DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN[1] DE CONTRATO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS (46 VIVIENDAS) EN PLAZA DEL AZAHAR NÚM. 6 AL 13 EN EL MUNICIPIO DE LORA DEL RÍO (SEVILLA), CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL. EXPTE: CONTR_2026 64404 (G3: 2026/000246)

En la ciudad de Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

REUNIDOS

De una parte, D. José Manuel Correa Reyes, en nombre y representación de la **AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA** (en adelante AVRA), constituida mediante Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 262/1985, de 18 de diciembre, en su condición de Director General de la misma, nombrado por el Decreto 387/2026, de 30 de julio, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 14.2 g del Decreto 174/2016 de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y 118 y siguientes del Reglamento interno de la Agencia. AVRA tiene su domicilio social en C/Pablo Picasso n.º 6, C.P. 41018-Sevilla y C.I.F.: Q-9155006-A.

De otra parte, D. Santiago Rincón Álvarez, con D.N.I ***2238**[2],en nombre y representación de la empresa **SARIAL OBRAS S.L.** constituida mediante escritura pública de 1 de agosto de 2006 otorgada ante el Notario del Colegio de Andalucía, Arturo Otero López Cubero, núm. 8497 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al folio 182 del tomo 4452 de la Sección general, hoja SE-68.831, inscripción 1ª, actuando en como ADMINISTRADOR ÚNICO de la misma, según escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, Dª. Montserrat Álvarez Sánchez mediante escritura de fecha 03 de julio de 2012 bajo el n.º 418 de su protocolo. La entidad tiene su domicilio social en C/ Herrería, núm. 37 de Lora del Río (Sevilla) y CIF B91569988.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad, respectivamente, para formalizar el presente contrato.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.- El presente expediente fue iniciado por Resolución de la Dirección General de la Agencia de 19.03.2026.

SEGUNDO.- El pliego de cláusulas administrativas particulares que rige la presente contratación se implementa sobre un modelo de pliego recomendado por la Comisión Consultiva de Contratación Pública en sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2022, el cual fue informado por la Asesoría Jurídica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos con fecha de 17 de noviembre de 2022 (nº de informe: AJ-CEHFE 2022/34). Actualizado en diciembre de 2025, en virtud de la autorización conferida por la Comisión Consultiva de Contratación Pública a su Presidencia para adaptar los modelos de pliegos recomendados y publicados a las conclusiones alcanzadas en la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2025. Sus anexos han sido informados por la Oficina de Gestión Administrativa de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía el día 16 de marzo 2026.

1 Modelo tipo de documento administrativo de formalización del contrato informado por la Asesoría Jurídica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos con fecha 04/05/2023 (Informe AJ-CEHFE 92/2023), y recomendado por la Comisión Consultiva de Contratación Pública con fecha 4 de julio de 2023.

2 A efectos de dar cumplimiento a lo previsto en la DAª 7ª de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y a las orientaciones elaboradas al respecto por la Agencia Española de Protección de Datos, debe consignarse exclusivamente los dígitos que ocupen las posiciones cuarta, quinta, sexta y séptima del DNI, NIE o pasaporte, sin indicación de las letras. Véase https://www.aepd.es/es/prensa-y-comunicacion/notas-de-prensa/la-aepd-publica-unas-orientaciones-para-la-publicacion-de

TERCERO.- La Intervención de la Junta de Andalucía, el 23.03.2026 fiscalizó favorablemente la aprobación del gasto (Documento contable A).

CUARTO.- El expediente de contratación fue aprobado por Resolución de la Directora General de la Agencia el 07.04.2026, por importe de 1.179.692,75 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido, de 1.297.662,03 euros. La adjudicación del contrato fue condicionada suspensivamente a la obtención de la licencia de obras.

QUINTO.- El anuncio de licitación fue publicado en el Perfil de Contratante de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía el día 07.04.2026.

SEXTO.- La adjudicación del contrato fue efectuada por Resolución de la Directora General de la Agencia de fecha 12.06.2026 a la empresa SARIAL OBRAS SL, no obstante a la vista de que no se había cumplido la condición suspensiva, por Resolución del Director General de fecha 18.06.2026 se suspendió el plazo para la formalización del contrato.

