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

ACUERDO DE APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS CONSTRUCTIVOS DE REPARACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO TECNOGETAFE, EXPEDIENTE TGF_2024_CO_01, Y DE LOS GASTOS COMPLEMENTARIOS PRECISOS PARA SU EJECUCIÓN Y EL PROGRAMA DE TRABAJO

ÍNDICE

1. OBJETO 2
2. ESTATUTO DEL CONSORCIO 2
3. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PARQUE TECNOGETAFE 4
4. CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS 5
5. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 6
(i) Inicio de la modificación del contrato 6
(ii) Aprobación de la modificación de los proyectos 8
(iii) Trámites posteriores 9
6. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER 10
7. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO 12
(i) Procedimiento: marco normativo 12
(ii) Procedimiento: aplicación al caso 13
(iii) Modificaciones a introducir en el contrato 14
(iv) Tipología de la modificación del contrato 15
8. TÍTULO COMPETENCIAL 19
(i) Órgano competente 19
(ii) Delegación de ejercicio 20
9. RESOLUCIÓN 20

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 242.4.c) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y los artículos 102 y 96 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, el expediente de modificación del contrato público administrativo típico de obras de ejecución de los proyectos constructivos denominados *«Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización »* y *«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)»,* celebrado el día 30 de mayo de 2025 entre la constructora Pavimentaciones Morales, S.L. y el consorcio, expediente TGF_2024_CO_01, así como los gastos complementarios precisos para la ejecución del contrato modificado, sin reajuste de las anualidades para su financiación, y el nuevo programa de trabajo resultante.

2. ESTATUTO 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 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 *[programa de actuación urbanística]* 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 conciernan 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).

3. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PARQUE TECNOGETAFE

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)».*

4. CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

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 por el Ayuntamiento, en orden a la recepción urbanística municipal prevista en el artículo 135 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el día 18 de marzo de 2024 el consejo de administración aprobó los proyectos constructivos denominados *«Actualización del proyecto de urbanización interior del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»* y *«Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización»,* que habían sido redactados con fecha del mes de octubre de 2023 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Alfonso Cariñena Toro y supervisados el día 23 de noviembre de 2023, e igualmente dispuso la incoación de un procedimiento de contratación para la ejecución simultánea de las obras definidas en ambos proyectos, dando lugar al procedimiento TGF_2024_CO_01, a tramitar por procedimiento abierto ordinario sujeto a regulación armonizada.

Tras la instrucción del correspondiente procedimiento de contratación, el día 30 de octubre de 2024 el consejo de administración aprobó el pliego de cláusulas administrativas particulares y el expediente de contratación y, previa autorización del gasto, dispuso la apertura del procedimiento de adjudicación. Al propio tiempo, acordó el cambio de nombre del proyecto denominado «Actualización del proyecto de urbanización interior del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)», por el de *«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)», para adaptarlo a la denominación acordada por la Junta de Gobierno municipal el día 26 de junio de 2024.

El anuncio de convocatoria de la contratación fue publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea el día 5 de noviembre de 2024 y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y el perfil de contratante del consorcio el siguiente día 14. Instruido el procedimiento de adjudicación del contrato, el día 30 de mayo de 2025 el consorcio celebró con la empresa constructora Pavimentaciones Morales, S.L. (N.I.F. B23313257) el contrato público administrativo típico de obras TGF_2024_CO_01 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»*, por precio de 5.385.993,62€ (4.451.234,40€ más I.V.A. al 21%) y plazo de ejecución de 10 meses.

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. (N.I.F. B80596083) el contrato público administrativo típico de servicios TGF_2024_CS_01 a título de contrato complementario del contrato principal de obras TGF_2024_CO_01.

El día 1 de julio de 2025 tuvo lugar el acto de comprobación del replanteo de los proyectos de las obras, autorizando el director facultativo el comienzo de su ejecución, cuya finalización quedó por tanto fijada para el día 1 de mayo de 2026. Posteriormente, el consejo de administración del 24 de marzo de 2026 aprobó la ampliación en tres (3) meses del plazo de ejecución del contrato, estableciendo como fecha de finalización del plazo de obra el día 1 de agosto de 2026, mientras que el día 28 de julio de 2026 el vocal suplente del director-gerente, actuando por delegación del consejo de administración, aprobó una segunda ampliación del plazo de ejecución del contrato en cuarenta (40) días más, estableciendo como fecha de finalización de las obras el día 10 de septiembre de 2026.

5. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

(i) Inicio de la modificación del contrato

El día 17 de febrero de 2026, el director facultativo de las obras, actuando en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 242.4 de la Ley de Contratos del Sector Público, 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; 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, aduciendo en definitiva como causas principales justificativas de la necesidad de modificar el contrato de obras, las siguientes:

- Necesidad de adaptar la infraestructura de electrificación y alumbrado público a los condicionantes técnicos requeridos por la empresa suministradora de energía eléctrica. El día 3 de julio de 2025 el constructor solicitó de la empresa distribuidora de energía eléctrica de la zona, Hidrocantábrico Distribución Eléctrica, S.A.U. (N.I.F. A33591611, quien opera en el tráfico con el nombre comercial "E-Redes Distribución"), prestadora del servicio urbanístico de suministro de energía eléctrica, el correspondiente permiso de conexión de la infraestructura eléctrica del desarrollo urbanístico a las redes generales de transporte de energía. El día 12 de agosto de 2025 la titular de la red de distribución facilitó el pliego de condiciones técnicas de la actuación, que complementó el día 4 de noviembre de 2025, estableciendo unas condiciones técnicas para los centros de transformación que no estaban previstas en los proyectos constructivos aprobados por el órgano de contratación (instalación de celdas motorizadas en los cuadros de mando, conexión a la red de aguas pluviales al ser subterráneos y ampliación de 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. El día 23 de octubre de 2025 el constructor solicitó de la empresa prestadora del servicio urbanístico de suministro de gas, Nedgia Madrid, S.A. (N.I.F. A66036625), el correspondiente permiso de conexión de la infraestructura de gas natural del desarrollo urbanístico a la red de distribución existente. El día 19 de enero de 2026 la titular de la red de distribución facilitó el estudio de valoración económica de la solicitud de conexión, estableciendo como requisito la realización de una canalización de 825 metros de longitud para conectar la red interior con el punto de conexión asignado en la red existente, actuación que no estaba prevista en los proyectos constructivos aprobados por el órgano de contratación.

