

Exp.: A/SER-019209/2024

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ARTÍCULO 116.4 DE LA LEY 9/2017 DE 8 DE NOVIEMBRE, PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO APOYO PARA EL IMPULSO Y DESARROLLO OPERATIVO DEL PLAN ALQUILA Y DEL OBSERVATORIO DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El artículo 116.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público establece que:

“En el expediente se justificará adecuadamente:

- a) La elección del procedimiento de licitación.*
- b) La clasificación que se exija a los participantes.*
- c) Los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera, y los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato, así como las condiciones especiales de ejecución del mismo.*
- d) El valor estimado del contrato con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen.*
- e) La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional.*
- f) En los contratos de servicios, el informe de insuficiencia de medios.*
- g) La decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato, en su caso.*

Sin perjuicio de la justificación de los diferentes extremos incluida en la propuesta de contratación, en el informe justificativo de la necesidad del contrato, el informe de insuficiencia de medios, y el pliego de prescripciones técnicas, se incluyen las siguientes consideraciones justificativas:

A) JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO. (ARTS. 116.1 Y 28 LCSP)

De conformidad con lo que establece el artículo 28 de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Ley 9/2017 de 8 de noviembre, se exponen a continuación las necesidades que se tratan de satisfacer, así como las características de las prestaciones objeto del contrato de referencia:

La celebración de contratos por las Administraciones Públicas requiere la previa tramitación del correspondiente expediente de contratación. El expediente se ha de iniciar por el órgano de contratación, motivando la necesidad del contrato en los términos del artículo 28. De acuerdo con el citado artículo *la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación.*

La Comunidad de Madrid viene realizando un importante esfuerzo para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda en condiciones asequibles y adaptadas a sus necesidades. En este sentido, el alquiler constituye una opción especialmente adecuada para facilitar el primer acceso a la vivienda, favorecer la emancipación de los jóvenes y resolver estados transitorios

de necesidad en determinados supuestos como pueden ser, por ejemplo, el cambio de residencia o situaciones de separación o divorcio.

La dinamización del mercado de alquiler de viviendas existentes requiere que propietarios e inquilinos cuenten con las garantías apropiadas. Para ello la Comunidad de Madrid puso en marcha el Plan de Dinamización del Mercado de Alquiler que recogía una serie de medidas que conforman el denominado Plan Alquila.

A través del Plan Alquila, iniciativa que entró en funcionamiento en el mes de enero de 2008, la Comunidad de Madrid puso a disposición de los ciudadanos un servicio de gestión profesionalizada del alquiler para la intermediación entre propietarios e inquilinos. El espíritu de esta medida que beneficia a todos los madrileños mayores de edad que buscan viviendas en alquiler es ofrecer seguridad y confianza a los propietarios de pisos que por temor a impagos no los sacan al mercado, ampliando así la oferta de viviendas disponibles en alquiler y al propio tiempo, generar una bolsa de vivienda que permita alquilar a un precio asequible. Desde su puesta en marcha se ha observado que el precio medio de los alquileres de las viviendas adscritas al Plan Alquila supone una rebaja respecto a los precios del mercado.

En el marco de la competencia exclusiva en materia de vivienda de la que es titular la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, se aprobó la Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, (BOCM Núm. 17, de 21 de enero de 2008), por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid, complementarias de otras ya adoptadas, para facilitar el acceso de los ciudadanos a las viviendas en condiciones asequibles y adaptadas a sus necesidades. Las medidas de fomento del alquiler de vivienda que se contemplan en dicha Orden están orientadas a otorgar las mayores garantías a propietarios e inquilinos en los arrendamientos de viviendas, necesarias para favorecer la salida al mercado del alquiler de las viviendas susceptibles de arrendamiento.

La gestión y prestación de todos los servicios establecidos como medidas de fomento al alquiler de los que pueden beneficiarse tanto los arrendadores como los arrendatarios que cumplan con los requisitos establecidos en la Orden 1/2008, de 15 de enero son asumidos como propios por la Comunidad de Madrid, y pueden realizarse directa o indirectamente, bien por ésta a través de la Consejería competente en materia de vivienda (actualmente es la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras) o bien a través de una entidad a la que así se lo encargue. La Administración podrá contar con el apoyo de contratistas en el marco de los contratos de servicios que, en su caso, decida adjudicar de acuerdo con la normativa de contratación.

