

EXP: 04SE/2026

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DE CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE PROTECCIÓ D'IMMOBLES, MITJANÇANT ALARMES, PER PART DEL SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE I ACTUACIONS URBANES, SA (SMHAUSA)

De conformitat amb l'article 28 i 63 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP), la present memòria s'emet als efectes de justificar la naturalesa i extensió de les necessitats que es pretenen cobrir mitjançant el present contracte, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per satisfer-les.

Primer.- Necessitats a satisfer i motivació

L'objecte del present contracte és la prestació del servei de protecció i seguretat d'immobles mitjançant la instal·lació, manteniment i monitoratge de sistemes d'alarma connectats a una central receptora, amb la finalitat de prevenir intrusions, actes vandàlics o altres incidències que puguin afectar la integritat dels béns i instal·lacions.

El servei inclou, amb caràcter enunciatiu però no limitatiu:

- El subministrament i instal·lació dels sistemes d'alarma.
- La connexió a central receptora d'alarmes (CRA).
- El manteniment preventiu i correctiu dels equips.
- La gestió i resposta davant senyals d'alarma.
- L'assistència tècnica i suport continuat.
- Qualsevol altra actuació necessària per garantir el correcte funcionament del sistema i la seguretat dels immobles.

SMHAUSA té atribuïdes competències en la gestió i conservació dels immobles sota la seva titularitat o ús, essent necessari garantir-ne la seguretat i integritat.

En aquest sentit, s'ha detectat la necessitat de disposar d'un sistema eficaç de vigilància i protecció que permeti:

- Prevenir accessos no autoritzats, ocupacions il·legals i actes vandàlics.
- Minimitzar els riscos de danys materials i econòmics.
- Garantir una resposta ràpida davant incidències.
- Assegurar la traçabilitat i control de les situacions de risc.

Actualment, els mitjans propis resulten insuficients per cobrir aquestes necessitats amb les garanties exigibles, tant per manca de recursos tècnics especialitzats com per la necessitat de disposar d'un servei continuat (24/7).

Per aquest motiu, es considera necessari recórrer a la contractació externa d'un servei especialitzat que aporti:

- Tecnologia adequada i actualitzada.
- Personal qualificat.
- Capacitat de resposta immediata i continuada.
- Compliment de la normativa en matèria de seguretat privada.

Segon.- Divisió en lots.

No. Les prestacions objecte del contracte constitueixen un servei integral i funcionalment indivisible, atès que l'arrendament dels equips d'alarma, la seva instal·lació, el manteniment preventiu i correctiu, la gestió del sistema i la retirada final dels dispositius formen part d'un únic sistema tecnològic que ha de funcionar de manera coordinada i sota una mateixa infraestructura de gestió i monitoratge.

La divisió en lots podria comportar problemes de coordinació entre diferents contractistes, especialment en relació amb la responsabilitat sobre el correcte funcionament dels equips, les incidències tècniques, el manteniment i la gestió de les alarmes. Aquesta fragmentació podria afectar negativament l'eficiència del servei i generar riscos en la seguretat dels habitatges, que constitueix la finalitat principal del contracte. Així mateix, la contractació amb un únic adjudicatari permet garantir la compatibilitat tècnica dels equips, la integració dels sistemes i una gestió centralitzada de les incidències, així com una resposta més ràpida davant de possibles alarmes o avaries.

Tercer.- Durada del contracte.

Termini: 2 anys.

Possibles pròrrogues: Possibilitat de 3 pròrrogues anuals.

Quart.- Pressupost base licitació i valor estimat del contracte

4.1. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE: 211.350,00 € (dos-cents onze mil tres-cents cinquanta euros, abans IVA).

Concepte	Import licitació (2 anys)	Import possible modificat (20% durada inicial)	Import possibles pròrrogues (màxim 3 anys)	VEC
Lloguer, instal·lació, Manteniment i retirada d'alarmes.	70.450,00 €	14.090,00 €	126.810,00 €	211.350,00 €

El Valor estimat del contracte anual ha estat calculat partint de la previsió dels possibles serveis a contractar, tenint en compte la contractació dels darrers tres anys.

