

RESOLUCIÓN 3079/2026 POR LA QUE SE ACUERDA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE OBRAS DENOMINADO “EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 39 VIVIENDAS VPPA, LOCALES COMERCIALES Y GARAJE – PARCELA “RC-II.2.2” DE PLAN PARCIAL UDE OESTE-NORTE DE VALDEMORO”. (EXPEDIENTE NÚMERO A/OBR-026452/2024).

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - El 3 de julio de 2025 se procedió a adjudicar el contrato de obras de EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 39 VIVIENDAS VPPA, LOCALES COMERCIALES Y GARAJE – PARCELA “RC-II.2.2 a la empresa TABLEROS Y PUENTES, S.A., con NIF: A33615931 y en el siguiente importe y condiciones:

Base imponible	IVA	Importe total
7.410.871,76 €	741.087,18 €	8.151.958,94 €

Mejoras ofertadas:

- 24 meses adicionales de ampliación del periodo de garantía al establecido de 2 años en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- 24 meses adicionales de prestación suplementaria al periodo mínimo de dos años establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas en los servicios de mantenimiento de todos los equipos y todas las instalaciones comunes de la promoción, a cargo de la empresa adjudicataria.

Segundo. - La garantía definitiva se constituyó por TABLEROS Y PUENTES, S.A, mediante seguro de caución, con el número de resguardo 202555003750J, por un importe de 370.543,59 €, el día 29 de mayo de 2025.

Tercero. - La formalización del del contrato de referencia se realizó el 13 de agosto de 2025. El plazo de ejecución era de 26 meses.

Cuarto.- Con fecha 12 de septiembre de 2025 se suscribió el Acta de Comprobación del Replanteo e Inicio de las Obras, comenzando su ejecución de forma efectiva. No obstante, desde los primeros meses de ejecución se constató una significativa ralentización de los trabajos, habiéndose certificado durante las tres primeras certificaciones mensuales un importe de 258.948,16 euros, frente a los 505.032,13 euros previstos en el programa de obra contractual.

Quinto. - Durante los tres meses siguientes, las certificaciones emitidas ascendieron únicamente a 115.098,38 euros, evidenciando una insuficiente dotación de medios para la correcta ejecución del contrato. Asimismo, desde mediados de febrero de 2026 se produjo una paralización progresiva de los trabajos hasta alcanzar su interrupción total, circunstancia reflejada en el Acta de Obra n.º 9, de 26 de marzo de 2026, en la que se constató la ausencia de personal de obra, salvo el encargado, así como la retirada de buena parte de los medios auxiliares existentes en la misma. La certificación correspondiente al mes de febrero ascendió únicamente a 3.520,91 euros, no habiéndose certificado ejecución alguna durante el mes de marzo.

Sexto. - Ante dicha situación, con fecha 9 de abril de 2026 la Dirección del Área de Promoción y Rehabilitación remitió a la contratista requerimiento mediante notificación electrónica, manifestando la preocupación de la Agencia por el estado de las obras, que acumulaban ya un retraso superior a cinco meses respecto del



cronograma contractual y permanecían paralizadas desde hacía casi dos meses, solicitando que comunicara si se encontraba en disposición efectiva de cumplir con las obligaciones contractuales.

Séptimo. - Con fecha 16 de abril de 2026, la empresa contratista procedió a retirar las casetas de obra, circunstancia recogida en el Acta de Visita emitida por el Coordinador de Seguridad y Salud.

Octavo. - Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2026, la empresa solicitó la incoación y tramitación de un expediente de modificación contractual por circunstancias sobrevenidas e imprevisibles, interesando asimismo la suspensión de la ejecución del contrato desde el día 15 de abril de 2026 y la ampliación del plazo de ejecución por causa que consideraba no imputable al contratista.

Noveno. - Con fecha 6 de julio de 2026, se habían emitido diez certificaciones de obra por un importe acumulado de 340.042,30 euros, equivalente al 4,59 % del presupuesto de adjudicación, siendo de importe cero las cuatro últimas certificaciones correspondientes a los meses de marzo a junio de 2026. Asimismo, la obra acumulaba un retraso superior a seis meses respecto del programa contractual, encontrándose totalmente paralizada, sin presencia de personal de la empresa contratista y habiendo sido retiradas las casetas de obra y prácticamente la totalidad de los medios auxiliares.