Entre las garantías ofrecidas como medidas de fomento al alquiler hay que destacar las dirigidas a proporcionar una mayor seguridad jurídica a arrendadores y arrendatarios en los contratos de arrendamiento de vivienda, ofreciéndoles la posibilidad de someterse a una institución arbitral voluntariamente y de mutuo acuerdo para resolver sus conflictos y controversias, siempre que se trate de materia de libre disposición de las partes.

El público al que van dirigidas las acciones está formado por los potenciales arrendadores de viviendas situadas en el territorio de la Comunidad de Madrid y los posibles arrendatarios personas físicas, que deseen celebrar contratos de arrendamiento en este ámbito territorial, cumpliendo los siguientes requisitos:

- ✓ Que las viviendas en arrendamiento estén destinadas a ser domicilio habitual y permanente del arrendatario durante todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento.
- ✓ Que se cumplimente el modelo de contrato de alquiler que figura en la Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid.
- ✓ Que se deposite la correspondiente fianza en la Agencia de Vivienda Social, según lo dispuesto en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósitos de fianzas de arrendamientos de la Comunidad de Madrid, modificado por el Decreto 111/2016, de 22 de noviembre.

El objetivo del Plan Alquila es la realización de nuevos contratos de alquiler dinamizando el sector, mediante la oferta de garantía de seguridad, así como dar soporte a los contratos que se han realizado durante su desarrollo.

Es objeto del presente contrato por tanto la prestación de los servicios de apoyo que permitan el desarrollo y mantenimiento de la gestión operativa del Plan Alquila, pero además se ha estimado oportuno y de utilidad incluir entre las prestaciones del servicio la de efectuar el análisis de explotación, estudio y valoración de los datos que se derivan de su propia gestión. Dicha prestación dará lugar a la elaboración de una serie de estudios que conformarán un compendio denominado "Observatorio de la Vivienda".

El conjunto de arrendamientos que se celebran en el marco de este servicio permite obtener información testada sobre la oferta de viviendas en régimen de alquiler, pero además como aspecto relevante, permite obtener información sobre el precio final del alquiler. Existen estudios realizados por portales inmobiliarios que arrojan información relevante sobre la oferta de viviendas, pero que no incluyen información sobre el precio final del alquiler, toda vez que dichos portales no efectúan el seguimiento íntegro del proceso del arrendamiento, por lo que resultan incompletos en ese sentido. El Plan Alquila por el contrario puede comparar y analizar tanto el precio de oferta como el precio final de alquiler y en consecuencia arrojar información relevante sobre precios de mercado.

Esta labor se considera estratégica ya que el análisis pormenorizado de estos datos, en conjunción con el de otros de los que dispone la Comunidad de Madrid, permitirá extraer conclusiones sobre la situación y evolución del sector residencial, del mercado de la vivienda y en concreto del mercado del alquiler y con ello servir de instrumento para determinar la idoneidad de las políticas que actualmente se vienen implementando o bien apoyar en la toma de decisión sobre la orientación de las políticas de vivienda que en su caso se decidan a implementar en la Comunidad de Madrid.

El presente contrato se califica como contrato de servicios. Las prestaciones descritas están directamente vinculadas entre sí, son complementarias, y exigen su consideración como una unidad funcional dirigida a satisfacer las necesidades descritas.

La Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras y concretamente la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, con competencias en materia de vivienda, carece en su estructura de unidades encargadas de tareas especializadas en gestión experta de arrendamientos urbanos, por ello los medios con los que cuenta la Administración son

manifiestamente insuficientes para afrontar estas labores, toda vez que para las mismas se precisa de personal especializado en la materia.

B) PRESUPUESTO DEL CONTRATO

La valoración del presupuesto para dar cumplimiento a este trabajo se efectúa en función de las tareas que se estiman necesarias para cumplir con los objetivos marcados en el Pliego de Prescripciones Técnicas y el desarrollo de los trabajos del contrato de referencia, comprendiendo principalmente gastos de personal (costes directos).

Para el presente contrato se ha establecido la cantidad de 1.524.863,63€ IVA incluido imputable a la partida 22706 "Trabajos realizados empresas estudios y trabajos técnicos" del programa 261A, Vivienda y Rehabilitación", de los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid.

