21 d'octubre de 2026.

PLEC PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

OBJECTE:

SERVEIS DE CONTROL PATRIMONIAL DELS HABITATGES I LOCALS GESTIONATS PEL CONSORCI DEL BARRI DE LA MINA INCLOSOS EN EL MARC DEL PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA DEL BLOC VENUS.

EXPEDIENT NÚMERO SS-011/26

ÍNDEX

1. OBJECTE DEL CONTRACTE 3

2. TIPUS DE CONTRACTE 3

3. CARACTERÍSTIQUES DEL SERVEI 4

4. DESCRIPCIÓ DETALLADA DEL SERVEI 4

5. MITJANS PER A LA PRESTACIÓ DEL SERVEI 7

6. DURADA DEL CONTRACTE 8

7. COORDINACIÓ DELS TREBALLS 8

8. IMPORT DE LICITACIÓ 9

21 d'octubre de 2026.

SERVEIS DE CONTROL PATRIMONIAL DELS HABITATGES I LOCALS GESTIONATS PEL CONSORCI DEL BARRI DE LA MINA INCLOSOS EN EL MARC DEL PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA DEL BLOC VENUS DEL BARRI DE LA MINA, DE SANT ADRIÀ DE BESÒS.

1.- OBJECTE DEL CONTRACTE

El present plec de prescripcions tècniques té per objecte **la contractació d'un servei de control patrimonial dels habitatges i locals propietat o gestionats pel Consorci del barri de la Mina** *(endavant CBM)***, en el marc del procés d'execució del Projecte d'Expropiació per Taxació conjunta del bloc Venus.**

Els immobles objecte de l'encàrrec es troben desocupats temporalment a l'espera de ser rehabilitats, adjudicats o enderrocats. Així, mentre no s'ocupen definitivament o no són enderrocats, aquests immobles resten un període de temps vacants, sent susceptibles, per tant, de ser ocupats il·legalment.

En la majoria dels casos es tracta d'habitatges de segona mà situats en edificis plurifamiliars, amb o sense ascensor, sense electricitat i tancats amb diferents sistemes preventius d'ocupacions: tapiats, portes de seguretat, xapa d'acer, etc.

Els serveis a contractar son:

- **la instal·lació i manteniment d'alarmes**
- **la instal·lació i manteniment de sensors, sirenes per avisar d'intents d'inhibició i altres elements complementaris a les alarmes.**
- **servei de rondes vigilància**

Els habitatges propietat del CBM susceptibles de control patrimonial són:

- **Els habitatges i locals ubicats als edificis de les parcel·les J i O,** (a *partir d'ara edificis J i O),* segons Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació Passeig Central – Zona Industrial, del Pla de Reordenació i Millora del Barri de La Mina, de Sant Adrià de Besòs.
- **Els habitatges i locals comercials del carrer Venus** durant el procés de buidat de l'edifici i reallotjament quan s'escaigui.
- **Els habitatges del mercat secundari** dins i fora del mateix del municipi, destinats al reallotjament urbanístic i social, habitatges propietat del CBM.

2.-TIPUS DE CONTRACTE.

Es tracta d'un contracte de serveis definit a l'article 17 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 *(en endavant, la Llei 9/2017)*.

3.-CARACTERÍSTIQUES DEL SERVEI.

L'empresa que presti el servei haurà de disposar de la corresponent autorització com a empresa de seguretat privada, ajustant-se al que disposa la Llei 5/2014, de 4 d'abril, de seguretat privada, el Reial decret 2364/1994, de 9 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat privada, i a la resta de normativa vigent aplicable.

A. Servei d'instal·lació, manteniment i resposta d'alarmes:

L'empresa s'encarregarà d'instal·lar, fer el manteniment, i donar resposta de les alarmes dels habitatges tapiats pel CBM a l'espera de ser lliurats als seus nous propietaris, més els habitatges i locals en planta baixa expropiats del bloc Venus pendent de ser enderrocat:

- **Habitatges** als blocs Venus i els edificis J i O.
- **Habitatges** adquirits per pública concurrència, per tanteig o cedits per l'Administració, per al reallotjament programat.
- **Locals comercials en planta baixa del bloc Venus**, així com locals dels edificis de les parcel·les J i O o aquells necessaris en la gestió del Projecte d'Expropiació.