No obstant, el càlcul ha està elaborat de forma estimativa, no estant obligada SMHAUSA a contractar un determinat volum d'alarmes i resta de serveis relacionats, sinó únicament els que efectivament siguin necessaris pel desenvolupament de la seva activitat, sense que per aquest motiu els adjudicataris tinguin dret a percebre cap indemnització o compensació.

C.- PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ: 85.244,50 € (vuitanta-cinc mil dos-cents quaranta-quatre euros amb cinquanta cèntims, IVA inclòs).

És l'import corresponent a 2 anys de durada inicial prevista del contracte, sense considerar possibles pròrrogues ni modificats. I es desglossa amb el següent detall:



Denominació	Pressupost licitació (2 anys, IVA exclòs)	Import IVA	Pressupost licitació (2 anys, IVA inclòs)
Alarmes	70.450,00 €	14.794,50 €	85.244,50 €

El pressupost de licitació es desglossa en una partida alçada que SMHAUSA no estarà obligada a exhaurir, per un import de 70.450,00 € i que es consumirà en base als següents preus unitaris màxims:

Servei	Quantitat estimada	Preu unitari abans IVA
Lloguer mensual alarma	360	25,00 €
Instal·lació alarma	60	350,00 €
Retirada alarma	60	120,00 €
Bateria autònoma (sinó es disposa de connexió elèctrica)	60	180,00 €
Connexió a CRA	360	25,00 €
Quota mensual servei Acuda i custòdia claus	360	20,00 €
Servei d'auxiliars	250	25,00 €

El preu del contracte serà el que resulti del pressupost proposat per part del licitador que resulti adjudicatari, d'acord amb la seva oferta. La quantia indicada constitueix la xifra màxima, per sobre de la qual s'estimarà que les ofertes de les empreses licitadores que excedeixen el tipus de licitació, tant en el pressupost base de licitació com en els preus unitaris, quedaran excloses.

El pressupost comprèn la totalitat del contracte.

C.1: Determinació del preu:

La quantia de cada lot es determina en funció de preus unitaris. Els licitadors hauran d'igualar o disminuir en la seva oferta el pressupost base de licitació, indicant l'IVA a aplicar mitjançant partida independent i s'ha calculat de forma estimativa a partir de la previsió d'incorporació de nous habitatges buits al parc gestionat per SMHAUSA.



Més concretament, per a la fixació del pressupost base de licitació, s'han tingut en compte preus de mercat i, orientativament, s'ha estimat que cada habitatge buit necessitarà la instal·lació d'una porta i una alarma. La mitjana de temps estimada que aquests elements de protecció estaran instal·lats serà de 6 mesos. Per la resta de serveis especials o d'urgència, s'ha fet una estimació de 5 unitats i amb un màxim de 48 hores.

No obstant, el càlcul està elaborat de forma estimativa, no estant obligada SMHAUSA a contractar un determinat nombre de serveis o a consumir part o la totalitat de l'import màxim previst, sinó únicament aquells que resultin necessaris i sense que per aquest motiu l'adjudicatari tingui dret a percebre cap indemnització o compensació.

Desglossament en costos directes i indirectes:

La determinació del preu es basa en costos directes i indirectes de l'execució del servei i per determinar l'estructura de costos s'han utilitzat els ratis sectorials de societats no financeres de la central de balanços del Banc d'Espanya. Accessible lliurement a través de la web del banc http://app.bde.es/rss_www/Ratios

S'ha anat a les dades del sector d'activitat (CNAE): N802 "Servicios de sistemas de seguridad" i es reproduïxen a continuació:

