



CONSULTA 023/2026 de 8 de mayo de 2026. Modificación del contrato de redacción de proyecto y dirección de obra y sus efectos sobre los honorarios de la contratista

1

CONSULTA (discurso directo)

“Actualmente se está ejecutando un contrato de obras que necesita ser modificado por un problema en la cimentación del edificio.

Aparejado al mismo, se adjudicó el contrato de redacción del proyecto y de dirección facultativa de dicha obra, debiendo modificarse dicho proyecto para la correcta ejecución de ésta.

La contratista exige modificación de las cuantías tanto en la parte de redacción del proyecto como en la de dirección de obra.

Así, al órgano de contratación le surgen varias cuestiones respecto del contrato de redacción del proyecto y dirección de obra:

Primero, si cabe modificación del contrato -y de su cuantía- respecto de la dirección de obra, pues la misma queda condicionada en pliegos y documento de formalización del contrato a ejecutarse "en todo caso, hasta la fecha de finalización y certificación final de la obra a la que está vinculado el contrato"; por lo que surgen dudas de su procedencia, aunque la modificación del proyecto implique un plazo de ejecución mayor al inicialmente previsto, que es la razón que alega la contratista para incrementar sus honorarios sobre dicha actuación.

Segundo, respecto de la modificación sobre la parte de la redacción del proyecto; vista la causa por la que se va a producir la modificación -cambio de cimentación de la obra-, ¿procedería y habría que pagarle dicha modificación?. En caso de ser así, cuál es el procedimiento a seguir -más allá de lo recogido en el art. 207 LCSP-, desde un punto de vista meramente administrativo, para la modificación del contrato y su pago”.

Con fecha 28/04/2026 se solicita al consultante documentación relacionada con el contrato, aportándola el interesado en ese mismo día.



RESPUESTA

La consulta se refiere a la posibilidad y alcance de modificar un contrato de redacción de proyecto y de dirección facultativa de obra, como consecuencia de la necesidad de modificar el contrato de obra del que aquel resulta complementario, debido a un problema en la cimentación del edificio.

2

Al respecto, es preciso tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 242.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), que establece que:

“4. Cuando el Director facultativo de la obra considere necesaria una modificación del proyecto y se cumplan los requisitos que a tal efecto regula esta Ley, recabará del órgano de contratación autorización para iniciar el correspondiente expediente, que se sustanciará con las siguientes actuaciones:

- a) Redacción de la modificación del proyecto y aprobación técnica de la misma.*
- b) Audiencia del contratista y del redactor del proyecto, por plazo mínimo de tres días.*
- c) Aprobación del expediente por el órgano de contratación, así como de los gastos complementarios precisos.*

No obstante, no tendrán la consideración de modificaciones:

- i. El exceso de mediciones, entendiéndose por tal, la variación que durante la correcta ejecución de la obra se produzca exclusivamente en el número de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones del proyecto, siempre que en global no representen un incremento del gasto superior al 10 por ciento del precio del contrato inicial. Dicho exceso de mediciones será recogido en la certificación final de la obra.*
- ii. La inclusión de precios nuevos, fijados contradictoriamente por los procedimientos establecidos en esta Ley y en sus normas de desarrollo, siempre que no supongan incremento del precio global del contrato ni afecten a unidades de obra que en su conjunto exceda del 3 por ciento del presupuesto primitivo del mismo”.*



Previamente, el artículo 231.1 de la LCSP indica que *“En los términos previstos en esta Ley, la adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato”* y el artículo 238.1 de la misma LCSP establece que *“Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y al proyecto que sirve de base al contrato y conforme a las instrucciones que en interpretación técnica de este diere al contratista la Dirección facultativa de las obras”*.

