

## **PROPUESTA DE CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE VIGILANCIA MEDIANTE SISTEMAS DE SEGURIDAD ELECTRÓNICA en el ámbito denominado SON BUSQUETS, en Palma de Mallorca (Islas Baleares).**

### **DENOMINACIÓN DEL CONTRATO**

Servicios de VIGILANCIA MEDIANTE SISTEMAS DE SEGURIDAD ELECTRÓNICA en el ámbito denominado SON BUSQUETS, en Palma de Mallorca (Islas Baleares).

### **JUSTIFICACIÓN**

Con fecha 11 de mayo de 2022, el Consejo de Administración de SEPES aprobó el Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (plan de viviendas para el alquiler asequible). El citado documento establece el marco de colaboración entre las instituciones firmantes para la ejecución de parte del "Plan de viviendas para el alquiler asequible" anteriormente denominado "Plan 20.000", en concreto, para el conjunto de actuaciones de la Administración General del Estado a través de SEPES, en colaboración con otras administraciones públicas y, en su caso, con intervención de la iniciativa privada, para la promoción del alquiler asequible o social para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados en ámbitos territoriales tensionados, en los que exista un mayor desajuste entre la evolución de los precios de las viviendas y las posibilidades de acceder a una vivienda atendiendo a las características locales del mercado del alquiler.

En virtud del indicado documento, el MITMA se obligaba a financiar las actuaciones que acometa SEPES, garantizando su sostenibilidad económica por cualquier obligación o incidencia derivada de la ejecución de los acuerdos administrativos o de los derechos de superficie que puedan constituirse sobre terrenos de su propiedad, desarrollados en el marco del Convenio para actuaciones del Plan de Viviendas para el alquiler asequible suscrito con fecha 10 de noviembre de 2022. Por su parte, SEPES se compromete a adquirir y urbanizar terrenos en los ámbitos de actuación del Convenio suscrito, aplicando los fondos transferidos al efecto.

Los terrenos de Son Busquets figuran entre los ámbitos urbanísticos incorporados al Plan del MITMA para la promoción de vivienda pública en régimen de alquiler asequible o social, tal como se recoge en la Resolución de transferencias de este Ministerio a SEPES de fecha 21 de diciembre de 2021.

En este sentido, con fecha 22 de septiembre de 2022 se suscribió Protocolo de Colaboración entre el Ministerio de Defensa y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para impulsar el desarrollo del "ARE 45-01 Son Busquets-Baluart" (antiguo Cuartel de Artillería Son Busquets), en Palma de Mallorca (Islas Baleares).

El objeto del indicado Protocolo era establecer las bases generales de colaboración y cooperación entre el Ministerio de Defensa y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para desbloquear e impulsar el desarrollo del ámbito "Antiguo Cuartel de Artillería Son Busquets" incorporado en el "ARE 45-01" del Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca.

Con fecha 19 de abril de 2023, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), a través de la Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES formalizó en escritura pública la compra al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), dependiente del Ministerio de Defensa, los terrenos integrados en el ámbito urbanístico que nos ocupa.

Respecto a la situación urbanística, los terrenos que conforman el Sector ARE 45-01 "Son Busquets" están clasificados como Suelo Urbano No Consolidado en el Plan General de Ordenación Urbana de Palma aprobado definitivamente el 23 de diciembre de 1998.

Considerando las particularidades de dicho desarrollo, dado que las obras de urbanización no se han iniciado, se considera necesario, una vez finalice el vigente contrato de servicios de vigilancia, poner en marcha un nuevo contrato de servicio de vigilancia, de acuerdo con la situación de dicho ámbito, para que sus instalaciones no sufran deterioros y evitar actos delictivos de vandalismo, intrusismo y ocupación en los referidos terrenos.

En este sentido, hay que indicar que el plazo de duración del último contrato de servicios suscrito para la vigilancia de dicho ámbito, mediante sistemas de seguridad electrónica, es de 12 MESES (UN AÑO) a contar desde el día 13 de febrero de 2025.

Expuesta la situación, para no dejar sin protección el ámbito de la indicada actuación a la finalización del contrato actual, resulta preciso contratar un servicio de vigilancia del ámbito y, teniendo en cuenta los recursos disponibles en la División, así como la especialización del trabajo y la imprescindible presencia en los terrenos de la actuación para dicha vigilancia, se propone la contratación externa de dicho servicio.

