

RESOLUCIÓN Nº 3355/2026 POR LA QUE SE ACUERDA LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DEL CONTRATO BASADO A/OBR-019491/2025 EN EL ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN POR LOTES CORRESPONDIENTE A LAS: “OBRAS DE REFORMA, REPARACIÓN Y REHABILITACIÓN EN INMUEBLES TITULARIDAD O INCORPORADOS AL INVENTARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, ASÍ COMO DE LAS DE NUEVA ADQUISICIÓN QUE SE INTEGRARÁN EN EL PATRIMONIO DE LA AVS COFINANCIADAS PARCIALMENTE POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL” (A/OBR-005553/2021).

Visto el expediente del ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN POR LOTES CORRESPONDIENTE A LAS: “OBRAS DE REFORMA, REPARACIÓN Y REHABILITACIÓN EN INMUEBLES TITULARIDAD O INCORPORADOS AL INVENTARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, ASÍ COMO DE LAS DE NUEVA ADQUISICIÓN QUE SE INTEGRARÁN EN EL PATRIMONIO DE LA AVS COFINANCIADAS PARCIALMENTE POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL”. (A/OBR-005553/2021), y visto, a su vez, el siguiente contrato basado:

Nº DE EXPEDIENTE EN NEXUS	CONCEPTO
A/OBR- 019491/2025	OBRAS DE REPARACIÓN DE PAVIMENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE SANEAMIENTO, DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y ALUMBRADO SEGÚN ORDEN DE EJECUCIÓN 112/2023/03569 EN CL BAJAMAR Y VERDE VIENTO 28021 MADRID

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Tramitado el procedimiento de adjudicación del “ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN POR LOTES CORRESPONDIENTE A LAS: “OBRAS DE REFORMA, REPARACIÓN Y REHABILITACIÓN EN INMUEBLES TITULARIDAD O INCORPORADOS AL INVENTARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, ASÍ COMO DE LAS DE NUEVA ADQUISICIÓN QUE SE INTEGRARÁN EN EL PATRIMONIO DE LA AVS COFINANCIADAS PARCIALMENTE POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL” (A/OBR-005553/2021), resultó adjudicataria del lote 1, (obras de reforma o rehabilitación programables), la UTE “OBRAS AGENCIA VIVIENDA SOCIAL UTE” con NIF-U09997404 con una baja única del 32,23 % sobre los precios del contrato, formalizándose el 10 de mayo de 2022.

El objeto de este lote 1, acorde con el Acuerdo Marco del que deriva, consiste en la realización, por parte del contratista de **obras de reforma y rehabilitación programables** en inmuebles titularidad o incorporados al inventario de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- La adjudicación del contrato basado a OBRAS AGENCIA VIVIENDA SOCIAL UTE con NIF-U09997404 se realizó en los siguientes términos:

Nº DE EXPEDIENTE EN NEXUS	CONCEPTO	FECHA DE ADJUDICACION	IMPORTE DE ADJUDICACION IVA INCL.	DURACIÓN
A/OBR- 019491/2025	OBRAS DE REPARACIÓN DE PAVIMENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE SANEAMIENTO, DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y ALUMBRADO SEGÚN ORDEN DE EJECUCIÓN 112/2023/03569 EN EL CL BAJAMAR Y VERDE VIENTO 28021 MADRID	08/05/2025 (Res. Nº1959/2025)	435.248,72 €	6 meses



TERCERO.- Con fecha 22 de mayo de 2026 la Subdirección General de Proyectos y Obras instó la resolución del citado contrato basado, por los siguientes motivos:

“Con fecha 10 de junio de 2025 se procedió, conjuntamente con el adjudicatario y con arreglo a lo establecido en el Art. 237 de la Ley 9/2011, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, a efectuar la comprobación del replanteo previo de las obras objeto del contrato. En reuniones mantenidas posteriormente con los técnicos municipales, éstos manifestaron sus reservas respecto a las soluciones constructivas previstas en el contrato, las cuales podrían impedir la posterior cesión del espacio público al Ayuntamiento de Madrid. Por otra parte, y también con posterioridad a la formalización del contrato, la Agencia recibió notificación de Servicio de Alcantarillado del Ayuntamiento por las que resultarían innecesarios algunos de los trabajos previstos.

