

RESOLUCIÓN 3336/2026 POR LA QUE SE ACUERDA DECLARAR LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA INSPECCIÓN DEL ESTADO ACTUAL, PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS, EMISIÓN DE INFORMES Y ANTEPROYECTOS, PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE ACTUACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN SEIS EDIFICIOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID” (A/SER-022770/2020).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Con fecha 16 de noviembre de 2021 se formalizó el contrato denominado “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA INSPECCIÓN DEL ESTADO ACTUAL, PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS, EMISIÓN DE INFORMES Y ANTEPROYECTOS, PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE ACTUACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN SEIS EDIFICIOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID” (A/SER-022770/2020). Siendo el contratista la UTE ENERGIEHAUS ARQUITECTOS, DISEÑO Y FORMACIÓN DE EDIFICIOS PASIVOS S.L.- STAD42, S.L.- D-FINE ESTRATEGIAS PARA LA SOSTENIBILIDAD, SL.

El plazo de ejecución era de 29 meses con un importe de adjudicación de 960.406,11 € IVA excluido al que se le aplicaría un porcentaje de baja de un 27,10% (común a todos los precios unitarios).

Por su parte, se constituyó la siguiente garantía definitiva:

NÚMERO DE RESGUARDO	FORMA DE CONSTITUCIÓN	AVALISTA	FECHA DE EXPEDICIÓN	IMPORTE
202155002205K	AVAL	AVALMADRID S.G.R	29 DE ABRIL DE 2021	48.020,31 €

SEGUNDO.- El contrato tenía por objeto fijar las condiciones que han de regir en el contrato del Servicio de Asistencia Técnica necesaria para realizar las inspecciones del estado actual y propuesta de medidas correctoras relacionados con la eficiencia energética, concretadas en un plan de rehabilitación del edificio teniendo en cuenta las características sociales, económicas, técnicas, jurídicas, ambientales y energéticas del edificio o vivienda antes y después de cada intervención, planificando la secuencia de intervenciones a realizar en el tiempo, emitiendo los correspondientes informes y los Anteproyectos Técnicos, proyectos básicos y de ejecución, así como dirección facultativa (Dirección de las Obras y Dirección de Ejecución de las Obras) y control posterior, de las actuaciones a desarrollar en las construcciones y edificaciones integrantes del Patrimonio Inmobiliario de la Agencia de Vivienda Social de Madrid que ha determinado dicha Agencia.

Además, establecía dos etapas en la ejecución:

1ª ETAPA: Un total de **8 promociones** asignadas a la Asistencia Técnica, con un número cercano a 1000 viviendas en total y que podían considerarse como una media de las que dispone la Agencia de la Vivienda Social en toda la Comunidad de Madrid serían objeto del plan de rehabilitación energética del edificio, en el que habría que realizar una auditoria energética, analizando las zonas comunes y la totalidad de las viviendas, estableciendo el consumo actual, las deficiencias encontradas en las promociones tanto a nivel constructivo como de instalaciones, y a partir de ese inventario, establecer las mejores alternativas para reducir el consumo energético en cada Promoción, terminando con la redacción de los correspondientes Anteproyectos para cada Promoción de las actuaciones a realizar, que incluiría los datos de la auditoria energética realizada.

Todo el proceso tendría en cuenta el marco social de la actuación, incluyendo talleres, encuestas y reuniones con los vecinos. Planteando un plan de acompañamiento a la comunidad que con carácter didáctico propondría



un proceso participativo para la adecuada aceptación de las actuaciones de rehabilitación y la mejora de la cultura energética de los usuarios de cara a la vida útil del edificio, siendo la adjudicataria el canal de comunicación entre la Agencia y los inquilinos de los edificios objeto de la actuación.

2ª ETAPA: Utilizando los datos aportados en los anteproyectos anteriores, se elegirían por parte de la Agencia de Vivienda Social un total de **6 promociones**, debiéndose redactar los proyectos básicos y de ejecución, y llevar a cabo la dirección facultativa de las obras encaminadas a mejorar la eficiencia energética, en base a la información facilitada por los anteproyectos, así como el control posterior de las actuaciones realizadas.

TERCERO. - El régimen de pagos establecido en el pliego era el siguiente:

El importe total del 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 (sustituyendo el precio estimado para la determinación del precio por el precio real de adjudicación):

	Base Imponible
Entrega de Estudios Previos con conformidad de la Agencia (IVA excluido)	63.900,00 €
Realizado Diagnóstico y Estimación de Consumos, incluyendo la certificación energética de edificio existente, IEE en su caso y Plan de Rehabilitación Energética (IVA excluido).	114.770,00 €
Entrega de Anteproyectos, con conformidad de la Agencia (IVA excluido).	72.000,00 €
Entrega de Proyectos Básicos y de Ejecución, con conformidad de la Agencia (IVA excluido).	310.043,41 €
A la obtención de la licencia de obra (IVA excluido).	60.000,00 €
Dirección de Obra (IVA excluido). Se abonará mediante certificaciones mensuales en función de la obra ejecutada.	139.846,35 €
Dirección de Ejecución de Obra (IVA excluido). Se abonará mediante certificaciones mensuales en función de la obra ejecutada.	139.846,35 €
Entrega de informe final del proyecto energético (IVA excluido).	60.000,00 €
Total Base Imponible	960.406,11 €

CUARTO. - Con fecha 23 de diciembre de 2021 el Director Gerente acordó “Ampliar el plazo de ejecución del contrato EXPT.: A-SER-022770/20, en 2 meses”.

