

RESOLUCIÓN DEFINITIVA DEL DIRECTOR PROVINCIAL DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN CÁDIZ RELATIVA AL MODIFICADO nº1 DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE REPARACIONES Y ADECUACIÓN BÁSICA DE VIVIENDAS PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO GESTIONADO POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ NO INCLUIDOS EN EL CAMPO DE GIBRALTAR (ALGECIRAS, LOS BARRIOS, CASTELLAR DE LA FRONTERA, LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, JIMENA DE LA FRONTERA, TARIFA Y SAN ROQUE).

ACTUACIÓN: 1786

EXPEDIENTE: 2024/002015 CONTR 2024 0001190638

Vista el expediente relativo al modificado nº1 del contrato de Contrato de servicios de reparaciones y adecuación básica de viviendas pertenecientes al parque público gestionado por AVRA en la provincia de Cádiz no incluidos en el Campo de Gibraltar (Algeciras, Los Barrios, Castellar de la Frontera, La Línea de La Concepción, Jimena de La Frontera, Tarifa y San Roque). Expediente: 2024/002015 CONTR 2024 0001190638, resultan los siguientes,

HECHOS

1.- Con fecha de 24 de abril de 2025, se suscribió el contrato indicado entre AVRA y la empresa AVANZASI S.L.U., Expediente: 2024/002015 CONTR 2024 0001190638, por importe de 442.977,84 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % y el total del contrato, IVA Incluido de 536.003,18 euros con un plazo de ejecución de 12 meses.

2.- El Plazo de ejecución se inició desde la misma fecha de la firma y su plazo de finalización es el 23 de abril de 2026, siendo las imputaciones presupuestarias las siguientes:

ANUALIDAD	PARTIDA PRESUPUESTARIA	IMPORTE SIN IVA	IVA	IMPORTE
2025	1786.1.9	372.235,68 €		372.235,68 €
2025	1786.1.10		78.169,49 €	78.169,49 €
2026	1786.1.9	70.742,16 €		70.742,16 €
2026	1786.1.10		14.855,85 €	14.855,85 €
	Totales	442.977,84 €	93.025,34 €	536.003,18 €

3.- Con fecha de 6 de febrero de 2026 se emite informe por el responsable del contrato poniendo de manifiesto que el presupuesto establecido para el ejercicio 2026 hasta la finalización del contrato es claramente insuficiente para atender el número de partes de desperfectos recibidos desde diciembre de 2025, los cuales se han incrementado exponencialmente ante el invierno anormalmente lluvioso que se está produciendo, y así consta en los informes de la AEMET, proponiéndose una modificación por un importe de 660.036,98 € IVA al 21% excluido (138.607,76 €), lo que supone un incremento sobre el precio del contrato de 217.059,14 € (IVA excluido) (49 % del precio del contrato).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAUL ANGEL ROMAN HOLGADO	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmHY8D6WB38XCMT8826DJWULA92	PÁG. 1/6	



4.- Con fecha de 10 de febrero de 2026 se dicta Resolución del Director Provincial de AVRA en Cádiz (Órgano de contratación) de inicio del modificado nº1 del contrato objeto del presente expediente.

5.- Con fecha de 10 de febrero de 2026 se da traslado a través de SiREC a la empresa AVANZASI S.L.U., de la Resolución de inicio indicada en el apartado anterior a fin de que formule alegaciones.

6.- Con fecha de 12 de febrero de 2026 tiene entrada en el Registro de AVRA escrito de AVANZASI S.L.U., en el que se manifiesta que no hay nada que alegar.

7.- Con fecha de 18 de febrero de 2026 se ha emitido informe jurídico, en el que se concluye:

Se informa favorablemente el modificado nº1 del contrato de Servicios de Reparaciones y Adecuación Básica de Viviendas pertenecientes al Parque Público gestionado por la Agencia De Vivienda y Rehabilitación De Andalucía en la provincia de Cádiz, no Incluidos en el Campo de Gibraltar (Algeciras, Los Barrios, Castellar de la Frontera, La Línea de La Concepción, Jimena de la Frontera, Tarifa y San Roque) Expediente: 2024/002015 CONTR 2024 0001190638, con el contenido de la Resolución de Inicio del Director de 10 de febrero de 2026, condicionado a la obtención del documento “A” de aprobación del gasto e informe de dotación presupuestaria por la Dirección Económica Financiera, así como la aportación por el contratista del incremento de la garantía definitiva correspondiente al 5% del aumento del precio del contrato.

8.- Con fecha de 23 de febrero de 2026 se emite documento contable “AD” por importe de 262.641,56 €.

9.- Con fecha de 23 de Febrero de 2026, se emite por la Dirección Económica Financiera informe de dotación presupuestaria para el modificado objeto de la presente propuesta por 262.641,56 € IVA Incluido (217.059,14 € sin IVA), (IVA al 21 % 45.582,42 €).

