercado controlado por las Administraciones públicas y ajeno a los fondos de la Seguridad Social, que está encuadrada en el sector institucional Administraciones públicas (S.13), subsector Administración regional (S.1312). A efectos de contratación pública, el consorcio tiene la consideración de poder adjudicador en la categoría de Administración pública conforme a lo dispuesto en los apartados 1.d), 2.b) y 3.a) del artículo 3 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Los estatutos del consorcio fueron aprobados al tiempo de su constitución y posteriormente modificados sucesivamente mediante el otorgamiento el día 13 de diciembre de 2006 de escritura pública ante el Notario de Madrid don Antonio Pérez-Coca Crespo al n.º 3.485 de su protocolo, el otorgamiento el día 16 de junio de 2008 de escritura pública ante el Notario de Madrid don Francisco Marcos Díaz al n.º 4.020 de su protocolo, el acuerdo del consejo de administración del consorcio de 23 de diciembre de 2011, ratificado por el Ayuntamiento de Getafe el día 12 de junio de 2012 y el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 20 de septiembre de 2012, y el acuerdo del consejo de administración de 16 de diciembre de 2019, ratificado por el municipio

el 22 de diciembre de 2020 y la comunidad autónoma el 10 de febrero de 2021. Los estatutos vigentes fueron publicados en el diario oficial Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 46, de 24 de febrero de 2021.

Los fines estatutarios que tiene atribuidos el consorcio, los cuales determinan el giro o tráfico peculiar del organismo al definir el aspecto nuclear de su misión institucional de desarrollo urbanístico, son (i) programar las necesidades de uso, las áreas de actuación y las formas de promoción del ámbito territorial de su competencia y (ii) gestionar unificadamente el desarrollo urbanístico de dicho ámbito en colaboración con las Administraciones competentes, conforme se dispone en el apartado 1 del artículo 5 de los estatutos.

Para el cumplimiento de estos fines nucleares, el consorcio ha de desarrollar las funciones previstas en el apartado 2 del propio artículo 5 de los estatutos, entre las que se encuentran (i) elaborar los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y ejecución urbanística y sus modificaciones que sean necesarios y elaborar estudios y proyectos de promoción económica y urbanística, tal como se dispone en los epígrafes a) y b); (ii) programar y ejecutar las actividades urbanizadoras que deban desarrollarse y realizar las obras de infraestructura urbanística (epígrafes c), d) y e); (iii) realizar todas las actividades que conciernen a la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad (epígrafe e); (iv) crear y gestionar servicios complementarios de la urbanización y cuidar de la conservación de la misma (epígrafes g), j) y k); y (v) disponer del suelo enajenando el que corresponda conforme al destino previsto en el planeamiento (epígrafe f).

II.) En relación con el desarrollo urbanístico

La ordenación urbanística del ámbito territorial de actuación del consorcio está constituida por el plan especial del Parque Equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Getafe el día 27 de mayo de 2002 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 180, de 31 julio de 2002), territorio incluido en el plan general de ordenación urbana del municipio como suelo urbano consolidado API-PE 04. El plan especial ha sido modificado por el Pleno municipal los días 3 de junio de 2004 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 166, de 14 de julio de 2004), 15 de septiembre de 2006 (número 260, de 1 de noviembre de 2006), 6 de marzo de 2013 (número 97, de 25 de abril de 2013) y 6 de julio de 2016 (número 202, de 24 de agosto de 2016).

El proyecto de urbanización del ámbito territorial original del plan especial fue aprobado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe el día 26 de junio de 2003 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 167, de 16 julio de 2003). Posteriormente, una vez ejecutadas las obras de urbanización de este ámbito y tras la modificación del plan especial de 15 de septiembre de 2006, el día 20 de mayo de 2010 el Pleno Municipal aprobó la correspondiente modificación del proyecto de urbanización del plan especial parque equipado Getafe Sur (B.O.C.M. número 165, de

28 de junio de 2010), y el día 5 de julio de 2011 la Junta de Gobierno municipal aprobó el proyecto de urbanización interior del Área Tecnológica Madrid Sur (diario oficial número 67, de 6 de septiembre de 2011).