QUINTO. - Con fecha 20 de septiembre de 2023, la UTE adjudicataria presentó en el Registro General del Organismo un escrito por el que solicitaba cierta reclamación económica. En la nota interior que remitió la Dirección de Área de Promoción Y Rehabilitación en 2025 se decía que “Por lo que respecta a la reclamación de compensación económica presentada por la UTE adjudicataria del contrato con fecha 20/09/2023 (...), entendemos que la Modificación del contrato de servicios aprobada posteriormente por resolución 2336/2024 del Director-Gerente dio por resuelta dicha reclamación, atendiendo parcialmente a lo reclamado en ella, como así entendemos que lo hizo la propia UTE adjudicataria”.

SEXTO. - Con fecha 10 de junio de 2024 el Director Gerente acordó:

“Aprobar el expediente de modificación nº 1 del contrato de servicios de “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA INSPECCION DEL ESTADO ACTUAL, PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS, EMISION DE INFORMES Y ANTEPROYECTOS, PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE ACTUACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN SEIS EDIFICIOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID” (expediente A/SER-022770/2020) por un incremento de 231.905,48 € de base imponible y un I.V.A de 48.700,16 €. El importe de 231.905,48 euros sumado al importe inicial del contrato (960.406,11 €), asciende a un importe total con la modificación de 1.192.311,59 euros de base

imponible. La ejecución se llevará a cabo por el mismo adjudicatario, UTE ENERGIEHAUS ARQUITECTOS DISEÑO Y FORMACIÓN DE EDIFICIOS PASIVOS, STAD42 ESPACIO TÉCNICO Y D-FINE, ESTRATEGIAS PARA LA SOSTENIBILIDAD. Abreviadamente: "UTE D-ENERGIE", (NIF: U05404694), que ha prestado su conformidad a dicha modificación y que deberá ajustarse a los documentos que la describen.

Esta modificación del importe del contrato (231.905,48 €) representa un 24,15% de incremento con respecto al importe inicial (960.406,11 €).

Por todo lo anterior, se precisa efectuar la modificación correspondiente al contrato con los siguientes importes y distribución de anualidades:

El Importe se distribuye en las siguientes anualidades y cuantías:

ANUALIDAD	IMPORTE LICITACION (€) (base imponible)
2024	33.836,82
2025	138.298,24
2026	59.770,42

Anualidad	Base Imponible	IVA (21%)	IVA Presupuestario (64%)	Gasto a Presupuesto	IVA Extrapresupuestario (36%)	TOTAL
2024	33.836,82	7.105,73	4.547,67	38.384,49	2.558,06	40.942,55
2025	138.298,24	29.042,63	18.587,28	156.885,52	10.455,36	167.340,88
2026	59.770,42	12.551,79	8.033,15	67.803,57	4.518,64	72.322,21
TOTAL	231.905,48	48.700,16	31.168,10	263.073,58	17.532,06	280.605,64

”

Produciéndose su formalización el 3 de julio de 2024.

SÉPTIMO. - Con fecha 28 de mayo 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. Una vez analizado el mismo, desde el Área de Contratación, con fecha 29 de octubre de 2025, se solicitó que se completara el contenido de dicho documento.

OCTAVO. - Con fecha 17 de noviembre de 2025 la Subdirección General de Proyectos y Obras remite contestación al escrito de 29 de octubre de 2025 del Área de contratación.

NOVENO.- Con fecha 5 de diciembre de 2025 se dictó la resolución nº 4328/2025 de inicio del procedimiento para la resolución contractual del expediente de referencia. Dicha resolución fue notificada y publicada en el portal el mismo día.

DÉCIMO.- La empresa accedió a la notificación con fecha 9 de diciembre de 2025 y presentó alegaciones con fecha 19/12/2025 .

UNDÉCIMO.- Con fecha 08/01/2026 el Área de Contratación remitió a la Subdirección General de Proyectos y Obras dichas alegaciones para su valoración e informe, sin que hasta la fecha se haya emitido el correspondiente informe técnico.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. Competencia.

Corresponde al Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid la competencia para resolver el presente procedimiento y dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del



Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, que le atribuye el ejercicio de las facultades y competencias que corresponden al órgano de contratación en relación con los contratos celebrados por el Organismo.

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 5 de diciembre de 2025 se dictó la Resolución nº 4328/2025 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 19 de diciembre de 2025. Dichas alegaciones fueron remitidas por el Área de Contratación a la Subdirección General de Proyectos y Obras mediante escrito de 8 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 el día 5 de diciembre de 2025, el plazo máximo para resolver y notificar expiró el día 5 de agosto 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 contrato de servicios denominado "Asistencia técnica para la inspección del estado actual, propuesta de medidas correctoras, emisión de informes y anteproyectos, proyectos básicos y de ejecución y dirección facultativa de actuaciones de eficiencia energética en seis edificios del patrimonio inmobiliario de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid" (A/SER-022770/2020), suscrito con la UTE ENERGIEHAUS ARQUITECTOS, DISEÑO Y FORMACIÓN DE EDIFICIOS PASIVOS S.L.- STAD42, S.L.- D-FINE ESTRATEGIAS PARA LA SOSTENIBILIDAD, SL, con NIF: U05404694.

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

TERCERO. - La presente Resolución pone fin a la vía administrativa, pudiéndose interponer en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la notificación de esta resolución, recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo, o bien, interponer recurso potestativo de reposición ante el órgano que dictó el acto en el plazo de un mes.

EL DIRECTOR GERENTE
P.D.F. EL SECRETARIO GENERAL
(Resolución 3091/26, de 28 de julio)

Fdo.: Raúl Cepedano Fernández.

