

RESOLUCIÓN DEL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR POR LA QUE SE APRUEBA 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 TGF-CS/01/2024, PARA LA INTEGRACIÓN EN LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE UN COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

ÍNDICE

1. OBJETO	2
2. ANTECEDENTES	2
I.) En relación con el consorcio	2
II.) En relación con la contratación	3
3. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN	5
I.) Inicio del procedimiento	5
II.) Adaptación al informe de la asesoría jurídica	7
4. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER	10
5. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL CONTRATO	13
6. TÍTULO COMPETENCIAL	15

1. OBJETO

Es objeto de la presente resolución la emisión por delegación del consejo de administración del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur de un acuerdo mediante el que se apruebe, 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, la 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 la causa prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación consistente en la necesidad de integrar en la dirección facultativa a un coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra con la finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones adicionales de prevención de riesgos laborales que nacerán para el consorcio cuando el constructor haga efectivas las subcontrataciones que tiene previsto realizar.

2. ANTECEDENTES

I.) En relación con el 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 Jorí Cardona al nº 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) nº 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 nº 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 nº 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 la contratación

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)»*.

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 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.

3. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

I.) Inicio del procedimiento

El día 5 de junio de 2025, mediante comunicación con referencia del registro electrónico de documentos de la Comunidad de Madrid 10/473138.9/25, el constructor Pavimentaciones Morales, S.L., contratista de las obras, manifestó su voluntad de proceder, conforme a su derecho, a hacer efectiva la subcontratación parcial que había anunciado en su proposición a la licitación que sirvió de base para la adjudicación del contrato (concretamente, los subcapítulos de jardinería, red de riego y depósito de riego). La

solicitud fue analizada y se procedió a requerir su subsanación el día 20 de junio de 2025 para que se ajustase a los términos previstos en el artículo 215.2 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, lo cual cumplimentó el constructor el día 2 de julio de 2025 (referencia registral 10/561992.9/25) indicando que la subcontratación se extendería a los tajos de alumbrado público, energía eléctrica, movimiento de tierras, pavimentación y solados, distribución de agua, saneamiento, señalización, distribución de gas, reparaciones de la red de saneamiento y fresado. No obstante, tan solo facilitó la identidad, datos de contacto, justificación de aptitud y ausencia de prohibición de contratar del subcontratista de los tajos de alumbrado público y energía eléctrica (en ambos casos, José Maria Mendoza de la Pascua, S.A., con N.I.F. A23223936), alegando respecto de las demás previsiones de subcontratación únicamente que se llevarían a efecto con empresas especializadas a definir en el futuro.

Esta decisión del constructor, con independencia de sus consecuencias en el ámbito del contrato principal de obras CO/01/2024, determina *ope legis* la inminente aplicación en la ejecución de las obras de lo dispuesto en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción y su normativa concordante, entre la que se incluye (no solo a estos efectos) el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, en cuyo artículo 3.2 se determina que cuando en la ejecución de una obra de construcción intervenga más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos, el promotor, antes del inicio de los trabajos o tan pronto como se constate dicha circunstancia, debe designar un coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, coordinador que, de conformidad con el artículo 2.1.f) de la misma norma, habrá de estar integrado en la dirección facultativa.

Esta circunstancia está recogida como uno de los supuestos de modificación contractual prevista en los pliegos del contrato complementario de servicios de dirección facultativa CS/01/2024 de cuya modificación se trata, concretamente en el apartado 22.2 de la cláusula 1 y concordantes del pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación. De este modo, una vez surgida la necesidad de modificar el contrato, el consejo de administración del consorcio autorizó el día 23 de junio de 2025 el inicio del procedimiento de modificación conforme a lo previsto en los pliegos de la contratación.

En la instrucción del procedimiento, el día 2 de julio de 2025 se confirió trámite de audiencia al contratista de la dirección facultativa. En contestación, este manifestó el día 3 de julio de 2025 su voluntad de no presentar alegaciones (referencia registral 10/565974.9/25).