Realizado el estudio de la situación del ámbito, así como de la evaluación y análisis de sistemas de vigilancia y detección de intrusiones en este caso, y considerando las particularidades y circunstancias actuales de dicha actuación, se propone un sistema de seguridad electrónica (mediante sensores de alarma), incluyendo servicio de "acuda" para la seguridad de las instalaciones, con objeto de evitar actos de vandalismo, intrusismo y ocupación en los referidos terrenos.

Por tanto, la finalidad de este contrato sería la de dar continuidad en el tiempo al servicio de vigilancia, en tanto no se hayan iniciado las obras de urbanización.

La presente contratación no forma parte de una necesidad más amplia de la misma naturaleza que pudiera suponer fraccionamiento del gasto.

## DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

El servicio de vigilancia y seguridad consistirá en una acción preventiva y debe detectar cualquier tipo de incidencia en el recinto del ámbito de la actuación, de unas 11,07 hectáreas de superficie bruta e iniciar las actuaciones pertinentes para subsanar dicho incidente, todo ello con objeto de evitar su deterioro por asentamientos, robos y otros daños que pudieran producirse en sus instalaciones.

El objeto de la propuesta se concretaría en la instalación, puesta en marcha y funcionamiento durante dos años de un sistema anti-intrusión, que se completaría con un servicio de "acuda" a cualquier hora del día, para prestar toda la colaboración que sea necesaria a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y Policía Municipal, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes. Dicho servicio complementario tendría también, por tanto, la misión de custodia de llaves de acceso al ámbito.

Los trabajos que se contemplarían en el Servicio de vigilancia serán los siguientes:

- 1 Instalación, puesta en marcha y conexión con la central de los equipos necesarios, teniendo en cuenta que no existe actualmente suministro eléctrico en la actuación:  
  
Centrales inalámbricas, teclados numéricos inalámbricos, repetidores inalámbricos compatibles con fotodetectores, detectores inalámbricos de exterior, detectores inalámbricos de interior, sirenas inalámbricas, baterías de alimentación, módulos de alimentación, armarios y elementos asociados (incluso señalética).
- 2 DOS AÑOS de conexión a Central Receptora de Alarmas (CRA) 24 horas al día los 365 días del año para la recepción y tratamiento de las señales de alarma que puedan originarse. Incluye la cuota de conexión de los sistemas de seguridad, Test de línea IP/GPRS, informes mensuales, verificación en interior y en exterior y demás gastos que se produjeran. La conexión se realizará en Central Receptora de Alarmas.
- 3 DOS AÑOS de servicio de comunicaciones y conexión GPRS (incluye la cuota de la Central Receptora de Alarmas). Servicio de comunicaciones entre los equipos de seguridad instalados y el Centro Operativo de Servicios, contemplando la suma de las cuotas relativas a las comunicaciones GPRS (u otras equivalentes, en su caso), además de la cuota de conexión VPN y de la instalación del equipamiento necesario (Tarjetas SIM GPRS o similares, en su caso).
- 4 DOS AÑOS de control y custodia de llaves, para disponer de ellas en caso de salto de alarma y verificar el incidente.
- 5 DOS AÑOS de servicio de "acuda", incluyendo la verificación, en caso de salto de alarma.
- 6 Mantenimiento y reposición de baterías y tarjetas si fuera necesario, reparaciones, actualización y adaptación de equipos, así como cualquier otra actuación necesaria, en su caso, durante dicho periodo de DOS AÑOS.
- 7 La empresa adjudicataria facilitará en todo momento el acceso a las naves al personal de SEPES siempre que sea requerido, realizando las operaciones necesarias (apertura y cierre de puertas, conexiones y desconexiones de alarmas, etc.).

El servicio de seguridad electrónica incluirá:

1. Instalación y puesta en marcha del equipo con los siguientes elementos mínimos, descritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, o equivalentes en el mercado actual, según la tecnología elegida:
  - 6 Centrales inalámbricas,
  - 6 teclados numéricos inalámbricos,
  - 12 repetidores inalámbricos compatibles con fotodetectores,
  - 30 detectores inalámbricos de exterior,
  - 70 detectores inalámbricos de interior,
  - 6 sirenas inalámbricas para exterior,
  - 18 baterías de alimentación,
  - 18 módulos de alimentación,
  - 18 armarios,
  - y demás elementos asociados (todos los elementos materiales, medios auxiliares y accesorios que sean necesarios para la óptima prestación del servicio).
  