La determinación del citado importe se ha fijado en base a la disponibilidad presupuestaria y a los costes actualizados de acciones similares realizadas en ejercicios anteriores, utilizando los precios en vigor. Los precios, aunque aproximativos están basados en los precios vigentes en el mercado.

Se ha procedido a desglosar el presupuesto máximo estimativo en el que se desagregan con nivel de detalle los distintos tipos de gastos de los que se compone el presupuesto y a especificar tanto el número de personal como sus salarios, teniendo en cuenta precios de mercado, sobre la base de las cuantías mínimas establecidas por Convenio Colectivo.

Será de cuenta del adjudicatario aportar todos aquellos medios materiales y técnicos, incluyendo los materiales consumibles, que garanticen la correcta ejecución del contenido de los trabajos.

COSTES DIRECTOS E INDIRECTOS:

Todos los costes del presupuesto son directos, a excepción de los conceptuados como gastos generales, beneficio industrial e IVA. Por tanto, el presupuesto desglosado, se estructura de la siguiente manera:

I. COSTES DIRECTOS.

COSTES SALARIALES.

El coste en que incurre el empleador incluye el coste salarial más otros costes como cotizaciones obligatorias a la Seguridad Social.

La referencia más significativa utilizada para la determinación de los costes salariales ha sido el convenio colectivo del Sector de Oficinas y Despachos, suscrito por la Confederación Empresarial de Madrid-CEOE (CEIM) y CC OO y UGT por la representación sindical (código número 28003005011981), para el periodo 2022-2024. Por Resolución de 22 de julio de 2022, de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, sobre registro, depósito y publicación del Convenio Colectivo del Sector de Oficinas y Despacho fue acordada la inscripción del referido convenio en el registro de Convenios Colectivos de esa Dirección, y su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Para el cálculo de las retribuciones de la totalidad el personal, se han tenido en cuenta las responsabilidades a desempeñar y los salarios fijados en el Convenio Colectivo que son el mínimo a cubrir.

El Convenio Colectivo establece las tablas salariales para el 2022, 2023 y 2024. Las tablas de aplicación para el citado año 2024 son las que se establecen en el anexo III.

Para el año 2024, con carácter excepcional, se establece una cláusula de revisión salarial, si el IPC de 2024 supera la cantidad del 2,5%, y hasta un tope de 1,5%, dicho incremento se recogerá en las tablas salariales de 2025, siendo la cantidad resultante entre el 2,5% y el máximo del 4%, de forma excepcional y solo para este caso, compensable y absorbible.

Conforme a la clasificación profesional establecida en el artículo 17º del Convenio Colectivo, y en función de las funciones encomendadas al personal integrante del equipo de trabajo, se han tomado como referencia tres categorías de nivel salarial de las previstas en el citado Convenio: personal titulado de grado superior (Titulados superiores: Grupo I – Nivel 1), personal titulado de grado medio (Titulados medios: Grupo I – Nivel 2) y personal administrativo (Administrativos: Grupo IV – Nivel 8).

GRUPO	Nivel	Euro/mes	Salario anual (14 pagas)
I	1	1.469,43€	20.571,99€
I	2	1.420,90€	19.892,57€
IV	8	1.121,99€	15.707,84€

A estas cantidades hay que añadir las cotizaciones a la Seguridad Social (Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social. Reglamento General sobre cotización y liquidación de otros derechos de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 2064/1995, de 22 de diciembre. Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, así como la Orden PCM/74/2023 de 30 de enero, por la que publican las bases y tipos de cotización a la Seguridad Social, Desempleo, Protección por cese de actividad, Fondo de Garantía Salarial y Formación Profesional durante el año 2023).

Para calcular el importe a pagar por seguridad social de cada trabajador, debe tomarse como base de cálculo la base de cotización mensual del trabajador. La base de cotización la conforman todas las retribuciones salariales recogidas en los distintos convenios colectivos con la característica de ser cotizables. Hay que tener en cuenta que las bases de cotización están acotadas con un mínimo y un máximo, dado que también se utilizan para el cálculo de prestaciones.

El coste de la seguridad social para la empresa por trabajador oscila en función del puesto desempeñado. Se estima un porcentaje del 32,6%.

