



A/OBR-040446/2022 L1 OB23

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE LAS OBRAS PARA REHABILITACIÓN EDIFICIO SIN USO PARA NUEVA VIVIENDA PARA JÓVENES Y ADOLESCENTES EN EL COMPLEJO DE LA RESIDENCIA INFANTIL ISABEL DE CASTILLA. INCLUIDO EN EL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.”, A/OBR-043446/2024, CÓDIGO DE REFERENCIA DEL PROYECTO MRR: C22.I2.P05.S54

1. ANTECEDENTES

El contrato de obras titulado “Obras para rehabilitación edificio sin uso para nueva vivienda para jóvenes y adolescentes en el complejo de la Residencia Infantil Isabel de Castilla. Incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea – Nextgenerationeu.” fue firmado el 3 de abril de 2025 con SERANCO, S.A.U., por un importe total, IVA incluido, de 2.063.050,00 €

La obra fue iniciada el 6 de mayo de 2025.

Con fecha 2 de junio de 2025, el arquitecto director de las obras D. Gonzalo Cabanillas de la Cueva, colegiado nº 7907 COAM, presentó un informe de solicitud de autorización para redactar el proyecto modificado de las obras de referencia, admitiéndose por parte de la Subdirección General de Infraestructuras y Equipamiento como suficientemente justificada, por razones de interés público, la causa que motivó la modificación del proyecto inicial.

Desde la Subdirección General de Infraestructuras y Equipamiento se informó, el 9 de junio de 2025, sobre la justificación de los motivos para realizar un proyecto modificado del proyecto inicial, debido a las circunstancias sobrevenidas surgidas en el transcurso de la obra. Las modificaciones propuestas por el arquitecto director de la obra estaban de acuerdo con el art. 205.2.b, de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público al ser modificaciones derivadas de circunstancias sobrevenidas que fueron imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, limitándose a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a las causas objetivas que las hacen necesarias.

Con fecha 9 de junio de 2025 el Gerente de la Agencia Madrileña de Atención Social autoriza por Resolución, la iniciación del expediente de Modificación del Proyecto de las “Obras para rehabilitación edificio sin uso para nueva vivienda para jóvenes y adolescentes en el complejo de la Residencia Infantil Isabel de Castilla. Incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea – Nextgenerationeu”.

El proyecto modificado fue entregado por sus redactores el 21 de julio de 2025. Tras su revisión por la Oficina Supervisora de Proyectos, se emitieron requerimientos el 17 de septiembre de 2025, lo que dio lugar a sucesivas entregas del mismo proyecto

Con fecha 17 de noviembre de 2025 La Oficina Supervisora de Proyectos, emite Informe favorable del Proyecto de Ejecución Modificado nº1 “Obras para rehabilitación edificio sin uso para nueva vivienda para jóvenes y adolescentes en el complejo de la Residencia Infantil Isabel de Castilla. Incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea – Nextgenerationeu”.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907584051367726137655

Con fecha 17 de noviembre de 2025 el Gerente de la Agencia Madrileña de Atención Social, aprueba, por Resolución, el Proyecto Modificado nº1 "Obras para rehabilitación edificio sin uso para nueva vivienda para jóvenes y adolescentes en el complejo de la Residencia Infantil Isabel de Castilla. Incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea – Nextgenerationeu".

2. CONDICIONES IMPREVISTAS DE LA EJECUCIÓN DE OBRA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

Las modificaciones propuestas por el director facultativo de la obra, están de acuerdo con el art. 205.2.b, de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público al ser modificaciones derivadas de circunstancias sobrevenidas que fueron imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato:

"b) Cuando la necesidad de modificar un contrato vigente se derive de circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, siempre y cuando se cumplan las tres condiciones siguientes:

- 1.º Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.*
- 2.º Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.*
- 3.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido."*

Cuestiones técnicas imprevistas en la ejecución de obra que no se pudieron prever:

Notificación Resolución Dirección General de la Edificación del Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid de la Jefa de Servicio Jurídico de la Dirección General de la Edificación del Ayto. de Madrid, en el que se informa desfavorablemente la propuesta de obras tras el dictamen desfavorable de la CPPHAN (Comisión Protección de Patrimonio Histórico Artístico y Natural), debiéndose presentar una nueva propuesta de proyecto que atienda a las siguientes indicaciones:

- 1. No se admite la instalación de SATE dada su relación con el edificio protegido existente en la parcela, debiéndose plantear su aislamiento por el interior del edificio.*
- 2. Se recuperará la fábrica de ladrillo en las fachadas y se mantendrá el zócalo de piedra en consonancia con el edificio histórico (BIP).*
- 3. No se admite la instalación de paneles fotovoltaicos en el faldón de cubierta a vía pública.*

Una vez comenzadas las obras y con el inicio de los estudios previos previstos, se localizan una serie de problemas sobrevenidos, ocultos e imposibles de diagnosticar y conocer con antelación, no detectados en el informe de la empresa Ingenieros Asesores solicitados por la Agencia Madrileña de Atención Social.