2. El servicio de gestión de central receptora de alarmas y otros servicios asociados (como conexión, mantenimiento y tarifa de comunicación), totalmente instalados y funcionando, incluido cualquier tipo de mantenimiento, suministro de energía y reposición en caso necesario. Por tanto, formará parte del servicio el alta y la conexión a central receptora de alarma (CRA), su gestión y explotación, suministro e instalación de las infraestructuras necesarias, así como el mantenimiento integral de la instalación.

Deberán instalarse por parte del adjudicatario todos los elementos necesarios del sistema de seguridad electrónica del ámbito considerado.

La empresa adjudicataria designará un responsable o coordinador técnico perteneciente a su plantilla que llevará a cabo la dirección del servicio, impartirá las órdenes e instrucciones de trabajo y será interlocutor ante SEPES.

La ejecución del contrato se desarrollará bajo el control del responsable designado por SEPES, el cual podrá dictar las instrucciones oportunas con el fin de remediar las faltas o defectos observados y asegurar el fiel cumplimiento de las prescripciones del contrato.

El servicio objeto de esta contratación se efectuará siguiendo los criterios recogidos en el Pliego de Prescripciones técnicas adjunto.

Serán por cuenta del Contratista cualesquiera gastos que resulten de la ejecución del Contrato (*gastos generales, seguro de responsabilidad civil profesional y los tributos de las distintas esferas fiscales y, en general, cualesquiera gastos que pueda ocasionar la ejecución del encargo que se contrata, incluso preparación, transporte y mantenimiento del material y equipo que se emplee, y los de personal de toda índole que el adjudicatario destine, desplazamientos y gestiones*), así como los que se requieran para la obtención de autorizaciones, documentos o cualquier información de Organismos oficiales o particulares,

impuestos, tasas, arbitrios, derechos o compensaciones y demás gravámenes o gastos que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes, en la forma y cuantía que éstas señalen.

El objeto del presente contrato se corresponde con la realidad de la prestación a realizar y no se está alterando el mismo para evitar la aplicación de las reglas generales de contratación.

No será necesario para la ejecución del contrato que los servicios se presten en las dependencias de SEPES.

No será necesario para la ejecución del contrato que SEPES ceda al contratista equipos o material en ningún caso.

No será necesario para la ejecución del contrato que SEPES autorice el acceso del personal de la empresa contratista a sus aplicaciones informáticas en ningún caso.

El contratista, sus empleados y/o colaboradores o subcontratistas o su personal no podrán tener acceso a datos de carácter personal que sean objeto de tratamiento en ejecución del trabajo, ni tampoco contacto con dichos datos con ocasión de la prestación.

El objeto de este contrato no puede dividirse en lotes o prestaciones diferenciadas por los siguientes motivos:

La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en un servicio de vigilancia y seguridad dificultaría su correcta ejecución y supondría un riesgo desde el punto de vista técnico, pues la coordinación de diferentes contratistas en un servicio de esta naturaleza podría conllevar riesgo de socavar la adecuada ejecución del contrato.

Se establecen como condiciones especiales de ejecución la/s siguiente/s:

*Consideraciones de Economía sostenible:*

Favorecer el mantenimiento o mejora de los valores medioambientales mediante la utilización de medios telemáticos de comunicación con SEPES, reduciendo el uso de papel, impresión y tintas.

Se establecen como condiciones de ejecución de otro orden la/s siguiente/s, también con carácter de obligación contractual esencial:

*Condiciones de otro orden:*

El Contratista se responsabilizará de todos los daños que se ocasionen a causa de la prestación del servicio.

Será por cuenta del Contratista indemnizar los daños que se originen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato, relevando a SEPES de toda responsabilidad o reclamación que le fuese exigida al respecto. El Contratista no sólo responderá de sus propios actos, sino también de los del personal que preste sus servicios y de los de las demás personas por quien deba responder, de acuerdo con la legislación vigente.