En el marco del procedimiento de recepción urbanística de las obras de urbanización del ámbito territorial original del plan especial (actualmente conocido como fase 1 o ámbito sur), que habían sido ejecutadas por la constructora Sacyr, S.A., posteriormente Dragados, S.A., y recibidas por el consorcio con fecha 31 de mayo de 2005, el día 29 de noviembre de 2013 la Unidad de Proyectos y Obras de Infraestructuras del Ayuntamiento de Getafe emitió un informe poniendo de relieve la necesidad de ejecutar determinados trabajos pendientes y subsanar algunas deficiencias de las obras ejecutadas; en concreto, era necesario completar los capítulos de jardinería y señalización, arreglar los desperfectos propios de una obra terminada años atrás y adaptar las redes de saneamiento a las prescripciones del Canal de Isabel II. El día 20 de octubre de 2021 el consejo de administración del consorcio acordó por unanimidad solicitar la recepción urbanística parcial de las obras correspondientes al ámbito inicial de la urbanización, que se llevó a cabo el día 22 de diciembre de 2021, si bien se condicionó esa recepción a la efectiva ejecución de las reparaciones previstas en el proyecto constructivo de reparaciones redactado al efecto (actual «*Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización*»).

Por otra parte, la modificación del plan especial de 15 de septiembre de 2006 supuso un cambio importante en el destino urbanístico de los terrenos, por cuanto que conllevó transformar lo que inicialmente se había diseñado como parque equipado Getafe Sur, en el actual parque científico y tecnológico Tecnogetafe, a cuyo efecto no sólo se reforzaron las funciones del consorcio en la selección de las empresas o entidades que se instalaran en el parque (para lo que se modificaron los estatutos el día 13 de diciembre de 2006), sino que se reconfiguró la ordenación del área destinada a recintos feriales (una gran parcela indivisible de 167.105 metros cuadrados de superficie y fondo de unos 250 metros al norte del ámbito), mediante el diseño de un nuevo viario intermedio paralelo a la avenida principal, destinado a dar acceso a nuevas parcelas de superficie y fondo adecuados a los nuevos usos urbanísticos previstos. Posteriormente, en la indicada sesión del consejo de administración del consorcio de 20 de octubre de 2021 se planteó, ante la falta de demanda en ese tiempo de las parcelas que se generarían con la ejecución de las obras proyectadas, la conveniencia de modificar el diseño urbanístico inicial del área al objeto de generar parcelas de mayor tamaño con la eliminación, en su caso, de parte o todo de la zona intermedia del vial. Todo ello conllevó la necesidad de tramitar la modificación urbanística del proyecto de urbanización, que ha sido definitivamente aprobada por la Junta de Gobierno local el día 4 de junio de 2025 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 136, de 9 de junio de 2025) conforme al diseño del actual proyecto constructivo denominado «*Modificación del proyecto de urbanización interior aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno el 5 de julio de 2011, Parque Científico y Tecnológico Tecnogetafe, Getafe*».

(Madrid)».

3. CONTRATACIÓN

Con la finalidad de llevar a cabo la completa terminación de las infraestructuras de urbanización del ámbito territorial del plan especial del Parque Equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro conforme al proyecto de urbanización interior aprobado el día 5 de julio de 2011, con su modificación de 4 de junio de 2025, el día 30 de mayo de 2025 el consorcio celebró con la empresa constructora Pavimentaciones Morales, S.L. el contrato público administrativo típico de obras CO/01/2024 para la ejecución simultánea de las obras definidas en los proyectos constructivos denominados *«Modificación del proyecto de urbanización interior aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno el 5 de julio de 2011, Parque Científico y Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»*, y *«Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización»*.