- Humedades detectadas en los aleros de cubierta ha revelado fisuración y desprendimientos parciales del hormigón. Dado el carácter estructural del daño, se requiere una intervención integral que no se limite a aspectos estéticos.



- Tras la ejecución de los estudios previos encaminados a conocer las afecciones de la actual cimentación con el nuevo acceso al edificio en el chaflán de las calles Monte Santo c/v Sierra de Palomeras, el cual se rebaja con respecto al nivel actual, se hace necesaria la ejecución de recalces en la cimentación.

Estas circunstancias sobrevenidas, no se podían prever. En ningún documento que dispone esta Subdirección, tanto del Proyecto de ejecución del edificio, como de actuaciones posteriores a su construcción, aparecen reflejadas las afecciones descritas.

La modificación propuesta aumenta el precio del contrato en un 14,97%, muy por debajo del límite del 50%.

De conformidad con el artículo 206.1:

1. En los supuestos de modificación del contrato recogidas en el artículo 205, las modificaciones acordadas por el órgano de contratación serán obligatorias para los contratistas cuando impliquen, aislada o conjuntamente, una alteración en su cuantía que no exceda del 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido.

Tal y como se calcula en el Proyecto Modificado nº1 y se justifica en el apartado 3 del presente documento, la modificación implica un incremento del 14,97% del proyecto original, por lo tanto, se considera obligatoria la modificación del contrato para el contratista.

3. MEMORIA ECONÓMICA Y PLAZO DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS

En el cuadro siguiente, todos los presupuestos incluyen los porcentajes correspondientes a gastos generales y beneficio industrial; los presupuestos de adjudicación y de proyecto modificado incluyen, además, la baja del contratista.

	Proyecto Original	Modificado nº1	Diferencia
(M) Ejecución material obra:	1.807.265,08 €	2.077.792,51 €	270.527,43 €
(G) 13% s/(M) Gastos grales.	234.944,46 €	270.113,03 €	35.168,57 €
(B) 6% s/(M) Bfcio. Indust.	108.435,90 €	124.667,55 €	16.231,65 €
(X) Suma	2.150.645,44 €	2.472.573,09 €	321.927,65 €
(Cj) 20,72% Baja adj. s/(X)	445.645,44 €	512.353,60 €	66.708,16 €
(XX) Suma	1.705.000,00 €	1.960.219,49 €	255.219,49 €
(Y) 21% s/(XX) IVA	358.050,00 €	411.646,09 €	53.596,09 €
Ppto. Adjudicación: (XX+Y)	2.063.050,00 €	2.371.865,58 €	308.815,58 €

La presente propuesta de modificación supone un incremento del 14,97% sobre el importe vigente actual correspondiente al Proyecto Original.

El redactor del proyecto ha considerado un aumento del Plazo de Ejecución de las obras en 2 meses y 25 días, proporcionalmente al importe del Proyecto Modificado, quedando el plazo total de la obra en 20 meses y 25 días.



El contratista está obligado a cumplir el contrato y ejecutar las obras dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva. El cómputo del plazo se iniciará desde el día siguiente al de la fecha del acta de levantamiento de la suspensión temporal, si la Administración autoriza el inicio de la obra.

Por todo lo anteriormente expuesto se propone el inicio de la modificación del contrato de las OBRAS PARA REHABILITACIÓN EDIFICIO SIN USO PARA NUEVA VIVIENDA PARA JÓVENES Y ADOLESCENTES EN EL COMPLEJO DE LA RESIDENCIA INFANTIL ISABEL DE CASTILLA. INCLUIDO EN EL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.”, adjudicado a la empresa SERANCO, S.A.U.

Madrid a fecha de firma

V.B. El Subdirector General de Infraestructuras y Equipamientos

Fdo.: D. José Manuel Sánchez Garzón.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907584051367726137655