Una vez obtenida la licencia de obra por Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Lora del Rio de fecha 17.07. 2026, por Resolución del Director General de la Agencia de fecha 20.07.2026, se acuerda reanudar el cómputo de los plazos legalmente establecidos en el presente procedimiento de contratación, a partir del día siguiente al de la notificación o publicación de la referida resolución, y específicamente el plazo para la formalización del contrato, que será de 15 días hábiles conforme al artículo 153 LCSP y a la cláusula 10.7 del PCAP

SÉPTIMO.- La fiscalización previa del compromiso del gasto (Documento D) fue realizada por la Intervención de la Junta de Andalucía con fecha 28.07.2026

CLÁUSULAS DEL CONTRATO

PRIMERA.- Compromiso de realización y objeto

D. Santiago Rincón Álvarez en nombre y representación de la empresa **SARIAL OBRAS SL,** se compromete a la realización del **CONTRATO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS (46 VIVIENDAS) EN PLAZA DEL AZAHAR NÚM. 6 AL 13 EN EL MUNICIPIO DE LORA DEL RÍO (SEVILLA), CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL, Expte: CONTR_2026 64404 (G3: 2026/000246)** de acuerdo con el proyecto técnico de obra aprobado por resolución de la Dirección General de AVRA con fecha 16.02.2026 redactado por la arquitecto Isabel Galván Parrado y el arquitecto técnico Jaime M. Zaragoza Freire, con informe de supervisión favorable de 10.12.2025 [3], lo estipulado en los pliegos de cláusulas administrativas particulares (en adelante, PCAP) y sus Anexos, reguladores de esta contratación, *[así como en el proyecto de fabricación: NO PROCEDE]* [4], y con la oferta presentada.

Igualmente se compromete a:

a) Adscribir a la ejecución del presente contrato los medios personales y materiales suficientes para la realización del mismo:

3 Incluir en el caso de contratos de obras, con mención expresa de los documentos del proyecto que obligarán a la empresa/persona contratista en la ejecución de la obra.

4 En los contratos de suministros de fabricación a que se refiere el artículo 16.3 c) de la LCSP deberá incluirse la conformidad del contratista con el proyecto aprobado por el órgano de contratación. Igualmente debe preverse el modo de llevar a cabo la vigilancia del proceso de fabricación prevista en el artículo 303 LCSP.

Personal técnico asignado con carácter permanente al contrato:			
Puesto y nº de personas:	**Titulación:**	**Años de experiencia acreditada:**	**Experiencia acreditada en:**
1 JEFE DE OBRA	Arquitecto Técnico / Graduado en Edificación ó equivalente	3 AÑOS (referidos a la experiencia profesional)	Ejecución de obras de Rehabilitación, Reforma y /o Reparación
1 ENCARGADO	Sin titulación exigida	5 AÑOS (referidos a la experiencia profesional)	Ejecución de obras de Rehabilitación, Reforma y /o Reparación

Cada uno de los puestos deberá ser ocupado, necesariamente, por una persona técnica distinta.

b) Cumplir durante todo el periodo de ejecución del contrato las normas y condiciones fijadas en el convenio colectivo de aplicación.

c) La ejecución de las MEJORAS presentadas en su oferta o proposición y aceptadas por el órgano de contratación, y en concreto:

2.1. Mejora técnica 1

Compromiso de ejecutar la partida del CAPÍTULO 13 PINTURAS: 21PEEE90041 m2 PINTURA ANTICORROSIVA ANTIOX. CON INCLUSIÓN PARTÍCULAS METÁLICAS, con la mejora de la pintura definida en proyecto por pintura ecológica, que no contiene disolventes tóxicos, hecha principalmente, a base de aceites vegetales y en su fabricación se sustituyen los productos químicos por elementos naturales de origen vegetal o mineral con Etiqueta Ecológica Europea ECOLABEL.