En paralelo a la contratación de la ejecución de las obras, y con la finalidad de satisfacer las necesidades administrativas de dirigir técnicamente y controlar su ejecución, así como asegurar el control de calidad de las mismas y, de ser necesario, supervisar la coordinación de la seguridad y salud en obra, el día 18 de marzo de 2024 el consejo de administración acordó incoar el procedimiento de contratación de los servicios correspondientes a título de contrato complementario respecto de la contratación de las obras, dando lugar al procedimiento CS/01/2024, a tramitar por procedimiento abierto simplificado.

Tras la instrucción del correspondiente procedimiento de contratación, el día 30 de octubre de 2024 el consejo de administración aprobó los pliegos de cláusulas administrativas particulares de la contratación y de prescripciones técnicas particulares de la ejecución del contrato, así como el expediente de contratación y, previa autorización del gasto, dispuso la apertura del procedimiento de adjudicación.

El anuncio de convocatoria de la contratación fue publicado en el perfil de contratante del consorcio el día 6 de noviembre de 2024, determinando el inicio del plazo de presentación de ofertas, que finalizó el día 2 de diciembre de 2024 sin que se presentase oferta alguna. Por tal motivo, el día 20 de diciembre de 2024 el consejo de administración declaró desierta la licitación mediante procedimiento abierto simplificado y dispuso la apertura de un procedimiento negociado sin publicidad para la adjudicación del contrato conforme a los mismos pliegos. Instruido el procedimiento de adjudicación, el día 8 de mayo de 2025 el consorcio celebró con la empresa consultora Inco Estudio Técnico, S.L. el contrato público administrativo típico de servicios CS/01/2024 a título de contrato complementario del contrato principal de obras CO/01/2024, por precio de 63.377,38€ (52.378€ más I.V.A. al 21%) y plazo de duración de 40 meses.

4. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER

El día 17 de febrero de 2026, el director facultativo de las obras, considerando necesario modificar los proyectos constructivos que determinan su objeto, solicitó del órgano de contratación (referencia del registro electrónico de documentos de la Comunidad de Madrid 10/133356.9/26) autorización para la redacción de un proyecto modificado de las obras, con vistas a la ulterior tramitación de la correspondiente modificación del contrato principal CO/01/2024; posteriormente, el día 11 de marzo de 2026, presentó nueva solicitud (referencia registral 10/219872.9/26) en la que precisaba el alcance de la modificación propuesta indicando la descripción básica de las obras a realizar y el importe aproximado de la modificación. A la vista de la solicitud del director facultativo, considerando necesaria la modificación del objeto del contrato de obras, está previsto que el órgano de contratación autorice conforme a lo dispuesto en el artículo 242.4 de la Ley de Contratos del Sector Público el inicio del correspondiente procedimiento de modificación del contrato de obras, autorizando a la dirección facultativa a redactar las modificaciones procedentes de los proyectos constructivos aprobados por el órgano de contratación.

La eventualidad de que hubiera de ser necesaria la redacción de un proyecto reformado de las obras del contrato principal está recogida como una de las causas justificativas de modificación contractual prevista en los pliegos del contrato complementario de servicios de dirección facultativa, concretamente en el apartado 22.2 de la cláusula 1 y concordantes del pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación, previsión que ha de activarse tan pronto como el órgano de contratación autorice el inicio del procedimiento de modificación del contrato de obras, cuyo primer trámite posterior habrá de ser la redacción del proyecto reformado.

Junto a esta necesidad administrativa básica de redacción de la modificación de los proyectos constructivos de las obras, se ha detectado también la necesidad de modificar el contrato de dirección facultativa para adaptarlo a la ampliación del plazo de garantía de las obras comprometida por el constructor en su proposición a la licitación que sirvió de base para la adjudicación del contrato principal, en la que ofertó ampliar en dos años adicionales el plazo de garantía mínimo de un año previsto y así fue recogido en el contrato de obras celebrado el día 30 de mayo de 2025 estableciendo un plazo de garantía de tres años contados desde la recepción del contrato. Esta eventualidad de ampliación del plazo de garantía de las obras por el compromiso del constructor está también recogida como una de las causas justificativas de modificación contractual prevista en los pliegos del contrato de servicios de dirección facultativa, para que su plazo de ejecución se vea ampliado por el tiempo de ampliación del plazo de garantía del contrato principal de obras y puedan de ese modo realizarse en un marco contractual vigente las tareas finales de seguimiento de las obras terminadas y de liquidación del contrato de obras al término de su plazo de garantía.

El pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación de los servicios de dirección facultativa, CS/01/2024, previó en términos generales una serie de modificaciones contractuales tasadas, con el fin de dar solución jurídica a las casuísticas más comunes que pueden acontecer a resultas de la ejecución del contrato principal de obras del que el contrato de dirección facultativa es complementario, tales como la integración en la dirección facultativa de coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de las obras, la variación por exceso o por defecto del plazo de ejecución de las obras, la modificación o la suspensión del contrato principal de obras. Entre estas modificaciones contractuales ya previstas de antemano, se encuentran también sendas modificaciones para redacción de proyecto modificado de las obras y por ampliación del plazo de garantía del contrato principal, que son las específicamente aplicables al presente caso. Todas estas modificaciones se hallan recogidas en el pliego, por un lado, en cuanto a su valoración económica, en el apartado 4 de la cláusula 1, y por otro, en cuanto a sus condiciones de ejecución, en el apartado 22.2 de la misma cláusula.

En este punto, es preciso hacer constar que el día 31 de julio de 2025 el órgano de contratación ya aprobó una modificación de este contrato CS/01/2024 prevista en los pliegos para dar respuesta a la necesidad de integrar en la dirección facultativa a un coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de las obras, obligada conforme a la ley sectorial de prevención de riesgos laborales debido a la decisión del constructor de subcontratar parte de la ejecución de los trabajos. Esta modificación del contrato, formalizada el día 29 de agosto de 2025, conllevó que el precio del contrato pasara a ser de 65.259,69€ frente al precio inicial de 63.377,38€, implicando por tanto un incremento del 2,97%. Incidentalmente, es de precisar también que esa modificación hubiera sido momento idóneo para ampliar el plazo de ejecución del contrato de dirección facultativa en función de la ampliación del plazo de garantía de las obras, que habría supuesto un incremento adicional del precio del 4,08%. Aun cuando la necesidad administrativa principal que justifica tramitar en estos momentos la modificación del contrato de dirección facultativa sea la redacción del proyecto reformado de las obras, se estima conveniente tramitar también la modificación obligada por ampliación del plazo de garantía de las obras que quedó pendiente en su momento.

En resumen, las necesidades administrativas a satisfacer mediante estas dos modificaciones previstas en el pliego de la contratación se ciñen, de un parte, a ampliar el plazo de ejecución del contrato de dirección facultativa para ajustarlo al plazo de garantía de las obras y, de otra parte, a ampliar las prestaciones contractuales con el encargo de redacción del proyecto modificado de las obras.

5. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL CONTRATO

I.) Por ampliación del plazo de garantía del contrato principal de obras

En el pliego de cláusulas administrativas de la contratación de las obras de reparación y terminación de la urbanización del parque científico y tecnológico Tecnogetafe, contrato principal CO/01/2024, se estableció como criterio objetivo de adjudicación cualitativo evaluable de forma automática (cláusula 1.10.2.A) el compromiso de ampliación del plazo de garantía de las obras sobre el mínimo de un año previsto, atribuyendo la máxima puntuación del criterio, diez puntos sobre cien, a la ampliación del plazo de garantía mayor o igual a dos años. El día 10 de diciembre de 2024, el constructor Pavimentaciones Morales, S.L. presentó su oferta a la licitación comprometiéndose en ella a ampliar el plazo de garantía de las obras en dos años; este compromiso se incorporó al contrato de obras formalizado el día 30 de mayo de 2025, en el que se establece por tanto un plazo de garantía de tres años.