El día 4 de julio de 2025, el Director General del Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, vocal del consejo de administración del consorcio en funciones de director-gerente y en cumplimiento de un mandato expreso del consejo de administración al tiempo de incoación del procedimiento, solicitó de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, conforme al convenio de asistencia jurídica de 25 de abril de 2024 prorrogado por adenda de 19 de noviembre de 2024, con vigencia hasta 31 de diciembre de 2025, la emisión del preceptivo informe previsto en los artículos 191.2 de la

Ley de Contratos del Sector Público y 97.3 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas a una propuesta de modificación del contrato que había sido elaborada en colaboración con los servicios técnicos de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General del Suelo.

El día 23 de julio de 2025, el Letrado de la Comunidad de Madrid encargado del caso, junto con la Subdirectora General de Asistencia Jurídica Convencional, Asuntos Constitucionales y Estudios de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid y el Letrado-jefe de la subdirección general, emitieron informe favorable A.J.C. 118/2025, si bien condicionando el sentido del mismo a la observancia de una consideración de carácter esencial y poniendo de relieve cuatro observaciones adicionales de mejora tanto de la propuesta de modificación como de la instrucción del procedimiento. Todo ello se ha atendido en la propuesta definitiva, en los términos que se explican a continuación.

II.) Adaptación al informe de la asesoría jurídica

La consideración de carácter esencial a la que se condiciona el sentido favorable del informe A.J.C. 118/2025 prescribe que la propuesta definitiva de aprobación de la modificación del contrato debe incluir el deber del contratista de reajustar la garantía definitiva del contrato conforme al artículo 109.3 de la Ley de Contratos del Sector Público. En el informe jurídico se formula la cuestión de la siguiente manera:

“Asimismo, toda vez que la modificación llevará consigo una alteración en el precio, que aumenta respecto del fijado primitivamente, ha de tenerse en cuenta que, conforme al artículo 109.3 de la LCSP, cuyo carácter preceptivo no parece cuestionable, «Cuando, como consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, deberá reajustarse la garantía, para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado, en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se notifique al empresario el acuerdo de modificación (...)».

En correspondencia con dicha prevención legal, la cláusula 14 del pliego de cláusulas administrativas particulares señala que,

«Cuando como consecuencia de la modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, se reajustará la garantía en el plazo de 15 días naturales, contados desde la fecha en que se notifique al empresario el acuerdo de modificación, a efectos de que guarde la debida proporción con el precio del contrato resultante de la modificación. En el mismo plazo contado desde la fecha en que se hagan efectivas las penalidades o indemnizaciones el adjudicatario deberá reponer o ampliar la garantía en la cuantía que corresponda, incurriendo, en caso contrario, en causa de resolución.»

Así, a la propuesta razonada de aprobación de la modificación suscrita con fecha 4 de julio de 2025 por el presidente, la vicepresidenta y el vocal del Consejo de Administración representante del centro directivo de la Comunidad de Madrid competente en materia de consorcios urbanísticos [sic], se le ha de añadir el deber del contratista de proceder al reajuste de la garantía en proporción al incremento del precio.

La anterior consideración tiene carácter esencial” (páginas 20 y 21).