- Necesidad de adaptar las tuberías de suministro de agua potable a la norma UNE-EN 545:2011. Las tuberías se habían definido en los proyectos constructivos originales conforme a la norma UNE-EN 545:2002, que ha sido sustituida por la versión actual UNE-EN 545: 2011, a la que es preciso, por tanto, adaptar la ejecución de las obras de suministro de agua.

- Necesidad de reparar la red de riego y reponer algunas plantaciones en el parque. En el curso de la ejecución de las obras se ha detectado que la red de riego existente no está operativa, lo que ha provocado la desaparición de numerosas plantaciones, por lo que es necesario reparar la red y reponer las plantaciones. Para reparar la red, el director facultativo propone ejecutar un nuevo sistema de riego e instalar tubería de encamisado en la canalización bajo aceras.

- Conveniencia de incluir otras modificaciones de menor grado que resultan necesarias aun cuando de forma individual no justificarían una modificación del proyecto, tales como la variación de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones, la actualización de la geometría al replanteo sobre el terreno o el cambio de material, de hormigón a fundición, de las tapas de las

arquetas de alumbrado público.

El director facultativo concluyó su informe final, firmado el día 4 de marzo de 2026, advirtiendo que la adaptación de la infraestructura de electrificación y alumbrado público habría de conllevar un incremento del plazo de ejecución de las obras de unos cinco meses debido a la dilación de entre seis y siete meses que sufre actualmente el mercado en el suministro de centros de transformación a medida, así como que preveía un incremento del precio del contrato entre el 13,75% y el 14,50%.

Con la primera solicitud de autorización para la redacción del proyecto modificado, el director facultativo adjuntó un acta de precios contradictorios firmada con el constructor el día 16 de febrero de 2026. No obstante, el día 5 de marzo de 2026 presentó (referencia registral 10/197568.9/26) una nueva acta firmada el día 4 de marzo, y el día 11 de marzo de 2026, aduciendo error en las actas anteriores, presentó (referencia registral 10/217369.9/26) una tercera versión del acta de precios contradictorios, firmada el día 10 de marzo.

El día 24 de marzo de 2026 el consejo de administración, a propuesta de la directora-gerente, autorizó el inicio del procedimiento de modificación del contrato de obras, a cuyo efecto autorizó a la dirección facultativa la redacción de la modificación de los proyectos originales.

(ii) Aprobación de la modificación de los proyectos

El día 17 de junio de 2026 el Arquitecto don Andrés Antonio Comino Cid, redactor de los proyectos originales que habían servido de base para la definición del contrato de obras y director facultativo de estas por cuenta de la consultora Inco Estudio Técnico, S.L., presentó (referencia del registro electrónico de documentos de la Comunidad de Madrid 43/141526.9/26) sendos proyectos constructivos suscritos ese mismo día y denominados *«Modificación del proyecto de reparaciones del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»* y *«Modificación del proyecto de urbanización interior del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)».* El día 19 de junio de 2026 presentó (referencia del registro electrónico de documentos de la Comunidad de Madrid 43/156578.9/26) sendas versiones revisadas, ya definitivas, de los mismos proyectos, suscritas el propio día 19 de junio de 2026.

El primero de los proyectos reformados modifica el proyecto original denominado *«Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización»* y conlleva incrementar su presupuesto de ejecución material en 143.964,02€ y el valor estimado resultante en 171.317,19€; el segundo modifica el 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)»* y conlleva incrementar su presupuesto de ejecución material en 557.289,76€ y el valor estimado en 663.174,82€. En conjunto, ambos proyectos reformados conllevan incrementar el presupuesto de ejecución material de los proyectos originales en 701.253,78€, el valor estimado resultante en

834.491,99€ y el gasto para el consorcio si se modificara el contrato, aplicando la baja de licitación del 20,02%, en 807.586,32€ (667.426,71€ más I.V.A.), lo que supondría una variación de precio del contrato de 14,99% sobre el precio inicial en que fue adjudicado (807.586,32€ / 5.385.993,62€ = 0,14994 = 14,99%), sin perjuicio de que la operación económica de ejecución de las prestaciones contractuales constituya a efectos tributarios un supuesto de inversión del sujeto pasivo del I.V.A., en los términos del artículo 84. Uno.2º.f de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

El día 19 de junio de 2026, el facultativo Coordinador de Proyectos y Obras de la Dirección Técnica de Suelo y Consorcios de la empresa pública encargada de la gestión y gerencia del consorcio, Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P., S.A., emitió sendos informes de supervisión de ambos proyectos reformados de las obras, en los que, tras dar cuenta del examen y verificaciones oportunas, los informó favorablemente en cuanto al cumplimiento de la normativa de contratación de las Administraciones públicas.