El contrato complementario de dirección facultativa CS/01/2024 fue diseñado a partir de las prestaciones básicas del contrato principal de obras, motivo por el cual en el pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación se establece un plazo de duración ordinaria de 28 meses, que se justifica de la siguiente manera: *«el plazo de duración del contrato se ha estimado considerando el plazo de ejecución del contrato de obras principal, establecido en diez meses, al que ha de añadirse, por una parte, el tiempo previo al inicio de las obras encaminado a la realización de los trabajos necesarios para su puesta en marcha (estudio previo del proyecto de ejecución, comprobación del replanteo, informes para la aprobación del plan de seguridad y salud y del programa de trabajo) y, por otra parte, el tiempo posterior a la terminación de las obras, encaminado a su recepción y certificación final y, tras el plazo de garantía de las obras, a la liquidación del contrato principal CO/01/2024, previendo eventuales demoras en la realización de algún trámite»* (cláusula 1.18). Por otra parte, en el pliego se estableció como criterio objetivo de adjudicación cualitativo evaluable de forma automática (cláusula 1.9.2.C) el compromiso formal de prestar sin coste adicional para el consorcio durante el año siguiente al término del plazo de garantía del contrato de obras principal, asistencia técnica para emitir los informes referentes a posibles patologías que pudieran surgir en las obras (consultoría ex post). Habiendo asumido ese compromiso la empresa consultora Inco Estudio Técnico, S.L., en el contrato formalizado el día 8 de mayo de 2025 se estableció en 40 meses su plazo de duración.

De este modo, la ampliación en dos años del plazo de garantía de las obras obliga a ampliar el plazo de ejecución del contrato de dirección facultativa porque, si no, una parte importante de las tareas de seguimiento de las obras terminadas y la liquidación del contrato de obras al término de su plazo de garantía habrían de realizarse una vez extinguido por cumplimiento de plazo el contrato de dirección facultativa, en el que además quedaría reducido a la nada el compromiso de consultoría ex post al solaparse con el plazo de garantía de las obras.

Para atender esta problemática, el pliego de la contratación regula la modificación de que se trata, en los siguientes términos:

«1.- Modificación por ampliación del plazo de garantía del contrato principal de obras.»

En el caso de que el plazo de garantía del contrato principal de obras CO/01/2024 fuese ampliado, el presente contrato complementario de servicios CS/01/2024 podrá ser modificado en los siguientes términos:

- a) Las prestaciones contractuales permanecerán invariadas.*
- b) El plazo de ejecución del contrato complementario será ampliado en un plazo igual al tiempo de ampliación del plazo de garantía del contrato principal.*
- c) El precio del contrato complementario será incrementado en la proporción de 0,17 % por cada mes de ampliación de su plazo de ejecución».*

Así pues, una vez determinada la procedencia de la modificación del contrato por esta causa, y teniendo en cuenta que en el pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación están definidas con precisión las modificaciones de las prestaciones contractuales y la variación de plazo de ejecución, la única variable que resta por determinar es la variación del precio del contrato. A tal efecto, en el propio pliego se indica, en el marco del análisis del valor estimado del contrato con modificaciones previstas (cláusula 1.4) cuáles son las variables a considerar: *«Este valor se ha calculado considerando que las prestaciones adicionales determinadas por esta modificación se reducen a la ampliación temporal de las tareas de seguimiento de las obras una vez que estas han sido terminadas durante el periodo de garantía de los trabajos de construcción y hasta el momento de la liquidación del contrato principal de obras, tareas que demandan una dedicación temporal muy reducida del equipo de la dirección facultativa, que cabe concretar en una dedicación del 1,5% de la jornada completa por parte del director de obra y el responsable de control de calidad, sin dedicación alguna por parte del director de ejecución de las obras»*. Como consecuencia de la ponderación de esas variables, el pliego determina como incremento contractual el 0,17 % por cada mes de ampliación de su plazo de ejecución, que coincide con la ampliación del plazo de garantía del contrato principal de obras. Dado que el plazo de garantía de las obras se ha ampliado en dos años, el importe de la modificación contractual supone un incremento del 4,08% del precio del contrato (0,17% precio/mes x 24 meses = 4,08% precio), lo que supone la cantidad de 2.585,79€, correspondiente a una base imponible de 2.137,02€ y una cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido de 448,77€.