En la propuesta inicial de aprobación de la modificación del contrato de 4 de julio de 2025 no se incluyó referencia explícita a la obligación del contratista de reajustar la garantía definitiva del contrato, por la razón jurídica de que se trata de un deber legal que ya está configurado en el artículo 109.3 de la Ley de Contratos del Sector Público y se recoge como obligación contractual en el pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación, por lo que su exigibilidad no depende de que así lo disponga expresamente el órgano de contratación al tiempo de aprobar la modificación del contrato. En otro orden de consideraciones, se entiende como criterio de gobernanza general que no es conveniente reproducir en documentos contractuales lo que constituye contenido propio de disposiciones normativas porque dicha práctica (que tiene efectos informativos y didácticos innegables), puede generar problemas muy graves de interpretación de las reglas contractuales si se produjera (obviamente por error humano) alguna discordancia entre lo dispuesto en la norma y en el documento contractual que la reproduzca. Esta cuestión constituye un antiguo problema jurídico que ha sido analizado desde antiguo en relación con la emisión de normas (lo que se conoce como técnica de reproducción normativa), desaconsejando su práctica debido a sus perniciosos efectos; por ejemplo, en la sentencia del Tribunal Constitucional 38/1982 se advierte *“Este Tribunal ha afirmado ya que constituye una técnica legislativa incorrecta la de incluir en disposiciones la transcripción de preceptos de la Constitución o de Leyes cuando la competencia para dictarlas no corresponde al autor de la disposición, porque ello introduce un factor de inseguridad en el Ordenamiento y de posible confusión acerca de lo vigente en cada momento, al poder quedar afectadas las disposiciones en caso de cambio de la Ley, al poderse introducir aparentes modificaciones inadvertidas cuando la transcripción no es absolutamente literal o se saca de su contexto lo transcrito”*. En estas circunstancias, considerando incorrecto imponer explícitamente al contratista lo que ya está obligado a hacer conforme a la ley, se ha dado cumplimiento a la consideración esencial del informe jurídico incluyendo una advertencia explícita sobre el cumplimiento del deber y cuantificando su importe.

Las otras cuatro observaciones del informe, ya no esenciales, sino de mejora, se han cumplido en su totalidad de la siguiente forma:

- Se ha determinado con precisión el importe de la modificación del contrato, que inicialmente se hacía depender del tiempo comprendido entre la propia modificación del contrato complementario de dirección facultativa y la finalización de las obras del contrato principal; es decir, se indicaban los parámetros de determinación del importe, pero este no se determinaba, motivo por el cual el informe jurídico recomendaba revisar la cuestión: *“No obstante, el importe de la modificación del contrato debe estar establecido de una forma precisa, de forma que, bien se establezca en el momento de ser aprobada la fecha concreta en que se procederá a la designación del coordinador, bien al menos se contemple el plazo máximo en que deba ser nombrado”* (página 19). Para la determinación de este importe se ha tenido en cuenta la circunstancia de que el día 1 de julio de 2025 se llevó a cabo la comprobación del replanteo de las obras dando inicio al plazo de ejecución del contrato principal, por lo que se ha estimado que, una vez que se ha completado la instrucción del

procedimiento de modificación del contrato complementario y dado que no se tiene conocimiento de la concurrencia de empresas en la ejecución de las obras, puede determinarse como fecha idónea de efectividad de la modificación contractual el día 1 de agosto de 2025, lo que permite programar el plazo durante el que la modificación surtirá efectos y, con ello, determinar exactamente el nuevo precio modificado.

- Se hace constar explícitamente que el importe de la modificación del contrato no supone superar el límite del veinte por ciento del precio inicial del contrato que se establece en el artículo 204.1 de la Ley de Contratos del Sector Público para el conjunto de las modificaciones previstas en los pliegos de la contratación: *“conviene que en el expediente administrativo quede puntualmente indicada la falta de superación actual de dicho porcentaje en un cómputo conjunto de las modificaciones acordadas hasta el momento (de hecho, esta Abogacía General no tiene constancia de ninguna otra modificación del contrato realizada con carácter previo)”* (página 20). En efecto, tal como se apunta en el informe jurídico, la presente modificación contractual es, por el momento, la única de las previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación que se lleva a cabo y, dado que el precio inicial del contrato es de 63.377,38€ y el importe de la modificación contractual (según se explica más adelante) es de 1.882,31€, cabe concluir que la modificación supone el 2,97% del precio inicial ($1.882,31€ / 63.377,38€ = 0,0297 = 2,97\%$), no superándose, por tanto, el límite legal del 20%.