Por todo ello, con fecha 23 de junio de 2025 se suscribió con el adjudicatario un Acta de no inicio de las obras, difiriendo éste hasta el momento en el que se obtuviese respuesta del Ayuntamiento de Madrid y se definieran, en su caso, las modificaciones necesarias en el contrato para que los trabajos de reparación de los viales y servicios urbanos permitiesen, una vez terminado, su recepción por parte del Ayuntamiento.

Con fecha 4 de septiembre de 2025 la Agencia remitió al Ayuntamiento de Madrid una propuesta técnica para las obras de reurbanización, de la cual no se ha recibido respuesta hasta la fecha. Dado el tiempo transcurrido sin que exista una previsión concreta del momento en que pudieran resolverse las circunstancias señaladas, no imputables al contratista y que hasta la fecha no han podido ser resueltas por parte de la Agencia, procede instar la resolución del contrato de conformidad con lo establecido en el Art. 245.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, al haber transcurrido más de cuatro meses desde la suspensión de la iniciación de las obras.

Hasta la fecha no se ha ejecutado ningún trabajo, por lo que no existen conceptos a abonar o recepcionar, no existiendo saldos pendientes a favor o en contra del contratista.

Finalmente, con arreglo a lo establecido en el Art. 246.3 de la citada ley, la resolución propuesta tendrá como efecto principal que “el contratista tendrá derecho a percibir por todos los conceptos una indemnización del 3 por cien del precio de adjudicación, IVA excluido” lo que representa un importe de 13.057,46 € (TRECE MIL CINCUENTA Y SIETE euros con CUARENTA Y SEIS céntimos)”.

CUARTO.- Con fecha 5 de junio de 2026 se dictó la resolución 2190/2026 del Director Gerente la AVS por la que se acordaba el inicio del procedimiento para la resolución contractual del contrato basado A/OBR-019491/2025 en el acuerdo marco para la contratación por lotes correspondiente a las: “OBRAS DE REFORMA, REPARACIÓN Y REHABILITACIÓN EN INMUEBLES TITULARIDAD O INCORPORADOS AL INVENTARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, ASÍ COMO DE LAS DE NUEVA ADQUISICIÓN QUE SE INTEGRARÁN EN EL PATRIMONIO DE LA AVS COFINANCIADAS PARCIALMENTE POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL” (A/OBR-005553/2021)”. En dicha resolución, se abrió un plazo de alegaciones por un plazo máximo de diez días naturales a contar desde la recepción de la notificación de la presente resolución.

QUINTO.- Transcurrido el plazo concedido al efecto, el contratista no ha presentado alegación alguna durante el mismo.

SEXTO.- Con fecha 30 de julio de 2026, los Servicios Jurídicos emitieron informe (S.J.: 156/2026) donde concluían lo siguiente: “Se informa favorablemente el proyecto de Resolución sometido a Informe.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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 Proyecto de Obras aprobado, 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.- RESOLUCIÓN DE CONTRATOS BASADOS

Un acuerdo marco es un instrumento de racionalización técnica de la contratación consistente en preestablecer una serie de condiciones o términos que serán comunes a todos los contratos que se adjudiquen durante la vigencia del acuerdo marco. Este sistema tiene como una de sus finalidades principales permitir simplificar la tramitación de los contratos.

El artículo 218 de la LCSP dice que para racionalizar y ordenar la adjudicación de contratos las Administraciones Públicas podrán concluir acuerdos marco. Por lo tanto, el Acuerdo Marco no es un contrato en sí sino, más bien, un medio para agilizar la celebración de contratos. Sin embargo, se asemeja al resto de contratos en que para la celebración de un acuerdo marco se seguirán las normas de procedimiento establecidas en las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley (preparación y adjudicación de los contratos).

Los contratos que se celebran fundamentados en un acuerdo marco se denominan “contratos basados”. Estos contratos basados en un acuerdo marco son, estrictamente, los contratos que celebra el órgano de contratación.

La cláusula 35 del PCAP se refiere al “Principio de riesgo y ventura y sujeción a los Pliegos”. En la misma, se estipula que *“Los contratos basados en el acuerdo marco se ejecutarán con sujeción a las cláusulas del presente pliego y a las del de prescripciones técnicas particulares y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere la Administración al contratista a través, en su caso, del responsable del contrato. El contratista será responsable de las consecuencias que se deduzcan para la Administración o para terceros por las omisiones, errores o métodos inadecuados en la ejecución del contrato.”*.