II.) Por ampliación del plazo de garantía del contrato principal de obras

Conforme al análisis realizado de las necesidades administrativas a satisfacer, la necesidad de modificar el contrato principal de obras conlleva la necesidad de redactar un proyecto reformado de las obras. Previendo esta eventualidad, el pliego de la contratación regula la modificación de que se trata, en los siguientes términos:

«4.- Modificación para redacción de proyecto modificado de las obras del contrato principal.

En el caso de fuese necesario redactar un proyecto modificado de los proyectos constructivos cuya ejecución constituye el objeto del contrato principal de obras CO/01/2024, el presente contrato complementario de servicios CS/01/2024 podrá ser modificado en los siguientes términos:

- a) El contratista deberá redactar en tiempo útil el correspondiente proyecto constructivo conforme a las instrucciones que reciba del responsable del contrato, así como colaborar con el consorcio en el buen fin de su tramitación hasta que sea aprobado por el órgano de contratación.*
- b) Las restantes prestaciones contractuales permanecerán invariadas.*
- c) El plazo de ejecución del contrato complementario permanecerá invariado.*
- d) El precio del contrato complementario será incrementado en una cuantía a tanto alzado determinada en función de las características del proyecto redactado, de acuerdo con la tabla siguiente:*

Tipología del proyecto modificado	Importe (€)
Actualización de PPT, memoria y anejos	2.000 €
Actualización de presupuesto, PPT, memoria y anejos	3.500 €
Actualización de planos, PPT, memoria y anejos	3.500 €
Actualización de todos los documentos del proyecto	5.000 €

- e) El pago del precio correspondiente a la redacción del proyecto modificado se realizará tras la aprobación del proyecto por el órgano de contratación».*

Así pues, una vez determinada la procedencia de la modificación del contrato por esta causa, y teniendo en cuenta que en el pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación están definidas con precisión las modificaciones de las prestaciones contractuales sin variación de plazo de ejecución, la única variable que resta por determinar es la variación del precio del contrato. A tal efecto, en el propio pliego se indica, en el marco del análisis del valor estimado del contrato con modificaciones previstas (cláusula 1.4) cuáles son las variables a considerar:

«En el caso de fuese necesario redactar un proyecto modificado de los proyectos constructivos cuya ejecución constituye el objeto del contrato principal de obras CO/01/2024, el valor estimado del presente contrato complementario de servicios se incrementará en una cuantía a tanto alzado en función de las características del proyecto modificado, de acuerdo con la tabla siguiente:

<i>Tipología del proyecto modificado</i>	<i>Importe (€)</i>
<i>Actualización de PPT, memoria y anejos</i>	<i>2.000 €</i>
<i>Actualización de presupuesto, PPT, memoria y anejos</i>	<i>3.500 €</i>
<i>Actualización de planos, PPT, memoria y anejos</i>	<i>3.500 €</i>
<i>Actualización de todos los documentos del proyecto</i>	<i>5.000 €</i>

Conforme a estas cuantías, el importe máximo al alza, I.V.A. excluido, que esta modificación puede alcanzar es de 5.000,00 €».

Conforme se indica en la solicitud de autorización para la redacción del proyecto modificado de las obras cursada por el director facultativo el día 11 de marzo de 2026, las causas principales justificativas de la necesidad de modificar el contrato de obras son las siguientes:

- Necesidad de adaptar la infraestructura de electrificación y alumbrado público a los condicionantes técnicos requeridos por la empresa suministradora de energía eléctrica; supone modificar algunas condiciones de ejecución de los centros de transformación (instalar celdas motorizadas en los cuadros de mando, conectarlos a la red de aguas pluviales y ampliar cuadros de baja tensión, canalizaciones de media tensión y arquetas de entrada).
- Necesidad de adaptar la infraestructura de suministro de gas a los condicionantes técnicos requeridos por la empresa suministradora; supone ejecutar una nueva canalización para conectar la red interior con el punto de conexión asignado en la red existente.
- Necesidad de adaptar las tuberías de suministro de agua potable a la norma UNE-EN 545:2011.
- Necesidad de reparar la red de riego y reponer algunas plantaciones en el parque; supone ejecutar un nuevo sistema de riego e instalar tubería de encamisado en la canalización bajo aceras.
- Necesidad de incluir la variación ya constatada de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones, actualizar la geometría del proyecto al replanteo sobre el terreno y cambiar el material de las tapas de las arquetas de alumbrado público.

