



RESOLUCIÓN 3737/2026 POR LA QUE SE ACUERDA DECLARAR LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DEL LOTE 1 DEL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES) EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID” (A/SER-016431/2019).

Visto el expediente de Servicios denominado “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES) EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID” (A/SER-016431/2019), y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Con fecha 03 de agosto de 2020 se formalizó el lote 1: “128 VIVIENDAS VPPA HORTALEZA” del contrato denominado “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES) EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID”. Siendo el contratista Doña María José Martínez Aragón, con D.N.I. número ***3901**.

El contrato fue adjudicado por un importe de 800.047,16 € IVA incluido (661.196,00 € excluido IVA).

El plazo de ejecución del contrato establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares era de 29 meses, divididos de la siguiente forma:

- a) Los 2 primeros meses desde la firma del contrato para la entrega del Proyecto Básico y Trabajos Complementarios. En las mejoras ofertadas reduce el plazo de presentación del Proyecto Básico en dos semanas de los dos meses máximos establecidos en el Pliego.
- b) 3 meses desde la aprobación por la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social del Proyecto Básico y los trabajos complementarios para la entrega del Proyecto de Ejecución. En las mejoras ofertadas reduce el plazo de presentación del Proyecto de Ejecución en tres semanas de los tres meses máximos establecidos en el Pliego.
- c) Se estima una duración de 24 meses desde el Acta de Inicio y comprobación del replanteo para la Dirección de las obras, vinculado al desarrollo de las obras. De estos, se reservan los últimos 4 meses en concepto de legalización de acometidas e instalaciones, obtención de la calificación definitiva y las correspondientes licencias y entrega de documentación final.

Por su parte, se constituyó la siguiente garantía definitiva:

NÚMERO DE RESGUARDO	FORMA DE CONSTITUCIÓN	FECHA DE EXPEDICIÓN	IMPORTE
202055001128F	EFFECTIVO	27 de Mayo de 2020	33.059,80 €

SEGUNDO.- El contrato tenía por objeto fijar las condiciones que habían de regir en el contrato de Servicios para la construcción y puesta en servicio de viviendas en el municipio de Madrid. Se trataba de 2 promociones de viviendas destinadas a arrendamiento cuya construcción se prevé, en el caso del lote 1, en un único edificio (128 VIVIENDAS VPPA HORTALEZA).

Para ello se convocaba la licitación con el fin de seleccionar un Equipo de Arquitectura que desarrollase la elaboración de Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Trabajos Complementarios, y la Dirección de Obra y Dirección de Ejecución de Obra.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0964217095958815791068**

TERCERO.- En el pliego se establecía el siguiente régimen de pagos:

El precio del contrato se entenderá devengado a la finalización, a satisfacción de la Agencia, de la totalidad de los trabajos comprendidos en el mismo, sin perjuicio de lo cual se realizarán durante el desarrollo de los mismos abonos parciales, con el carácter de “anticipos a buena cuenta”, al superarse cada uno de los hitos que se detallan a continuación:

- Entrega de Proyecto Básico y Proyecto de Telecomunicaciones: se abonará el **25,0%** sobre el precio del contrato cuando se obtenga la conformidad de la Agencia al Proyecto Básico.
- Licencia de Obras y Calificación provisional: se abonará el **5,0%** sobre el precio del contrato a su obtención.
- Entrega de Proyecto de Ejecución, con separata de instalaciones y eficiencia energética: se abonará el **20,0%** sobre el precio del contrato cuando se obtenga la conformidad de la Agencia y los informes favorables de OCT.
- Dirección de las Obras: se abonará el **22,0%** sobre el precio del contrato cuando se obtenga la conformidad de la agencia a las certificaciones de obra mensuales en función de la obra ejecutada.
- Dirección de Ejecución de Obra: se abonará el **22,0%** sobre el precio del contrato cuando se obtenga la conformidad de la agencia a las certificaciones de obra mensuales en función de la obra ejecutada.
- Entrega del Proyecto Final, certificado final de la obra, libro del edificio y demás documentación para la obtención de la Calificación Definitiva y Licencia de Primera Ocupación: se abonará el **6,0%** sobre el precio del contrato a la obtención de ambas.

CUARTO. - El Proyecto de Ejecución entregado por la contratista fue aprobado mediante resolución nº 3265/2021 del Director-Gerente de la Agencia, de fecha 29/10/2021.

QUINTO. - Con fecha 3 de diciembre de 2025 la Subdirección General de Proyectos y Obras remite al Área de Contratación de la AVS escrito por el que solicitaba la resolución contractual de dicho contrato.