La instal·lació es realitzarà en els casos que tècnicament sigui necessari, tant en els habitatges i locals del bloc Venus, com en els dels edificis J i O, així com en els nous habitatges i locals adquirits o recuperats pel Consorci Barri de la Mina.

B. Servei de rondes de vigilància 24h.

El servei de control patrimonial es complementa amb un servei permanent de rondes de vigilància aleatòries que funcionarà en horari de 24h durant els 365 dies de l'any, garantint la vigilància diària dels habitatges i locals de les 6 escales del bloc Venus i de les 7 escales dels edificis J i O a controlar.

C. Sensors de vibració, sirenes per avisar d'intents d'inhibició i altres elements complementaris a les alarmes.

Els elements complementaris a les alarmes son els sensors de vibració, les sirenes per avisar d'intents d'inhibició de la resta dels equips instal·lats en habitatges i locals, així com tots aquells elements que representin una millora en el funcionament del sistema d'alarma.

La instal·lació es realitzarà en els casos que tècnicament sigui necessari, tant en els habitatges i locals del bloc Venus, com en els dels edificis J i O, així com en els nous habitatges i locals adquirits o recuperats pel Consorci Barri de la Mina.

4.- DESCRIPCIÓ DETALLADA DEL SERVEI.

Aquest servei inclou l'execució, per tècnics acreditats, de totes les operacions d'instal·lació i manteniment dels aparells, equips o dispositius que siguin necessaris pel funcionament

correcte de les alarmes i el bon compliment de la seva finalitat, prèvia elaboració, per part d'enginyers acreditats, del projecte d'instal·lació preceptiu.

Així mateix, s'inclou el servei de resposta davant dels salts d'alarma com el dipòsit i custòdia de les claus dels immobles i el desplaçament fins al lloc del qual procedeix el senyal d'alarma per verificar personalment la situació.

Per tal que l'adjudicatari pugui fer la previsió de les tasques requerides, es detallen les accions a realitzar dins de cadascun dels serveis:

A. Servei d'instal·lació i manteniment d'alarmes:

Instal·lació d'alarmes

- Instal·lació **d'alarmes amb control remot** a cadascun dels habitatges i locals propietat del CBM, tant al barri de la Mina com fora del barri, durant el període en que estiguin desocupats i/o destinats al reallotjament del veïnat del bloc Venus.
- Instal·lació d'**equips d'alarma individuals** a cadascuna de les entitats (habitatges i locals) objecte del servei de vigilància. Inclouran una **bateria autònoma** que funcioni sense connexió a la xarxa elèctrica per un període de 14 mesos, **una sirena interior**, un **mínim de dos sensors volumètrics**, un **sensor magnètic de porta** (detecció de vibració i/o apertura) i un detector amb **càmera de gravació d'imatges**, que serà a demanda si així s'indica des de l'Oficina Tècnica de Venus. També s'instal·laran sensors a finestres quan es prevegui risc d'intrusió. La central d'alarma incorporarà una targeta SIM de telefonia per connectar-se a la Central Receptora d'Alarmes (en endavant CRA), ja que els habitatges i locals no disposaran de línia telefònica ni elèctrica per poder-se connectar a la xarxa.
- L'alarma no requerirà connexió a la xarxa elèctrica, i tindrà les característiques tècniques suficients per la gravació interior de l'habitatge en cas de salt d'alarma i per la connexió amb la CRA.
- La connexió de la instal·lació a **una central receptora d'alarmes** (CRA), també connectada als Mossos d'Esquadra.
- Si l'equip d'alarma s'instal·la en un immoble que no s'ha d'enderrocar, la instal·lació es farà mitjançant sistema sense fils, sense produir desperfectes a cap element de l'habitatge.
- L'empresa adjudicatària haurà d'activar i desactivar l'alarma a distància durant el període en el qual els habitatges a protegir estiguin en obres d'adequació per destinar-los als futurs ocupants.
- L'adjudicatària s'encarregarà de la **custòdia de les claus** de les entitats a protegir.
- Totes les eines, materials i estris necessaris per a la correcta instal·lació de l'equip d'alarma aniran a càrrec de l'adjudicatària.
- L'equip **d'alarma es proveirà en règim de lloguer.**

Lloguer i manteniment d'alarmes

- Manteniment de la instal·lació de les alarmes actives durant el període que comprèn el present contracte.