Antes de la formalización del contrato el Contratista estará obligado a suscribir una póliza de Responsabilidad Civil, que cubra, para todo el periodo que dure la ejecución del contrato, la responsabilidad profesional derivada de los daños y perjuicios causados a terceros como consecuencia de la ejecución del servicio, cuya suma asegurada sea de 100.000,00 € ó superior. La póliza de seguro, cuyo gasto de suscripción será por cuenta del Contratista, se debe mantener vigente hasta la finalización del plazo de duración del contrato.

## VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se fija en 139.300,00 euros. Impuesto indirecto: 29.253,00 euros en concepto de IVA

La justificación del valor estimado es la siguiente:

Para el cálculo del precio estimado del servicio de vigilancia especializada en la totalidad del ámbito de la actuación se ha tenido en cuenta su circunstancia de insularidad, así como su localización, en el casco urbano de la población, superficie (unas 11,07 Has) y características de la misma, evaluando los costes de los medios necesarios (costes directos e indirectos y demás gastos imputados a dicho servicio).

Dicho importe se ha estimado para la ejecución de los trabajos cuantificando el alcance y características de dicho Servicio, contrastando con precios de otros servicios de parecidas características, de acuerdo con precios actuales de mercado.

El precio del contrato incluye, además de los distintos dispositivos y materiales, la mano de obra necesaria y la conexión a central receptora de alarmas. Asimismo, el precio ofertado debe cubrir tanto las posibles actualizaciones del sistema si fuera necesario, como las operaciones de mantenimiento, posibles reparaciones y recarga o cambio de baterías, con la finalidad de evitar interrupciones en el servicio. Además, incluye tenencia de llaves y servicio de acuda.

### Cálculo:

- \* Equipos: 6 Centrales inalámbricas, 6 teclados numéricos inalámbricos, 12 repetidores inalámbricos compatibles con fotodetectores, 30 detectores inalámbricos de exterior, 70 detectores inalámbricos de interior, 6 sirenas inalámbricas, 18 baterías de alimentación, 18 módulos de alimentación, 18 armarios, y demás elementos asociados; (incluso conexión a Central Receptora de Alarmas (CRA) 24 horas al día los 365 días del año para la recepción y tratamiento de las señales de alarma que puedan originarse):  
77.500,00 €
- \* Mantenimiento y conservación/reposiciones: 7.250,00 €
- \* Comunicaciones, señalética: Servicio de comunicaciones entre los equipos de seguridad instalados y el Centro Operativo de servicios.  
(El precio contempla la suma de las cuotas relativas a las comunicaciones GPRS, ADSL (a través de RTC) o FTTx (a través de fibra óptica) y 3G/4G, además de cuota de conexión VPN y de la instalación del equipamiento necesario):  
7.750,00 €

\* Servicio de acuda y custodia de llaves:

46.800,00 €

**Total (Valor estimado del Contrato):**

**139.300,00 €**

El servicio incluye informes mensuales.

Cada empresa de seguridad que presta servicios de vigilancia mediante sistemas electrónicos tiene sus propios sistemas de vigilancia y detección de intrusión (cada uno con sus propias certificaciones y homologaciones). En este sentido, cada empresa de seguridad mediante sistemas electrónicos cuenta con sus propios dispositivos y materiales para desarrollar sus servicios de vigilancia.

Además, al encontrarse dichos sistemas electrónicos de vigilancia en continua innovación, los mismos podrían quedar obsoletos respecto a las posibles mejoras que al respecto aparezcan en el mercado.

Por todo ello, se considera, para el mejor desarrollo futuro del servicio, que los equipos sean propiedad de la empresa adjudicataria, pudiendo ser retirados, una vez finalice el servicio, a requerimiento de SEPES.

En el precio del contrato se entienden incluidos todos los gastos derivados de la realización de las diferentes tareas abarcadas por el presente contrato, gastos generales, beneficio industrial, seguro de responsabilidad civil y los tributos de las distintas esferas fiscales y, en general, cualquier gasto que suponga la realización del contrato, incluso preparación, transporte, mantenimiento de material y equipo que se emplee, cualquier instalación de higiene y bienestar necesaria, y los de personal de toda índole que el adjudicatario destine o contrata, desplazamientos y gestiones, así como los que se requieran para la obtención de permisos, documentos o cualquier información de Organismos oficiales o particulares, impuestos, tasas, arbitrios, derechos o compensaciones y demás gravámenes o gastos que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes.