2.2. Mejora técnica 2:

Compromiso de ejecutar las partidas del capitulo 07 CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA: 11SBA00001 m. BARANDILLA AC. CAL. BAST. SENC. PLET. ENTREP. CUADRAD. 14 mm ; 11SBA90025N m .BARANDILLA RAMPA PERS CON DISC. AC. CAL. PASAMANOS TUBO 50x4 mm; 11SBA90026N m. PASAMANOS RAMPA PERS CON DISC. AC. CAL. PASAMANOS TUBO 2x50x4 mm, descritas en el proyecto con la sustitución del acero laminado en caliente por acero inoxidable.

d) La ejecución de las condiciones especiales de ejecución definidas en el Anexo I-apartado 9 del PCAP, que son:

DEFINICIÓN DE LA CONDICIÓN ESPECIAL DE CARÁCTER SOCIAL:

La empresa adjudicataria deberá emplear en la plantilla que ejecute el contrato al menos a un 10% de las horas de trabajo de la ejecución de la obra a personas provenientes de los siguientes colectivos:

- Mayores de 45 años en situación de desempleo.
- Menores de 30 años en situación de desempleo.
- Mujeres en situación de desempleo.

De ese 10% de horas de trabajo, al menos el 40% deben corresponder a horas trabajadas por mujeres.
Numero total de horas de trabajo según documentación técnica:
TOTAL HORAS: 14.787 h.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN ESPECIAL:

Para la comprobación del cumplimiento de esta condición la contrata adjudicataria deberá aportar la siguiente documentación:

Certificado acreditativo expedido por la empresa adjudicataria con la relación nominal de personas contratadas en cumplimiento de la condición especial del contrato, indicando el DNI de cada uno, el colectivo social al que pertenece y el numero de horas contratadas.

Por cada trabajador contratado perteneciente a estos colectivos:

- Copia del alta en la Seguridad Social.
- Copia del DNI en vigor.
- Vida laboral en la que se acredite la situación de desempleo (baja en la Seguridad Social) a fecha de la contratación y la duración del contrato de trabajo.
- Copia del contrato de trabajo.

De conformidad con el artículo 202.4 todas las condiciones especiales de ejecución que formen parte del contrato serán igualmente exigidas a todos los subcontratistas que formen parte de la ejecución del mismo.

El contratista controlará el cumplimiento de esta condición por parte de los subcontratistas, cuyos datos se computarán conjuntamente con los del contratista a los efectos de su cumplimiento.

e) Se hace constar que el contratista se apoya en un compromiso de disposición de solvencia por medios externos suscrito por la empresa AQUATERRA SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS SL, de 25.05.2026 con aceptación expresa de los efectos señalados en el artículo 1257 del Código Civil.

SEGUNDA.- Precio, revisión de precios y régimen de pago

El precio del contrato es de NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL, SETECIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON DIEZ Y OCHO CÉNTIMOS (997.765,18 €), IVA EXCLUIDO, al que le corresponde, en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido un importe de 10% (99.776,52 €), siendo el importe total del contrato, IVA incluido, de 1.097.541,70 €.[5]

Esta cantidad será abonada por la Junta de Andalucía, en la forma establecida en la cláusula 18 y en el Anexo I-apartado 12 del PCAP, previa presentación de la correspondiente factura y recepción de conformidad, teniendo en cuenta la siguiente distribución de anualidades:

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2026	128.717,82	6308.17.04.003 (F. FEDER)
2026	12.871,78	6308.17.10.007 (IVA NO DED.)
2027	869.047,36	6308.17.04.003 (F. FEDER)
2027	86.904,74	6308.17.10.007 (IVA NO DED

Los precios unitarios de adjudicación de cada bien o grupo de bienes, son los siguientes:

PRECIOS UNITARIOS Y PRECIOS DESCOMPUESTOS. En el presupuesto de ejecución material de la obra se encuentran incluidos los costes salariales de la mano de obra directa que se reflejan en los precios unitarios contemplados en el Proyecto de ejecución de la actuación.

Los precios unitarios y descompuestos se encuentran justificados en las mediciones y presupuesto anexos al Proyecto y están realizados tomando como referencia la Base de Costes de de la Construcción de Andalucía (BCCA) y con adecuación a los precios de mercado. El método de calculo utilizado para determinar el valor estimado incluye costes laborales vigentes derivados de los convenios colectivos sectoriales de aplicación, otros costes que deriven de la ejecución material del servicio, gastos generales de estructura y el el beneficio industrial.

5 En el caso de contrato de suministros y servicios en función de necesidades regulados en la DAª 33 LCSP, deberá indicarse el importe máximo limitativo del compromiso económico de la Administración.

