

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DEL SUMINISTRO DE PUERTAS ANTI-OCUPACIÓN Y DE KITS DE ALARMA CON CONEXIÓN A CRA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO, Y SERVICIO DE VIGILANCIA SIN ARMAS, CUSTODIA DE LLAVES Y SERVICIO DE ACUDA PARA PROTECCIÓN DE LOS INMUEBLES PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO PROPIEDAD DE AVRA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA RECUPERADAS Y/O PENDIENTES DE ENTREGA A UN NUEVO ADJUDICATARIO.

G3 2026/000303 GEC: CONTR 2026 73891

1. Naturaleza y objeto del contrato.

El objeto del presente contrato es el SUMINISTRO DE PUERTAS ANTI-OCUPACIÓN Y DE KITS DE ALARMA CON CONEXIÓN A CRA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO, Y SERVICIO DE VIGILANCIA SIN ARMAS, CUSTODIA DE LLAVES Y SERVICIO DE ACUDA PARA PROTECCIÓN DE LOS INMUEBLES PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO PROPIEDAD DE AVRA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA RECUPERADAS Y/O PENDIENTES DE ENTREGA A UN NUEVO ADJUDICATARIO.

2. Tipo de contrato.

El contrato que se propone se define conforme al art. 18 LCSP como un contrato mixto de suministro y de servicios, encontrándose las prestaciones directamente vinculadas entre sí y siendo complementarias por lo exigen un tratamiento unitario a fin de lograr el fin propuesto (proteger las viviendas recuperadas y/o pendientes de entrega a un nuevo adjudicatario) de conformidad con lo establecido en el art. 34.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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, (en adelante LCSP).

Asimismo el objeto de principal está determinado por los suministros, atendiendo al mayor valor estimado del mismo.

3. Necesidad, idoneidad de la contratación.

De conformidad con los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la justificación de la contratación que se propone está motivada en la necesidad del mantenimiento y conservación del patrimonio de la Agencia ante ocupaciones ilegales y posibles deterioros y/o actos vandálicos en los inmuebles recuperados. La Dirección Provincial de Málaga gestiona un total de 7.187 viviendas, de las cuales 4.413 están situadas en Málaga capital y 2.774 se hayan ubicadas en 61 municipios diferentes, así como locales y aparcamientos. Para la custodia de este patrimonio se vienen utilizando diferentes sistemas de protección, siendo los más efectivos, para determinadas promociones especialmente conflictivas por su ubicación y perfil de residentes, por un lado la presencia física de personal de vigilancia sin armas, realizando labores de salvaguarda de las viviendas y restos de inmuebles hasta su entrega efectiva al nuevo adjudicatario. Por otro, la instalación provisional de kits de alarma con conexión a CRA y servicio de acuda. Y, en determinados casos, la instalación de puertas anti-ocupaciones.

AVRA no cuenta con medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación externa de servicios de esta naturaleza.

4. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes

MARIA JOSE CERDAN MEGIAS		10/03/2026 19:38:10	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwKo07TO4zT1fqII7Xlgt28Upip	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes, dada la imposibilidad de prever con antelación los inmuebles que serán recuperados, que como se ha expuesto anteriormente puede ser en cualquiera de los 61 municipios diferentes en los que AVRA tiene viviendas, locales y aparcamientos, lo que impide establecer un criterio de diferenciación de lotes. Este hecho, unido al importe del contrato, no facilita dicha división, y de hacerse podría suponer un riesgo claro de no concurrencia.

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

Procedimiento abierto según lo dispuesto en el art. 156 LCSP, tramitación ordinaria sujeta a regulación armonizada, por aplicación del art. 19 en correlación con el 22.1 a) de la disposición citada.

6. Plazo de duración.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP, se prevé un plazo de duración de 12 meses, prorrogable por otros 12 meses.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 180.000 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21%, y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido, de 217.800 euros.

El presupuesto tendrá carácter de máximo, sin que ello presuponga, no obstante, la obligación del consumo total del mismo, quedando en consecuencia el precio efectivo del contrato condicionado por las necesidades reales de esta Administración, no encontrándose ésta obligada a demandar una determinada cuantía de unidades ni a gastar la totalidad del presupuesto, que tiene carácter indicativo. Se incluye en el importe los Gastos Generales y el Beneficio Industrial según el listado de precios de servicios de reparaciones del Anexo II del Pliego de Prescripciones Técnicas.

