

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE VIGILANCIA PARA PROTECCIÓN DE VIVIENDAS RECUPERADAS Y/O PENDIENTES DE ENTREGA A UN NUEVO ADJUDICATARIO PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO PROPIEDAD DE AVRA EN LA PROVINCIA DE GRANADA.

Código PRINEX: 9953

Código Expt. G-3: 2026/000558

Código Expt. Contratación: 2026/148055

CPV: 79711000-1 (Servicios de vigilancia de sistemas de alarma)

CPV: 79710000-4 (Servicios de seguridad)

1. Naturaleza y objeto del contrato.

El objeto del presente contrato es la contratación de servicios de vigilancia sin armas e instalación de kits de alarma con conexión a Central Receptora de Alarmas (CRA), custodia de llaves y servicio de acuda, para la protección de las viviendas pertenecientes al parque público propiedad de AVRA en la provincia de Granada, que se encuentren recuperadas y/o pendientes de entrega a un nuevo adjudicatario.

De conformidad con el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), el contrato tiene la consideración de contrato de servicios.

2. Tipo de contrato.

El contrato que se propone se define como contrato de servicios, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17 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).

3. Necesidad, idoneidad de la contratación.

En aplicación de los artículos 28 y 116 de la LCSP, la contratación se justifica en la necesidad de preservar el patrimonio de la Agencia ante ocupaciones ilegales, posibles deterioros y actos vandálicos en los inmuebles recuperados, garantizando su adecuada conservación hasta su entrega al nuevo adjudicatario.

La Dirección Provincial de Granada gestiona un total de 4.608 viviendas, de las que 1.643 se sitúan en Granada capital y 2.965 se ubican en 64 municipios distintos de la provincia. La experiencia previa de AVRA ha puesto de manifiesto que, para determinadas promociones especialmente conflictivas por su ubicación y perfil de residentes, los sistemas más eficaces son:

- La presencia física de personal de vigilancia sin armas, realizando labores de salvaguarda de las viviendas hasta su entrega efectiva al nuevo adjudicatario.
- La instalación provisional de kits de alarma conectados a CRA, con servicio de acuda y custodia de llaves.

AVRA no cuenta con medios personales ni materiales suficientes para atender estas necesidades con recursos propios, por lo que resulta necesario acudir a la contratación externa de servicios, lo que se considera el medio más idóneo y eficiente para satisfacer la necesidad descrita, conforme al principio de eficiencia en la gestión de los recursos públicos.

RAMON DAVID ESTEVA CABELLO		05/05/2026 14:11:59	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw839i419AvrmKcby1uZ9tz6YiD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.

De acuerdo con el artículo 99.3 de la LCSP, como regla general el órgano de contratación deberá dividir en lotes el objeto del contrato, salvo que una motivación adecuada justifique lo contrario.

En este expediente no se prevé el fraccionamiento en lotes por las siguientes razones:

- Imposibilidad de predeterminación geográfica: Las viviendas objeto de protección pueden encontrarse en cualquiera de los 64 municipios diferentes en los que AVRA tiene parque público, sin que sea posible anticipar, al tiempo de licitar, cuáles serán las promociones o municipios afectados durante la vigencia del contrato.
- Necesidad de gestión unitaria y homogénea: La correcta prestación del servicio requiere una coordinación centralizada, tanto en términos de personal de vigilancia como de sistemas de alarma y protocolos de respuesta, lo que desaconseja fragmentar la ejecución entre varios adjudicatarios por el riesgo de disparidad de procedimientos, tiempos de reacción y niveles de servicio.
- Eficiencia técnico-económica: La división en varios lotes, atendiendo al reducido importe global del contrato, podría incrementar de forma significativa los costes de coordinación y supervisión, sin que se aprecien ventajas sustanciales en términos de mejora de la concurrencia. Por el contrario, podría producirse un efecto disuasorio para operadores que puedan garantizar una cobertura integral en todos los municipios, reduciendo la competencia efectiva.