Así pues, cuando la modificación de la obra requiera la modificación del proyecto técnico, esta deberá ser previa a aquella pues la parte de obra modificada debe ajustarse a las nuevas prescripciones técnicas. Una vez aprobado el proyecto modificado podrá modificarse el contrato de obra. Al respecto, procede traer a colación lo dispuesto por la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de las Islas Baleares, en su Acuerdo de 28 de julio de 2020:

“(…) Cuando se anticipa la ejecución de la obra a la tramitación del proyecto modificado, se produce lo que la doctrina ha calificado como "reformado anticipado", por haberse introducido modificaciones en la obra sin esperar a su aprobación, en contra del procedimiento legalmente establecido. En este sentido, puede hacerse referencia, entre otros, al Dictamen del Consejo de Estado de 11 de octubre de 1995.

(…)”.

Aclarado lo anterior, la modificación del contrato debe realizarse conforme a lo previsto en los artículos 203 y siguientes de la LCSP. Así, el artículo 203 de la LCSP relativo a la potestad de modificación del contrato, dispone:

“1. Sin perjuicio de los supuestos previstos en esta Ley respecto a la sucesión en la persona del contratista, cesión del contrato, revisión de precios y ampliación del plazo de ejecución, los contratos administrativos solo podrán ser modificados por razones de interés público en los casos y en la forma previstos en esta Subsección, y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 191, con las particularidades previstas en el artículo 207.



2. Los contratos administrativos celebrados por los órganos de contratación solo podrán modificarse durante su vigencia cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando así se haya previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 204;

b) Excepcionalmente, cuando sea necesario realizar una modificación que no esté prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares, siempre y cuando se cumplan las condiciones que establece el artículo 205.

(...)”.

El Anexo I del pliego de cláusulas administrativas particulares del contrato de referencia establece en su apartado 27 que no se prevén modificaciones en el mismo, por lo que únicamente se podría modificar el contrato por el procedimiento del artículo 205 de la LCSP, que establece dos requisitos y prevé tres supuestos para poder modificar un contrato cuando no se ha previsto en los pliegos:

“1. Las modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares o que, habiendo sido previstas, no se ajusten a lo establecido en el artículo anterior, solo podrán realizarse cuando la modificación en cuestión cumpla los siguientes requisitos:

a) Que encuentre su justificación en alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado segundo de este artículo.

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

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

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

1.º Que el cambio de contratista no fuera posible por razones de tipo económico o técnico, por ejemplo que obligara al órgano de contratación a adquirir obras, servicios o



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

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

2.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.

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

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

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

3.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.

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

(...)”.

Dada la escasez de datos -más allá de los problemas relativos a la cimentación del edificio- expuestos en la consulta, no es posible determinar cuál de los supuestos del artículo 205 podría aplicarse para llevar a cabo la modificación que se pretende. Será el órgano de contratación el que, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes, justifique adecuadamente en el expediente la posibilidad de realizar la modificación del contrato de servicio de redacción de



proyecto y dirección de obra, de forma previa a la modificación del contrato de obra, del que resulta aquel. A tales efectos, puede resultar de utilidad el [Dictamen nº 613/2020, de 12 de noviembre, del Consejo Consultivo de Andalucía](#), en el que se solicita pronunciamiento sobre la propuesta de modificación del contrato administrativo de “Servicios de Dirección de obra, Dirección de ejecución de obra y Coordinación de Seguridad y Salud para construcción de nuevo Centro de dos líneas de Educación Infantil y Primaria, Tipo C2, en Ogíjares (Granada) (Expte. 00365/ISE/2018/SC)”.

6

Ante el hecho de que pudiera llevarse a cabo la modificación del citado contrato de servicio, se plantean dos cuestiones (cita textual): *Primero, si cabe modificación del contrato -y de su cuantía- respecto de la dirección de obra (...). Segundo, respecto de la modificación sobre la parte de la redacción del proyecto; (...) ¿procedería y habría que pagarle dicha modificación?*

Como se ha señalado, en caso de proceder la modificación del contrato, esta afectaría a su objeto -redacción del proyecto y dirección de obra-, quedando así modificado en su totalidad. El consultante plantea dudas en relación con la parte relativa a la dirección de obra, en la medida en que su ejecución queda condicionada, según lo establecido en los pliegos y en el contrato, a realizarse, *"en todo caso, hasta la fecha de finalización y certificación final de la obra a la que está vinculado el contrato"*. Dichas dudas se centran en determinar si procede o no abonar los honorarios de la contratista derivados de una modificación que conlleva la ampliación del plazo de ejecución.