El día 24 de junio de 2026, el consejo de administración acordó aprobar los precios de las unidades de obra no previstas en el contrato de obras y aprobar técnicamente los proyectos de modificación de los proyectos constructivos originales; estos proyectos conllevan incrementar en tres (3) meses el plazo de ejecución contractual, por causa tanto del volumen de los trabajos adicionales como de la mayor dificultad de ejecución de los mismos, a cuyo efecto incluyen nueva programación de las obras y reajustan en consecuencia las previsiones mensuales de certificación de obra ejecutada. Al propio tiempo, el consejo de administración acordó delegar 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, la aprobación de la modificación del contrato.

(iii) Trámites posteriores

Abiertos el día 9 de julio de 2026 sendos trámites de audiencia al contratista y al redactor de los proyectos originales, que les fueron respectivamente notificados el mismo día 9 de julio y el día 10 de julio siguiente. El propio día 10 de julio de 2026 el contratista presentó (referencia registral 10/649744.9/26) una declaración manifestando su expresa aceptación de la modificación en los términos contenidos en el proyecto modificado, mientras que el redactor de los proyectos constructivos originales manifestó en la misma fecha (referencia registral 43/291408.9/26) su voluntad de no formular alegaciones ni aportar documentación en el trámite.

El día 17 de julio de 2026 el director facultativo, con la finalidad de acreditar que el importe de las unidades de obra nuevas no representa más del 50% del presupuesto inicial del contrato a efectos de lo dispuesto en el artículo 205.2.c), apartado 2º, párrafo segundo, de la Ley de Contratos del Sector Público, presentó por duplicado (referencias registrales 10/672466.9/26 y 43/349733.9/26) un informe de la misma fecha en el que ponía de manifiesto que la variación acumulada del presupuesto de ejecución material de los proyectos originales, de 701.253,78€ de incremento neto, se desglosaba en un incremento positivo de 1.175.559,16€ por unidades nuevas o modificadas y un decremento negativo

de 474.305,39€ por unidades suprimidas (1.175.559,16€ - 474.305,39€ = 701.253,77€; redondeo 701.253,78€), implicando el incremento positivo una variación del 25,14% del presupuesto de ejecución material inicial (1.175.559,16€ / 4.676.835,61€ = 0,25135 = 25,14%).

El día 22 de julio de 2026 se llevó a cabo el acto de replanteo de los proyectos reformados aprobados por el órgano de contratación, acreditando la realidad geométrica de la obra, la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución y el resto de previsiones de los proyectos básicas para la modificación del contrato.

El día 31 de julio de 2026, en cumplimiento de lo ordenado por el consejo de administración al tiempo de la incoación del procedimiento, el vocal del consejo de administración suplente del director-gerente remitió a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, para la emisión de informe jurídico preceptivo, el expediente de modificación del contrato, acompañado de una propuesta razonada de aprobación del expediente de modificación del contrato, los gastos complementarios precisos sin reajuste de anualidades y el nuevo programa de trabajo resultante, suscrita el día 28 de julio de 2026 por la directora-gerente del Consorcio Urbanístico Parque Empresarial de la Carpetania en ejercicio de una encomienda de gestión acordada con el Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur mediante convenio de 22 de julio de 2026 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 177, de 27 de julio de 2026).

El día 13 de agosto de 2026, la Letrada de la Comunidad de Madrid encargada del caso, junto con el Letrado Jefe de la Subdirección General de Asistencia Jurídica Convencional, Asuntos Constitucionales y Estudios de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, emitieron el informe A.J.C. 171/2026, favorable a la propuesta de modificación cursada, cuyos razonamientos se incorporan al presente acto administrativo.

Respecto del proceso de gasto, el día 26 de agosto de 2026 el vocal del consejo de administración suplente del director-gerente emitió certificado de la existencia de crédito adecuado en los presupuestos del consorcio y de fondos de tesorería suficientes para financiar con recursos propios las obligaciones económicas derivadas del contrato tras su modificación.

Finalmente, el propio día 26 de agosto de 2026 el mismo vocal suplente del director-gerente formuló propuesta razonada definitiva de aprobación de la modificación del contrato, cuyos razonamientos se incorporan al presente acto.

6. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER

En el presente caso, las modificaciones que, conforme a lo ordenado en el acuerdo del consejo de administración de 24 de marzo de 2026 de incoación del procedimiento de modificación del contrato, se pretenden introducir en las obras responden, de una parte, a unas necesidades administrativas principales, consistentes en la adaptación de la obra a las especificaciones técnicas de las empresas prestadoras de los servicios urbanísticos de suministro de energía eléctrica y de gas y las tuberías de suministro de agua potable a la norma UNE-EN 545:2011 y reparar la red de riego; y, de otra parte, a la conveniencia de

reponer algunas plantaciones, actualizar la geometría de los proyectos al replanteo sobre el terreno, cambiar de hormigón a fundición el material de las tapas de las arquetas de alumbrado público y otras cuestiones menores.

- Adaptación a las especificaciones técnicas de la distribuidora de electricidad

Como se ha indicado al glosar la propuesta técnica del director facultativo en que basó la solicitud al órgano de contratación de autorización para la redacción de los proyectos reformados, la empresa distribuidora de energía eléctrica de la zona, prestadora del servicio urbanístico de suministro de energía eléctrica al parque, ha requerido unas condiciones técnicas para los centros de transformación que no estaban previstas en los proyectos constructivos aprobados por el órgano de contratación.

Considerando que la adaptación de los proyectos constructivos a las condiciones técnicas de la empresa distribuidora es imprescindible para el buen fin de las obras puesto que una ejecución que no se ajustase a las especificaciones técnicas vigentes no podría ser integrada en las redes eléctricas generales y, por tanto, no podría ser puesta en servicio, en la redacción de la modificación del proyecto se han seguido las indicaciones de los técnicos de la empresa distribuidora de energía eléctrica.