En consecuencia, se considera que la no división en lotes está suficientemente justificada y resulta proporcionada a la naturaleza y al volumen del contrato, de conformidad con el artículo 99.3 LCSP.

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

Procedimiento abierto simplificado abreviado del artículo 159.6 de la LCSP.

6. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP, se prevé un plazo de duración de 12 meses desde la formalización del contrato sin posibilidad de prórroga.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 48.039 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21%, y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido, de 58.127,19 euros.

El presupuesto de licitación se considera como máximo, facturándose los servicios realmente ejecutados con los precios ofertados, hasta agotar dicho presupuesto.

El presupuesto de licitación se considera como máximo, facturándose los servicios realmente ejecutados con los precios ofertados, hasta agotar dicho presupuesto.

La cuantía del contrato es resultante de la experiencia en trabajos similares contratados con anterioridad:

- Vigilante diurno: 18,89 euros/hora (sin IVA)

RAMON DAVID ESTEVA CABELLO		05/05/2026 14:11:59	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw839i419AvrmKcby1uZ9tz6YiD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Vigilante diurno festivo 20,53 euros/hora (sin IVA)
- Vigilante nocturno 20,97 euros/hora (sin IVA)
- Vigilante nocturno festivo 21,90 euros/hora (sin IVA)

El importe consignado incluye los siguientes conceptos:

(a) Coste directo de mano de obra, incluyendo:

- a.1) Sueldo base.
- a.2) 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).
- a.3) Seguridad Social.

(b) Coste directo de materiales o equipo.

(c) Costes indirectos.

(d) Gastos generales de estructura.

(e) Beneficio industrial.

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.

Por otro lado, en cuanto a la instalación de kits de alarma, se han previsto la siguiente cantidad:

- 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 100 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.

Se hace constar, no obstante, que el servicio será desarrollado 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 Granada hasta completar, en su caso, el referido presupuesto.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el valor estimado del contrato asciende a 48.039 euros, IVA excluido .

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX con código de actuación

RAMON DAVID ESTEVA CABELLO		05/05/2026 14:11:59	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw839i419AvrmKcby1uZ9tz6YiD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida	Partida
2026	28.022,75 €	9953.01.9.004	VIGILANCIA Y SEGURIDAD
2026	5.884,78 €	9953.01.10.007	IVA DEDUCIBLE
2027	20.016,25	9953.01.9.004	VIGILANCIA Y SEGURIDAD
2027	4.203,41	9953.01.10.007	IVA DEDUCIBLE

El presente contrato se financiará con fondos propios de AVRA.

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial en Granada 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 artículo 118 del Reglamento de Régimen Interior, aprobado por acuerdo del Consejo Rector, en su sesión de 28 de septiembre de 2017.

10. Clasificación exigida.

En el presente expediente no será exigible la clasificación del empresario, al ser un contrato de servicios. No obstante, tal y como se recoge en el artículo 77.1.b) de la LCSP; en caso de poseerla, ésta acreditará su solvencia económica y financiera y técnica o profesional.

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 20.000 euros, equivalente al valor estimado 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 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 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 f) de la LCSP, se establecen dos criterios de adjudicación, la determinación de la oferta más ventajosa resultará de la aplicación de las puntuaciones siguientes:

Criterio 1: Precio del servicio (bajada sobre tipo) – máx. 70 puntos, con fórmula lineal o similar. Para ello el licitador tendrá que ofertar las siguientes tarifas:

- I. 10 Pts. la oferta más ventajosa de Vigilante diurno: ____ euros/hora (sin IVA).
- II. 10 Pts. la oferta más ventajosa de Vigilante diurno festivo: ____ euros/hora (sin IVA)
- III. 10 Pts. la oferta más ventajosa de Vigilante nocturno: ____ euros/hora (sin IVA)
- IV. 10 Pts. la oferta más ventajosa de Vigilante nocturno festivo: ____ euros/hora (sin IVA)
- V. 30 Pts. la oferta más ventajosa de instalación, retirada y mantenimiento mensual de un sistema de alarma en las 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 100 dispositivos inalámbricos, App móvil y software para PC, posibilidad de adaptar sensor PIR cam en puerta antiokupa con sensor sísmico, ampliación de PIR y PIR CAM, ampliación de videoperimetrales exteriores y ampliación de sensor de niebla. Custodia de llaves.