La citada previsión es coherente con la función de la dirección de obra, que abarca toda la vida del contrato de obra al que se vincula, en consonancia con las funciones encomendadas a dicha dirección por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), que determina en el artículo 12 que *el director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto*; mientras que el artículo 13 señala que: *el director de la ejecución de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado*.



Ello no implica, sin embargo, que deba permanecer inalterable el importe del contrato cuando el plazo de ejecución de la obra resulta ampliado como consecuencia de su modificación. La oferta se formula sobre la base de una previsión determinada de horas de trabajo, desplazamientos y otros gastos generales, en función de un plazo concreto de ejecución de la obra previsto en el PCAP. En consecuencia, si como resultado de la modificación del contrato de servicios se incrementan dichas horas de trabajo, y la correspondiente responsabilidad derivada de las nuevas prescripciones técnicas, cabría, en principio, un aumento de los honorarios correspondientes a la dirección facultativa.

7

Sobre esta cuestión, el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía citado indicaba:

“(...) Es por ello que la modificación del contrato de obras implica necesariamente la modificación del presente contrato de servicios de dirección técnica en función del porcentaje en que resulte modificado el presupuesto de ejecución material de las obras, sin que quede alterada la naturaleza global del contrato. (...)”.

También, el Consejo Consultivo de Baleares, en el Dictamen señalado establecía:

“(...) En el caso que nos ocupa, el PCAP no previó la posibilidad de modificar el contrato y tampoco le resulta de aplicación la letra d) del artículo 107 del TRLCSP. Dado que por un lado, el presupuesto de ejecución material (PEM) de la obra se aumentó considerablemente, pasando de 378.459 € (importe pendiente de ejecutar del proyecto inicial) a 1.829.072,21 € (importe a ejecutar con el proyecto modificado), y por otro lado, el plazo de ejecución (inicialmente previsto en 12 meses), se vio dilatado hasta 30 meses, es del todo lógico que el arquitecto director reclamase un incremento de sus honorarios de dirección, que cuantificó en 13.141 €. Esta cuantía, mas la redacción del proyecto modificado y ya entregado, suponían un coste de 16.869 €. Este importe representa un incremento del contrato inicial del 46%, porcentaje que supera con creces el 10% permitido en virtud del artículo 107 d) TRLCSP.

(...)”.

Sobre la obligación de abonar honorarios por modificación de proyecto, también se pronunció la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, en su Informe 50/95, de 7 de marzo de 1996:



"(...) La obligación de abonar honorarios al Arquitecto redactor de un proyecto modificado, cuyo presupuesto de ejecución no suponga alteración económica respecto al del proyecto inicial, que entonces se cuestionaba, la basaba esta Junta en la circunstancia de que la Administración había considerado necesario redactar un proyecto modificado, con lo que, obviamente queda modificada la prestación a realizar por el Arquitecto redactor del proyecto inicial, lo que, por aplicación de los principios generales de la contratación obliga a retribuir los trabajos a realizar no comprendidos en el objeto inicial del contrato celebrado, añadiéndose que "por otra parte, esta obligación de la Administración, con independencia de que pueda basarse en principios generales de la contratación, tiene su reflejo en normas positivas cual es la contenida en el apartado 0.6 de las normas generales de las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión, aprobadas por Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio, modificado por el Real Decreto 2356/1986, de 4 de diciembre y por el Real Decreto 84/1990, de 19 de enero, a cuyo tenor cuando por circunstancias ajenas y no imputables a la actuación del Arquitecto varíen las condiciones esenciales del trabajo, de modo tal que se exija la modificación sustancial de alguno o algunos documentos de un trabajo ya elaborado o en fase avanzada de elaboración, aquél o aquéllos se tarificarán aparte, de acuerdo con los porcentajes que se indican en la tarifa correspondiente sin que sea necesario extenderse en especiales razonamientos para determinar la concurrencia, en el presente caso, de los presupuestos de hecho que determinan su aplicación", pudiendo extenderse esta última observación al caso presente, dado que se trata, en abundantes casos, como se consigna en el escrito de consulta, de proyectos reformados cuyas "modificaciones al proyecto inicial se realizan a petición de la propia Administración, obligando al Arquitecto, al margen del presupuesto final a la reelaboración, total o parcial, de un nuevo proyecto. (...)".