10.- Con fecha de 24 de febrero de 2026, el Gerente de AVRA ha suscrito propuesta de aprobación del modificado objeto del presente expediente por el Gerente de AVRA, de conformidad con lo previsto en el Art. 16.2.b) de los Estatutos de AVRA, así como en los Arts. 119 y 120.3 del Reglamento de Régimen Interior de AVRA.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- La cláusula 22 del PCAP que rige el contrato establece que:

El contrato solo podrá ser modificado por razones de interés público en los casos y en la forma previstos en los artículos 203 a 207.

Las modificaciones no previstas en la documentación que rige la licitación se establecen en el artículo 205.2 de la LCSP.

Segundo.- Por lo expuesto y de acuerdo a lo prevenido en el Artículo 205 de la LCSP, el mismo es de aplicación en sus apartados 1 y 2 b) que determinan:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAUL ANGEL ROMAN HOLGADO	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmHY8D6WB38XCMT8826DJWULA92	PÁG. 2/6	



1. Las modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares o que, habiendo sido previstas, no se ajusten a lo establecido en el artículo anterior, solo podrán realizarse cuando la modificación en cuestión cumpla los siguientes requisitos:

a) Que encuentre su justificación en alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado segundo de este artículo.

b) Que se limite a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

2. Los supuestos que eventualmente podrían justificar una modificación no prevista, siempre y cuando esta cumpla todos los requisitos recogidos en el apartado primero de este artículo, son los siguientes:

b) Cuando la necesidad de modificar un contrato vigente se derive de circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, siempre y cuando se cumplan las tres condiciones siguientes:

1.º Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.

2.º Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.

3.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.

Del análisis de los antecedentes resulta que nos encontramos en el supuesto del apartado segundo punto b del 205 de la LCSP ya que conforme al citado informe del Responsable del Contrato;

A) Nos encontramos ante una circunstancias que una Administración diligente no pudo prever ya que el índice de pluviosidad habido durante el invierno 2025-2026 en los datos de AEMET superan el 300% de la media, desde el 18 de diciembre de 2025 hasta el 2 de febrero de 2026 lo que está originando la multiplicación de los partes de reparación.

B) La modificación no altera la naturaleza global del contrato por cuanto se mantiene la misma cual es la conservación y el mantenimiento de los edificios pertenecientes al PPV titularidad de AVRA.

C) La modificación del contrato no implica una alteración en su cuantía superior al 50% ya que el incremento propuesto asciende al 49 % del precio inicial IVA excluido.

Tercero.- La cláusula 22.2 del PCAP que rige el contrato establece el procedimiento a seguir, el cual para el presente Resolución establece;

1) Informe técnico del responsable del contrato especificando la necesidad de modificación del contrato y las razones que la exigen, en el que se concretará el supuesto de modificación prevista o no prevista en la que se considera tiene encaje contractual la modificación.

2) Resolución de inicio de expediente de modificación del contrato por el órgano de contratación.

3) Audiencia a la persona contratista por un plazo de 5 días hábiles.

4) Informe de la Asesoría Jurídica en un plazo de 10 días.

5) Propuesta de resolución de modificación por el órgano de contratación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAUL ANGEL ROMAN HOLGADO	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmHY8D6WB38XCMT8826DJWULA92	PÁG. 3/6	



6) Tramitación del expediente contable para dotar de crédito adecuado y suficiente que atienda a los mayores gastos que, en su caso, suponga la modificación propuesta y fiscalización, en su caso, del gasto correspondiente.

7) Informe del Consejo Consultivo de Andalucía cuando la cuantía de la modificación exceda del 20 % del precio del contrato, conforme al artículo 17.10.d) de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía. (Este Apartado se encuentra derogado por la Ley 2/2024, de 19 de julio, del Consejo Consultivo de Andalucía).

8) Resolución motivada del órgano de contratación.

9) Notificación a la persona contratista.

10) Reajuste de la garantía definitiva por parte del contratista si la modificación implica incremento del precio de ejecución.

11) Formalización del contrato modificado.

Cuarto.- Por su parte el Artículo 97 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, determina que:

Con carácter general, salvo lo establecido en la legislación de contratos de las Administraciones públicas para casos específicos, cuantas incidencias surjan entre la Administración y el contratista en la ejecución de un contrato por diferencias en la interpretación de lo convenido o por la necesidad de modificar las condiciones contractuales, se tramitarán mediante expediente contradictorio, que comprenderá preceptivamente las actuaciones siguientes:

1. Propuesta de la Administración o petición del contratista.
2. Audiencia del contratista e informe del servicio competente a evacuar en ambos casos en un plazo de cinco días hábiles.
3. Informe, en su caso, de la Asesoría Jurídica y de la Intervención, a evacuar en el mismo plazo anterior.
4. Resolución motivada del órgano que haya celebrado el contrato y subsiguiente notificación al contratista.