Décimo. - Con fecha 6 de julio de 2026, el Área de Obras de la Agencia de Vivienda Social emitió informe en el que, a la vista de la situación de la obra y de la documentación obrante en el expediente, concluyó lo siguiente:

“A la vista de todo lo anterior y ante el claro incumplimiento de las condiciones del contrato por causas imputables al contratista, consideramos procedente solicitar la resolución del contrato suscrito con TAPUSA al amparo de lo establecido en el Art. 211.1.f) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

A la vista de lo expuesto, concurre la causa de resolución por incumplimiento del contrato, aplicando los efectos establecidos en el artículo 213.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en el que se establece que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada. El importe de los daños y perjuicios causados a la Agencia se estima en un total de 1.015.362,47 € (un millón quince mil trescientos sesenta y dos euros con cuarenta y siete céntimos).

La garantía definitiva, en aplicación del artículo 110 apartado d) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, responderá de la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo que en él o en esta Ley este establecido.

Cuando la garantía no sea suficiente, será de aplicación el artículo 113 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de la Administración Pública, en el que se establece que en los casos de resolución por incumplimiento del contratista, la determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar éste se llevará a cabo por el órgano de contratación, en decisión motivada previa audiencia del mismo, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los gastos que ocasione a la Administración.

En todo caso, el contratista quedará obligado, en la forma y con el alcance que determine el órgano de contratación, a garantizar las medidas por razones de seguridad (vallado de obra en todo el perímetro de la misma), durante el plazo de incoación del expediente administrativo de resolución del contrato y hasta se formalice el nuevo contrato, según el artículo 213.6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.”



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. - PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

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 efecto señalados en la presente Ley, el 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 concurran las causas definidas en la Ley.

CUARTO. - CONCURRENCIA DE LA CAUSA DE RESOLUCIÓN.

La propuesta de resolución suscrita por la Subdirección General de Proyectos y Obras de fecha 6 de julio de 2026 pone de manifiesto que el contrato de obras para la ejecución de 39 viviendas VPPA, locales comerciales y garaje en la parcela RC-II.2.2 del Plan Parcial UDE Oeste-Norte de Valdemoro fue formalizado con la mercantil TABLEROS Y PUENTES, S.A. (TAPUSA) el 13 de agosto de 2025, suscribiéndose el acta de replanteo e inicio de las obras el 12 de septiembre de 2025. Desde los primeros meses de ejecución se constató una ralentización significativa de los trabajos respecto de las previsiones recogidas en el programa de obra contractual.

El informe señala que durante los primeros meses de ejecución las certificaciones emitidas fueron notablemente inferiores a las previstas y que, posteriormente, el volumen de obra ejecutada descendió progresivamente hasta llegar a una situación de práctica paralización. En este sentido, se indica que desde mediados de febrero de 2026 se produjo una paralización progresiva de los trabajos, constatándose en el acta de obra de 26 de marzo de 2026 la ausencia de personal de obra, salvo el encargado, así como la retirada de diversos medios auxiliares necesarios para la ejecución de los trabajos.

Asimismo, se recoge que la Agencia de Vivienda Social requirió a la contratista para que manifestase si se encontraba en disposición de retomar los trabajos y cumplir los plazos contractuales, dada la situación de paralización de la obra y el retraso acumulado respecto del cronograma previsto. Con posterioridad, la empresa retiró las casetas de obra y presentó un escrito solicitando la modificación del contrato, la suspensión de la ejecución y la ampliación del plazo contractual por circunstancias que consideraba sobrevenidas e imprevisibles.

El informe de la Subdirección General de Proyectos y Obras concluye que, a la fecha de su emisión, se habían certificado únicamente 340.042,30 euros, equivalentes al 4,59 % del presupuesto de adjudicación, siendo de importe cero las cuatro últimas certificaciones emitidas, correspondientes a los meses de marzo a junio de 2026,



acumulando la obra un retraso superior a seis meses respecto del programa contractual y encontrándose totalmente paralizada, sin actividad alguna ni presencia de personal de la empresa contratista.

En consecuencia, dicho informe considera que concurre un incumplimiento de la obligación esencial del contrato consistente en la ejecución de las obras objeto del mismo, por causas imputables al contratista, proponiendo la resolución del contrato al amparo del artículo 211.1.f) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El artículo 211.1.f) de la LCSP regula como causa de resolución el incumplimiento de la obligación principal del contrato. Este artículo, considera, ante todo, motivo posible de ruptura de la relación contractual el incumplimiento por el contratista de “la obligación principal del contrato” que cabe identificar con la prestación que constituye su objeto (la realización de la obra, la entrega del suministro o la prestación del servicio).