El importe de la modificación para redacción del proyecto modificado de las obras del contrato principal no está indexada en función del precio del contrato de dirección facultativa, la variación del presupuesto de las obras ni ninguna otra variable, sino que está tasada en una cuantía a tanto alzado determinada en función de que las características del proyecto reformado requieran modificar unos u otros de los documentos preceptivos del proyecto constructivo cuya ejecución constituye el objeto del contrato principal de obras. En el presente caso, las modificaciones que es preciso introducir en los proyectos, con independencia de la intensidad de su repercusión presupuestaria (que el director facultativo estima entre el 13,75% y el 14,50%), conllevan la necesidad de modificar tanto el pliego de prescripciones técnicas

particulares, la memoria y sus anejos, cuanto el presupuesto y los planos de los proyectos; es decir, suponen la actualización de todos los documentos, actuación que está tasada en 5.000€. Por tanto, el importe de la modificación contractual asciende a 6.050€, correspondiente a una base imponible de 5.000€ y una cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido de 1.050€, lo que supone el 11,55% del precio inicial del contrato.

6. TÍTULO COMPETENCIAL

Conforme a lo expuesto, procede la emisión de una resolución por la que se autorice el inicio del procedimiento de modificación, en las condiciones previstas en los pliegos de la contratación, del contrato de servicios de dirección facultativa y supervisión del control de calidad de las obras de reparación y terminación de la urbanización del parque científico y tecnológico Tecnogetafe, con las finalidades de (i) adaptar el precio y el plazo de ejecución a la ampliación del plazo de garantía del contrato principal de obras CO/01/2024 y (ii) encargar la redacción de un proyecto modificado de las obras del contrato principal.

Estas modificaciones conllevan incrementar el precio del contrato, respectivamente, en 2.585,79€ (base imponible de 2.137,02€ y cuota de I.V.A. de 448,77€) y 6.050€ (base 5.000€ y cuota 1.050€). De este modo, teniendo en cuenta que el día 29 de agosto de 2025 se formalizó una primera modificación prevista del contrato para satisfacer la necesidad de integrar en la dirección facultativa a un coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, que implicó incrementar el precio del contrato en 1.882,31€ (base 1.555,63€ y cuota 326,68€), el nuevo precio del contrato modificado quedaría fijado en 75.165,99€ (base imponible de 62.121€ y cuota de I.V.A. de 13.045,34€) frente al precio inicial de 63.377,38€, implicando por tanto un incremento del 18,6% del precio inicial del contrato, que se encuentra dentro de la limitación cuantitativa de la quinta parte del precio que se establece para la efectividad de las modificaciones pactadas en el primer inciso del artículo 204.1 de la Ley de Contratos del Sector Público.

La potestad de acordar la modificación de los contratos administrativos corresponde al órgano de contratación, conforme al artículo 190, párrafo 1º, de la Ley de Contratos del Sector Público. En principio, no hay previsión normativa expresa acerca del órgano competente para autorizar el inicio de un expediente de modificación de un contrato de servicios, por cuanto que la única indicación cercana es la previsión del artículo 102 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que, bajo el título de “Procedimiento para las modificaciones”, indica que cuando sea necesario introducir alguna modificación, se redacte una propuesta que la justifique, describa y valore, sin especificar si dicha propuesta constituye un acto de iniciación de oficio por acuerdo del órgano competente (de los previstos en los artículos 58 y 59 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), o bien una mera petición razonada de iniciación

formulada por un órgano que no tiene competencia para iniciar el procedimiento (situación prevista en el artículo 61 de la misma ley). Ante esta indefinición, se entiende conveniente por motivos de seguridad jurídica que la potestad de incoación del procedimiento de modificación de contrato sea también ejercida por el órgano de contratación a propuesta del responsable del contrato, tanto porque esta solución parece ajustarse mejor al concepto de “propuesta” que se emplea en el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, como porque es la práctica prevista para la incoación de las modificaciones de los contratos de obras en el artículo 242.4 de la Ley de Contratos del Sector Público.