Este porcentaje se ha calculado teniendo en cuenta las tarifas para cotización por accidentes de trabajo y enfermedad profesional establecidas en la Ley 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007, en redacción dada, por la disposición final quinta del Real Decreto-ley 28/2018, de 28 de diciembre, para la revalorización de las pensiones públicas y otras medidas urgentes en materia social, laboral y de empleo.

Además, se ha tenido en cuenta el tipo de cotización del mecanismo de equidad intergeneracional aprobado en la Ley de presupuestos Generales de Estado para 2023 (0,5% a cargo de la empresa), si bien el Real Decreto-ley 2/2023, de 16 de marzo, de medidas urgentes para la ampliación de derechos de los pensionistas, la reducción de la brecha de género y el establecimiento de un nuevo marco de sostenibilidad del sistema público de pensiones, ha modificado este tipo y prevé el 0,58% para el año 2024, el 0,67% para el año 2025 y el 0,75% para el año 2026.

Cálculo y actualización estimativa salario Grupo I Nivel 1 (titulados superiores):

AÑO	salario a revisar 14 pagas	+ 32,6% cotización +0,58% RDL 2/2023	+ 32,6% cotización +0,67% RDL 2/2023	+ 32,6% cotización +0,75% RDL 2/2023
2024	20.571,99€	27.397,78€	-	-
*2025	20.571,99€	-	27.416,29€	-
2026	20.571,99€	-	-	27.432,75€

*Podrá aumentarse hasta el 4% en caso de subida del IPC por encima del 2,5%

Cálculo y actualización estimativa salario Grupo I Nivel 2 (titulados medios):

AÑO	salario revisado 14 pagas	+ 32,6% cotización +0,58% RDL 2/2023	+ 32,6% cotización +0,67% RDL 2/2023	+ 32,6% cotización +0,75% RDL 2/2023
2024	19.892,57€	26.492,92€	-	-
*2025	19.892,57€	-	26.510,83€	-
2026	19.892,57€	-	-	26.526,74€

*Podrá aumentarse hasta el 4% en caso de subida del IPC por encima del 2,5%

Cálculo y actualización estimativa salario Grupo IV Nivel 8 (administrativos):

AÑO	salario revisado 14 pagas	+ 32,6% cotización +0,58% RDL 2/2023	+ 32,6% cotización +0,67% RDL 2/2023	+ 32,6% cotización +0,75% RDL 2/2023
2024	15.707,84€	20.919,70€	-	-
*2025	15.707,84€	-	20.933,84€	-
2026	15.707,84€	-	-	20.946,40€

*Podrá aumentarse hasta el 4% en caso de subida del IPC por encima del 2,5%

En las tablas salariales no se ha previsto desagregación de género, ya que el convenio colectivo de referencia no lo prevé.

Las categorías profesionales que se estima debieran corresponder al personal que conforma el equipo de trabajo para una apropiada prestación del servicio son:

EQUIPO DE TRABAJO		
RESPONSABLE DEL PROYECTO	1	TITULADO SUPERIOR
EQUIPO JURÍDICO	4	TITULADOS SUPERIORES
AGENTES ATENCION AL PÚBLICO	8	ADMINISTRATIVOS
CONTRATACIÓN E IMPULSO	3	TITULADOS MEDIOS
APOYO ADMINISTRATIVO/INVENTARIO	4	ADMINISTRATIVOS
OBSERVATORIO	3	TITULADOS SUPERIORES
TOTAL	23	

Sin perjuicio de que a nivel presupuestario la mensualidad correspondiente a diciembre de cada anualidad se presupuesta en el ejercicio presupuestario siguiente y que por tanto, en el primer ejercicio (2024) se presupuestarán 275 días, en el segundo ejercicio (2025) se presupuestarán 365 días y en el tercer ejercicio (2026) se presupuestarán 90 días, los precios correspondientes a salarios se calculan sobre la base de los salarios correspondientes a cada año, sin incremento estimado según convenio para el año 2025 y 2026 (dado que su vigencia es hasta 31 de diciembre de 2024 y no se ha publicado uno nuevo), por lo que a efectos de costes salariales, la distribución quedaría así:

AÑO	Titulado superior	Unidades	Precio	Precio día	DIAS	ANUALIDAD
2024	27.397,78€	8	219.182,21€	600,50€	30	18.014,98€
2025	27.416,29€	8	219.330,33€	600,91€	365	219.330,33€
2026	27.432,75€	8	219.461,99€	601,27€	355	201.424,02€

AÑO	Titulado medios	Unidades	Precio	Precio día	DIAS	ANUALIDAD
2024	26.492,92€	3	79.478,77€	217,75€	30	6.532,00€
2025	26.510,83€	3	79.532,48€	217,90€	365	79.532,48€
2026	26.526,74€	3	79.580,23€	218,03€	355	73.039,39€

AÑO	Administrativos	Unidades	Precio	Precio día	DIAS	ANUALIDAD
2024	20.919,70€	12	251.036,38€	687,77€	30	20.633,13€
2025	20.933,84€	12	251.206,06€	688,24€	365	251.206,06€
2026	20.946,40€	12	251.356,86€	688,65€	355	230.697,39€

En relación con los costes de personal, se han presupuestado jornadas completas que se calculan exclusivamente a efectos presupuestarios, no obstante, durante la ejecución del contrato, las jornadas de trabajo del personal de la empresa, dependerán de la organización empresarial del contratista, siempre que quede cubierto la totalidad del servicio contratado.

Los costes totales de personal estimados, son:

GASTOS DE PERSONAL POR CATEGORIAS SEGÚN CONVENIO	Nº UDS	COSTE PERSONAL
Titulado Superior	8	438.769,33€
Titulados Medios	3	159.036,37€
Administrativos	12	502.536,58€
TOTAL	23	1.100.410,28€

MEDIOS MATERIALES Y TÉCNICOS.

Los medios materiales necesarios para la ejecución del contrato, tales como el vehículo mínimo que se exige, ordenadores, teléfonos móviles, cámaras fotográficas o servicios externos de fotografía, se presupuestan como costes directos, atendiendo a precios de mercado. Se ha realizado un estudio de mercado para la obtención de los precios de materiales, basado en consultas realizadas a través de internet en empresas del sector.

Para realizar este estudio de mercado se han solicitado a la empresa adjudicataria del anterior contrato de Plan Alquila un cálculo de los medios técnicos con los que cuenta para el desarrollo del trabajo diario. En base a los mismos se ha realizado una búsqueda por internet de diferentes opciones con prestaciones similares para poder realizar una comparativa de precios.

SISTEMAS DE IMPRESIÓN (2 IMPRESORAS MULTIFUNCIÓN)

- **En uso:**

1.- Impresora (1 unidad) blanco/negro multifunción de grupo de alta capacidad y gran volumen CANON IR5065N.

2.- Impresora (1 unidad) a color multifunción de grupo de alta capacidad y gran volumen TOSHIBA ESTUDIO 557.

Ambas maquinas tienen un coste fijo por renting, variando posteriormente el coste de mantenimiento, donde en una (Canon) es fijo y en la otra (Toshiba) varía según el número de copias. El coste previsto en la partida referida a gasto de impresión, sobre una estimación media de 4.000 impresiones al mes, es decir, 48.000 copias/año, es de **3.800€/año**.

- **Propuestas:** Realizada una búsqueda en internet, se relacionan varios modelos de impresoras con prestaciones similares a ambas cuyos precios en **renting** oscilan entre los **53€** y los **98€ al mes**. El precio por copia varía en caso de contratar bonos.

➤ Impresoras similares a CANON IR605N (b/n).

- ✓ Impresora multifunción Lexmark XM3150
- ✓ Impresora multifunción HP Business E62655DN
- ✓ Impresora multifunción CANON i-SENSYS X 1238i.

➤ Impresoras similares a la impresora TOSHIBA ESTUDIO 557 (color).

- ✓ Impresora multifunción Estudio 578S.
- ✓ Impresora EPSON WORKFORCE PRO WF-C870 ADVANCED.
- ✓ Impresora MULTIFUNCIÓN COLOR RIOCH MPC2011SP.