- Seguiment immediat d'alertes emeses pels sistemes d'alarma. El temps de resposta serà inferior a 2h.
- El manteniment es facturarà en funció dels mesos reals d'instal·lació activa, garantint el pagament dels tres primers mesos, amb independència que s'arribi a aquest mínim en l'ús de l'alarma.
- La **restitució** de l'equip d'alarma en cas de **sabotatge**.
- La **retirada de l'equip** d'alarma quan aquest ja no sigui necessari.

Incidències

- Els **desplaçaments** a l'immoble que siguin necessaris per a la comprovació dels fets, en el cas de salt d'alarma.
- La solució dels problemes sorgits en la realització del servei de manera immediata i de no ser així, cercar les solucions en el temps més curt possible, informant del fet als responsables designats.
- L'avís **als Mossos d'Esquadra** en el cas que es verifiqui una intromissió a l'habitatge o qualsevol altre acte delictiu.
- La **vigilància estàtica en l'immoble** quan, arran d'un salt d'alarma, quedi desprotegit, durant el temps necessari fins al restabliment de les condicions de seguretat, o bé a requeriment del titular (CBM), davant d'actes vandàlics, intents d'ocupació o altres situacions de risc, fins a la desaparició de la causa que motivi el servei o fins que el titular n'autoritzi la finalització.
- Acompanyament a l'equip tècnic i/o a l'equip d'obres en processos de desocupació i de rehabilitació. Durà a terme el seu servei fins a la restitució de la situació de seguretat de l'immoble i/o l'activació de l'equip d'alarma.
- Presentació *periòdica, en el seu cas, de les* incidències observades.

B. Sensors de vibració, alarmes per avisar d'intents d'inhibició i altres elements complementaris a les alarmes.

Destinats a detectar intents d'inhibició, intrusió o ocupació dels habitatges i locals objecte de protecció, quan les condicions tècniques i de seguretat ho requereixin.

C. Servei de rondes de vigilància 24h.

Entitats objecte de vigilància

- Vigilància diària dels habitatges i locals de les 6 escales del bloc Venus i les 7 escales dels edificis J i O a controlar, durant el període que estiguin desocupats i/o destinats al reallotjament del veïnat del bloc Venus, i que siguin propietat del Consorci del Barri de la Mina.
- Inclourà la vigilància d'aquells habitatges adquirits pel CBM fora de l'àmbit físic del barri de la Mina.

Rondes de vigilància

- Les rondes seran 3 al dia, i es programaran des de la central, establint recorreguts aleatoris en l'espai i el temps, per garantir l'efectivitat de la vigilància com a eina de control i dissuasió.
- L'empresa licitadora disposarà d'eines de control de les rutes realitzades, com ruta GPS del vigilant, codis QR a les portes i emetrà informes de control, comunicats de treball amb firma digital del treballador.
- Disposarà d'un sistema d'alertes per incompliment de les vigilàncies contractades.
- Quan l'Oficina Tècnica de Venus tingui planificat algun tapiat en alguna de les escales objecte de vigilància, l'empresa licitadora farà coincidir la ronda del matí amb l'inici dels treballs de tapiat, per millorar les condicions de seguretat del personal encarregat del servei de tapiat. Un cop iniciades les feines sense incidents, el personal de vigilància podrà seguir amb la seva ronda.
- Les rondes de vigilància s'iniciaran i finalitzaran quan l'Oficina Tècnica de Venus així ho comuniqui a l'empresa adjudicatària.