El órgano de contratación del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur es el consejo de administración, en ejercicio de la potestad de aprobar y adjudicar cuantos contratos sean precisos para el cumplimiento de los fines del consorcio, que le confiere el artículo 8.2, epígrafe h), de los estatutos. Compete igualmente al consejo de administración aprobar la autorización del gasto necesario para financiar las obligaciones económicas que nazcan para el consorcio a resultas de la modificación del contrato, en ejercicio de la facultad de aprobar gastos que se le atribuye en el epígrafe d) del propio artículo 8.2 de los estatutos

La instrucción del procedimiento de modificación del contrato compete a la directora-gerente del consorcio en ejercicio de su función genérica de asegurar la gestión ordinaria del funcionamiento del organismo, que se le atribuye en el epígrafe b) del artículo 15.1 de los estatutos, y la específicas de ejecutar y desarrollar los acuerdos del consejo de administración y de gestionar la ejecución de todos los asuntos encomendados o en curso, sometiéndolos a aprobación cuando hayan de generar vinculación jurídica con terceros, que se le atribuye respectivamente en los epígrafes a) y h) del mismo artículo. Sin perjuicio de las atribuciones de la directora-gerente, la tramitación del procedimiento de modificación del contrato podrá realizarse a través de la unidad administrativa de la Comunidad de Madrid Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General del Suelo, en ejercicio de las funciones de apoyo a la contratación de consorcios urbanísticos que derivan de lo dispuesto en el epígrafe p) del artículo 6.2 del Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

De conformidad con lo expuesto, abierto por la Presidencia el turno de votación, el Consejo de Administración, con la abstención de los vocales presentes, Sara Hernández Barroso, D^a M^a Teresa Mellado Suela, D^a Elisabeth Melo Suárez y D. Jesús Pérez Gómez, se adopta por mayoría de los presentes y representados el siguiente

ACUERDO

PRIMERO. Autorizar el inicio del procedimiento de modificación del contrato público administrativo típico de servicios de dirección facultativa y supervisión del control de calidad de las obras de reparación y terminación de la urbanización del parque científico

y tecnológico Tecnogetafe, expediente TGF-CS/01/2024, por ampliación del plazo de garantía del contrato principal de obras TGF-CO/01/2024 y para redactar un proyecto modificado de las obras del contrato principal, conforme a lo previsto en los pliegos de la contratación.

SEGUNDO. Ordenar la remisión del expediente de modificación del contrato a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid para que, en el marco del convenio suscrito para la prestación de servicios de asistencia jurídica al consorcio, emita el preceptivo informe a la propuesta de modificación que se elabore.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa a tenor de lo dispuesto en el artículo 53.3 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad Madrid, en relación con los artículos 6.2 y 17 de los estatutos del consorcio, y frente al mismo cabe interponer recurso de reposición ante el consejo de administración en el plazo de un mes, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado correspondiente en el plazo de dos meses, de conformidad con lo establecido en los artículos 8.3 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.”

Y para que así conste, expido la presente certificación, con anterioridad a la aprobación del acta de la sesión, con el Vº Bº del Presidente, en Madrid, a fecha de firma.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

Firmado digitalmente por: GARCÍA GONZÁLEZ RAFAEL
Fecha: 2026.03.26 13:06

LA SECRETARIA

Firmado digitalmente por: GARCÍA MUÑOZ MARÍA DEL CARMEN
Fecha: 2026.03.24 15:47