

Madrid, 8 de septiembre de 2025

DIRECTOR DE URBANIZACIÓN Y AGENDA URBANA

Asunto: Solicitud de autorización previa a la 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).

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.

En dicho Protocolo se establecía también que el Ministerio de Defensa tenía la intención de transmitir a SEPES los terrenos de INVIED en dicho ámbito (*superficie aproximada de unos 115.022 m²*), y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a través de SEPES, manifestaba la intención de adquirir los referidos terrenos del Ministerio de Defensa. A tal efecto, con fecha 19 de abril de 2023, SEPES suscribió escritura de compra de los suelos que eran propiedad de INVIED en dicho ámbito.

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.

Por todo ello, hasta que se inicie la ejecución de dicha actuación, se considera necesario disponer de un servicio de vigilancia y protección, para que sus instalaciones no sufren deterioros y con objeto de 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.

Para el cálculo del precio estimado del servicio de vigilancia especializada en los terrenos se ha tenido en cuenta la localización de la actuación, en el casco urbano de la población, así como la superficie y características de la misma, evaluando los costes de los medios humanos y materiales necesarios (*costes directos e indirectos y demás gastos imputados a dicho servicio*).

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.).*

Características de licitación:

Siendo preciso contratar los servicios de vigilancia y protección de la actuación, y teniendo en cuenta los recursos disponibles en la División de Obras de Urbanización, así como la especialización del trabajo, se propone la contratación externa de los mismos.

- TIPO DE CONTRATACIÓN: Ordinaria.
- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: ABIERTO SIMPLIFICADO.
- PLAZO DE EJECUCIÓN: 2 AÑOS (el plazo comenzará a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato correspondiente, siempre que dicha formalización se realice con posterioridad al 13 de febrero de 2026; en caso contrario, el plazo comenzará a contar a contar desde el 13 de febrero de 2026).

En el caso de que se produzca una modificación en 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 correspondiente, se podría proceder a la finalización de los trabajos de vigilancia correspondientes en un periodo no mayor de dos meses antes de finalizar el contrato. En este caso, SEPES comunicará 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 a los días trabajados, tomando como base para su cálculo el precio total de adjudicación del contrato dividido por 730 días, y previa presentación de la correspondiente factura y el informe de incidencias con la conformidad por parte de SEPES.

- FORMA DE PAGO: Pagos mensuales de la vigilancia realizada; la factura se presentará previa conformidad técnica de los trabajos por parte de SEPES.

La cuota mensual será el resultado de dividir el precio de la oferta del adjudicatario entre 24 MESES.

- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Honorarios de 139.300,00 €, sin incluir IVA.

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, 80 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.

- CRITERIO DE ADJUDICACIÓN: Los criterios de adjudicación serán VARIOS.

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)

- 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)

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

Por todo lo anterior se solicita la autorización de inicio de expediente de contratación por procedimiento Abierto Simplificado de los servicios de "VIGILANCIA MEDIANTE SISTEMAS DE SEGURIDAD ELECTRÓNICA EN EL ÁMBITO DENOMINADO SON BUSQUETS, EN PALMA DE MALLORCA (ISLAS BALEARES)", por un periodo de 24 MESES para el desarrollo de dichos servicios, con un Presupuesto Base de Licitación de **139.300,00 €**, sin incluir IVA.

LA JEFE DE UNIDAD DE
OBRAS DE URBANIZACIÓN,

EL JEFE DE DIVISIÓN DE OBRAS
DE URBANIZACIÓN,

Conforme:
EL DIRECTOR DE URBANIZACIÓN Y
AGENDA URBANA,

Aprobado:
LA DIRECTORA GENERAL,