



Junta de Andalucía

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO DE MODIFICADO Nº 1 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

Se emite la presente memoria en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97,1 del vigente RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la cláusula 22 del PCAP que rige el contrato, considerándose a su vez como informe razonado sobre la necesidad, características e importe calculado de las prestaciones objeto del modificado del contrato.

1.- Datos del contrato

Con fecha de 24 de abril de 2025, se suscribió contrato entre AVRA y la empresa AVANZASI S.L.U., denominado; 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 importe de 442.977,84 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 536.003,18 euros con un plazo de ejecución de 12 meses.

2.- Naturaleza y objeto del contrato

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA es el primer gestor nacional de patrimonio público residencial debido a la magnitud y dispersión geográfica del Parque Público Residencial de la Comunidad Autónoma, por lo que es un referente en materia de vivienda de promoción pública en régimen de arrendamiento.

En concreto en la provincia de Cádiz los datos son los siguientes:

- Volumen: más de 14.427 viviendas protegidas (incluyendo las viviendas en régimen de compraventa y acceso diferido), de las cuales 9.480 viviendas son en régimen de alquiler, entre VPP y VPA. Los servicios objeto de este contrato sólo se extenderá a las viviendas en régimen de alquiler, incluyendo VPP y VPA.
- Dispersión geográfica: repartidas entre 40 de los 45 municipios de Cádiz.
- Impacto social: Habitan más de 44.000 personas aproximadamente, con distintos regímenes de tenencia (arrendamiento, compraventa y acceso diferido)

Por otra parte uno de los ejes estratégicos u objetivos fundamentales que forman parte de la gestión integral del parque público de viviendas es la conservación y el mantenimiento de sus edificios. Se consideran servicios, trabajos y actuaciones de mantenimiento todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo del ciclo de vida útil del mismo. El mantenimiento correctivo comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente

JOSE GALVAN APARICIO		06/02/2026 11:51:59	PÁGINA: 1 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGw7AkV1662PIS3sRP0NY3yOS7o5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



a situaciones inesperadas, es decir, no previstas ni previsibles. Esta forma de mantenimiento es aplicable una vez que haya aparecido el mal, actuando directamente en el fallo para su corrección. Las reparaciones y sustituciones físicas y/o funcionales son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento que no está incluido en la programación anual de conservación y mantenimiento.

Los Principios operativos que se pretenden conseguir con el contrato son los siguientes, entre otros:

- Mejorar el estado de las condiciones actuales del Parque Público Residencial de AVRA.
- Capacidad de respuesta inmediata ante una situación de peligro que pudiera demandar una actuación de emergencia o de especial dificultad técnica.
- Posibilidad de disponer de medios personales y mecánicos ante la acumulación de tareas de carácter urgentes según definición la cláusula 5 del Pliego de Prescripciones Técnicas y no admitan demoras en su realización.
- Disponibilidad, sin consideración horaria o festiva, que afecte a la capacidad de respuesta. Que por tratarse de trabajos de mantenimiento y reparación por sus características de imprevisión y multiplicidad no son susceptibles de la previa redacción de un proyecto o no lo precisen.

3.- Desarrollo de los Servicios.

El PCAP y PPT que rigen la contratación tienen como objeto el servicio de reparaciones derivados de daños inesperados o sobrevenidos así como la adecuación básica de viviendas para nuevas adjudicaciones en las viviendas en régimen de arrendamiento del Parque Público, conforme al Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial titularidad de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, período 2023-2026 aprobado mediante Resolución del Director General de AVRA el 25 de mayo de 2023.

Así el procedimiento consiste, tras haber sido detectada la necesidad de un servicio, y habiendo sido este aprobado por AVRA, en proceder a la ejecución del mismo siendo recibida su correcta ejecución por el técnico que proceda.

En tal sentido el PPT establece una descripción básica de los servicios de reparación a realizar, con unas tarifas para la ejecución de las mismas sobre las que el contratista ha realizado una baja.

El número de actuaciones de reparaciones menores llevadas a cabo durante el ejercicio 2025 ascendió a un total de 419, agotando totalmente el presupuesto que ascendía, conforme a la dotación presupuestaria prevista para el ejercicio, a:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida	Partida
2025	372.235,68 €	01.09.001	COSTE DE MANTENIMIENTO
2025	78.169,49 €	01.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

El contrato prevé para el ejercicio 2026 (hasta el 24 de abril de 2026) un importe muy exiguo de:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida	Partida
2026	70.742,16 €	01.09.001	COSTE DE MANTENIMIENTO
2026	14.855,85 €	01.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