Así pues, en principio, y con el fin de equilibrar las prestaciones de las partes, la modificación del contrato implicaría el abono de los honorarios de la contratista por los trabajos no contemplados en el proyecto inicial. No obstante, como se verá a continuación, al corresponder a una misma contratista tanto la redacción del proyecto como la dirección de obra, habrá de tenerse en cuenta la diligencia exigible en la elaboración del proyecto que sirve de base a la ejecución de la obra, a efectos de valorar el eventual incremento de los honorarios derivado de la ampliación de los trabajos de dirección de obra.



A estos efectos, el artículo 10 de la LOE señala que *el proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.*

Por su parte, la LCSP dispone en sus artículos 314 y 315 las particularidades relativas a la subsanación de errores, indemnizaciones y responsabilidades en el contrato de elaboración de proyectos de obras. El primero regula las consecuencias de los errores o deficiencias del proyecto elaborado por la contratista, así como su obligación de subsanarlos. Por su parte, el segundo establece el régimen de indemnizaciones derivadas de aquellos errores que afecten al coste de la obra y a los daños ocasionados.

Llegados a este punto, resulta de interés traer a colación lo dispuesto por el Consejo Consultivo del Principado de Asturias en su Dictamen Núm. 84/2013, relativo a la responsabilidad de la contratista por deficiencias en el proyecto. Destacaremos algunos extractos del mismo:

“(…). Al corregir los errores, omisiones o defectos del proyecto, el contratista no hace sino cumplir en la forma convenida la prestación que constituye el objeto del contrato, y por ello el cumplimiento de la obligación de subsanación no tiene como contrapartida el reconocimiento de compensación alguna por los mayores gastos en que se incurra por tal causa. Al contrario, la Administración puede llegar a imponer penalidades para asegurar la corrección.

(…).

Las alegaciones con las que el proyectista pretende excluir su responsabilidad, relativas a la imposibilidad de acometer este trabajo con anterioridad por causas imputables al Ayuntamiento, no han quedado acreditadas, pues no consta en el expediente ni ha aportado la contratista documento alguno del que resulte solicitud o manifestación por su parte dirigida a obtener la disponibilidad precisa para realizar el reconocimiento del terreno en el momento oportuno, esto es, con carácter previo al dimensionado de los cimientos.

El hecho de que la alteración del proyecto inicialmente aprobado se haya trasladado a la ejecución del contrato de obras, en forma de variación al alza de su presupuesto de ejecución material en un 22,13%, no constituye un argumento válido a efectos de



obtener el resarcimiento de los gastos en que se ha incurrido para el reformado, toda vez que la modificación de aquel se debe a una imprevisión imputable al proyectista que se habría evitado con una mayor diligencia profesional por su parte, y que el abono de la prestación comprometida y realizada “de acuerdo con los términos” del contrato “y a satisfacción de la Administración” (artículo 205.1 de la LCSP) debe efectuarse “con arreglo al precio convenido”, a tenor de lo establecido en el artículo 200 de la LCSP.