Ratios Sectoriales de las Sociedades no Financieras

Datos en %

País: España

Año: 2024

Sector de actividad (CNAE): N802 Servicios de sistemas de seguridad

Tamaño (cifra neta de negocio): Total tamaños

Tasa de cobertura (% número de empresas): 77,3

Tasa de cobertura (% número de empleados): 72,3

Ratio	Nombre de Ratio	Empresas	Q1	Q2	Q3 ⁽¹⁾
Costes operativos, beneficios y rentabilidades					
R01	Valor añadido / Cifra neta de negocios	375	37,57	50,01	62,08
R02	Gastos de personal / Cifra neta de negocios	375	27,74	39,67	53,32
R03	Resultado económico bruto / Cifra neta de negocios	375	2,72	7,2	14,17
R04	Resultado económico bruto / Total deuda neta	257	6,88	23,67	65,41
R05	Resultado económico neto / Cifra neta de negocios	375	1,34	5,39	12,23
R16	Cifra neta de negocios / Total activo	378	93,97	154,92	235,32
R10	Resultado económico neto / Total activo	378	1,84	8,35	17,73
R11	Resultado antes de impuestos / Fondos propios	350	5,25	18,69	42,79
R12	Resultado después de impuestos / Fondos propios	350	4,01	15,21	33,64
Capital circulante					
R17	Existencias / Cifra neta de negocios	375	0,00	1,28	7,02
R18	Deudores comerciales / Cifra neta de negocios	375	8,39	16,51	25,06
R19	Acreedores comerciales / Cifra neta de negocios	375	0,22	3,3	7,81
R20	Capital circulante / Cifra neta de negocios	375	3,85	11,79	22,57
Gastos e ingresos financieros					
R07	Gastos financieros y asimilados / Cifra neta de negocios	375	0,00	0,22	0,84
R06	Gastos financieros y asimilados / Resultado económico bruto	315	0,09	2,81	11
R09	Resultado financiero / Cifra neta de negocios	375	-0,74	-0,16	0,00
R08	Resultado financiero / Resultado económico bruto	315	-10,41	-1,98	0,00
Estructura del activo					
R13	Inmovilizado financiero / Total activo	378	0,00	0,35	3,87
R14	Inmovilizado material / Total activo	378	1,55	9,72	27,02
R15	Activo circulante / Total activo	378	60,96	82,45	95,56
R21	Activos financieros a corto plazo y dispon. / Total activo	378	10,37	28,47	52,87
Estructura del pasivo					
R22	Fondos propios / Total patrimonio neto y pasivo	378	23,78	48,54	67,6
R23	Provisiones para riesgos y gastos / Total patrimonio neto y pasivo	378	0,00	0,00	0,00
R24	Deudas con entidades de crédito / Total patrimonio neto y pasivo	378	0,00	1,74	18,87
R25	Deudas con entidades de crédito, medio y largo plazo / Total patrimonio neto y pasivo	378	0,00	0,00	8,24
R26	Deudas con entidades de crédito, corto plazo / Total patrimonio neto y pasivo	378	0,00	0,00	5,32
R27	Deudas a medio y largo plazo / Total patrimonio neto y pasivo	378	0,00	0,22	15,25
R28	Deudas a corto plazo / Total patrimonio neto y pasivo	378	24,21	39,39	58,32
Actividad					
T1	Tasa de variación de la cifra neta de negocios	361	-6,13	8,41	25,61

Fuente: Base de datos RSE (ratios sectoriales de sociedades no financieras). Banco de España (Central de Balances) / Registros de España (Registros Mercantiles - CPE).- Comité Europeo de Centrales de Balances.

Aviso: Las empresas incluidas en la base de datos RSE no forman una muestra estadística. La base RSE excluye las empresas sin empleo ni actividad. Se prohíbe la redistribución de los datos, incluso cuando se pretenda hacerlo a título gratuito. ©Copyright Banco de España/Registros de España. 2025. Madrid. Reservados todos los derechos.

(1) Valores de los cuartiles de la distribución estadística.