La paralización total de la obra y la retirada de medios materiales constituyen manifestaciones inequívocas del incumplimiento de la obligación principal del contrato.

El Tribunal Supremo ha admitido que procede la resolución del contrato cuando este se encuentra sujeto a término y el término tiene un carácter esencial. La sentencia 72/2015, de 20 de febrero de 2015 (R. A. 375/2013) dice que *“el mero retraso, en principio, no da lugar a la resolución, cuando no es esencial, ni frustra el fin del contrato ni los intereses de parte. Sí da lugar cuando forma parte esencial del contrato o bien, en sí mismo, aparece como esencial.(...)”*.

Es obvio, por otro lado, que un contrato de obras se encuentra sujeto a término ya que existe un proyecto de obras, previamente aprobado, que regula el plazo de ejecución de las mismas. Es decir, el plazo de ejecución en un contrato de obras tiene un carácter esencial por la propia naturaleza del contrato. Contrato que, por otra parte, intenta cumplir una finalidad pública y que, al no ejecutarse las obras, dañaría el mismísimo interés público.

Del mismo modo, el Tribunal Supremo ha considerado que el retraso puede provocar la resolución del contrato cuando se produzca la frustración del fin del contrato (esto es, cuando se malogran las legítimas aspiraciones de la contraparte), pues debe encontrarse *“(…) sin duda entre las lógicas expectativas del comprador el recibir la cosa en el tiempo, lugar y forma que se hubieren estipulado (...) pues, no en vano, la de entrega [de la cosa] constituye la obligación esencial y más característica de la compraventa para el vendedor”* (STS 247/2018, de 25 de abril de 2018; R. A. 772/2015).

Al tratarse de una obra pública, como ya se ha mencionado, cumplirá una finalidad pública. En concreto, este contrato tenía como objeto la construcción de 39 viviendas VPPA, locales comerciales y garaje en la parcela RC-II.2.2 del Plan Parcial UDE Oeste-Norte de Valdemoro. El incumplimiento de la prestación –la paralización total de la obra ya estaba constatada el 26 de marzo de 2026 en el Acta de Obra nº 9, donde no había personal trabajando salvo el encargado– provoca en sí, un grave daño al interés público pues al no terminarse no se puede poner en marcha el uso social para cuya finalidad se pretendían construir las viviendas.

QUINTA.- EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN

Las causas alegadas por la Agencia de Vivienda Social es la regulada en el artículo 211.1 apartado f) relativa al incumplimiento de la obligación principal del contrato por parte del contratista. Siendo esto así, los efectos serían los siguientes:



A) GARANTÍAS

El artículo 213.3 de la LCSP establece que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada. Por su parte, el Artículo 110 d) del mismo texto legal dispone que *“la garantía definitiva únicamente responderá de los siguientes conceptos: (...) d) De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo que en él o en esta Ley esté establecido.”*

Por otro lado, el apartado quinto del mismo artículo dice 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”*.

La garantía definitiva se constituyó por TABLEROS Y PUENTES, S.A, mediante seguro de caución, con el número de resguardo 202555003750J, por un importe de 370.543,59 €, el día 29 de mayo de 2025.

Por otro lado, conforme a lo que recoge el artículo 112.2 de la LCSP, el avalista o asegurador será considerado parte interesada en los procedimientos que afecten a la garantía prestada, en los términos previstos en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

B) INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS.

El RGLCAP establece en su artículo 113 que en los casos de resolución por incumplimiento culpable del contratista, la determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar éste se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia del mismo, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los mayores gastos que ocasione a la Administración.