Para hallar el precio unitario medio tomamos como referencia el coste de mercado en la modalidad de **renting** el precio menor y el mayor de las máquinas anteriores que oscilan entre los **53€** y los **98€** al mes. A ello hay que sumarle el coste por fotocopia, teniendo la opción de aplicar bonos de copias. El coste por copia viene reflejado en las ofertas de las impresoras anteriores. El precio por copia en blanco y negro es de **0,0067€** y el de color es de **0,40€**. Así mismo, el bono que se ofrecía era de 40.000 copias anuales en blanco y negro y de 5.000 copias anuales en color.

Tomamos la estimación de 48.000 copias anuales que nos informa la empresa que actualmente presenta el servicio. De las cuales, el 70% son en blanco y negro y (9.600) a color. Hallamos el promedio entre la opción de renting con bono y sin bono. El gasto medio para **dos años de 2 impresoras multifunción en renting** es de **2.981,20€**.

MEDIOS DE LOCOMOCIÓN (2 MOTOCICLETAS ELÉCTRICAS)

La empresa que actualmente presta el servicio de Plan Alquiler dispone de una flota de **2 vehículos**. Se trata de dos motocicletas de baja cilindrada eléctrica en la modalidad de **renting**. En concreto, se utilizan **2 Sunra Hawk 1800 W**. El coste promedio mensual por vehículo es de 200€/mes y el coste de la carga es de 640€/mes por vehículo. Todo ello hace que anual sea de **7.680€/año**.

Realizada una búsqueda en internet, se relacionan varios modelos de vehículos con prestaciones similares cuyos precios en **renting** oscilan entre los **240€ y 297€ al mes** si se opta por el renting con un bono de **500 kilómetros** mensuales; y entre los **405€ y los 450€ al mes**, si se opta por el renting con un bono de **1.500 kilómetro** al mes.

- Horwin EK3 / Horwin SK3/ LX08.
- Horwin EK3+ / Horwin SK3+.
- BMW CE 04.
- NIU NQi GT.
- Arena VT3 125cc
- Horwin SK· 125cc

Para hallar el precio unitario medio tomamos como referencia el coste de mercado, en la modalidad de **renting**, el precio menor y mayor de los modelos anteriores, y la media entre la elección del bono de 500 kilómetro y el de 1.500 kilómetros. El gasto medio para **dos años de 2 ciclomotores en renting** es de **16.708,08€**.

TELEFONÍA MÓVIL (4 TERMINALES)

Actualmente, la empresa que realiza el servicio tiene asignados 4 terminales **modelo Samsung Galaxy A54-5G (128GB)**, que supone un coste de **2.400€/año en líneas** de telefonía y **690€** en adquisición de **terminales**.

Realizada una búsqueda en internet de terminales con prestaciones similares, los precios oscilan entre los **260€ y 360€**. En cuanto a las líneas telefónicas, con datos y llamadas

ilimitadas oscilan entre los **33€/mes y 57€/mes**.

➤ Terminales:

- ✓ Samsung Galaxy A34 5G (128GB+6GB RAM)
- ✓ XIAOMI 11T 5G (128GB+8GB RAM)
- ✓ REALME C55 5G (256GB+8GB RAM)
- ✓ FIND X5 LITE OPPO 5G (256GB+8GB RAM)
- ✓ HONOR MAGIC5 LITE 5G (25GB+8GB RAM)

➤ Líneas:

- ✓ ORANGE
- ✓ MOVISTAR
- ✓ O2

Para hallar el precio unitario medio del terminal, tomamos como referencia el precio de mercado mayor y el menor de los modelos anteriores. A ello hay que sumarle el precio medio de las tarifas ofertadas por las compañías de la relación anterior. El gasto medio para **dos años de 4 terminales y líneas con datos y llamadas ilimitadas** es de **5.566,00€**.

Costes de impresión (2 años)	Costes vehículos (2 años)	Costes de telefonía (2 años)	TOTAL COSTES MATERIALES (2 años)
2.981,20€	16.708,08€	5.566,00€	25.255,28€

Costes de personal	Costes materiales	TOTAL COSTES DIRECTOS
1.100.410,28€	25.255,28€	1.125.665,56€

II. COSTES INDIRECTOS.

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL

El presupuesto base de licitación resultará de incrementar el presupuesto de ejecución material, en este caso, equivalente a los costes de personal, medios materiales y técnicos, los gastos generales (6% directos) y beneficio industrial (6% costes directos).