Salvo que motivos de interés público lo justifiquen o la naturaleza de las incidencias lo requiera, la tramitación de estas últimas no determinará la paralización del contrato.

Quinto. - Tras la modificación realizada en la Ley no es necesario dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía por cuanto la vigente Ley 2/2024, de 19 de julio, del Consejo Consultivo de Andalucía regula en su artículo 17 las Consultas preceptivas. En el punto 10 d) especifica:

10. Expedientes tramitados por la Administración de la comunidad autónoma en que la consulta venga exigida por ley, en los supuestos contenidos en la misma, que se refieran, entre otras, a las materias siguientes: d) Interpretación, nulidad y resolución de los contratos cuando se formule oposición por parte del contratista; las modificaciones de los contratos cuando no estuvieran previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y su cuantía, aislada o conjuntamente, sea superior a un veinte por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, y su precio sea igual o superior a 600.000 euros, así como de los pliegos de cláusulas administrativas generales; las reclamaciones dirigidas a la Administración con fundamento en la responsabilidad contractual en que esta pudiera haber incurrido, en los casos en que las indemnizaciones reclamadas sean de cuantía igual o superior a 30.000 euros.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAUL ANGEL ROMAN HOLGADO	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmHY8D6WB38XCMT8826DJWULA92	PÁG. 4/6	



Por lo que al ser el importe del presente contrato 442.977,84 euros, no es necesario dicho Dictamen.

Asimismo el artículo 191.3 de la LCSP exige tal Dictamen para los supuestos de:

“No obstante lo anterior, será preceptivo el dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva en los casos y respecto de los contratos que se indican a continuación:

a) La interpretación, nulidad y resolución de los contratos, cuando se formule oposición por parte del contratista.

b) Las modificaciones de los contratos cuando no estuvieran previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y su cuantía, aislada o conjuntamente, sea superior a un 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, y su precio sea igual o superior a 6.000.000 de euros.”

Sexto.- De conformidad con el art. 109.3 de la LCSP, *cuando, como consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, deberá reajustarse la garantía, para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado, en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se notifique al empresario el acuerdo de modificación.*

Por lo que deberá aportarse por el contratista un incremento de la garantía definitiva correspondiente al 5% del incremento del precio del contrato.

Vistos los antecedentes expuestos, la memoria del responsable del contrato, el informe jurídico de la Sección de Gestión, la falta de alegaciones del contratista, la propuesta de aprobación del modificado del Gerente de AVRA y las Directrices de la Dirección de Área de Administración General sobre los procedimientos a seguir en el ámbito de AVRA para las incidencias en la ejecución de los contratos administrativos de 5 de noviembre de 2021, y siendo competente para resolver de conformidad con lo previsto en el artículo 17.2 del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de AVRA,

RESUELVO

PRIMERO: Aprobar el modificado nº1 del contrato de servicios de reparaciones y adecuación básica de viviendas pertenecientes al parque público gestionado por AVRA en la provincia de Cádiz, no incluidos en el Campo de Gibraltar (Algeciras, Los Barrios, Castellar de la Frontera, La Línea de La Concepción, Jimena de La Frontera, Tarifa y San Roque). Expediente: 2024/002015 CONTR 2024 0001190638, por un importe de 660.036,98 € IVA al 21% excluido (138.607,76 €), lo que supone un incremento sobre el precio del contrato de 217.059,14 € (IVA excluido) (49 % del precio del contrato).

SEGUNDO: Requerir a la empresa AVANZASI S.L.U., dentro del plazo de 15 días naturales a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, con carácter previo a la formalización de la adenda al contrato a suscribir por el contratista y AVRA, la ampliación de la garantía definitiva prestada en un 5 % adicional calculado sobre el incremento del precio del contrato, lo que asciende a la cantidad de 10.852,96 €, la cual se constituirá ante la Caja General de Depósitos de la Comunidad Autónoma. La misma se realizará por medios electrónicos a través de la sede electrónica de la Consejería competente en materia de Hacienda o de la sede electrónica general de la Administración de la Junta de Andalucía.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAUL ANGEL ROMAN HOLGADO	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmHY8D6WB38XCMT8826DJWULA92	PÁG. 5/6	



TERCERO: La formalización de la Adenda al contrato se realizará en un plazo no superior a 5 días hábiles siguientes a la presentación de la garantía indicada en el punto anterior.

CUARTO: Notifíquese la presente Resolución a la empresa contratista y publíquese en los diarios oficiales que correspondan y en el perfil del contratante para general conocimiento.

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.: Raúl Ángel Román Holgado

DIRECTOR PROVINCIAL EN CADIZ

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAUL ANGEL ROMAN HOLGADO	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmHY8D6WB38XCMT8826DJWULA92	PÁG. 6/6	