El informe de 6 de julio de 2026 cuantifica los daños y perjuicios causados a la Agencia de Vivienda Social en un total de 1.015.362,47 euros, desglosados en los siguientes conceptos:

a) Incremento del coste de la obra pendiente de ejecución

Como consecuencia de la necesidad de licitar de nuevo las obras pendientes y actualizar los precios a los valores de mercado vigentes, el informe estima un sobrecoste de: **648.159,36 €**.

b) Pérdida de rentabilidad del edificio por demora en su puesta en servicio

Derivada del retraso estimado de 14 meses en la entrega de las viviendas, locales y garajes:

- Viviendas: 180.997,53 €
- Garajes: 55.465,20 €
- Locales: 72.104,98 €

Total: 308.567,71 €.

c) Coste de guarda y vigilancia de la obra

Gastos previstos para garantizar la seguridad y vigilancia de la parcela hasta la nueva adjudicación: **18.635,40 €**.



d) Otros gastos derivados de la resolución

- Inspecciones, ensayos y análisis de la situación de la obra: 30.000,00 €.
- Posibles indemnizaciones o costes asociados a los contratos de asistencia técnica (dirección facultativa, coordinación de seguridad y salud, control de calidad, etc.): 10.000,00 €.

Total: 40.000,00 €

Concepto	Importe (€)
Incremento del coste de la obra pendiente	648.159,36
Pérdida de rentabilidad del edificio	308.567,71
Guarda y vigilancia de la obra	18.635,40
Otros gastos derivados de la resolución	40.000,00
TOTAL	1.015.362,47

Por último, el apartado 6 del artículo 213 de la LCSP regula que al tiempo de incoarse el expediente administrativo de resolución del contrato por las causas establecidas en las letras b), d), f) y g) del apartado 1 del artículo 211 del mismo texto, podrá iniciarse el procedimiento para la adjudicación del nuevo contrato, si bien la adjudicación de este quedará condicionada a la terminación del expediente de resolución. Se aplicará la tramitación de urgencia a ambos procedimientos.

En el caso de que se iniciase el procedimiento para la adjudicación del nuevo contrato, hasta que se formalice este, el contratista quedará obligado, en la forma y con el alcance que determine el órgano de contratación, a adoptar las medidas necesarias por razones de seguridad, o indispensables para evitar un grave trastorno al servicio público o la ruina de lo construido o fabricado. A falta de acuerdo, la retribución del contratista se fijará a instancia de este por el órgano de contratación, una vez concluidos los trabajos y tomando como referencia los precios que sirvieron de base para la celebración del contrato. El contratista podrá impugnar esta decisión ante el órgano de contratación que deberá resolver lo que proceda en el plazo de quince días hábiles.

Cuando el contratista no pueda garantizar las medidas indispensables establecidas en el párrafo anterior, la Administración podrá intervenir garantizando la realización de dichas medidas bien con sus propios medios, bien a través de un contrato con un tercero.

SEXTO.- 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. - Acordar el inicio del procedimiento para la resolución del contrato de obras denominado «Ejecución de las obras de 39 viviendas VPPA, locales comerciales y garaje en la parcela RC-II.2.2 del Plan Parcial UDE Oeste-Norte de Valdemoro», suscrito con la mercantil TABLEROS Y PUENTES, S.A. (TAPUSA), por incumplimiento de la obligación esencial del contrato consistente en la ejecución de las obras objeto del mismo, al encontrarse éstas totalmente paralizadas, sin actividad ni presencia de personal de la contratista, acumulando además un retraso superior a seis meses respecto del programa de obra contractual, circunstancias todas ellas imputables al contratista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 211.1.f) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Segundo. - Acompañar a la notificación de la presente resolución el informe-propuesta emitido por la Subdirección General de Proyectos y Obras de la Agencia de Vivienda Social, de fecha 6 de julio de 2026.

Tercero. - Acordar la apertura del trámite de audiencia del contratista y a cuántos estuvieran interesados en el procedimiento, habida cuenta de resultar como efecto directo de la resolución del contrato la correspondiente incautación de la garantía depositada, a efectos de su conformidad o reparos, pudiendo formular las alegaciones que estimen oportunas, por un plazo máximo de diez días naturales a contar desde la recepción de la notificación de la presente resolución.

EL DIRECTOR GERENTE

Fdo.: Eusebio González Castilla





INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

ASUNTO: PROPUESTA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE “EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 39 VIVIENDAS VPPA, LOCALES COMERCIALES Y GARAJE EN LA PARCELA RC-II.2.2 DEL PLAN PARCIAL UDE OESTE-NORTE DE VALDEMORO”

Expediente: A/OBR-026452/2024

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 13 de agosto de 2025 la Agencia de Vivienda Social suscribió con la empresa TABLEROS Y PUENTES, S.A. (TAPUSA) el contrato para la “EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 39 VIVIENDAS VPPA, LOCALES COMERCIALES Y GARAJE - PARCELA RC-II.2.2 DEL PLAN PARCIAL UDE OESTE-NORTE DE VALDEMORO”, por importe de 8.151.958,94 € (ocho millones ciento cincuenta y un mil novecientos cincuenta y ocho euros con noventa y cuatro céntimos), IVA incluido, y plazo de ejecución de 26 meses.