En base en aquests ratis podem desagregar els costos del contracte

Rati	Descripció del Rati	%	Pressupost base licitació
	(a) valor vendes= b+c+d	100,00	70.450,00 €
R01	Valor afegir/ Xifra neta negocis	50,01	35.232,05 €
R02	Despeses personal / Xifra neta negocis (suposant que el 80% és personal directe)	39,67	27.947,52 €
R14	Immobilizat material / Total actiu	9,72	6.847,74 €
	(b) total cost vendes=(b1)+(b2) (cost directe + DGF)	76,87	54.152,78 €
	(b1)= ((a)-R01) * (1-R14/100))	45,13	31.794,77 €
	(b2) cost laboral directe	31,74	22.358,01 €
	(c) despeses generals d'estructura= (a)-(b)-(d)	15,93	11.224,82 €
R03	(d) resultat econòmic brut / xifra neta negocis	7,20	5.072,40 €

Així podem resumir:

Total costos directes	54.152,78 €
Total costos indirectes	11.224,82 €
Benefici industrial	5.072,40 €
Pressupost base licitació	70.450,00 €
IVA	14.794,50 €
Pressupost base licitació amb IVA	85.244,50 €

Cinquè.- Procediment d'adjudicació i justificació.

Aquesta licitació té caràcter mixt (conté prestacions corresponents a subministraments i serveis), sent el règim jurídic aplicable el del contracte de serveis, en tant esdevé la prestació principal.

El present contracte s'adjudicarà mitjançant procediment obert NO subjecte a regulació harmonitzada, de conformitat amb l'art. 156 de la LCSP, per tal de permetre l'accés a qualsevol empresari capacitat per a la presentació de proposicions.

Sisè.- Criteris de solvència.

Els criteris de solvència consten a la clàusula 6 del plec de clàusules administratives i s'han determinat en base a allò establert als art. 87 i 90 de la LCSP, respectivament i concretament, conforme als requeriments mínims que es considera que necessàriament han de complir les empreses que concorrin en la present licitació per a poder dur a terme l'objecte del contracte.

En concret són:

A) SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA:

Es podrà acreditar per una d'aquestes vies:

- Declaració sobre el volum anual de negocis, referit com a màxim als tres últims exercicis disponibles en funció de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresari. El licitador haurà d'acreditar que l'any de major execució dels darrers tres (3) anys s'ha assolit

un valor anual de negocis de com a mínim 1 vegada el Pressupost base de licitació:
70.450,00 €.

Per acreditar-ho el licitador presentarà els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil corresponent, si l'empresari està inscrit i, en cas contrari, per les dipositades al registre oficial al que hagi d'estar inscrit. En el cas dels empresaris individuals, s'acreditarà a través dels llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats al Registre Mercantil.

- Assegurança per riscos professionals, amb import per sinistre igual o superior a 150.000 euros.

SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL:

- Relació dels principals serveis realitzats d'igual o similar naturalesa dels que constitueixen l'objecte del contracte dels tres (3) darrers anys: El licitador haurà d'acreditar haver executat un mínim de 3 serveis d'objecte anàleg als que són objecte del contracte per un import mínim global igual o superior al 70% del Pressupost base de licitació (abans IVA): **49.315,00 euros**, tot indicant l'import, data i destinació (pública o privada).

Per acreditar-ho caldrà presentar els certificats de bona execució expedits pel client, d'acord amb el previst a l'art. 90.1.a) LCSP, i on constin les següents dades:

Import dels treballs

Objecte contractual

Nom del client

Any d'execució

Quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o mitjançant una declaració del licitador acompanyada dels documents que obrin en poder del mateix que acreditin els serveis.

Setè.- Criteris d'adjudicació.

Pel que fa a la determinació dels criteris a tenir en compte per a procedir a l'adjudicació del contracte, s'ha considerat que, per determinar l'oferta més avantatjosa, d'acord amb allò establert a l'article 145 de la LCSP, és més adient usar una pluralitat de criteris d'adjudicació en base a la millor relació qualitat-preu.

Els criteris consten a l'annex 3 del Plec de clàusules administratives i són:

CRITERIS AUTOMÀTICS: fins a 60 punts.

- Oferta econòmica: fins a 60 punts

Les ofertes presentades pels licitadors es valoraran de conformitat amb la següent fórmula:

$$P_i = P \left(1 - \frac{O_i - O_m}{IL} \right)$$

P_i = punts de l'oferta i

P = punts del subcriteri preu

O_i = preu de l'oferta i

O_m = preu de la millor oferta

IL = import de licitació

Aquesta fórmula està pensada per establir-se en licitacions on les característiques del contracte permeten la introducció de paràmetres de qualitat en la seva prestació i es vol incentivar de forma relativa la competitivitat entre els licitadors en el criteri preu. La fórmula atorga la màxima puntuació a la millor oferta i estableix que la diferència de punts atorgats a dues ofertes és proporcional a la diferència de les seves baixes.