El presupuesto se ha calculado incluyendo 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 beneficio industrial.

Por la experiencia adquirida durante varios años, y teniendo en cuenta los costes actuales de estos servicios, la cuantía del contrato es la resultante de lo siguientes conceptos:

a) **Arrendamiento de kits de alarma**, que incluye la Instalación, retirada y mantenimiento mensual de un sistema de alarma en la viviendas las cuales deben cumplir los siguientes requisitos: conexión con Central de alarma profesional Grado 2, funcionamiento autónomo 6 V DC, comunicación Ethernet y dual SIM, GPRS, inalámbrico 868 MHz Jeweller y Wings, hasta 110 dispositivos inalámbricos, App Móvil y Software PC, Posibilidad de adaptar sensor pir cam en puerta antiokupa con sensor sísmico, ampliación de PIR y PIRCAM, ampliación de videoperimetrales exteriores, ampliación de sensor de niebla. Custodia de llaves.

Coste estimado: 250 €/mes/vivienda.

Número de unidades previstas: 528.

Total presupuestado 132.000 euros.

b) **Arrendamiento de puertas antiocupación**, las cuales deben cumplir los siguientes requisitos: puerta metálica de 3 y 2mm combinados con acabado vinílico imitación madera, resistencia a carga estática y efracción RC4, según UNE EN 1627:2011, medidas estándar 205x98 cm, posibilidad de fabricar cualquier

MARIA JOSE CERDAN MEGIAS		10/03/2026 19:38:10	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwKo07TO4zT1fqI17Xlgt28Upip	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

medida, cerradura de seguridad anti taladro y con 10 llaves embutidas. Se incluye la instalación y desinstalación de la puerta así como su mantenimiento.

Número de unidades previstas: 50

Coste Instalación y desinstalación de la puerta: de 266 euros/unidad. Total: 13.300 euros.

Coste Mantenimiento mensual de la puerta: 94 euros/mes. Total : 28.200 euros.

Total presupuestado: 41.500 euros.

c) **Servicio de vigilancia:** se estiman unas 200 horas de servicio, a las cuales se le aplicarán las tarifas siguientes:

<u>AÑO 2026</u>	<u>AÑO 2027</u>
• Vigilante diurno: 22 euros/hora (sin IVA)	• Vigilante diurno: 24 euros/hora (sin IVA)
• Vigilante diurno festivo: 24 euros/hora (sin IVA)	• Vigilante diurno festivo: 26 euros/hora (sin IVA)
• Vigilante nocturno: 25 euros/hora (sin IVA)	• Vigilante nocturno: 27 euros/hora (sin IVA)
• Vigilante nocturno festivo: 26 euros/hora (sin IVA)	• Vigilante nocturno festivo: 28 euros/hora (sin IVA)

El importe consignado incluye los siguientes conceptos: Coste directo de mano de obra, incluyendo: Sueldo base, Pluses y complementos fijos en su caso (Plus de peligrosidad mínimo, Plus de distancia y transporte, Plus de mantenimiento de vestuario, Parte proporcional de complementos de vencimiento superior al mes (gratificaciones de marzo, julio y navidad) y Seguridad Social; Coste directo de materiales o equipo; Costes indirectos; Gastos generales de estructura, y Beneficio industrial. El Coste del servicio acuda se incluye en cálculo de horas de vigilante.

El licitador deberá ofertar el precio de las tarifas antes descritas, advirtiéndose que en ningún caso podrán ser inferiores a lo establecido en el Convenio Colectivo Estatal de las Empresas de Seguridad de cada año de vigencia del contrato. Además de los costes directos los licitadores tendrán en cuenta para ofertar su tarifa todos los conceptos antes descritos.

Total presupuestado coste anual en vigilancia de 6.500 euros.

De la suma de los diferentes conceptos resulta un presupuesto base de licitación de 180.000,00 Euros, IVA no incluido.