Con fecha 12 de septiembre de 2025 se firmó el Acta de Replanteo e Inicio de las obras. Si bien las obras se iniciaron de manera correcta y efectiva, pronto se apreció una ralentización de las mismas, de manera que en las tres certificaciones mensuales correspondientes al ejercicio 2025 sólo se certificaron trabajos por importe de 258.948,16 € (IVA incluido), cuando la certificación prevista en el programa era de 505.032,13 €, prácticamente el doble.

El importe conjunto de las certificaciones correspondientes a los tres meses siguientes ascendió sólo a 115.098,38 €, lo que manifiesta una notable falta de recursos para hacer frente a las obras y sin que la climatología adversa experimentada en Madrid en ese período pueda ser por sí sola causa suficientemente justificativa de ello. De hecho, desde mediados de febrero se produjo una paralización progresiva de los trabajos por parte de la empresa contratista, hasta llegar a su paralización total, como se constata en el acta nº 9 de obra, correspondiente al día 26 de marzo, en la que se señala que no había en esa fecha personal de obra trabajando, a excepción del encargado de obra, y que se habían retirado buena parte de los medios auxiliares (grupo electrógeno, depósitos de agua, chapas de encofrado). Efectivamente, la certificación de obra del mes de febrero ascendió sólo a 3.520,91 € (IVA incluido) y no se certificó trabajo alguno en el mes de marzo.

Con fecha 9 de abril de 2026 se remitió a TAPUSA, S.A. mediante notificación electrónica un escrito de la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación manifestando la preocupación de la Agencia por la situación de las obras, dado que su ejecución acumulaba en ese momento un retraso superior a cinco meses respecto al cronograma contractual, además de encontrarse los trabajos paralizados desde casi dos meses antes, requiriéndoles que, con la mayor urgencia, comunicaran a la Agencia si estaban o no en disposición efectiva de cumplir con los trabajos en los plazos establecidos. El acceso al contenido de la notificación por parte de TAPUSA se produjo el día 18 de abril de 2026.

Con fecha 16 de abril de 2026 la empresa adjudicataria retiró las casetas de la obra, tal y como refleja el Acta de Visita del Coordinador de Seguridad y Salud.

Asimismo, mediante escrito de fecha 29 de abril de 2026, TAPUSA solicita incoar y tramitar un expediente de modificación del contrato de obras por circunstancias sobrevenidas e imprevisibles; la suspensión de su ejecución desde el día 15 de abril de 2026 así como la ampliación del plazo de ejecución por causa no imputable al contratista.

2.- ESTADO ACTUAL DE LAS OBRAS

Hasta la fecha se han emitido diez certificaciones de obra, por importe de 340.042,30 €, lo que representa un 4,59% del presupuesto de adjudicación, siendo de importe cero las cuatro últimas, correspondientes a los meses de marzo a junio. Con respecto al programa de obra contractual, la obra lleva un retraso superior a seis meses.

La obra se encuentra sin actividad y sin presencia alguna de personal de la empresa contratista, habiendo sido retiradas las casetas de obra y casi la totalidad de los medios auxiliares.

3.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A la vista de todo lo anterior y ante el claro incumplimiento de las condiciones del contrato por causas imputables al contratista, al amparo de lo establecido en el Art. 211.1.f) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por incumplimiento de la obligación esencial del contrato, cual es la ejecución de las obras objeto del mismo, y ante su demora en el cumplimiento de los plazos, al acumular un retraso de más de seis meses, equivalente a un tercio del plazo de duración de las obras, establecido en 20 meses conforme a lo señalado en los pliegos que rigen el Contrato.