Para cada una de las 4 tarifas a ofertar, se le asignarán 10 puntos al licitador que oferte la más económica, y al resto de licitadores se le asignarán 0 puntos. Se calculará la oferta mas ventajosa conforme a esta fórmula:

$$Omven = \text{Suma } (I+II+III+IV)/4$$

Siendo Omven, la oferta más ventajosa.

Para la tarifa (V) se le asignará 30 pts al licitador que oferte la más económica y al resto de licitadores se le asignarán 0 puntos. Por ejemplo, si un licitador oferta las tarifas más baratas en los cuatro primeros de los cinco supuestos obtendrá 30 puntos, o si oferta las tarifas más baratas en 5 de los 5 supuestos obtendrá 50 puntos.

RAMON DAVID ESTEVA CABELLO		05/05/2026 14:11:59	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw839i419AvrmKcby1uZ9tz6YiD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

El licitador deberá ofertar el precio de las tarifas, 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.

- **Criterio 2: Reducción del tiempo máximo de respuesta ante incidencias, en minutos, con fórmula que puntúa más la menor respuesta – máx. 20 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: 12 puntos
- El licitador oferta incorporar el vigilante tras 2 y 5 horas del aviso: 6 puntos
- El licitador oferta incorporar el vigilante tras 5 y 12 horas del aviso: 2 puntos

- **Criterio 3: Aviso a las Fuerzas de Orden Público de la incidencia detectada. SI/NO 10 Puntos. Otorgándole a “Si” 10 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.

Se considerarán ofertas anormalmente bajas las que, de acuerdo con los parámetros del artículo 149 de la LCSP y la definición que se recoja en el pliego, se sitúen por debajo de los umbrales fijados respecto de la media de las ofertas, exigiéndose en tales casos la oportuna justificación al licitador antes de adoptar la decisión de adjudicación o exclusión.

13. Condiciones especiales de ejecución.

En cumplimiento del artículo 202 de la LCSP, se establece como condición especial de ejecución de carácter social que, en caso de que la plantilla de la empresa adjudicataria presente una representación de mujeres inferior al 40% del total, esta deberá:

- Realizar, durante la ejecución del contrato, al menos una nueva contratación de mujer, o
- Transformar al menos un contrato temporal de mujer en contrato indefinido.

El cumplimiento de esta obligación se acreditará mediante certificado emitido por la empresa adjudicataria, sin perjuicio de las facultades de comprobación de AVRA.

14. Protección de datos y sistemas de alarma.

La prestación del servicio de instalación y mantenimiento de sistemas de alarma y, en su caso, de dispositivos con capacidad de captura de imagen o vídeo, se someterá estrictamente a lo dispuesto en:

- El Reglamento (UE) 2016/679, General de Protección de Datos (RGPD).
- La Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
- La Ley 5/2014, de Seguridad Privada, y su normativa de desarrollo.

RAMON DAVID ESTEVA CABELLO		05/05/2026 14:11:59	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw839i419AvrmKcby1uZ9tz6YiD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La empresa adjudicataria será responsable de cumplir todas las obligaciones derivadas del tratamiento de datos personales que, en su caso, se lleven a cabo, incluyendo la información a los interesados, la adopción de medidas de seguridad adecuadas y la suscripción de los contratos de encargo de tratamiento que procedan, en coordinación con AVRA.

15. Responsable del contrato.

Se propone como responsable del contrato a D. Ramón David Esteva Cabello, Jefe de Sección PPV de la Dirección Provincial de Granada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 de la LCSP .

En Granada, a la fecha de la firma electrónica que consta en el pie del documento.

EL JEFE DE SECCIÓN DE PPV

D. Ramón David Esteva Cabello

RAMON DAVID ESTEVA CABELLO		05/05/2026 14:11:59	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw839i419AvrmKcby1uZ9tz6YiD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	