TERCERO.- 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

Este procedimiento es el que rige para proceder a la resolución de todos los contratos incluidos los basados.

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)”.

Tras producirse el trámite de audiencia, tal y como queda relatado en los antecedentes de hecho cuarto y quinto y, dado que en los contratos basados en un Acuerdo Marco no es preciso depositar garantía puesto que se encuentra constituida la que se exigió por parte del propio Acuerdo Marco, el siguiente trámite consiste en la petición del preceptivo informe a los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid al no constar oposición por parte del contratista.

El preceptivo informe se emitió favorablemente el día 30 de julio de 2026.

CUARTO.- 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 esta”.

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.

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.

QUINTO.- CONCURRENCIA DE LA CAUSA DE RESOLUCIÓN

El artículo 211.1 h) de la LCSP dice:

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

A su vez, la LCSP regula en su artículo 245 las causas de resolución del contrato de obras además de las generales de la ley, entre las que se encuentra en su apartado b) la *“suspensión de la iniciación de las obras por plazo superior a 4 meses”*

La propuesta de resolución de la Subdirección General de Proyectos y Obras de fecha 22 de mayo de 2026 recoge en su contenido, para el citado contrato basado y por razón anteriormente descrita, que procede instar la resolución del mismo de conformidad con lo establecido en el artículo 245, b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, *“al haber transcurrido más de 4 meses desde la suspensión de la iniciación de las obras”.*

SEXTO- EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN

El Art. 246 de la LCSP establece como los efectos de la resolución en su apartado tercero que *“en el supuesto.....de suspensión de la iniciación de las mismas (las obras) por parte de la Administración por plazo superior a 4 meses, el*



contratista tendrá derecho a percibir por todos los conceptos una indemnización del 3 por cien del precio de adjudicación, IVA excluido”.

Los datos económicos relativos al citado contrato basados son los siguientes:

Nº DE EXPEDIENTE EN NEXUS	CONCEPTO	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN SIN IVA	IVA 21%	TOTAL ADJUDICACIÓN IVA INCLUIDO	Art.246 LCSP EFECTOS RESOLUCION 3% DEL IMPORTE DE LA ADJUDICACIÓN SIN IVA
A/OBR-019491/2025 AM21-1-OEZCO-004	OBRAS DE REPARACIÓN DE PAVIMENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE SANEAMIENTO, DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y ALUMBRADO SEGÚN ORDEN DE EJECUCIÓN 112/2023/03569 EN CL BAJAMAR Y VERDE VIENTO 28021 MADRID	359.709,68 €	75.539,04 €	435.248,72 €	10.791,29 €

Los efectos económicos también supondrán la liberación del crédito que inicialmente se destinó para su ejecución.

SÉPTIMO.- 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 los contratos basados en un Acuerdo Marco no es preciso constituir garantía ya que se encuentra constituida la que se exige por parte del propio Acuerdo Marco. Por este motivo, no procede pronunciamiento sobre la misma.

OCTAVO.- 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.”*

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

RESUELVO

PRIMERO.- Acordar la resolución contractual del siguiente contrato basado adjudicado a UTE OBRAS AGENCIA VIVIENDA SOCIAL con NIF-U09997404:

Nº DE EXPEDIENTE EN NEXUS	CONCEPTO	FECHA DE ADJUDICACION	IMPORTE DE ADJUDICACION IVA INCL.	DURACIÓN
A/OBR-019491/2025	OBRAS DE REPARACIÓN DE PAVIMENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE SANEAMIENTO, DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y ALUMBRADO SEGÚN ORDEN DE EJECUCIÓN 112/2023/03569 EN CL BAJAMAR Y VERDE VIENTO 28021 MADRID	08/05/2025 (Res.Nº 1959/2025)	435.248,72€	6 meses

Motivo: los recogidos en la presente resolución y concretados en aplicación del art. 245. b) y siguientes de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de contratos del sector público



SEGUNDO. – Indemnizar a la empresa adjudicataria con el 3 por ciento del importe de adjudicación, excluido IVA, en concepto de resolución del contrato basado en la cantidad de 10.791,29 €

TERCERO- Barrar el crédito remanente correspondiente a la totalidad del importe recogido en el documento de disposición del gasto del contrato basado.

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

Firmado digitalmente por: CEPEDANO FERNANDEZ RAUL
Fecha: 2026.08.17 12:03

Fdo.: Raúl Cepedano Fernández