- Adaptación a las especificaciones técnicas de la distribuidora de gas

En la propuesta técnica del director facultativo que sirvió de base para la incoación del procedimiento de modificación del contrato se especificaba también que la empresa prestadora del servicio urbanístico de suministro de gas ha requerido la construcción de una canalización de conexión troncal que no estaba prevista en los proyectos constructivos originales.

Considerando que la adaptación de la infraestructura de suministro de gas del proyecto constructivo a este requerimiento de la empresa distribuidora es imprescindible para el buen fin de las obras puesto que ha condicionado a su cumplimiento la concesión del correspondiente permiso de conexión de la infraestructura de gas natural del desarrollo urbanístico a la red de distribución existente, en la redacción de la modificación del proyecto se han seguido las indicaciones de los técnicos de la empresa suministradora de gas.

- Adaptación del suministro de agua potable a la norma UNE-EN 545:2011

En la indicada propuesta técnica del director facultativo se indicó que las tuberías de suministro de agua potable se habían definido en los proyectos constructivos originales conforme a la norma UNE-EN 545:2002, que ha sido sustituida por la versión actual UNE-EN 545: 2011, a la que es preciso, por tanto, adaptar la ejecución de las obras.

- Reparación de la red de riego

En la propuesta técnica del director facultativo se indicó que la red de riego no está operativa, lo que ha dañado numerosas plantaciones. Considerando que el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento contiene obras de ajardinamiento con red de riego que, por tanto, serán exigibles al tiempo de la recepción urbanística municipal de las obras de urbanización, se hace imprescindible reparar la red y reponer las marras.

- Cuestiones menores

Finalmente, en la propia propuesta técnica el director facultativo indicó la conveniencia de actualizar unos ligeros desajustes en la geometría de los proyectos a la realidad del replanteo sobre el terreno y cambiar el material de las tapas de las arquetas de alumbrado público, así como incluir, como es obligado, los excesos de mediciones detectados.

7. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

(i) Procedimiento: marco normativo

El análisis sistemático de los apartados 2, 4 y 5 del artículo 242 de la Ley de Contratos del Sector Público revela que el procedimiento de modificación de un contrato de obra pública está constituido conceptualmente por dos procedimientos diferenciados, de modificación del proyecto y de modificación del contrato, a los que se unirá cuando se dé el caso un tercer procedimiento, de determinación de los precios aplicables a las unidades de obra no previstas en el proyecto o cuyas características difieran de las fijadas en este.

Estos procedimientos responden a un mismo objetivo final, la construcción de la obra pública en condiciones que sirvan a los intereses generales, pero cada uno de ellos tiene su lógica propia. El procedimiento de determinación de precios nuevos tiene por finalidad determinar la conformidad inicial (o la falta de ella) del contratista con los precios de las unidades nuevas o diferentes, ya que la conformidad del contratista constituye presupuesto legal para su inclusión en el proyecto modificado (en caso contrario, el órgano de contratación podrá contratarlas con otro empresario en los mismos precios o ejecutarlas directamente, en ambos casos manteniendo el contrato inicial, o bien optar por resolver éste). Por su parte, el procedimiento de modificación del proyecto tiene por finalidad determinar las nuevas condiciones técnicas de ejecución de las obras que sean necesarias para satisfacer el interés público que justifica la modificación del contrato, y está sujeto a los requerimientos ordinarios de redacción, supervisión y aprobación de cualquier proyecto de obra pública. Por último, el procedimiento de modificación del contrato tiene por finalidad introducir en el vínculo contractual existente para la ejecución de la obra pública, las nuevas condiciones que deriven del proyecto modificado.

Aun cuando sea relativamente común que estos procedimientos se instruyan de forma paralela o incluso se resuelvan de forma yuxtapuesta sin respetar su orden lógico, ya en la Memoria anual del Consejo de Estado del año 1986 se advertía contra esta práctica con sólidos argumentos: *«El Consejo de Estado considera oportuno, sin embargo, sugerir la conveniencia de restablecer la adecuada secuencia de las actuaciones administrativas: a) porque sólo una vez aprobada la modificación del proyecto cabe evaluar y fijar con precisión su trascendencia respecto del contrato, así como, en su caso, los términos de variación de éste; b) porque la valoración de la necesidad o del interés público que legitima la modificación del proyecto puede resultar distorsionada al simultanearse la ponderación de su incidencia en el contrato; c) porque la apreciación de ésta y las decisiones pertinentes respecto de la relación contractual son de difícil fundamentación en tanto pende el pronunciamiento administrativo sobre el proyecto mismo»*.

(ii) Procedimiento: aplicación al caso

Respecto del primero de los procedimientos, de determinación de los precios nuevos, una vez concluidos los trámites previstos en el artículo 242.2 de la Ley de Contratos del Sector Público para su aprobación, el día 24 de junio de 2026 el órgano de contratación aprobó los precios de las unidades de obra no previstas en los proyectos constructivos originales, los cuales habían sido formalizados en acta emitida por el director facultativo con el contratista el día 10 de marzo de 2026, que obra en el expediente. En este punto, es de precisar que en la parte dispositiva del acuerdo del consejo de administración de aprobación de los precios nuevos se cita por error una supuesta acta de fecha 31 de octubre de 2024 sin reflejo en el expediente; debe, por tanto, rectificarse esta errata conforme a lo dispuesto en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para especificar que el acta que contiene los precios contradictorios en el presente procedimiento es la de fecha 10 de marzo de 2026 que fue presentada por la dirección facultativa al siguiente día 11 con referencia registral 10/217369.9/26.

