



**RESOLUCIÓN Nº 138/2026 DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DEL LOTE 1 DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE “ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES)” (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)” (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)”. 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.

**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:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036780204760531759226

- 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 €.

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.- PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

En lo que se refiere al procedimiento propiamente dicho para la interpretación, modificación o resolución correspondiente, resultan aplicables las previsiones contenidas en la 9/2017, de 8 de noviembre y, en particular, de conformidad con lo previsto en su artículo 212.1, 191.1 así como en el artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RGLCAP), debiendo ajustarse al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Audiencia del contratista por plazo de diez días naturales, en el caso de propuesta de oficio.
- Audiencia, en el mismo plazo anterior, del avalista o asegurador si se propone la incautación de la garantía
- Informe del servicio jurídico.
- Dictamen del Consejo de Estado órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva, cuando se formule oposición por parte del contratista

En materia de procedimiento, la resolución de contratos administrativos exige atenerse a lo previsto en el artículo 190 de la LCSP, a cuyo tenor *“dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados e la presente Ley, e órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, (...) acordar su resolución y y determinar los efectos de ésta”*.

Los expedientes de resolución contractual en la Comunidad de Madrid deberán ser instruidos y resueltos en el plazo máximo de ocho meses. 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 introduce en el artículo 31 que, a su vez, modifica la Ley 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y el régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos, la siguiente precisión:

*“Tres. Se introduce un nuevo epígrafe en el apartado 3 del Anexo, que será el apartado 3.9. con la siguiente redacción:*

*3.9 Expedientes de resolución contractual que se rijan por la legislación sobre contratos públicos. Ocho meses. Caducidad (iniciados de oficio). Desestimatorio (iniciados a instancia del contratista)”*

### TERCERO.- SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LA POTESTAD DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

La resolución contractual se configura, dentro del ámbito de las denominadas prerrogativas de la Administración, previstas en el artículo 190 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público como una facultad exorbitante de la misma:

*“Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la presente Ley, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, declarar la responsabilidad imputable al contratista a raíz de la ejecución del contrato, suspender la ejecución del mismo, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta”*.



Su ejercicio no se produce de manera automática, sino cuando lo exija el interés público implícito en cada relación contractual, fundándose así en el servicio objetivo a los intereses generales que el artículo 103 de la Constitución proclama de la actuación administrativa, es decir, se trata de una manifestación de la potestad general de autotutela de que goza la Administración en aras de una mejor protección del interés público y en la aplicación del principio de eficiencia del gasto público.

Efectivamente, esta facultad está limitada por la norma general imperativa por la cual la Administración debe cumplir los fines que le son propios al servicio del bien común y del ordenamiento jurídico, y siempre basándose en los principios de racionalidad y proporcionalidad. Y así lo ha puesto de manifiesto en su jurisprudencia el Tribunal Supremo en reiteradísimas ocasiones como en Sentencias de 16 de abril de 1999, de 23 de junio de 2003 o de 21 de septiembre de 2006, entre otras muchas.

El ejercicio de esta potestad administrativa de resolución unilateral se encuentra reglado desde el punto de vista formal y material, de tal forma que aquélla sólo puede ser ejercida siguiendo el procedimiento que en las normas de desarrollo de esta Ley se establezca y cuando concurren las causas definidas en la Ley.

#### **CUARTO. - CONCURRENCIA DE LA CAUSA DE RESOLUCIÓN**

La propuesta de resolución de la Subdirección General de Proyectos y Obras de fecha 3 de diciembre de 2025 recoge en su contenido que, 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).

A su vez, 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.

En resumen, los motivos que se esgrimen para proceder a la resolución contractual son:

- La paralización prolongada de la ejecución del contrato: Desde el 29/10/2021 no se ha continuado la ejecución, incumpliendo plazos y transcurriendo más de 4 años desde la aprobación del proyecto.
- La falta de licencia municipal: Condicionada a la urbanización previa del ámbito, aún pendiente.
- La necesidad de actualización del proyecto: Cambios normativos y desistimiento en la tramitación inicial por el Ayuntamiento (18/10/2021).
- La ausencia de previsión y financiación: No hay plan inmediato ni consta disponibilidad presupuestaria.