Se hace constar, no obstante, que las prestaciones se llevarán a cabo por el contratista cuando fuere requerido para ello por AVRA en la modalidad correspondiente, y en función de las necesidades que vaya determinando la Dirección Provincial de Málaga hasta completar, en su caso, el referido presupuesto.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado incluyendo prórrogas, de 360.000 euros, IVA excluido, siendo el método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado, el importe de los elementos a suministrar así como los costes derivados de la aplicación de la normativas laborales vigentes otros costes que se deriven de la ejecución material de los servicios, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

8. Presupuesto PRINEX. META 005

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Anualidad	Fuente de Financiación	Partida Presupuestaria	Tipo Partida	IMPORTE
2026	Presupuesto AVRA	9956.1.91 – 2026	-	120.000,00

2026	Presupuesto AVRA	9956.1.10 – 2026	IVANODED	25.200,00
2027	Presupuesto AVRA	9956.1.91 – 2027	-	60.000,00
2027	Presupuesto AVRA	9956.1.10 – 2027	IVANODED	12.600,00

El presente contrato se financiará con fondos propios de AVRA.

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Málaga, de conformidad con el art. 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.

10. Clasificación exigida.

No será exigible la clasificación del empresario, al ser un contrato de suministros.

Los requisitos específicos de solvencia exigidos se indicarán en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y se detallarán en los pliegos del contrato.

11. Criterios de solvencia económico y financiera, técnica y profesional.

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP, se establecen los siguientes criterios de solvencia económico y financiera, técnica y profesional:

Solvencia económico y financiera:

a) Volumen anual de negocios de la persona licitadora o candidata, que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de 180.000 euros, equivalente al precio de licitación del contrato.

El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

b) Justificación de la existencia de un seguro de indemnización de responsabilidad civil por riesgos profesionales, con indicación expresa de los riesgos cubiertos y de su plazo mínimo de vigencia o fecha de vencimiento, que deberá cumplir la finalización del contrato, por un importe mínimo de 300.506,10 euros.

La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, y mediante el documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro, en los casos en que proceda.

Solvencia técnica y profesional:

a) Relación de los principales suministros y/o servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en los últimos tres años, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes. Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un comprador

MARIA JOSE CERDAN MEGIAS		10/03/2026 19:38:10	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwKo07TO4zT1fqI7Xlgt28Upip	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 50 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

Habilitación profesional obligatoria para todos los licitadores.

Para la prestación de los servicios, las empresas deberán contar con certificado habilitante en vigor, emitido por la Dirección General de la Policía según la Ley 5/2014 de Seguridad Privada, y Real Decreto 2364/1994, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Privada.

12. Criterios de adjudicación.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 116.4 c) en relación con el 145. 3 g y 145.4 de la LCSP, se establecen los criterios de adjudicación, la determinación de la oferta más ventajosa resultará de la aplicación de las puntuaciones siguientes :

Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas: Valoración 100 puntos

1. Proposición económica: Valoración 85 puntos

En función de la Proposición económica presentada, se calculará la **baja ofertada** en términos de porcentaje de la siguiente forma:

-En primer lugar se obtendrá la diferencia entre el Presupuesto base de licitación y el Precio ofertado en el Anexo V-MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA del presente PCAP.

-En segundo lugar se calculará la baja ofertada dividiendo la diferencia anterior entre el Presupuesto base de licitación.

$$\text{Baja (en \%)} = \frac{\text{Presupuesto base de licitación} - \text{Precio ofertado}}{\text{Presupuesto base de licitación}} \times 100$$

La baja ofertada afectará únicamente a los precios de las partidas que componen la Base de Precios del contrato que figura en el Pliego de Prescripciones Técnicas, **manteniéndose invariable el presupuesto base de licitación**. En consecuencia, a todos los precios propuestos por AVRA habrá que deducirle el porcentaje de baja ofertado y añadir el IVA correspondiente.

Se puntuará con la máxima puntuación aquella oferta económica con mayor porcentaje de baja (excepto cuando se haya estimado el carácter desproporcionado o anormal de la proposición económica, según se indica en el Anexo I del presente Pliego) y obtendrá cero puntos aquella oferta que no haya realizado ninguna baja.