SERVEI VIGILÀNCIA	*Vigilants*	*Horari*	*Dies treball*
C/ VENUS – BLOCS J i O	2	24 h	365

Incidències detectades:

- En cas de produir-se una ocupació il·legal i/o desperfectes en els habitatges i/o comissió de fets delictius, la persona encarregada del servei de detecció ho comunicarà de manera immediata i urgent a les autoritats pertinents (mossos d'esquadra, bombers, CBM, etc.). Alhora l'empresa de vigilància iniciarà el protocol de desplaçament del seu personal autoritzat per verificar i constatar la situació d'intrusió o intent de la mateixa, i no abandonarà l'immoble que ha sofert aquest acte delictiu, fins que l'autoritat competent faci acte de presència i el personal tècnic de l'Oficina Venus doni les indicacions oportunes de les accions a emprendre en aquest cas.
- Posar en coneixement de l'autoritat competent la comissió de fets delictius, actuant d'acord amb les disposicions legals.
- La realització del servei s'haurà de garantir independentment de les circumstàncies inherents als edificis objecte de control.

En relació als apartats A, B i C, descrits anteriorment, l'empresa licitadora es compromet a:

- Presentar periòdicament les incidències, en el cas que es produeixin.
- L'empresa farà un report setmanal del control patrimonial, informant de les alarmes instal·lades i supervisades, així com de les rondes realitzades.
- L'empresa posarà al servei de CBM un aplicatiu pel seguiment permanent per part de l'administració contractant.
- L'empresa posarà a disposició de l'administració contractant un telèfon 24h per informar i coordinar les incidències greus, com per exemple els intents d'ocupació.

5- MITJANS PER A LA PRESTACIÓ DEL SERVEI.

La prestació del servei haurà de realitzar-se amb els mitjans propis de l'empresa adjudicatària, sense possibilitat de cessió o subcontractació amb tercers, la qual inclou:

Personal

- El contractista haurà de destinar el personal necessari pel correcte desenvolupament de les obligacions contractuals assumides.
- En tot cas l'adjudicatari haurà de: Disposar de personal suficient per realitzar el servei del muntatge i manteniment del sistema d'alarmes així com del control patrimonial per rondes de vigilància, des de l'inici del contracte fins a la seva finalització, sense que en cap moment, el servei es vegi afectat o desatès.
- L'empresa adjudicatària haurà de designar una **persona responsable** de la bona marxa i funcionament del servei que complirà la funció de supervisora i interlocutora amb el CBM.
- Tot el personal que presti el servei objecte d'aquest contracte dependrà única i exclusivament del contractista a tots els efectes sense que entre ells i el Consorci del Barri de La Mina, existeixi cap vincle de dependència laboral.
- La substitució immediata del personal en supòsits de baixa per malaltia o altres causes. En tot cas, es farà responsable a l'empresa adjudicatària dels danys causats per tercers a les instal·lacions per l'absència injustificada del personal.

Incidències

- Davant d'una incidència o existència d'actes vandàlics el personal encarregat del servei s'haurà de posar en contacte, de manera immediata, amb els Mossos d'Esquadra, la Guàrdia Urbana i l'Oficina tècnica per la finalització de l'expropiació per taxació conjunta del bloc Venus.
- El personal encarregat del servei, també es coordinarà amb l'equip d'obres durant el temps necessari per la recuperació de l'habitatge o local.
- Compliment estricte de la normativa laboral, seguretat social i riscos laborals, per tal d'assegurar les condicions laborals reglamentàries.

Material

- L'adjudicatari es farà càrrec de tot el **material necessari** per a la realització dels treballs esmentats, i facilitarà als seus treballadors els estris i accessoris necessaris per a la prestació del servei.

6.- DURADA DEL CONTRACTE.

La durada del contracte s'estableix pel període d'un any natural (365 dies), a partir del dia de la signatura del contracte.

7.- COORDINACIÓ DELS TREBALLS.

Els criteris d'aplicació a cadascuna de les situacions serà establert per l'equip tècnic de Gestió de l'Oficina Tècnica de Venus. Aquest equip també s'encarregarà de realitzar el seguiment i direcció de les obres especificades en aquest plec.

- **Inici del servei:** En el termini màxim d'una setmana des de la signatura del contracte, CBM, i l'adjudicatària realitzaran una reunió per posar en marxa el servei i es concretarà com a mínim el següent:

- L'operativa i els diferents aspectes del contingut en aquest Plec.
- El calendari de les reunions de coordinació.
- El protocol d'incidències.