Respecto del procedimiento de modificación del proyecto, en el acuerdo de 24 de marzo de 2026 de incoación del procedimiento de modificación del contrato el consejo de administración autorizó a la dirección facultativa la redacción de la modificación de los proyectos originales. Redactados y supervisados los proyectos reformados, el órgano de contratación, en la misma sesión de 24 de junio de 2026 en que aprobó los precios de las nuevas unidades de obra, procedió a la aprobación técnica de los proyectos, conforme a lo dispuesto en el artículo 242.4.a) de la Ley de Contratos del Sector Público, en relación con el artículo 231.1 de la ley y el artículo 134 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En este punto, es asimismo preciso indicar que en la parte dispositiva del acuerdo del consejo de administración de aprobación de los proyectos, estos se identificaron erróneamente con las denominaciones de los proyectos originales y no con las propias de los proyectos reformados, que son, como se ha indicado, *«Modificación del proyecto de reparaciones del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»* y *«Modificación del proyecto de urbanización interior del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»;* debe, por tanto, rectificarse igualmente esta errata para indicar que los proyectos aprobados el día 24 de junio de 2026 son estos y no aquellos.

Una vez resueltos estos dos procedimientos previos, procede ahora completar la instrucción y resolver el procedimiento de modificación del contrato propiamente dicho. A tal efecto, es preciso tener en cuenta que, si bien la aprobación del proyecto reformado predetermina las nuevas condiciones contractuales no solo en lo que se refiere a los precios nuevos y la ampliación o supresión de unidades de obra, sino también en lo que se refiere a la ampliación de plazos, la modificación del programa de trabajo o el reajuste de anualidades, la decisión del órgano de contratación sobre estas cuestiones requiere que previamente se instruyan los correspondientes procedimientos específicos, con audiencia del contratista y del redactor de los proyectos originales que son objeto de modificación.

Concretamente, aun cuando el contratista ya haya prestado conformidad a los

nuevos precios, la normativa prevé que pueda pronunciarse, si a su derecho conviene, tanto en relación con la propia modificación del contrato (artículos 191.1 y 242.4.b de la ley), cuanto en relación específicamente con la variación del plazo total de la obra (artículo 162.2 del reglamento), el reajuste de las anualidades (artículo 96.2 de este) y la revisión del programa de trabajo (artículo 96.3 del mismo), todo ello sin perjuicio, en su caso, de la obligatoriedad de la modificación del contrato conforme a los artículos 206 y 242.1 de la ley.

Por su parte, la normativa prevé dar audiencia también al redactor del proyecto original conforme a los artículos 203.1, 207.2 y 242.4.b) de la ley. A este respecto, podría plantearse si es verdaderamente necesario realizar este trámite o si podría obviarse por aplicación de lo dispuesto en el artículo 82.4 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la medida en que coinciden en este caso la persona del redactor de los proyectos originales con la del director facultativo de las obras y el redactor de la modificación del proyecto. No obstante, aun cuando parece claro que este trámite de audiencia está lógicamente vinculado en la ley a las responsabilidades en el contrato de elaboración de proyectos de obras que se prevén en el artículo 315 y las desviaciones del coste real de las obras no parece que vayan a superar el umbral del 20% requerido en la ley para la exigencia de responsabilidades, ni concurren aparentemente circunstancias de mala praxis en la redacción de los proyectos originales, se estima que no puede descartarse de forma apodíctica una eventual responsabilidad del proyectista, lo que aconseja no privar al interesado del trámite de audiencia por si considerare conveniente formular alegaciones específicas sobre esta o cualquier otra cuestión.

Ambos trámites de audiencia fueron abiertos el día 9 de julio de 2026, mediante sendas comunicaciones al contratista y al redactor de los proyectos originales, que les fueron respectivamente notificados los días 9 y 10 de julio de 2026, y, el mismo día 10 de julio de 2026, ambos contestaron manifestando su expresa aceptación de la modificación en los términos contenidos en el proyecto modificado, el contratista, y la voluntad de no aportar documentación ni alegar nada respecto de la modificación, el proyectista.

Por otra parte, concurriendo en el presente caso una variación del precio del contrato, la modificación implica *ope legis* el correlativo reajuste de la garantía definitiva para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado, conforme a lo dispuesto en el artículo 109.3 de la ley en relación con su artículo 107.2 y el artículo 59 del reglamento.

Por último, el replanteo de los proyectos reformados, que ha de tener lugar con carácter previo a la aprobación de la modificación del contrato conforme al principio que se expresa en el artículo 236.1 de la ley, ha tenido lugar el día 22 de julio de 2026.

(iii) <u>Modificaciones a introducir en el contrato</u>

De acuerdo con los proyectos reformados aprobados y de conformidad con lo actuado en la instrucción de los procedimientos, las modificaciones excepcionales que se pretenden incluir en el contrato de obras con la conformidad del contratista, son en

concreto las siguientes:

- Las condiciones técnicas de ejecución de las obras serán las contenidas en los proyectos constructivos originales, denominados *«Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización »* y *«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)»,* aprobados por el órgano de contratación el día 18 de marzo de 2024, con las modificaciones introducidas mediante los proyectos constructivos reformados, denominados *«Modificación del proyecto de reparaciones del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»* y *«Modificación del proyecto de urbanización interior del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»,* aprobados por el órgano de contratación el día 24 de junio de 2026.
- El plazo contractual de ejecución de las obras será de trece meses, sin perjuicio de las ampliaciones de plazo acordadas.
- El programa de trabajo será el que consta en los proyectos reformados, en concreto en el apartado 9, "Programación de las obras", de la memoria y el anejo 6, "Plan de obra", del proyecto *«Modificación del proyecto de reparaciones del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»;* y en el apartado 20, "Programación de las obras. Plazo de ejecución", de la memoria y el anejo 12, "Plan de obra", del proyecto *«Modificación del proyecto de urbanización interior del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»*.
- Los proyectos reformados implican acumuladamente incrementar el presupuesto de ejecución material de los proyectos originales en 701.253,78 € y el gasto para el consorcio una vez que se modifique el contrato en 807.586,32 € (667.426,71€ más I.V.A.), lo que supone una variación de precio del 14,99% sobre la adjudicación.
- No hay variación en la distribución de anualidades, terminando las obras, tal y como se preveía originalmente, en el curso del año 2026 y financiándose en consecuencia con cargo a dicho ejercicio presupuestario.
- La garantía definitiva deberá ser ampliada en cuantía equivalente al 5% del incremento del precio del contrato excluyendo la parte correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido, esto es, la cantidad de 33.371,34€ (667.426,71€ x 5 / 100 = 33.371,34€), debiendo en consecuencia el contratista ampliar la garantía constituida.