Para la cuantificación de la puntuación de las restantes ofertas se procederá a aplicar la siguiente fórmula matemática que corresponde con una regla de tres inversa:

La fórmula a utilizar es por tanto:

$$P = 85 \times 1 - \frac{B_{\max} - B_o}{B_{\max}}$$

Donde:

P= Son los puntos obtenidos

Bmax= Baja de la oferta más ventajosa para AVRA. esto es, la de mayor porcentaje de baja.

MARIA JOSE CERDAN MEGIAS		10/03/2026 19:38:10	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwKo07TO4zT1fqI17Xlgt28Upip	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Bo=Baja de cada uno de los licitadores

2.- Mejoras en el tiempo de reacción: Valoración máxima 15 puntos

Dado el objeto del servicio, es fundamental la rapidez de respuesta del adjudicatario a la hora de proporcionar el servicio. Por ello, se valorará la mejora del tiempo de reacción de la empresa licitadora frente al habitual preaviso de 48 horas de la siguiente manera:

- El licitador oferta incorporar al vigilante antes de 2 horas tras un aviso: 15 puntos
- El licitador oferta incorporar el vigilante tras 2 y 5 horas del aviso: 10 puntos
- El licitador oferta incorporar el vigilante tras 5 y 12 horas del aviso: 5 puntos

El licitador adjudicatario será aquel que obtenga la máxima puntuación al sumar las parciales de cada uno de los puntos anteriores, con un máximo de 100 puntos.

13. Condiciones especiales de ejecución.

En cumplimiento de lo exigido en el art. 202 de la LCSP, se establece una obligación especial de ejecución del contrato, de carácter social, consistente en:

- a) Cumplimiento en el pago de las nóminas.

El adjudicatario deberá encontrarse en todo momento de la vida del contrato al corriente de pago con el personal que preste el servicio. A tal efecto, La Administración podrá exigir, junto a la correspondiente factura mensual, certificación acreditativa de que el contratista se encuentra al día en el pago de las nóminas de sus trabajadores, emitida por el representante legal de la empresa y firmada por todos y cada uno de los empleados que vienen prestando el servicio de que se trate.

Esta certificación, en ningún caso podrá sustituirse por certificados bancarios ni documentos contables que contengan información sobre transferencias o ingresos y en los que no conste la conformidad del trabajador.

b) La correcta cotización a la Seguridad Social por la totalidad de la jornada que cada trabajador lleve a cabo, de conformidad con lo establecido en los Pliegos, en el contrato en la legislación vigente. A tales efectos deberán presentar mensualmente en la Dirección Provincial de AVRA en Málaga la documentación acreditativa del pago a la seguridad social de los trabajadores. En cualquier momento, podrá la Administración requerir a los adjudicatarios que aporten certificación de la Seguridad Social de inexistencia de deuda líquida y exigible.

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.

14.- Penalidades.

Adicionalmente a las establecidas en el art. 193.3 LCSP, se establecen las siguientes:

1. Definición del incumplimiento:

MARIA JOSE CERDAN MEGIAS		10/03/2026 19:38:10	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwKo07TO4zT1fqI17XIgt28Upip	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se considerará incumplimiento imputable al contratista la demora en la instalación, conexión o puesta en funcionamiento de los sistemas de alarmas o puertas anti-okupa en cada uno de los inmuebles solicitados, respecto a los plazos parciales fijados en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) a partir de la orden de suministro (24 horas desde el aviso).

Asimismo tendrá la misma consideración el retraso en la prestación del servicio de vigilancia, cuando se incumpla el plazo ofertado por el contratista contado a partir de la orden de ejecución del servicio por parte de AVRA.

2. Cuantía de la penalidad:

Por cada día natural de retraso, el órgano de contratación podrá imponer una penalidad diaria de 50,00 € por cada día de retraso y por cada inmueble afectado. En cualquier caso la cuantía total de estas penalidades no podrá superar el 5% del precio del contrato (IVA excluido).

15. Responsable del contrato.

Como responsable del contrato se propone a, D^a Myriam Álvarez Alvarado, Técnico de la Dirección Provincial de Málaga.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA JEFA DE LA SECCIÓN SERVICIO DE VIVIENDA PÚBLICA

Fdo: M.^a José Cerdán Mejías

MARIA JOSE CERDAN MEGIAS		10/03/2026 19:38:10	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwKo07TO4zT1fqII7Xlgt28Upip	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	