A la vista de lo expuesto, concurre la causa de resolución por incumplimiento del contrato, aplicando los efectos establecidos en el artículo 213.3 de la citada Ley 9/2017, en el que se establece que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

4.- DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS A LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL

Son varios los perjuicios causados a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid:

En primer lugar, la necesidad de resolver el contrato suscrito con TAPUSA exige asimismo preparar una nueva licitación y proceder a la adjudicación de las obras pendientes, las cuales representan el 95,41% del total del contrato actual, sin incluir posibles actuaciones necesarias sobre lo ya ejecutado, las cuales dependerán del plazo que transcurra hasta la nueva adjudicación.

Todo ello supondrá un incremento del coste de la obra como consecuencia de la nueva licitación, puesto que la nueva licitación habrá de incluir una actualización de las partidas del presupuesto del proyecto a los actuales valores de mercado y una pérdida de la baja de adjudicación a TAPUSA (que fue del 4,00%) y a la necesidad de que la empresa que retome los trabajos haya de evaluar la situación de lo ejecutado.

Por otra parte, el retraso experimentado hasta la fecha unido al tiempo necesario para licitar y adjudicar de nuevo las obras introducirá un importante retraso en las fechas previstas para la finalización y entrega de las viviendas y, en consecuencia, un retraso en el inicio de la explotación económica del edificio. Debe asimismo considerarse el retraso que se producirá en el cumplimiento del objetivo de la Agencia con esta promoción, que es la puesta a disposición de 39 viviendas para personas en situación de demanda social de vivienda.

A continuación se recoge una valoración económica inicial de los daños y perjuicios señalados:

a) Incremento del coste de la obra por el retraso producido por la paralización.

De acuerdo con el presupuesto de licitación, las obras pendientes de ejecución ascenderían a un importe de 7.365.447,35 €, equivalentes al 95,41% del total de la obra. Sin embargo, considerando la baja de adjudicación (4,0%), el coste de la obra pendiente de ejecución ascendería para la Agencia a un importe total de 7.070.829,46 €.

Para proceder a una nueva licitación de las obras aún pendientes de ejecución será necesaria la previa resolución del contrato con TAPUSA así como la preparación de un nuevo contrato. Estimamos necesario un plazo mínimo de 4 meses para la preparación de los pliegos de este nuevo contrato (hasta octubre de 2026), plazo que podría coincidir con la resolución del contrato con TAPUSA en el supuesto de que no existiese oposición por su parte. Durante el primer mes de ese plazo podría determinarse el valor de las obras y, en consecuencia, el precio del nuevo contrato.

Adoptando los Índices de Precios al Consumo (IPC) publicados por el INE desde marzo de 2025 (fecha en la que se produjo la valoración de las obras objeto del contrato con TAPUSA) hasta abril de 2026, así como la previsión de evolución del IPC publicada por FUNCAS hasta julio de 2026, el valor de las obras

pendientes de ejecución habrá de actualizarse hasta un importe de 7.718.988,82 €, por lo que la diferencia con respecto al valor de lo actualmente contratado será de 7.718.988,82 € – 7.070.829,46 = 648.159,36 €, siendo esta cifra un sobrecoste que habrá de soportar la Agencia.

b) Pérdida de rendimiento en la explotación del edificio por demora en su finalización

De acuerdo con el contrato actualmente suscrito con TAPUSA las obras habrían de estar finalizadas para su entrega en noviembre de 2027. Sin embargo, considerando que una vez resuelto este contrato las obras pendientes de ejecución no estarían adjudicadas muy probablemente hasta febrero de 2027, su finalización y entrega de las viviendas no se produciría hasta enero de 2029, considerando necesario un plazo de un mes, tras su formalización, para la suscripción del acta de replanteo e inicio de las obras así como un plazo de 22 meses para su ejecución (reduciendo el plazo de 26 meses original del contrato en 4 meses correspondientes a los trabajos ya ejecutados). Ello producirá por tanto una demora de 14 meses en la puesta en servicio del edificio, lo que representará una pérdida de beneficio equivalente al valor de la renta que habría producido el inmueble y que puede determinarse por aplicación de los precios de arrendamiento de las viviendas, locales y garajes de la Agencia de Vivienda Social establecidos en las normas aplicables y que se desglosa en:

Alquiler viviendas:	2.780,30 m ² útiles x 4,65 €/m ² útil·mes x 14 meses =	180.997,53 €
Alquiler garajes:	1.704,00 m ² útiles x 2,33 €/m ² útil·mes x 14 meses =	55.465,20 €
Alquiler locales:	618,29 m ² útiles x 8,33 €/m ² útil·mes x 14 meses =	72.104,98 €
Total:		308.567,71 €

Las superficies indicadas son las definidas en la cédula de calificación provisional, detrayendo en el caso de los locales una superficie de 207,76 m², destinados a locales de uso comunitario, de acuerdo con lo señalado en el acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

c) Coste de la guarda y vigilancia de la obra hasta su nueva adjudicación

La Agencia habrá de asumir el coste de la guarda y vigilancia de la obra desde la actualidad hasta marzo de 2027 que es, como se ha señalado, la fecha en la que resulta previsible el reinicio de las obras por parte de un nuevo contratista.