(iv) <u>Tipología de la modificación del contrato</u>

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 190, párrafo 1º, y 203.1 de la Ley de Contratos del Sector Público, los contratos administrativos solo podrán ser modificados por razones de interés público. Además, si la modificación no ha sido prevista con antelación en el pliego de cláusulas administrativas particulares, queda sujeta a un régimen de excepción (artículo 203.2.b) y requiere adicionalmente estar justificada por una causa

objetiva dentro de los supuestos tasados previstos en la ley y limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables (artículo 205.1).

Conforme se explica en el precedente análisis de necesidades administrativas a satisfacer, las modificaciones que es necesario introducir en las obras responden principalmente a la procedencia de adecuar las instalaciones de energía eléctrica y gas a las especificaciones de las respectivas empresas suministradoras, las tuberías de agua potable a la normalización vigente y reparar la red de riego; estas necesidades principales constituyen razones que se estiman de interés público suficiente para fundamentar la modificación del contrato porque condicionan, bien el buen fin de la obra como resultado o bien la finalidad de desarrollo urbanístico que subyace a su ejecución, por los motivos que para cada caso allí se indican. Junto a estas necesidades principales, se plantean también otras razones de menor peso para justificar la modificación, en la medida en que no responden a necesidades perentorias, sino a motivos de conveniencia cualificada que constituyen también razones de interés público suficiente para fundamentar la modificación; así, la reparación de la red de riego aconseja reponer las plantaciones marradas por falta de mantenimiento, la detección de diferencias sobre el terreno en la geometría de los proyectos aconseja resolver la incidencia en los documentos contractuales, el cambio del material de las tapas de las arquetas de alumbrado público facilita su mantenimiento y la inclusión de los excesos de mediciones es normativamente obligada.

Por otra parte, dado que la modificación del contrato no está prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación, ha de encuadrarse dentro de los supuestos excepcionales previstos en el artículo 203.2.b) de la ley, que exige el cumplimiento de las condiciones que establece su artículo 205, en cuyo apartado 1 se determinan dos requisitos adicionales para esta categoría de modificaciones:

a) Que encuentre su justificación en alguno de los supuestos del artículo 205.2.

b) Que se limite a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

El supuesto legal que conforme a la ley justifica la modificación del contrato en el presente caso es el contenido en el epígrafe c) del artículo 205.2 de la ley, esto es, que se trata de una modificación que no es sustancial. A tal efecto, se estima que la modificación no implica ninguno de los supuestos de modificación sustancial, por las razones que se exponen a continuación:

i. no introduce condiciones que requieran de una clasificación del contratista diferente, ya que seguiría siendo la misma (grupo G, viales y pistas, subgrupo 6, obras viales sin cualificación específica, categoría 6, superior a 5.000.000€; grupo E, obras hidráulicas, subgrupo 1, abastecimientos y saneamientos, categoría 4, superior a 840.000 € e inferior o igual a 2.400.000 €);

ii. no introduce de otro modo condiciones que hubieran permitido la selección de candidatos distintos, la aceptación de una oferta distinta o

atraído a más participantes de haber figurado en el procedimiento de contratación inicial, ya que la tipología de las obras sigue siendo esencialmente la misma y las nuevas unidades de obra no implican diferencias importantes en su ejecución;

iii. no introduce unidades de obra nuevas por importe superior a la mitad del presupuesto inicial del contrato puesto que el importe de las unidades nuevas representa en torno al 25,14% del presupuesto de los proyectos originales;

iv. no altera de otro modo el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista, toda vez que los precios de todas las unidades nuevas han sido determinados a partir de los costes elementales fijados en la descomposición de precios unitarios del contrato y han sido calculados a la fecha en que tuvo lugar la adjudicación, salvo, lógicamente, los precios unitarios de los nuevos materiales que no estaban previstos en los proyectos originales, específicamente los centros de transformación y su material específico asociado;

v. el valor de la modificación no supone alteración en la cuantía del contrato que exceda del 15% del precio inicial, ya que la variación es del 14,99%;

vi. las obras no se hallan dentro del ámbito de otro contrato en tramitación puesto que no hay en trámite, ni tampoco previsto, ningún expediente de contratación con el mismo objeto;

vii. la modificación no amplía de otro modo de forma importante el ámbito del contrato ni tiene como resultado un contrato de naturaleza materialmente diferente al celebrado en un principio, ya que las prestaciones del contrato siguen siendo la ejecución de obras de urbanización con instalaciones asociadas esencialmente iguales a las contratadas, con las únicas variaciones de prestaciones, precio y plazo descritas y sus repercusiones en programa de trabajo, que no en anualidades.