- Se hace constar expresamente que la modificación del contrato no afecta al programa de trabajos de la dirección facultativa previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares (cláusula 21 en relación con el apartado 17 de la cláusula 1), conforme se advierte en el informe jurídico: *“En el caso de que, por el contenido de la modificación a implementar, esta no afecte a la programación del trabajo, debería dejarse constancia en el expediente administrativo de las razones por las que no se estima necesaria la referida actualización”* (página 21). El motivo por el que la modificación contractual no afecta al programa de trabajo es que el contenido de la modificación se circunscribe a la integración en la dirección facultativa de un coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de las obras, de tal modo que ni las prestaciones que se añaden al contrato de dirección facultativa (básicamente, supervisar la adecuada realización por parte del coordinador de las funciones que le competan conforme a la normativa de prevención de riesgos laborales), ni las prestaciones que se le restan (las funciones de prevención de riesgos laborales que pasen a ser de la responsabilidad del coordinador), tienen incidencia alguna sobre la programación de los trabajos de la dirección facultativa.

- Por último, se recogen los aspectos de tramitación ulterior del procedimiento de modificación del contrato que se indican en el informe jurídico: *“Finalmente, en cuanto a los trámites sucesivos, ha de tenerse en cuenta que el apartado 3 del artículo 203 de la LCSP establece que la modificación del contrato deberá formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 153 y publicarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 207 y 63 de dicha norma”* (página 22). Para ello, se ha incluido mención a estos trámites de formalización y publicidad en la nueva advertencia explícita sobre el cumplimiento del deber del contratista de reajustar la garantía definitiva para que guarde la debida proporción con el precio del

contrato modificado, que se ha incluido en cumplimiento de la consideración esencial del informe.

4. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER

El pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación de los servicios de dirección facultativa de las obras de reparación y terminación de la urbanización del parque científico y tecnológico Tecnogetafe prevé una serie de modificaciones contractuales tasadas, que pretenden dar solución a las casuísticas más comunes que puedan acontecer a resultas de la ejecución del contrato principal de obras, CO/01/2024, del que el presente contrato de dirección facultativa CS/01/2024 es complementario, tales como ampliación del plazo de garantía de las obras, variación por exceso o por defecto del plazo de ejecución de las obras, redacción de proyecto modificado de las obras, modificación o suspensión del contrato principal de obras.

Entre estas modificaciones contractuales ya previstas de antemano, se encuentra también la modificación por integración en la dirección facultativa de coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de las obras, que es la específicamente aplicable en la presente ocasión. Esta modificación se halla recogida 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. Del fundamento jurídico de la modificación se da cuenta de manera incidental, pero elocuente, en el apartado 1.IV de la misma cláusula 1 al justificar la indivisión en lotes del contrato indicando, entre otros razonamientos, que la realización por separado de las prestaciones de dirección facultativa de las obras conforme a proyecto, de control de calidad y de control de las medidas de seguridad y salud, *«podría afectar a la coherencia de las instrucciones que se transmitan al contratista [constructor] para la ejecución de las obras y comprometer así la responsabilidad directa del facultativo de la Administración director de la obra [contratista director facultativo] sobre la comprobación y vigilancia de la correcta realización de la obra contratada conforme a la cláusula 4 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado. Por este motivo, es conveniente que quien sea responsable de la dirección facultativa de las obras lo sea también de la supervisión de su control de calidad y, en su caso, de la supervisión de la coordinación de seguridad y salud, máxime si se tiene en cuenta que el coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra, de ser necesaria su existencia, habrá de integrarse en la dirección facultativa»*.

La cuestión a la que el pliego pretende dar respuesta proviene de la circunstancia de que la normativa de prevención de riesgos laborales que resulta específicamente aplicable a las obras en las que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil (categoría en la que se incluyen las obras de reparación y terminación de la urbanización del parque científico y tecnológico Tecnogetafe que son objeto del contrato principal CO/01/2024), atribuye al promotor de las obras, es decir, al Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur, la responsabilidad específica de designar un coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra, pero solamente en los casos de que intervenga más

de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos (artículo 3.2 del mencionado Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre), lo que en definitiva remite a la decisión de subcontratar o no que pueda eventualmente adoptar conforme a sus propios intereses el constructor que resulte adjudicatario de las obras del contrato principal.