Considerando la situación actual de la obra, resulta necesario efectuar al menos una inspección diaria del solar y de su cerramiento, para garantizar que se mantiene en correcto estado tanto para limitar el acceso de personas no autorizadas como para evitar riesgos contra la seguridad de las personas que transiten a lo largo del espacio público colindante.

De acuerdo con las condiciones del contrato de seguridad que la Agencia tiene suscrito en la actualidad y, en particular, su coste horario, tanto en días laborables como en festivos, este servicio tendrá un coste mensual para la Agencia de 2.070,60 euros, considerando el desplazamiento diario de una patrulla de seguridad, todos los días de la semana, en horario diurno. Para los 9 meses previstos desde la fecha hasta el inicio de las obras nuevamente adjudicadas (marzo de 2027) supondrá un coste total de 18.635,40 €.

d) Otros gastos derivados de la resolución

Deben también incluirse también entre los perjuicios causados a la Agencia el importe de otros gastos asociados con el análisis de la situación de la obra (inspecciones, ensayos), que pueden estimarse inicialmente en 30.000 €, así como la posible indemnización a los profesionales y empresas contratistas de los servicios de asistencia técnica complementarios de estas obras (dirección facultativa, control de calidad, coordinación de seguridad y salud), asociados con el período de suspensión temporal de sus contratos o, eventualmente, de su resolución y que podrían estimarse en este momento en 10.000 €.

El importe total de los daños y perjuicios señalados asciende a un total de 1.015.362,47 €, con el siguiente desglose:

Incremento del coste de la obra pendiente de ejecución:	648.159,36 €
Pérdida de rentabilidad del edificio:	308.567,71 €
Coste de la guardia y custodia de la obra.	18.635,40 €
Otros gastos derivados de la resolución:	40.000,00 €

Total: 1.015.362,47 €

5.- CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo anterior y ante el claro incumplimiento de las condiciones del contrato por causas imputables al contratista, consideramos procedente solicitar la resolución del contrato suscrito con TAPUSA al amparo de lo establecido en el Art. 211.1.f) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

A la vista de lo expuesto, concurre la causa de resolución por incumplimiento del contrato, aplicando los efectos establecidos en el artículo 213.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en el que se establece que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada. El importe de los daños y perjuicios causados a la Agencia se estima en un total de 1.015.362,47 € (un millón quince mil trescientos sesenta y dos euros con cuarenta y siete céntimos).

La garantía definitiva, en aplicación del artículo 110 apartado d) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, responderá de la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo que en él o en esta Ley este establecido.

Cuando la garantía no sea suficiente, será de aplicación el artículo 113 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de la Administración Pública, en el que se establece que en los casos de resolución por incumplimiento del contratista, la determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar éste se llevará a cabo por el órgano de contratación, en decisión motivada previa audiencia del mismo, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los gastos que ocasione a la Administración.

En todo caso, el contratista quedará obligado, en la forma y con el alcance que determine el órgano de contratación, a garantizar las medidas por razones de seguridad (vallado de obra en todo el perímetro de la misma), durante el plazo de incoación del expediente administrativo de resolución del contrato y hasta se formalice el nuevo contrato, según el artículo 213.6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

Firmado digitalmente por: BREA RIVERO ANDRES
Fecha: 2026.07.01 17:36

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS
P.S. LA JEFA DEL ÁREA DE COORDINACIÓN Y
SEGURIDAD Y SALUD

(Resolución 680/2026, de 6 de marzo)
Firmado digitalmente por: VARGAS CASTELL MARIA ELENA
Fecha: 2026.07.02 08:25

LA DIRECTORA DEL ÁREA
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

Firmado digitalmente por: MOZO ALEGRE SUSANA
Fecha: 2026.07.06 13:49