Como tal modificación no sustancial, la ley demanda además que se justifique especialmente su necesidad y se indiquen las razones por las que esas prestaciones no se incluyeron en el contrato inicial (artículo 205.c). Esta previsión normativa responde a la determinación del estándar mínimo de diligencia administrativa exigible para que la modificación sea ajustada a derecho. A tal efecto, la normativa europea establece como estándar para las modificaciones mayores (artículo 72.1.c de la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE) el que una Administración diligente no hubiera podido prever las circunstancias de las que se derive la modificación del contrato (concepto que se desarrolla en el considerando 109 de la norma), pero también permite la realización de modificaciones que no superen el umbral del 15% del valor del contrato inicial con el único requisito de que la modificación no altere la naturaleza global del contrato (artículo 72.2). Por este motivo, la ley nacional no demanda para las modificaciones no sustanciales que la necesidad de la modificación se derive de

circunstancias sobrevenidas que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato y que una Administración diligente no hubiera podido prever, que sí se exige para las modificaciones mayores en el epígrafe b) del propio artículo 205.2 de la ley.

Ahora bien, aun no siendo exigible en el presente caso el estándar de diligencia de las modificaciones sustanciales, es preciso justificar la necesidad de la modificación y explicitar las razones por las que esas prestaciones no se incluyeron en el contrato inicial, como forma de acreditar la actuación diligente de la Administración. La necesidad de la modificación queda cumplidamente explicada en el análisis de las necesidades administrativas a satisfacer. Por otra parte, el desajuste de los proyectos originales respecto de las especificaciones técnicas actuales requeridas para los centros de transformación afectados por la ejecución de las obras proviene de las variaciones relativamente frecuentes que realizan las empresas distribuidoras de energía eléctrica en las especificaciones técnicas de su red de distribución para adaptarlas a los avances tecnológicos o los adelantos para su seguridad operativa, razón por la cual esas prestaciones no se incluyeron en el proyecto constructivo que sirvió de base para el contrato inicial; del mismo modo, el requerimiento de la empresa suministradora de gas de construir un conducto de conexión de la red interior con aquél de la red exterior que ha considerado oportuno, constituye también un *aleas* imprevisible; no ocurre lo mismo con la definición de las características de las tuberías agua potable, cuyo ajuste a un estándar de normalización antiguo solo puede calificarse de error técnico, si bien no por ello menos necesario de enmendar, igual que ocurre con los desajustes en la geometría de los proyectos; en cuanto a la red de riego, su mal funcionamiento y las consecuencias asociadas de muerte de plantaciones constituyen circunstancias completamente ajenas a la contratación y ejecución de las obras, por lo que también tiene carácter imprevisible; por último, la modificación menor requerida para el cambio de las tapas de las arquetas de alumbrado público constituye una necesidad nueva que no pudo tenerse en cuenta al tiempo de la redacción de los proyectos originales.

Podría discutirse si el nivel de diligencia que muestran estas razones de la modificación del contrato satisface lo requerido para las modificaciones mayores a la luz del considerando 109 de la Directiva 2014/24/UE *(«El concepto de circunstancias imprevisibles hace referencia a aquellas circunstancias que no podrían haberse previsto aunque el poder adjudicador hubiera preparado con razonable diligencia la adjudicación inicial, teniendo en cuenta los medios a su disposición, la naturaleza y las características del proyecto concreto, las buenas prácticas en el ámbito de que se trate y la necesidad de garantizar una relación adecuada entre los recursos empleados en la preparación de la adjudicación y su valor previsible»),* pero parece claro que cumple los criterios algo más laxos expresados en el Informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa 5/2010, de 23 de julio de 2010, «Consulta sobre la posibilidad de modificar un contrato de obras por causas imprevistas», interpretados a la luz de las modificaciones normativas habidas desde entonces y de la condición de modificación no sustancial que se plantea en el presente caso: «*para la determinación de si una circunstancia acaecida con posterioridad*

a la adjudicación de un contrato y que afecta a la ejecución del mismo es o no imprevista deben tenerse en cuenta dos ideas básicas. De una parte, que tal circunstancia, de conformidad con las reglas del criterio humano hubiera podido o debido ser prevista y, en segundo lugar, que la falta de previsión no se haya debido a negligencia en el modo de proceder de los órganos que intervinieron en la preparación del contrato».

Finalmente, en cuanto al criterio común a todas las modificaciones excepcionales de que se limiten a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que haga necesaria la modificación, cabe señalar que los proyectos reformados no incluyen otras variaciones que las exigidas por la adaptación de las obras a la satisfacción de las necesidades administrativas descritas.

Por tanto, instruidos todos los procedimientos intermedios y constando en el expediente de contratación las terminaciones favorables de los mismos, procede la formulación de la presente propuesta de modificación del contrato para su remisión a informe de la asesoría jurídica conforme al artículo 97.3 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, con carácter previo a su elevación a los vocales del consejo de administración designados para la aprobación por delegación de la modificación del contrato en el acuerdo de aprobación de los proyectos reformados de 24 de junio de 2026.

8. TÍTULO COMPETENCIAL

(i) Órgano competente

A tenor de lo expuesto, procede la emisión de una resolución mediante la que se aprueben el expediente de modificación del contrato público administrativo típico de obras de ejecución de los proyectos constructivos denominados *«Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización»* y *«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)»*, expediente TGF_2024_CO_01, los gastos complementarios precisos para la ejecución del contrato modificado, y el nuevo programa de trabajo resultante, sin que sea necesario proceder al reajuste de las anualidades de financiación.

Los actos de aprobación del expediente de modificación del contrato, de los gastos complementarios precisos, del reajuste de anualidades y del nuevo programa de trabajo resultante son de la potestad del órgano de contratación, conforme a lo dispuesto en los artículos 242.4.c) de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y 96 y 159.2 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

El órgano de contratación del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur es el consejo de administración a resultas de la atribución en el epígrafe h) del artículo 8.2 de los estatutos de la potestad de adjudicar cuantos contratos sean precisos para el cumplimiento de los fines del consorcio.