Siendo esto así, en el mismo escrito se establece como causa de resolución contractual la recogida en el Art. 313.1.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que establece que *“son causas de resolución de los contratos de servicios, además de las generales, (...) b) El desistimiento una vez iniciada la prestación del servicio o la suspensión del contrato por plazo superior a ocho meses acordada por el órgano de contratación, salvo que en el pliego se señale otro menor.”*

Además, se indica que *“Por tanto, 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, no concurriendo ninguna otra causa de resolución que pudiera ser imputable al contratista.”*



Por su parte, el artículo 211.1 h) de la LCSP dice que:

*“1. Son causas de resolución del contrato: (...) h) Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en esta Ley”*

A su vez, la LCSP regula en su artículo 313 las causas de resolución del contrato de servicios además de las generales de la Ley, entre las que se encuentra en su apartado b) *“El desistimiento una vez iniciada la prestación del servicio o la suspensión del contrato por plazo superior a ocho meses acordada por el órgano de contratación, salvo que en el pliego se señale otro menor”*.

En el presente caso, el contrato se inició. Sin embargo, desde el 29 de octubre de 2021 no se ha continuado con la ejecución del contrato por los motivos anteriormente expuestos.

En consecuencia, al haberse paralizado la ejecución del contrato desde hace tanto tiempo y, teniendo en cuenta que no es previsible que se vuelvan a reanudar los trabajos por los motivos expuestos, se justifica el interés público en la resolución contractual como consecuencia de un desistimiento tácito por parte de la administración.

#### QUINTO- EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN

Determina el propio artículo 313 de la LCSP, en su apartado segundo los efectos de la resolución de los contratos de servicios, la cual *“dará derecho al contratista en todo caso a percibir el precio de los estudios, informes, proyectos, trabajos o servicios que efectivamente hubiese realizado con arreglo al contrato y que hubiesen sido recibidos por la Administración”*.

A este respecto, la propuesta de resolución manifiesta que *“todos los servicios realizados por Dña. MARÍA JOSÉ MARTÍNEZ ARAGÓN con arreglo al contrato y recibidos por la Agencia han sido abonados con arreglo a las condiciones establecidas para el pago de los mismos. En efecto, hasta la fecha se han tramitado dos certificaciones ordinarias con arreglo al régimen de pagos previsto en el contrato, por un importe total de 360.021,22 € (297.538,20 € excluido IVA), quedando pendientes 440.025,94 € (363.657,80 € excluido IVA). Todos los trabajos realizados al amparo del contrato lo han sido a plena satisfacción de esta unidad promotora.”*

Además, en su apartado 3, para los casos de desistimiento una vez iniciada la prestación, establece:

*“En los supuestos de resolución contemplados en la letra b) del apartado 1 del presente artículo, el contratista tendrá derecho a percibir, por todos los conceptos, el 6 por ciento del precio de adjudicación del contrato de los servicios dejados de prestar en concepto de beneficio industrial, IVA excluido, entendiéndose por servicios dejados de prestar los que resulten de la diferencia entre los reflejados en el contrato primitivo y sus modificaciones aprobadas, y los que hasta la fecha de notificación del desistimiento o de la suspensión se hubieran prestado.”*

En atención a este precepto, la propuesta de resolución contractual dice:

*“A estos efectos, y de acuerdo con las cifras de adjudicación que figuran en el contrato, la suma de los importes correspondientes a los “servicios dejados de prestar” es de 363.657,80 euros, por lo que la cantidad a la que se hace referencia en el apartado 3º del precitado artículo 313.1.b) sería de 21.819,47 € (VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE euros con CUARENTA Y SIETE céntimos).”*

Los efectos económicos supondrán la liberación del crédito que inicialmente se destinó para la ejecución de los mismos.

#### SEXTO. - GARANTÍAS

El artículo 213.5 de la LCSP, a su vez, establece que *“En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida”*.



En este caso en el que se resuelve por desistimiento procedería la devolución de la garantía pero solo después de practicar la liquidación del contrato y comprobar que no existen responsabilidades pendientes tal y como establece el art. 110 de la LCSP.

**SÉPTIMO.- ÓRGANO COMPETENTE.**

Tal y como establece el art. 190 de la LCSP: *“Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la presente Ley, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de (...) acordar su resolución y determinar los efectos de esta.”*

De conformidad con lo anteriormente expuesto, esta Dirección Gerencia en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Iniciar el expediente para la resolución 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)” (A/SER-016431/2019).

**SEGUNDO.** - Acompañar a la notificación de esta resolución la Propuesta de resolución del contrato de fecha 3 de diciembre de 2025 de la Subdirección General de Proyectos y Obras de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

**TERCERO.-** Acordar la apertura del trámite de audiencia para que en el plazo máximo de diez días naturales desde el siguiente a la recepción de la presente resolución, aleguen lo que estimen oportuno cuantos se encuentren interesados en el procedimiento, de conformidad con el artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

EL DIRECTOR GERENTE

Fdo. D. Eusebio González Castilla