Dado que los proyectos constructivos aprobados por el órgano de contratación ya contienen el preceptivo estudio de seguridad y salud a que se refieren los artículos 4.1 y 5 de la referida fuente normativa, cabe concluir que, en defecto de subcontratación por parte del constructor de las obras, las obligaciones legales de prevención de riesgos laborales del consorcio podrían llevarse a efecto a través del simple cumplimiento por el director facultativo de sus deberes públicos (y obligaciones contractuales en los pliegos) de emitir informe al plan de seguridad y salud en el trabajo antes de su aprobación por el órgano de contratación (artículos 7.2 y 9.c), adoptar las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a las obras (artículo 9.f) y llevar el libro de incidencias para el control y seguimiento del plan de seguridad y salud (artículo 13).

Sin embargo, cuando el constructor decide subcontratar, el consorcio adquiere la obligación legal de designar a un coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra para la realización de las amplias funciones preventivas y de coordinación de actividades empresariales que se mencionan en los restantes epígrafes del artículo 9 del Real Decreto 1627/1997, de cuya efectiva realización deviene entonces responsable el consorcio en la condición legal que tiene de promotor de las obras, abriendo la puerta a eventuales consecuencias sancionadoras específicas determinadas en la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, texto refundido aprobado mediante Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto (apartados 12 y 29 del artículo 12 y apartados 8 y 17 del artículo 13, que tipifican determinadas infracciones graves y muy graves, respectivamente, en materia de prevención de riesgos laborales, infracciones cuyo rango de sanciones comprende multas de entre 2.451€ y 983.736€, con publicidad de la sanción si la infracción fuese muy grave). Esta adquisición de deberes y responsabilidades legales para el promotor por la voluntad y según los exclusivos intereses del constructor, motiva que en el diseño del contrato principal CO/01/2024 se haya previsto que, en caso de subcontratación, el contratista facilite el cumplimiento por parte del consorcio de sus nuevos deberes resultantes de la subcontratación, para lo que ha de proponer una terna de técnicos competentes con la finalidad de que, de entre ellos, se designe a la persona que, a expensas del constructor y bajo la supervisión del director de obra, se integre conforme a la ley en la dirección facultativa para desempeñar las funciones del coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de las obras del contrato principal, de cuyo correcto ejercicio ha de responder legalmente el consorcio.

Considerando que los supuestos de que en la ejecución de una obra intervenga más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos, son relativamente frecuentes en el tráfico, inciden sobre el contrato de servicios de dirección facultativa alterando su equilibrio financiero y acaecen con independencia de la voluntad de las partes en el contrato de servicios (director facultativo

y consorcio), se ha configurado el supuesto como modificación contractual prevista en el pliego de la contratación, conforme al artículo 204 de la Ley de Contratos del Sector Público, para hacer frente así a la eventualidad de que el consorcio deba hacer frente a la responsabilidad de designar un coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra y consiguientemente deba asegurarse, de forma idónea a través del director de obra, el correcto cumplimiento de las obligaciones de prevención de riesgos laborales por parte de ese coordinador ajeno al consorcio y pagado por el constructor.