(ii) Delegación de ejercicio

El día 24 de junio de 2026, al tiempo de la aprobación de los proyectos modificados, el consejo de administración acordó delegar el ejercicio de sus potestades como órgano de contratación para la aprobación de la modificación del contrato, en los siguientes términos: *"Delegar 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, la aprobación de la modificación del contrato público administrativo típico de obras de ejecución de los proyectos constructivos denominados «Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización» y «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)», celebrado el día 30 de mayo de 2025 con la constructora Pavimentaciones Morales, S.L. expediente CO/01/2024".*

Por tanto, la resolución administrativa se emite en el presente caso en ejercicio de la delegación específica acordada por el consejo de administración.

9. RESOLUCIÓN

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. Rectificar los errores materiales advertidos en la parte dispositiva del acuerdo del consejo de administración de 24 de junio de 2026, mediante el que se aprueban los precios de las unidades de obra que no figuran en los proyectos constructivos denominados *«Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización»* y *«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 se aprueba la modificación técnica de los mismos en el marco del procedimiento TGF_2024_CO_01, en el siguiente sentido:

- En el apartado Primero, inciso final, donde dice: *"…determinados en el acta de fecha 31 de octubre de 2024 que obra en el expediente.",* debe decir: *"…determinados en el acta de fecha 10 de marzo de 2026 que obra en el expediente."*
- El apartado Segundo queda redactado de la siguiente manera: *"Aprobar técnicamente las modificaciones de los mencionados proyectos constructivos que se llevan a cabo mediante los denominados «Modificación del proyecto de reparaciones del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)» y «Modificación del proyecto*

de urbanización interior del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)», redactados con fecha del mes de junio de 2026 por el Arquitecto don Andrés Antonio Comino Cid por cuenta de la consultora Inco Estudio Técnico S.L. y supervisados favorablemente el día 19 de junio de 2026, los cuales reúnen cuantos requisitos son exigidos por la normativa de contratación. Los proyectos modificados incrementan el presupuesto de ejecución material de los proyectos originales en 701.253,78€ y el gasto para el consorcio una vez modificado el contrato en 807.586,32€ (667.426,71€ más I.V.A.), lo que supone una variación de precio del 14,99% sobre la adjudicación; asimismo, estos proyectos conllevan incrementar en 3 meses el plazo de ejecución."

SEGUNDO. Aprobar el expediente de modificación del contrato público administrativo típico de obras de ejecución de los proyectos constructivos denominados *«Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización»* y *«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)»,* celebrado el día 30 de mayo de 2025 entre la constructora Pavimentaciones Morales, S.L. y el consorcio, expediente TGF_2024_CO_01, que en lo sucesivo habrá de ejecutarse conforme a las condiciones técnicas de ejecución contenidas en los proyectos constructivos originales, con las modificaciones introducidas mediante los proyectos denominados *«Modificación del proyecto de reparaciones del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»* y *«Modificación del proyecto de urbanización interior del Parque Científico Tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»,* aprobados por el órgano de contratación el día 24 de junio de 2026.

TERCERO. Aprobar los gastos complementarios precisos para la ejecución del contrato que se modifica, en la cuantía de 807.586,32€ (667.426,71€ más I.V.A.), con cargo al presupuesto de gastos del consorcio para el ejercicio 2026, y disponer a tal fin el compromiso de un gasto por importe de 667.426,71€ en favor de la empresa Pavimentaciones Morales, S.L., con N.I.F. B23313257.

CUARTO. Aprobar el nuevo programa de trabajo para la ejecución del contrato modificado, incluido en las memorias de los proyectos modificados aprobados (respectivamente, apartado 9, "Programación de las obras", y anejo 6, "Plan de obra"; apartado 20, "Programación de las obras. Plazo de ejecución", y anejo 12, "Plan de obra").

QUINTO. Adecuar la garantía definitiva al nuevo importe del contrato modificado, instando al contratista a la constitución de ampliación de la garantía definitiva del contrato en la cantidad de 33.371,34€ 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.

SEXTO. Dar cuenta de esta resolución al consejo de administración del consorcio 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 (i) recurso de reposición ante el consejo de administración en el plazo de un mes contado a partir de la publicación en el perfil de contratante del anuncio de modificación del contrato, 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 (ii) recurso especial en materia de contratación ante el Tribunal Administrativo de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid en el plazo de quince días hábiles, siempre que el recurso se fundamente en que la modificación debió ser objeto de una nueva adjudicación e incumple lo establecido en los artículos 204 y 205 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, conforme a lo dispuesto en los apartados 1.a) y 2.d) del artículo 44 y el apartado 1.e) del artículo 50 de la misma ley en relación con el apartado Cinco.1.a) del artículo 3 de la Ley de la Asamblea de Madrid 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, o bien (iii) 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

EL PRESIDENTE DEL CONSORCIO Y DELEGADO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Firmado digitalmente por: RAFAEL GARCIA GONZALEZ - ***6393**
Fecha: 2026.09.24 17:25
Referencia: 10/872853.9/26
Verificacion y validez por CSV: 10553713476970560008546.
La autenticidad de este documento se puede comprobar en

Rafael García González,
Viceconsejero de Medio Ambiente,
Agricultura y Ordenación del Territorio

LA VICEPRESIDENTA DEL CONSORCIO Y DELEGADA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

[redacted]SARA HERNANDEZ (R: P2806500A)
Firmado digitalmente por [redacted]SARA HERNANDEZ (R: P2806500A)
Fecha: 2026.09.14 12:25:46 +02'00'

Sara Hernández Barroso,
Alcaldesa de Getafe