En el mencionado escrito se ponen de manifiesto las siguientes cuestiones:

- Desde el 29 de octubre de 2021 no se ha continuado con la ejecución del contrato, habiéndose incumplido los plazos previstos para la ejecución del resto de los trabajos contratados y habiendo transcurrido un período de más de cuatro años desde la fecha de aprobación del proyecto de ejecución (29 de octubre de 2021).
- Se han rebasado asimismo las previsiones contempladas en el último reajuste de anualidades correspondientes al contrato, aprobado por resolución 2744/2021 del Director-Gerente de la AVS, de fecha 23/09/2021, en el que la ejecución del contrato se difería hasta 2023, sin que a la fecha se haya licitado la propia obra proyectada y ni siquiera disponga la Agencia de la preceptiva licencia municipal, por encontrarse su otorgamiento condicionado a la previa urbanización del ámbito de la U.V.A. de Hortaleza aún pendiente de ejecución, así como a la necesaria actualización del propio proyecto a la legislación urbanística y técnica hoy vigente, tras haberse dado a la Agencia por desistida en su inicial tramitación por resolución del Director General de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 18/10/2021.
- Tampoco existe previsión inmediata del modo en que la Agencia de Vivienda Social acometería las obras proyectadas ni consta que exista financiación para ello.
- Resulta procedente la resolución de oficio de este contrato de asistencia técnica por desistimiento de la Agencia en su continuación, una vez iniciada la prestación del servicio, con arreglo a lo establecido en el Art. 313.1.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Todos los trabajos realizados por la contratista han sido abonados conforme al contrato. Se han tramitado dos certificaciones por un total de 360.021,22 € (297.538,20 € sin IVA), quedando pendientes 440.025,94 € (363.657,80 € sin IVA). Los trabajos ejecutados se consideran satisfactorios por la unidad promotora.

- La resolución contractual por el motivo expuesto implica que el contratista tiene derecho a percibir el 6% del precio de los servicios no prestados como beneficio industrial (IVA excluido). Dicha base asciende a 363.657,80 €, por lo que la indemnización será de 21.819,47 €.

SEXTO.- Con fecha 14 de enero de 2026 se dictó la Resolución nº 138/2026 del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social por la que se acordó el inicio del procedimiento para la resolución contractual del lote 1 del contrato de servicios denominado “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES) EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID” (A/SER-016431/2019). Dicha resolución fue notificada a la contratista el día 15 de enero de 2026, constando su aceptación en la misma fecha.

SÉPTIMO.- María José Martínez Aragón accedió a la notificación el día 15 de enero de 2026 y presentó escrito de alegaciones formulando oposición a la resolución contractual, registrado con fecha 23 de enero de 2026.

OCTAVO.- Con fecha 26 de enero de 2026, el Área de Contratación dio traslado del escrito de alegaciones presentado por la contratista a la Subdirección General de Proyectos y Obras para su valoración y emisión del correspondiente informe técnico. Hasta la fecha no consta incorporado al expediente dicho informe.

A estos hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - LEGISLACIÓN APLICABLE

Atendiendo a la fecha de adjudicación del contrato de referencia, se encuentra vigente la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP, 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. Asimismo, son de aplicación los Pliegos de Cláusulas administrativas particulares y de Prescripciones técnicas que rigen dicha contratación, el Reglamento general de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, el Reglamento general de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 49/2003, de 3 de abril y demás disposiciones aplicables en materia de contratación administrativa. Supletoriamente se aplican las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

SEGUNDO. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL PLAZO MÁXIMO DE RESOLUCIÓN.

La resolución de los contratos administrativos se rige por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), siendo de aplicación asimismo la normativa autonómica de la Comunidad de Madrid en materia de procedimiento administrativo y determinación de los plazos máximos de resolución.

El artículo 212.8 de la LCSP estableció inicialmente un plazo máximo de ocho meses para instruir y resolver los expedientes de resolución contractual. No obstante, la Sentencia del Tribunal Constitucional 68/2021, de 18 de marzo, declaró dicho precepto contrario al orden constitucional de competencias en cuanto resultaba aplicable a las comunidades autónomas y entidades locales, al considerar que la determinación de la duración de estos procedimientos constituye una cuestión procedimental susceptible de regulación autonómica.

La citada sentencia no declaró la nulidad del precepto, sino únicamente su inaplicabilidad a las administraciones autonómicas y locales, correspondiendo a cada comunidad autónoma establecer, en su caso, la regulación procedimental correspondiente.

TERCERO. REGULACIÓN ESPECÍFICA APROBADA POR LA COMUNIDAD DE MADRID

Tras la STC 68/2021, la Comunidad de Madrid ejerció expresamente dicha competencia mediante la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la



Administración de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 31 modificó la Ley 1/2001, de 29 de marzo, introduciendo en el Anexo el apartado 3.9 relativo a los expedientes de resolución contractual regidos por la legislación de contratos públicos.