Como complemento del sistema, se ha incluido en el contrato, con el carácter de obligación contractual esencial cuyo incumplimiento es causa de resolución, una condición especial de ejecución referida al seguimiento de la gestión preventiva en obra, cuya finalidad en defecto de subcontratación es que la dirección facultativa compruebe que en la ejecución de las obras que son objeto del contrato principal la gestión de la prevención de riesgos laborales por parte del contratista sea conforme a la ley puesto que, aun tratándose de una responsabilidad exclusiva del contratista de las obras, el consorcio tiene interés en supervisar la gestión que pueda realizar el constructor para anticiparse a hipotéticas disfunciones de la prevención de riesgos laborales que pudieran tener efecto sobre la propia ejecución de las obras. Y en los casos en que el constructor decida subcontratar, el sentido de la condición especial de ejecución no sería supervisar el adecuado desempeño de sus funciones por el coordinador designado (pues para eso está prevista la correspondiente modificación del contrato), sino la misma finalidad original de comprobar que la gestión de la prevención de riesgos laborales por parte del contratista de las obras del contrato principal sea conforme a la ley, pero ahora con un propósito diferente, cual es proteger los intereses del consorcio como promotor anticipándose a hipotéticas disfunciones de la prevención de riesgos laborales que lleve a cabo el constructor, pues además del papel principal de este en el desarrollo de los trabajos, no debe olvidarse que es la persona que ha de financiar las tareas del coordinador de seguridad y salud conforme al contrato principal CO/01/2024 y que el incumplimiento de los deberes públicos de prevención de riesgos laborales puede acarrear importantes consecuencias dañosas para el consorcio.

Por tanto, las necesidades administrativas que satisface esta modificación prevista en el pliego de la contratación consisten en dar cumplimiento a las obligaciones agravadas que nacen para el consorcio en su condición de promotor de obras de construcción, como consecuencia de la necesidad de coordinar actuaciones de varias empresas durante la ejecución de las obras a resultas de la subcontratación de partes de la obra por el contratista principal.

De este modo, teniendo en cuenta que el constructor, contratista único contratado por el consorcio para la ejecución de las obras, tiene derecho, en las condiciones previstas en el contrato de obras, a subcontratar tanto las partes de obra indicadas en su oferta para la licitación, como las restantes que considere oportuno en el marco de lo dispuesto en el artículo 215.2.c) de la Ley de Contratos del Sector Público, el consorcio se ve abocado desde el momento en que el constructor le traslada su voluntad de ejercer ese derecho, a designar un coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra que se integre en la

dirección facultativa.

5. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL CONTRATO

El día 5 de junio de 2025, el constructor, en cumplimiento de su obligación contractual de facilitar el cumplimiento de las obligaciones que nacen *ope legis* para el consorcio en su condición de promotor de una obra de construcción a resultas de la subcontratación (cláusula 32 en relación con la cláusula 1, apartado 23, del pliego de las administrativas particulares de la contratación CO/01/2024), propuso al consorcio, al tiempo que manifestaba su voluntad de hacer efectiva la subcontratación, una terna de técnicos competentes con la finalidad de que de entre ellos se designase a la persona que haya de desempeñar las funciones de coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra en cumplimiento de la normativa de coordinación de actividades empresariales para la prevención de riesgos laborales en las obras de construcción (escrito de referencia registral 10/473138.9/25).

Dado que el coordinador ha de actuar integrado en la dirección facultativa, el día 6 de junio de 2025 la directora-gerente del consorcio solicitó del contratista de los servicios de dirección facultativa informe sobre la persona más adecuada para ejercer tales funciones. En contestación, el día 9 de junio de 2025 (referencia registral 10/483364.9/25) el director facultativo trasladó al consorcio comunicación en los siguientes términos:

*«Que mediante este escrito, y atendiendo al requerimiento recibido el pasado 06-06-25, indicamos que la Coordinadora de Seguridad y Salud responsable 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 TGFC/ 01/2024, será DÑA. MARINA PÉREZ PÉREZ con DNI **.59.68*-*».*

Por otra parte, el pliego de la contratación regula la modificación de que se trata, en los siguientes términos:

«2.- Modificación por integración en la dirección facultativa de coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra.»