Por ello, ha de interpretarse que no procede abonar al contratista los mayores costes en que ha incurrido para la redacción del proyecto modificado”.

En consecuencia, debe distinguirse si los problemas en la cimentación son imputables al proyectista o no. Para ello, habrá de tenerse en cuenta la diligencia del mismo conforme a la buena práctica profesional y a la previsibilidad técnica exigible.

Finalmente, en relación con el procedimiento para la modificación del contrato, el mismo deberá ajustarse a lo previsto en la LCSP (artículos 191, 203, 207, 153...). Supletoriamente será de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo dispuesto por la disposición final cuarta de la LCSP. No obstante, en el PCAP del contrato se detalla el procedimiento concreto:

“36.1.3. El procedimiento de modificación del contrato se iniciará con la oportuna propuesta de la persona designada como responsable del contrato integrada por los documentos que justifiquen, describan y valoren aquélla. Acreditadas las circunstancias justificativas de la modificación y el cumplimiento de los requisitos legalmente previstos, el órgano de contratación adoptará la correspondiente resolución de inicio del procedimiento de la que se dará audiencia a la contratista. A continuación, se recabará informe jurídico, dictamen del Consejo Consultivo, en su caso, y la fiscalización del expediente de modificación contractual correspondiente. El expediente concluirá con el acuerdo de aprobación por el órgano de contratación que, en su caso, comprenderá la aprobación del gasto. Dicho acuerdo pondrá fin a la vía administrativa y será inmediatamente ejecutivo (art. 191 LCSP). Las modificaciones del contrato deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 153 de la LCSP, y deberán publicarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 207 y 63 de la LCSP”.



Simultáneamente a la tramitación de la modificación del expediente, deberá llevarse a cabo la correspondiente tramitación contable, por lo que se recomienda consultar con la Intervención que resulte competente.

Como **conclusión** a todo lo anterior:

- Si, conforme a lo dispuesto en el artículo 242.4 de la LCSP, la modificación del contrato de obra requiriere modificar el proyecto que le sirvió de base para su ejecución, esta última deberá ser previa a aquella. Una vez aprobado el proyecto modificado podrá modificarse el contrato de obra.
- La modificación del contrato solo será posible conforme a lo dispuesto por el artículo 205 de la LCSP, al no estar prevista en los pliegos, debiendo el órgano de contratación justificar adecuadamente en el expediente las circunstancias que la motivan.
- La modificación debe tener en cuenta el equilibrio en las prestaciones, por lo que, si como consecuencia de la misma se produce un incremento efectivo en las prestaciones o servicios a realizar por la contratista, debería tener lugar un incremento equitativo de sus honorarios.
- No obstante lo anterior, y como es la misma contratista la encargada de elaborar la redacción del proyecto, habrá de tenerse en cuenta la diligencia exigible en la buena práctica profesional de cara a justificar el posible incremento de los honorarios.
- En cuanto al procedimiento de modificación, deberá ajustarse a lo previsto en la LCSP y supletoriamente por las previsiones de la Ley 39/2015. En todo caso, el PCAP de referencia detalla en su cláusula 36.1.3. el procedimiento de modificación. Al mismo tiempo, deberá llevarse a cabo la tramitación contable pertinente, para lo que se recomienda consultar con la Intervención competente.

Finalmente, indicar que la presente respuesta a la consulta planteada tiene carácter meramente informativo y, en ningún caso, resulta vinculante.

Es muy importante para el servicio InfocontrataCLM valorar la calidad de la atención que ofrecemos; para ello, ponemos a su disposición esta breve encuesta. Estaríamos encantados de recibir su opinión para poder seguir mejorando. ¡Muchas gracias por su colaboración!



Castilla-La Mancha



Contratación Pública
Castilla-La Mancha

[Califique la respuesta a esta consulta](#)

**SERVICIO DE ASESORAMIENTO Y NORMALIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE
CONTRATACIÓN**

12