Para el desglose de los costes directos, indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación se propone que se utilicen los ratios sectoriales de sociedades no financieras que se encuentran disponibles en la Central de Balances del Banco de España (CenBal) para empresas de cualquier tamaño en el sector de actividad correspondiente al objeto del contrato.

La Unidad proponente de este contrato considera que los costes laborales no son el coste económico principal del valor del contrato por los siguientes motivos:

La implantación de un sistema de seguridad electrónica conlleva que, una vez se finaliza la instalación y se realiza la puesta en marcha, sólo se requiera personal técnico de mantenimiento, además del personal del servicio de acuda. Por tanto, se minimiza el equipo humano necesario y el coste económico principal es el de los distintos dispositivos y materiales.

## PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TIPO DE TRAMITACIÓN

### PROCEDIMIENTO:

Teniendo en consideración el importe del valor estimado de los servicios y los criterios de adjudicación que se establecen más adelante, el procedimiento de adjudicación que se considera más adecuado para seleccionar en este caso al adjudicatario es el ABIERTO SIMPLIFICADO por los siguientes motivos:



Dado el importe de los honorarios estimados no se justifica la complejidad de un procedimiento abierto, quedando no obstante asegurada la concurrencia de licitadores.

#### **TRAMITACIÓN:**

La Tramitación del procedimiento es ORDINARIA.

## **SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL**

El objeto de este contrato está incluido en el ámbito de clasificación de un grupo y subgrupo vigente, y el grupo, subgrupo y categoría exigibles son los siguientes:

*Grupo: M*

*Subgrupo: 2 (Servicios de vigilancia)*

*Categoría: 1*

Los medios de acreditación de la solvencia técnica son los siguientes:

Los licitadores acreditarán su solvencia técnica y profesional por los medios que a continuación se indican, debiendo aportar los siguientes documentos:

El adjudicatario presentará Certificado de encontrarse inscrito en el Registro Nacional de Seguridad Privada del Ministerio del Interior y autorizado para ejercer las siguientes actividades:

- La instalación y mantenimiento de aparatos, equipos, dispositivos y sistemas de seguridad conectados a centrales receptoras de alarma o a centros de control o de videovigilancia.
- La explotación de centrales para la conexión, recepción, verificación y en su caso, respuesta y transmisión de las señales de alarmas, así como la monitorización de cualesquiera señales de dispositivos auxiliares para la seguridad de personas, de bienes muebles o inmuebles, y la comunicación a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad competentes en estos casos.

Ámbito de actuación para estas actividades: nacional o, en su defecto, debe incluir al menos el ámbito territorial en que se encuentra el espacio objeto de la vigilancia.

En el caso de que el licitador sea una empresa de nueva creación, con una antigüedad inferior a 5 años, la solvencia técnica que deberá acreditar será la siguiente:

La misma que en el apartado anterior.

No hay determinadas partes o trabajos incluidos en el objeto del contrato que, en atención a su especial naturaleza, deban ser ejecutados directamente por el propio licitador.



## CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA

Se exige a los licitadores, como requisito adicional de solvencia, que se comprometan a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los siguientes medios personales o materiales:

El Licitador designará expresamente un responsable o coordinador técnico perteneciente a su plantilla que llevará a cabo la dirección del servicio, cuya función será impartir directamente las órdenes e instrucciones de trabajo al personal de la empresa adjudicataria, en orden a la ejecución y buena marcha de los trabajos, con arreglo al Contrato y a la normativa vigente, y que será interlocutor ante SEPES.

Dicha designación expresa deberá acompañarse del historial profesional de dicho responsable, que permita confirmar que cuenta, al menos, con tres años de experiencia en trabajos de vigilancia y seguridad, considerándose como tales:

- La vigilancia y protección de bienes, establecimientos y lugares, tanto públicos como privados;
- La instalación y mantenimiento de aparatos, equipos, dispositivos y sistemas de seguridad conectados a centrales receptoras de alarma o a centros de control o de videovigilancia.

## GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

Al tramitarse mediante procedimiento abierto simplificado, de acuerdo al art. 159 de la Ley de Contratos del Sector Público, no se exige la constitución de garantía provisional.

La garantía definitiva para responder de las obligaciones derivadas del contrato se constituirá por el licitador que haya presentado la mejor oferta por el importe correspondiente al 5% del precio final ofertado, IVA excluido.

En caso de que la oferta del licitador propuesta como adjudicatario resultara incurso en presunción de anormalidad, la garantía definitiva ascenderá al 10% del importe correspondiente.

## CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y SU PONDERACIÓN

Se establecen varios criterios de adjudicación, cuya enumeración y forma de ponderación es la siguiente:

La selección del adjudicatario se realizará de acuerdo con la valoración cuantitativa de la oferta presentada. Esta valoración se obtendrá como suma de las valoraciones correspondientes a los apartados siguientes (siendo la puntuación máxima obtenible de 100 puntos):

A. Criterios evaluables mediante juicio de valor: Puntuación máxima obtenible: 25 puntos (25 %)

A.1. Metodología de la prestación del servicio (de 0 a 25 puntos).

#### *Documentación:*

Se plasmará en este apartado toda aquella información relevante para una correcta comprensión de la estrategia planteada por el Licitador para abordar los trabajos objeto del contrato.

- a) Planteamiento de la forma en que se piensa abordar la ejecución del trabajo; descripción del alcance y desarrollo de los trabajos; cuestiones específicas del trabajo, particularidades y condicionantes; contenido de los informes de seguimiento que se presentarán a SEPES.
- b) Forma de abordar la protección de instalaciones desde un proceso de identificación, análisis, evaluación, estudio e implantación de los medios y medidas preventivas que permitan evitar un ataque o situación de riesgo en las instalaciones (acorde con el Plan Operativo presentado).
- c) Descripción del Sistema anti-intrusión: centrales de intrusión, sistemas detectores (tecnología y características), comunicación y elementos asociados (sirenas, iluminación sorpresiva, señalética, etc.)
- d) Previsión de actuación ante cualquier fallo, ataque o problema técnico y para disponer las medidas necesarias para actuar con la rapidez que requiere la seguridad de este tipo de instalaciones.
- e) Certificaciones y homologaciones del licitador en este ámbito (sistemas de seguridad electrónica).

#### *Valoración:*

Se valorará en este criterio:

- Conocimiento del objeto del contrato y su problemática, así como de la zona o terreno de actuación y de cualquier otro condicionante externo;
- La combinación entre un buen diseño, el conocimiento y la correcta elección de los distintos dispositivos y materiales;
- Adaptación de la red de seguridad al contexto y necesidades (conectividad, cableado, coordinación de servicios tanto desde un punto de vista operativo como técnico);
- Claridad en la planificación de los trabajos (modo en que se va a llevar a cabo la prestación del servicio) y qué sistema de control se va a emplear (metodología a seguir, etc.), de tal modo que se garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas;
- Adecuación de los equipos materiales adscritos a las actividades;
- Contenido de los informes de seguimiento (mensuales, de incidencias, etc.);
- Compromiso de disposición de oficina en la misma provincia donde se realizará el servicio;
- Capacidad de síntesis en la exposición del contenido;
- Acreditaciones en vigor que tuviera el licitador en este ámbito (sistemas de seguridad electrónica).

B. Criterios evaluables de forma automática mediante fórmulas: Puntuación máxima obtenible: 75 puntos (75 %)

B.1. Compromiso de realización de mejoras técnicas (de 0 a 26 puntos)

Se valorará el compromiso de instalación de dispositivos adicionales y suplementarios autónomos dentro del ámbito de la actuación. Incluirá dicho compromiso la conexión con la central receptora de alarmas, cualquier tipo de mantenimiento de dichos dispositivos, suministro de energía y la sustitución de dichos elementos, si ello fuese necesario, para su funcionamiento durante todo el plazo de duración del contrato, sin coste alguno para SEPES.

Cada detector no formará parte del equipo mínimo requerido en el correspondiente apartado del Pliego de Prescripciones Técnicas.