En el caso de que el consorcio designe coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras que son objeto del contrato principal CO/01/2024, el presente contrato complementario de servicios CS/01/2024 podrá ser modificado en los siguientes términos:

- a) El contratista quedará relevado de las prestaciones contractuales de prevención de riesgos laborales que competen a la dirección facultativa conforme a la normativa vigente que pasen a ser de la responsabilidad del coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra.*
- b) El contratista deberá integrar en la dirección facultativa al coordinador designado por el consorcio, e igualmente deberá supervisar la adecuada realización por parte del coordinador de las funciones que le competan*

conforme a la normativa de prevención de riesgos laborales.

- c) Las restantes prestaciones contractuales permanecerán invariadas.*
- d) El plazo de ejecución del contrato complementario permanecerá invariado.*
- e) El precio del contrato complementario será incrementado en la proporción de 0,33 % por cada mes de su plazo de ejecución que reste hasta la finalización de las obras».*

Así pues, una vez determinado que la persona idónea para ser designada coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra es la Arquitecta doña Marina Pérez Pérez, inscrita con el número 3882 en el Registro de técnicos competentes para desarrollar funciones de coordinador en materia de seguridad y salud en las obras de construcción de la Comunidad de Madrid creado mediante Decreto 33/1999, de 25 de febrero, del Consejo de Gobierno, 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 variable principal que resta por determinar es la variación del precio del contrato, que a su vez depende del plazo de ejecución que reste hasta la finalización de las obras y condiciona el importe del reajuste de la garantía definitiva.

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 concretan en la supervisión del correcto cumplimiento de las obligaciones de prevención de riesgos laborales por parte del coordinador designado, pero a su vez esta modificación implica la reducción, si no han sido ya ejecutadas, de las prestaciones contractuales de prevención de riesgos laborales que competen a la dirección facultativa en defecto de coordinador. En consecuencia, el valor final se ha determinado compensando la dedicación temporal que requieren ambas tareas, que cabe concretar en una dedicación inicial del 5% de la jornada completa por parte del director de obra y el director de ejecución de las obras, sin dedicación alguna por parte del responsable de control de calidad, que pasa a ser dedicación del 8% de los mismos profesionales en el caso de que se designe coordinador».* Como consecuencia de la ponderación de esas variables, el pliego determina como incremento contractual el 0,33 % por cada mes que reste hasta la finalización de las obras.

Dado que las obras tienen un plazo de ejecución de 10 meses y han comenzado el día 1 de julio de 2025, así como que el momento al que el pliego remite la efectividad de la modificación contractual es el de la efectiva designación del coordinador, que está previsto realizar el día 1 de agosto de 2025, el importe de la modificación contractual supone un incremento del 2,97% del precio del contrato ($0,33\% \text{ precio/mes} \times 9 \text{ meses} = 2,97\% \text{ precio}$), lo que supone la cantidad de 1.882,31€, correspondiente a una base imponible de 1.555,63€ y una cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido de 326,68€. Por tanto, el nuevo precio del contrato se fija en 65.259,69€, de los que 53.933,63€ corresponden a la base imponible y 11.326,06€ a la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido. Y, en consecuencia, la garantía

definitiva del contrato debe ser incrementada en la cantidad de 77,78€ para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado ($1.555,63\text{€} \times 5\% = 77,78\text{€}$).

Por último, es de precisar que el importe de la modificación no supone superar el límite del veinte por ciento del precio inicial del contrato que se establece en el artículo 204.1 de la Ley de Contratos del Sector Público para el conjunto de las modificaciones previstas en los pliegos de la contratación, así como que la modificación no afecta al programa de trabajos de la dirección facultativa previsto en la cláusula 21 en relación con el apartado 17 de la cláusula 1 del pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación, conforme se ha explicado en el apartado correspondiente a la adaptación del procedimiento al informe de la asesoría jurídica.

6. TÍTULO COMPETENCIAL

Conforme a lo expuesto, procede la emisión de una resolución por la que se apruebe la 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 la finalidad de integrar en la dirección facultativa a un coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales en las obras de construcción.