- Coordinació del servei: L'adjudicatària haurà de designar una persona que faci les funcions de coordinador/a de servei amb l'objectiu de controlar la seva bona marxa, i resoldre qualsevol dubte o incidència al responsable del contracte.
Aquesta persona serà la interlocutora de l'adjudicatària amb l'Oficina Tècnica per la finalització de l'expropiació per taxació conjunta del bloc VENUS.
A aquests efectes, l'adjudicatària haurà de comunicar el nom d'aquesta persona el dia de la signatura del contracte, facilitant nom, cognoms, el seu correu electrònic i un número de telèfon mòbil de contacte.
Així mateix, haurà de notificar al responsable del contracte de CBM, la seva substitució, en cas que es produeixi, o la seva absència temporal, amb una antelació mínima de 7 dies.

- **Reunions de seguiment**: Trimestralment, CBM, l'Oficina Tècnica per la finalització de l'expropiació per taxació conjunta del bloc VENUS i l'adjudicatària es reuniran per fer un seguiment i una valoració del servei.

8.- IMPORT DE LA LICITACIÓ.

L'import de la licitació de tots els serveis descrits es de **282.405,72 €** (IVA inclòs), dos-cents vuitanta-dos mil quatre-cents cinc euros amb setanta-dos cèntims.

- Import anual de sortida (sense IVA): **233.393,16 €**
- IVA (21%): **49.012,56 €**
- Pressupost base de licitació (IVA inclòs): **282.405,72 €**

Aquest import s'ha obtingut a partir de la previsió de necessitats del serveis A i B.

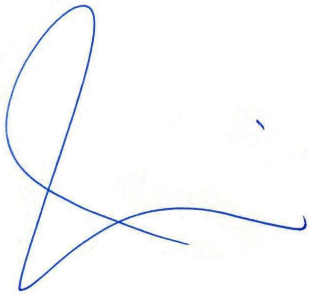
En el cas del servei C corresponent a les rondes, el preu es pagarà íntegrament amb independència del número d'habitatges a vigilar.

La baixa de la licitació per l'adjudicatari, s'aplicarà de forma linial i unitària a tots els preus de servei objecte de la licitació, i no sobre l'import total del contracte.

Atès que és una previsió, l'adjudicatària no tindrà dret a cap tipus d'indemnització pel fet de no exhaurir-se l'import de la licitació.

Els preus del contracte dels apartats A, B i C són els del quadre de l'ANNEX 1.

I perquè consti on calgui, signem el present document a 21 d'octubre de 2026.



Direcció Oficina Venus
Emili Hormias



Equip tècnic Oficina Venus
Antoni Laplana

ANNEX 1

CONTROL PATRIMONIAL (Import variable)	***Preu***	***Preu (€)/ut***
A. Servei d'instal·lació i manteniment d'alarma		
(1) Instal·lació *(alarma, bateria, HUB, 2 detectors de moviment, 1 detectors amb gravació d'imatges a demanda, 1 sensor de porta)*	Unitari	**605,79€/ut**
(2) Lloguer i manteniment *(connexió CRA, revisió bateries,...)*	Mensual	**38,55€/ut**
(3) Servei custodia claus *(mensual x aparell d'alarma)*	Mensual	**14,32€/ut**
(4) Desplaçament per incidència	Per ut	**69,39€**
(5) Servei vigilància estàtica	Per ut	**55,07€**
(6) Retirada alarma	Unitari	**220,29€**
Valor unitari dels equips pel servei d'alarma		
(1) Sensors de vibració	Per ut	**55,07€**
(2) HUB ***HUB* versió superior 4G o superior***	Per ut Per ut	**230,78 €** **290,00 €**
(3) Bateria	Per ut	**94,41 €**
(4) Sensor magnètic	Per ut	**36,71 €**
(5) 2 Detectors ***2 Detectors de moviment versió anti masking***		**136,37 €** **260,00 €**
(6) Fotodetector ***Fotodetector model superior fotos a demanda***	Per ut Per ut	**152,10 €** **160,00 €**
(7) Sirena exterior evitar possible inhibició d'equips	Per ut	**140,00 €**

CONTROL PATRIMONIAL (import fixe)	***Import mensual***	***número persones***	***temps en mesos***	***Total***
C. Rondes de vigilància	3000,90 €	2	12	**72.021,60 €**