Según lo establecido en el Anexo I-apartado 2 del PCAP, el presente contrato está sujeto a revisión de precios[6]. Fórmula: 811. Obras de Edificación General *(RD 1359/2011 de 7 de octubre)*

$Kt= 0,04A_t/A_0+ 0,01B_t/B_0+ 0,08C_t/C_0+ 0,01E_t/E_0+ 0,02F_t/F_0+ 0,03L_t/L_0+ 0,08M_t/M_0+ 0,04P_t/P_0+ 0,01Q_t/Q_0+ 0,06R_t/R_0+ 0,15S_t/S_0+ 0,02T_t/T_0+ 0,02U_t/U_0+ 0,01V_t/V_0+ 0,42$

TERCERA.- Duración y prórroga

El plazo total de ejecución del contrato es de **doce meses** desde la formalización del Acta de replanteo e inicio de las obras.

El contrato NO contempla la posibilidad de prórroga.

La comprobación del replanteo tendrá lugar dentro del plazo de 30 días fijado en el Anexo I-apartado 13 , contados desde la formalización del contrato[7].

CUARTA.- Programa de trabajo[8]

La empresa SARIAL OBRAS SL está obligada a presentar a la Administración un programa de trabajo, en el plazo de 30 días contados contados desde la formalización del contrato.

En el programa de trabajo se incluirán los datos exigidos en el artículo 144.3 del RGLCAP, debiendo en todo caso ajustarse a los plazos establecidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares, salvo que la Administración autorice la modificación del mismo.

La Administración podrá acordar no dar curso a las certificaciones de obra hasta que la empresa contratista haya presentado en debida forma el programa de trabajo, sin que ello pueda originar derecho al cobro de intereses de demora por retraso en el pago de dichas certificaciones.

QUINTA.- Garantía definitiva

Para la debida efectividad de este contrato, la empresa SARIAL OBRAS SL ha constituido por medios electrónicos ante la Caja General de Depósitos de la Comunidad Autónoma, Sevilla, con fecha de 26.05.2026, una garantía definitiva[9] MEDIANTE SEGURO DE CAUCIÓN, por importe de CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (58.984,64 euros), según se acredita mediante resguardo de depósito RUE CAJAVAL EH4195 2026/500859 que queda incorporado como anexo al mismo, y que responderá de los supuesto contemplados en el artículo 110 de la LCSP.

SEXTA.- Plazo de garantía

El plazo de garantía del contrato es de 12 meses, a contar desde el día del acto formal de recepción o conformidad. Una vez certificada de conformidad la recepción de la totalidad del objeto contractual y transcurrido el plazo de garantía estipulado, sin que resultaren responsabilidades, se procederá a la devolución de la garantía definitiva.

SÉPTIMA.- Cesión y subcontratación

Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos por el contratista a un tercero, de acuerdo con lo establecido en la cláusula 16.7 y en el Anexo I-apartado 13 del PCAP.

6 En el caso que proceda la revisión de precios, indicar la fórmula o índice oficial de revisión aplicable.

7 Indicar en el caso de contrato de obra

8 Indicar en el caso de contrato de obra, cuando se establezca expresamente en el pliego de cláusulas administrativas particulares, y siempre que la total ejecución de la obra esté prevista en más de una anualidad.

9 Si así se ha previsto en el PCAP deberá indicarse el importe de la garantía complementaria que deba constituir la persona contratista, así como los datos de su depósito.

El contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación, de acuerdo con lo establecido en la cláusula 16.8 y en el Anexo I-apartado 10 del pliego regulador de la presente contratación.

OCTAVA.- Modificación del contrato

El presente contrato puede ser modificado en los supuestos que así se prevea expresamente en el Anexo I-apartado 15 del PCAP, en los términos indicados en dicho anexo y en la cláusula 28 del PCAP.

NOVENA.- Cumplimiento del contrato

El contrato se considerará cumplido cuando se haya realizado a satisfacción de la Administración la totalidad de la prestación, la cual se realizará a riesgo y ventura del contratista con sujeción a lo establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares y el Proyecto de obra, siguiendo las instrucciones que para su interpretación dé el órgano de contratación.

En todo caso, su constatación exigirá por parte de la Administración un acto formal y positivo de recepción o conformidad, de acuerdo con lo establecido en el PCAP.