Dicho apartado establece expresamente que los expedientes de resolución contractual que se rijan por la legislación sobre contratos públicos deberán ser instruidos y resueltos en el plazo máximo de ocho meses, determinando además que el efecto de la falta de resolución en plazo será la caducidad cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio y el silencio desestimatorio cuando hubiera sido promovido por el contratista.

CUARTO. INAPLICABILIDAD DEL PLAZO GENERAL DE TRES MESES PREVISTO EN LA LEY 39/2015.

La aplicación del plazo general de tres meses previsto en el artículo 21.3 de la Ley 39/2015 únicamente tiene cabida cuando las normas reguladoras del procedimiento no establezcan un plazo máximo específico para resolver.

Sin embargo, dicha situación ha quedado superada por la aprobación de la Ley 11/2022, que ha venido a colmar expresamente el vacío regulatorio existente, fijando para estos procedimientos un plazo específico de ocho meses. En consecuencia, desaparece el presupuesto que justificaba la aplicación supletoria del plazo general de tres meses previsto en la Ley 39/2015.

QUINTO. CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO.

Con fecha 14 de enero de 2026 se dictó la Resolución nº 138/2026 por la que se acordó el inicio del procedimiento para la resolución del contrato de servicios de referencia, iniciándose de este modo un procedimiento administrativo de oficio susceptible de producir efectos desfavorables para el contratista.

La citada resolución fue notificada a la contratista, que formuló alegaciones con fecha 23 de enero de 2026. Dichas alegaciones fueron remitidas por el Área de Contratación a la Subdirección General de Proyectos y Obras mediante escrito de 26 de enero de 2026 para su valoración e informe, sin que hasta la fecha se haya emitido contestación ni se haya completado la instrucción necesaria para elevar propuesta de resolución.

De conformidad con el apartado 3.9 del Anexo de la Ley 1/2001, de 29 de marzo, introducido por el artículo 31 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, los expedientes de resolución contractual que se rijan por la legislación sobre contratos públicos deberán ser instruidos y resueltos en el plazo máximo de ocho meses, produciéndose la caducidad cuando hayan sido iniciados de oficio y hubiera transcurrido dicho plazo sin resolución expresa.

Asimismo, el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, establece la obligación de la Administración de dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación. El citado precepto dispone igualmente que, en los supuestos de caducidad del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y de las normas aplicables.

Habiéndose iniciado el procedimiento mediante Resolución nº 138/2026, de 14 de enero de 2026, por la que se acordó el inicio del procedimiento de resolución contractual, y habiendo sido dicha resolución notificada a la contratista el 15 de enero de 2026, el plazo máximo de ocho meses para resolver y notificar finalizaba el 15 de septiembre de 2026, sin que dentro de dicho plazo se haya dictado y notificado resolución expresa que ponga fin al procedimiento.

En consecuencia, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 25.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, toda vez que el presente procedimiento fue iniciado de oficio y puede producir efectos desfavorables para el contratista, por lo que el transcurso del plazo máximo legalmente establecido sin haberse dictado y notificado resolución expresa determina su caducidad.

De acuerdo con el artículo 95 de la citada Ley 39/2015, la declaración de caducidad comporta el archivo de las



actuaciones, sin perjuicio de que la misma no produzca por sí sola la prescripción de las acciones de la Administración ni del contratista, ni impida la eventual incoación de un nuevo procedimiento cuando ello resulte jurídicamente procedente.

En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

La declaración de caducidad se limita a constatar la terminación anormal del procedimiento por el transcurso del plazo máximo legalmente establecido, sin pronunciamiento alguno sobre la concurrencia o no de la causa de resolución contractual que motivó su incoación.

En virtud de lo expuesto y en uso de las atribuciones que me han sido conferidas por las disposiciones vigentes

RESUELVO

PRIMERO. - Acordar la caducidad del procedimiento para la resolución contractual del lote 1: “128 VIVIENDAS VPPA HORTALEZA del contrato de servicios denominado “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES) EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID”, suscrito por Doña María José Martínez Aragón, con NIF **3901.**.”.

SEGUNDO. - Ordenar el archivo de las actuaciones del procedimiento de resolución contractual mencionado.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo un mes, ante el mismo órgano que lo ha dictado, o bien, directamente, recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, ambos plazos contados desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente interponer. Todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y artículos 8 a 12 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

EL DIRECTOR GERENTE

Firmado digitalmente por: GONZALEZ CASTILLA EUSEBIO
Fecha: 2026.09.23 16:15

Fdo. D. Eusebio González Castilla