A tal efecto, el día 29 de julio de 2025 el Director General del Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, actuando a título de vocal del consejo de administración en funciones de director-gerente, formuló propuesta razonada de aprobación de la modificación del contrato, cuyos razonamientos se incorporan a la presente resolución.

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. 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

No obstante, el consejo de administración del consorcio, considerando relevante para el servicio de los intereses generales que la integración en la dirección facultativa del coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra se lleve a cabo cuanto antes, para de este modo asegurar el efectivo control de la ejecución de las obras en el régimen de subcontratación que el constructor ha decidido implantar, acordó al tiempo de la incoación del procedimiento de modificación del contrato el día 23 de junio de 2024, delegar el ejercicio de las competencias de aprobación de la modificación del contrato y aprobación del gasto correspondiente en el presidente, vicepresidenta y vocal del consejo

de administración en representación de la Comunidad de Madrid competente en materia de consorcios urbanísticos, Director General del Suelo, de forma mancomunada con la firma de dos de ellos.

Conforme a lo expuesto, actuando en ejercicio de la delegación conferida por el órgano de contratación, de acuerdo con la propuesta del vocal del consejo de administración en funciones de director-gerente y previo informe favorable de la asesoría jurídica, emitimos de consuno el siguiente

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar la 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, cuya ejecución se sujetará en lo sucesivo a las siguientes condiciones:

- a) El contratista quedará relevado de las prestaciones contractuales de prevención de riesgos laborales que competen a la dirección facultativa conforme a la normativa vigente que pasen a ser de la responsabilidad del coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra.
- b) El contratista deberá integrar en la dirección facultativa al coordinador designado por el consorcio, e igualmente deberá supervisar la adecuada realización por parte del coordinador de las funciones que le competan conforme a la normativa de prevención de riesgos laborales.
- c) Las restantes prestaciones contractuales permanecerán invariadas.
- d) El plazo de ejecución del contrato permanecerá invariado.
- e) El nuevo precio del contrato modificado será de sesenta y cinco mil doscientos cincuenta y nueve euros con sesenta y nueve céntimos de euro (65.259,69€), de los que 53.933,63€ corresponden a la base imponible y 11.326,06€ a la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido.

SEGUNDO. Aprobar los gastos complementarios precisos para financiar las obligaciones que deriven para el consorcio de la ejecución del contrato modificado, en la cantidad de 1.882,31€, correspondiente a una base imponible de 1.555,63€ y una cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido de 326,68€

TERCERO. Advertir al contratista de su obligación de incrementar la garantía definitiva del contrato en la cantidad de 77,78€ dentro de los quince días naturales siguientes a la notificación de la presente resolución y, en todo caso, con carácter previo a la formalización de la modificación del contrato y la ulterior publicación del anuncio de modificación en el perfil de contratante del órgano de contratación, conforme a la ley.

CUARTO. Dar cuenta de esta resolución al consejo de administración en la siguiente sesión que se celebre.

El presente acuerdo se considera dictado por el consejo de administración del Consorcio

Urbanístico Área Tecnológica del Sur, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, 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.

En Madrid y Getafe, con efecto de fecha de la última firma

**LA VICEPRESIDENTA DEL CONSORCIO Y
DELEGADA DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN**

MARIA TERESA
MELLADO
SUELA -
52970832S

Firmado digitalmente
por MARIA TERESA
MELLADO SUELA -
Fecha: 2025.07.31
10:15:35 +02'00'

María Teresa Mellado Suela,
Por suplencia de la Alcaldesa de Getafe

**EL VOCAL EN REPRESENTACIÓN DE LA
COMUNIDAD DE MADRID Y DELEGADO
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Documento firmado digitalmente por: CUBIAN MARTINEZ RAMON
Fecha: 2025.07.31 16:16
Referencia: 10/647417.9/25
Verificación y validez por CSV: 0944693710097883222051
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>

Ramón Cubián Martínez,
Director General del Suelo