DÉCIMA.- Penalidades por incumplimiento del contrato

En caso de incumplimiento del contrato se impondrán las penalidades previstas en la cláusula 17 y en el Anexo I-apartado 11 del PCAP.

DÉCIMO PRIMERA.- Resolución del contrato

Serán causas de resolución del contrato las previstas en la LCSP, además de la estipulada en la cláusula 29 del PCAP.

Asimismo, tienen la consideración de obligaciones esenciales a efectos de lo previsto en el artículo 211.1.f) de la LCSP, las siguientes: *No procede.*

DÉCIMO SEGUNDA.- Consolidación del personal

A la extición del contrato, no podrá producirse la consolidación del personal que la empresa haya destinado para la realización del objeto del contrato.

DÉCIMO TERCERA.- Confidencialidad y protección de datos

El contratista debe respetar el carácter confidencial de la información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato, según lo establecido en la cláusula 12.3 y en el Anexo I-apartado 13 del PCAP y durante el período fijado en la misma.

El régimen de protección de datos de carácter personal será el establecido en la cláusula 12.3 del PCAP. Ambas partes asumen el deber de proteger los datos personales de conformidad con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y su normativa de desarrollo. La empresa/persona contratista (en caso de que el contrato implique la necesidad de que acceda a datos de carácter personal de cuyo tratamiento sea responsable el órgano de contratación) tiene la consideración de encargada del tratamiento, de confomridad con lo dispuesto en el artículo 28.3 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (Reglamento general de protección de datos).

DÉCIMO CUARTA.- Normas aplicables

El presente contrato es de naturaleza administrativa, y se rige en primer término, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por:

- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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 (LCSP).

- El Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público en lo que no se oponga a la LCSP.
- El Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, en lo que no se oponga a la LCSP.
- El Decreto 39/2011, de 22 de febrero, por el que se establece la organización administrativa para la gestión de la contratación de la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades instrumentales y se regula el régimen de bienes y servicios homologados.
- Supletoriamente, se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

Asimismo, será de aplicación la normativa sectorial vigente en cada momento.

DÉCIMO QUINTA.- Documentación contractual

Tienen carácter contractual, por orden de prioridad, los pliegos de cláusulas administrativas particulares y el Proyecto de obra [10], la oferta completa y el presente contrato, que, salvo caso de error manifiesto, se utilizará para determinar la prevalencia respectiva, en caso de que existan contradicciones entre los citados documentos.

La suscripción del presente contrato supone la conformidad del contratista con los pliegos de cláusulas administrativas particulares y el Proyecto de obra reguladores del mismo.

La persona contratista presta, igualmente, su conformidad al proyecto de obra cuya ejecución es objeto del presente contrato, sin perjuicio de las consecuencias que pudieran derivarse de la comprobación del replanteo del mismo[11].

La persona contratista presta, igualmente, su conformidad con el proyecto a ejecutar, aprobado por el órgano de contratación que es objeto de la adjudicación del contrato y define la obra a ejecutar[12].

Asimismo, el contratista se somete a la legislación de contratos del Sector Público.

DÉCIMO SEXTA.- Jurisdicción competente

El presente contrato es de naturaleza administrativa, por lo que para cuantos problemas puedan surgir en el cumplimiento e interpretación del mismo, las partes se someten a la jurisdicción Contencioso Administrativa.

DÉCIMO SÉPTIMA.- Sumisión a arbitraje[13]: NO PROCEDE.

Y para la debida constancia de todo lo convenido se firma electrónicamente este documento de formalización de contrato mediante el Sistema de Información de relaciones electrónicas en materia de contratación (SiREC), en cumplimiento de la obligación legal de utilización de medios electrónicos prevista en la LCSP y el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo.

Por la AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA	Por SARIAL OBRAS SL
José Manuel Correa Reyes	Santiago Rincón Álvarez
DIRECTOR GENERAL	ADMINISTRADOR ÚNICO

10 Indicar cualquier otro documento que se considere que tiene carácter contractual.
11 Indicar en el caso de contratos de obras
12 Indicar cuando el objeto del contrato sea la dirección de obras
13 Para los contratos financiados total o parcialmente con fondos europeos, se puede establecer que la resolución de las discrepancias que puedan surgir en fase de ejecución del contrato de sometan, con carácter alternativo a la jurisdicción Contencioso Administrativa, a arbitraje.