- Se asignarán cero (0) puntos al licitador cuya oferta no se comprometa a instalar ningún dispositivo adicional.
- Para el resto de licitadores se valorará el compromiso de instalación de elementos adicionales y suplementarios de la siguiente forma:
  - Se asignarán cuatro (4) puntos por cada detector de exterior con cámara, conectado a una central, que el licitador se comprometa a instalar dentro del ámbito (y poner en funcionamiento durante la primera quincena del servicio), y mantener funcionando 24 horas/día, a su costa, y a atender hasta la finalización del contrato, hasta un total de dieciséis (16) puntos.

Si el Licitador se comprometiese a instalar más de cuatro (4) detectores de exterior con cámara se le otorgarían también dieciséis (16) puntos.

- Se asignarán cinco puntos (5) por cada cámara térmica con analítica de vídeo con alimentación solar, conectada a una central receptora, que el licitador se comprometa a instalar en zonas exteriores de los edificios existentes dentro del ámbito de la actuación, (y poner en funcionamiento durante la primera quincena del servicio), y mantener funcionando 24 horas/día, a su costa, y a atender hasta la finalización del contrato, hasta un total de diez (10) puntos.

Si el licitador se comprometiese a instalar más de dos (2 Uds) cámaras térmicas con analítica de vídeo se le otorgarían también diez (10) puntos.

Las mejoras propuestas por el licitador añadirán valor al contrato, pero, en ningún caso supondrán un coste adicional sobre la solución técnica ofertada; por tanto, estarán incluidas en la oferta económica que realice el Licitador.

## B.2. Puntuación de la proposición económica (de 0 a 49 puntos)

El cálculo de la puntuación de las ofertas económicas definitivamente admitidas se realizará de la siguiente forma:

- A la oferta más económica (precio menor) se le otorgarán 49 puntos.
- Al resto de licitadores les corresponderá la puntuación calculada con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación precio licitador} = 49 \times (\text{precio menor} / \text{precio del licitador}).$$

### UMBRAL DE ANORMALIDAD DE LAS OFERTAS

A los efectos de determinar las ofertas con valores anormales o desproporcionados deben establecerse los siguientes coeficientes, que se calcularán con cinco decimales:

*\*Coeficiente de licitación K*, de una oferta cualquiera: es la cifra que resulta de dividir el precio de esa oferta entre el precio base de licitación

*\*Coeficiente de baja B*, de una oferta cualquiera: es la cantidad resultante de restar K a la unidad. Es decir,  $B=1-K$

*\*Media de los coeficientes de baja, MB*: es la media aritmética de todos los coeficientes de baja B, de todas las ofertas admitidas o bien de aquellas que deban considerarse para este concepto, según lo recogido en los párrafos siguientes

Sentados estos conceptos, se considerará que una oferta tiene un valor anormal o desproporcionado en los siguientes supuestos:

- 1) Cuando, sea un solo licitador, suceda que su  $B > 0,25$ .
- 2) Cuando sean dos licitadores, con coeficiente de baja B1 y B2, siendo  $B1 > B2$ , se pueden dar dos supuestos:
  - a) Que  $B2 > 0,25$  en cuyo caso, ambas ofertas tendrán un valor anormal o desproporcionado.
  - b) Que  $B2 < 0,25$  o bien  $B2 = 0,25$  en cuyo caso la oferta más barata tendrá un valor anormal o desproporcionado si  $B1 > B2 + 0,20$
- 3) Cuando sean tres licitadores, con coeficientes de baja B1, B2 Y B3, se hallará la media, MB de sus coeficientes de baja y tendrá un valor anormal o desproporcionado aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > MB + 0,10$ . No obstante, no se tendrá en cuenta para el computo de dicha MB la oferta de cuantía más elevada cuando su coeficiente de baja sea  $B < MB - 0,10$ . En cualquier caso, se considerará desproporcionada cualquier oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > 0,25$
- 4) Cuando sean cuatro o más licitadores, se determinará en primer lugar la MB de todas las ofertas. Si se diera el caso de que una o varias ofertas estuvieran en el supuesto de que sus coeficientes de baja  $B < MB - 0,10$  entonces se recalcularía la MB, excluyendo esas ofertas. Ahora bien, si al eliminar dichas ofertas, el número de restantes ofertas es inferior a 3, entonces la nueva MB se calculará, en todo caso, considerando solo las tres ofertas más baratas. Una vez que se ha calculado mediante estos procedimientos la MB se considerará que tiene un valor anormal o desproporcionado toda aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > MB + 0,10$ .

## DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de 24 meses a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato.

En el caso de que se produjera un cambio de titularidad de los terrenos, modificaciones de las condiciones urbanísticas (aprobaciones de Proyectos u otros instrumentos urbanísticos) o bien la adjudicación de obras en los terrenos objeto de vigilancia, una vez se hayan formalizado o aprobado dichas modificaciones por SEPES o por el Organismo que corresponda, podrán finalizar los trabajos de vigilancia con una antelación no mayor de cuatro meses antes de finalizar el contrato. En ese caso, SEPES comunicaría la fecha de la finalización con una antelación mínima de 15 días. En este supuesto, el adjudicatario no tendrá derecho a percibir indemnización alguna, procediéndose al abono de la cantidad correspondiente tomando como base para su cálculo el precio total de adjudicación del contrato dividido por 730 días y previa presentación y conformidad de la correspondiente factura y el informe de incidencias, con la conformidad por parte de SEPES.

Al existir un contrato en vigor con el mismo objeto que esta propuesta, en caso de formalizarse el contrato antes de la finalización del contrato anterior, el plazo se contará desde el día siguiente a la terminación del contrato anterior.

El contrato anterior finaliza con fecha 12 de febrero de 2026

Para este contrato no se fijan plazos parciales.

## **PENALIDADES**

En caso de que el subcontratista o suministrador vinculado a la ejecución del contrato aporte al órgano de contratación resolución judicial o arbitral firme acreditando impago por parte del contratista en los plazos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y que dicha demora en el pago no venga motivada por el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por el subcontratista o por el suministrador en la ejecución de la prestación, se impondrá una penalidad mensual equivalente al 5 por ciento del precio del contrato hasta alcanzar el límite máximo del 50 por ciento de dicho precio.

No están previstas otras penalidades en este contrato.

## **FORMA DE PAGO**

El pago se realizará previa presentación de la factura y siempre que el cumplimiento del contrato se hubiera comprobado por SEPES. La forma de pago será la siguiente:

Pagos mensuales, previa conformidad técnica de los trabajos realizados por parte de SEPES. El pago se realizará por meses vencidos, previa presentación de la factura.

El importe de cada mensualidad será el presupuesto de adjudicación dividido por 24 meses.

## **REVISIÓN DE PRECIOS**

En este contrato no procede la revisión de precios.

## PLAZO DE GARANTÍA

No procede establecer plazo de garantía. Los motivos por los que no se considera necesario son:

Por la naturaleza y características del contrato (vigilancia y protección del ámbito de la correspondiente actuación durante el plazo establecido), no resulta necesario.

## CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causa de resolución del contrato las previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.

## DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA A LA PROPUESTA

☒ **Carátula del SIGES**

☒ **Pliego de Prescripciones Técnicas firmado**

☒ **Autorización de inicio de la Dirección General**

☒ **Certificado de no recurrir a la contratación de servicios externos como primera medida y de inexistencia de medios personales propios suficientes.**

☐ **En caso de servicios informáticos, informe favorable de la Secretaría General de Administración Digital.**

## PROPUESTA FINAL

En consecuencia, se propone la aprobación de la contratación del Contrato de Servicios de "VIGILANCIA MEDIANTE SISTEMAS DE SEGURIDAD ELECTRÓNICA EN EL ÁMBITO DENOMINADO SON BUSQUETS, EN PALMA DE MALLORCA (ISLAS BALEARES)" mediante el procedimiento ABIERTO SIMPLIFICADO, así como la aprobación del gasto correspondiente.

La Dirección General de SEPES con fecha 18/09/2025 autorizó el inicio de la tramitación de la presente propuesta.

Respecto al plazo de presentación de ofertas, desde la Unidad proponente se considera que el plazo mínimo de 15 días naturales establecido en la LCSP es suficiente.

UNIDAD PROPONENTE DEL CONTRATO  
Jefe de Unidad de Obras de Urbanización

Visto Bueno EL RESPONSABLE DEL CONTRATO  
Jefe de División de Obras de Urbanización

Conforme,  
Director de Urbanización y  
Agenda Urbana