Concepte	Puntuació màxima
Lloguer mensual alarma	7,67 punts
Instal·lació alarma	17,88 punts
Retirada alarma	6,13 punts
Bateria autònoma (si no es disposa de connexió elèctrica)	9,20 punts
Quota mensual connexió a CRA	7,67 punts
Quota mensual servei acuda i custòdia de claus	6,13 punts
Hora servei auxiliar	5,32 punts

CRITERIS SOTMESOS A JUDICI DE VALOR: Fins a 40 punts.

B.1. METODOLOGIA D'EXECUCIÓ DEL SERVEI: fins 10 punts

En aquest punt s'hauran de detallar i es valoraran els procediments per a la instal·lació, manteniment i retirada, l'organització del servei i planificació de tasques.

B.2. GESTIÓ D'INCIDÈNCIES I TEMPS DE RESPOSTA: fins a 10 punts.

En aquest apartat s'haurà de descriure el sistema de gestió d'avaries, eines utilitzades (software, central receptora, etc.) i capacitat de resposta en situacions crítiques (més enllà del temps ofert)

B.3. ORGANITZACIÓ I QUALIFICACIÓ DE L'EQUIP HUMÀ: fins a 5 punts.

Els licitadors hauran de detallar l'estructura de l'equip assignat, tot indicant l'experiència específica en serveis similars i el pla de formació del personal.

B.4. MILLORES TÈCNiques I INNOVACIÓ: fins a 5 punts.

Es valoraran les propostes de millora relacionades amb innovacions tecnològiques i solucions per optimitzar costos o seguretat.

B.5 SOSTENIBILITAT I CRITERIS AMBIENTALS: fins a 5 punts.

Es valorarà el procediment de gestió de residus en la retirada d'equips, s'haurà de detallar l'eficiència energètica dels dispositius i les bones pràctiques ambientals.

B.6. SISTEMA DE CONTROL I SEGUIMENT DEL SERVEI: fins a 5 punts.

S'hauran de detallar i es valoraran els Indicadors de qualitat, sistemes de reporting i la comunicació amb el SMHAUSA.

Vuitè.- Condicions especials d'execució.

Les condicions especials d'execució, per ambdós lots, per a la present licitació s'han determinat en base a les necessitats que cal cobrir específicament durant l'execució del contracte. Les condicions especials d'execució es detallen al plec de clàusules administratives (clàusula 19) i són:

1. De caràcter ambiental:

- Ús de mitjans electrònics amb caràcter preferent i ús de paper reciclat:
Com a norma general, tots els documents que s'enviïn a SMHAUSA i a qualsevol de les empreses que formen part d'ella o al seu personal, es realitzaran mitjançant mitjans electrònics, evitant fer servir documents escrits llevat que el seu ús estigui justificat. En cas d'ús justificat de paper, el paper haurà de ser reciclat fabricat exclusivament (100%) amb fibres reciclades.

2. De caràcter social:

- Manteniment de les condicions laborals de les persones que executen el contracte durant tot el període contractual: L'empresa contractista ha de mantenir, durant tota l'execució de la prestació, les condicions laborals i socials de les persones treballadores ocupades en l'execució del contracte, fixades en el moment de presentar l'oferta, segons el conveni que sigui d'aplicació.

Les condicions especials d'execució esmentades tenen la condició d'obligacions contractuals essencials als efectes d'allò previst en l'article 245 de la LCSP pel que fa a la resolució del contracte, de manera que l'incompliment de qualsevol d'elles, apreciat per SMHAUSA, prèvia audiència a l'adjudicatari, serà causa de resolució del contracte, amb incautació de la garantia dipositada i indemnització de danys i perjudicis, si s'escau.

Pels motius exposats es justifica la necessitat i idoneïtat de procedir a la contractació de referència.

Tarragona, abril de 2026.

Tècnic SMHAUSA

Gerent SMHAUSA