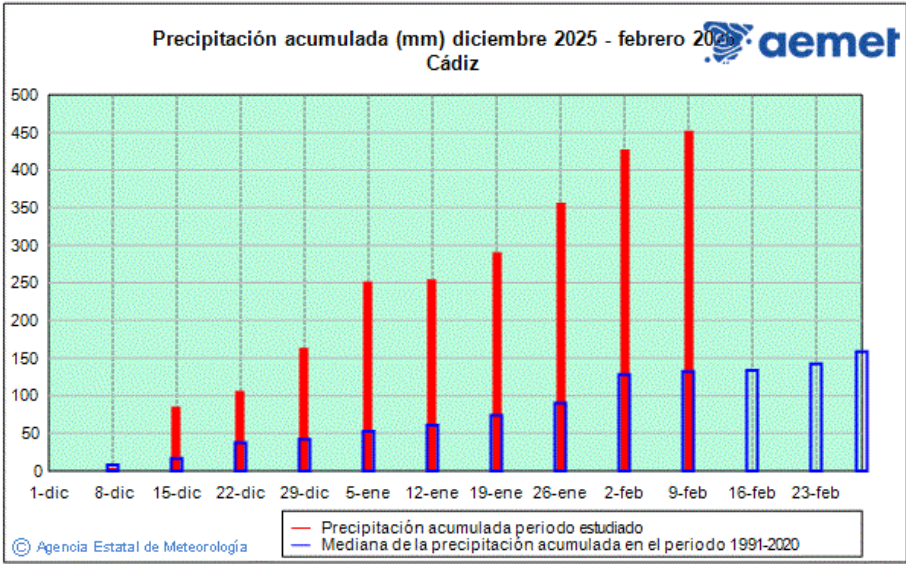
JOSE GALVAN APARICIO		06/02/2026 11:51:59	PÁGINA: 2 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGw7AkV1662PIS3sRP0NY3yOS7o5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



A la fecha de la emisión del presente informe se han recibido desde finales de 2025 y en lo que se lleva de ejercicio de 2026 un número de partes de atención anormalmente alto. El incremento de los mismos está causado por la propia antigüedad del parque que está sufriendo enormemente por el anormal volumen de precipitaciones de este invierno 2025-2026 que se ha incrementado sustancialmente, conforme al gráfico de la AEMET que se incorpora, y que en la última semana que se tienen datos, la precipitación acumulada ha sido un 300 % superior a la media, siendo sostenido en el tiempo desde el 15 de diciembre de 2025.

La incidencia de las diferentes tormentas que han azotado la Provincia, especialmente la tormenta “Leonardo” que ha generado la alerta roja en varias poblaciones de Cádiz, ha desbordado todas las previsiones existentes que una administración diligente hubiera podido prever.

INFORME DE PRECIPITACIÓN ACUMULADA AEMET PROVINCIA DE CADIZ INVIERNO 2025- 2026





ALERTAS PROVINCIA DE CADIZ TORMENTA LEONARDO LLUVIAS

🏠 aemet.es/es/eltiempo/pred + ⓘ ⋮

Avisos meteorológicos 🔗 ⓘ

⚠️ Aviso especial. Temporal atlántico.

Península y Baleares ▾

Resumen diario ▾

Todos ▾

📄 ⬇

aemet

JOSE GALVAN APARICIO		06/02/2026 11:51:59	PÁGINA: 4 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGw7AkV1662PIS3sRP0NY3yOS7o5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.- Necesidad de modificación del contrato para incrementar el número de servicios

Por todo lo expuesto y de acuerdo a los principios operativos antes citados a fin de dar cumplimiento al objeto del contrato se hace necesario modificar el contrato en un porcentaje del 49 % a fin de dotar el mismo para atender las necesidades nuevas surgidas, en el importe que se indica y que ascienden a:

ANUALIDAD	PARTIDA PRESUPUESTARIA	IMPORTE SIN IVA	IVA
2026	1786.1.9	217.059,14 €	
2026	1786.1.10		45.582,42 €

Todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 205.2.b) de la LCSP, tratándose de una modificación no prevista en el PCAP en la que se considera tiene encaje contractual la modificación:

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*

5.- Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Cádiz de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de acuerdo con el artículo 17.2 d) de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y 118 del Reglamento de Régimen Interior.

Por todo lo expuesto **SE PROPONE** al Director Provincial de AVRA que acuerde el Inicio del Modificado N.º 1 del contrato denominado; 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, hasta alcanzar 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).

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica

EL RESPONSABLE DEL CONTRATO POR SUPLENCIA

Fdo.: José Galván Aparicio

JOSE GALVAN APARICIO		06/02/2026 11:51:59	PÁGINA: 5 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGw7AkV1662PIS3sRP0NY3yOS7o5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	