Gastos generales (6% costes directos)	Beneficio industrial (6% costes directos)	TOTAL COSTES INDIRECTOS
67.539,93€	67.539,93€	135.079,86€

C) VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Costes Directos	Costes Indirectos	TOTAL COSTES
1.100.410,28€	135.079,86€	1.260.745,42€

PRESUPUESTO TOTAL.

Presupuesto (base imponible)	IVA (21%)	Presupuesto TOTAL (2 años)
1.260.745,42€	264.756,54€	1.525.501,96€

Comparativa del presupuesto de licitación con el presupuesto de licitación y precio de adjudicación de contrato precedente:

Presupuesto de licitación contrato precedente (A/SER-002670/2016):

Base imponible: 1.132.529,18€
21 % IVA: 237.831,13€
Presupuesto total: **1.370.360,31€**

Precio de adjudicación contrato precedente (A/SER-002670/2016):

Base Imponible: 849.396,89€
21% IVA: 178.373,35€
Importe de adjudicación: **1.027.770,24€**

Presupuesto licitación contrato propuesto:

Base imponible: 1.260.745,42 €
21 % IVA.: 264.756,54 €
Presupuesto total: **1.525.501,96 €**

En la anterior licitación, entre el precio de adjudicación y el presupuesto base de licitación se produjo una bajada del 25% (283.132,29€).

El presupuesto base de licitación del contrato que se propone actualmente es superior en un 11,32% con respecto al precedente (128.216,24€). Dicho exceso se debe fundamentalmente al incremento en los salarios mínimos fijados en convenio, así como a la aplicación del tipo de cotización del mecanismo de equidad intergeneracional. No obstante, se ha neutralizado en parte el efecto de dicho incremento en la medida en que se ha procedido a la reducción del equipo de personal considerado apropiado para la prestación del servicio atendiendo a los datos de gestión actuales del servicio.

ANEXO a la memoria económica de los expedientes de contrata
Comparación de la nueva licitación con al adjudicación previ

Identificación del expediente de contratación:			
Nº Expediente	A/SER-019209/2024		
Denominación	APOYO PARA EL IMPULSO Y DESARROLLO OPERATIVO DEL PLAN ALQUILA Y DEL OBSERVATORIO DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID		
Tipo contrato	CONTRATO DE SERVICIOS		
Duración	DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2024 AL 31 DE OCTUBRE DE 2026		
Sección			
Centro Gestor	160190000		
Posición presupuestaria	G/261A/22706		
Importe total	2.521.490,84 € (BI contrato+ BI prórroga)		
Anualidades (A)	2024	62.691,86 €	
	2024	762.750,98 €	
	2025	700.059,12 €	

Concepto de gasto (A)	Licitación Previa		
	Importe licitación previa	valor adjudicación del contrato	
		importe	Diferencia con licitación previa
Gastos de personal	1.096.673,18 €		
Costes materiales			
Gastos generales	35.856,00 €		
Beneficio industrial			
Subtotal	1.132.529,18 €	849.396,89 €	283.132,29 €
IVA	237.831,13 €	178.373,35 €	59.457,78 €
Total gastos	1.370.360,31 €	1.027.770,24 €	342.590,07 €

Nueva licitación			
Importe de la nueva licitación	Variación sobre el importe de la licitación previa		Variación sobre la adjudicación del contrato de la licitación previa
	en euros	en %	
1.100.410,28 €	3.737,10 €	0,34%	
25.255,28 €	25.255,28 €	#IDIV/0I	
67.539,93 €	31.683,93 €	88,36%	
67.539,93 €	67.539,93 €	#IDIV/0I	
1.260.745,42 €	128.216,24 €	11,32%	48,43%
264.756,54 €	26.925,41 €	11,32%	48,43%
1.525.501,96 €	155.141,65 €	11,32%	48,43%

D) CLASIFICACIÓN EXIGIDA A LOS PARTICIPANTES.

No se exige clasificación. No existe clasificación asimilable

E) CRITERIOS DE SOLVENCIA

Dada la especialidad técnica necesaria con la que debe contar la empresa adjudicataria de este contrato y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87.1 a) y 90.1 a) se deberán acreditar:

CRITERIOS DE ACREDITACIÓN LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA:

A los efectos de verificar la capacitación de las empresas licitantes se requerirá la siguiente solvencia económica y financiera mínima:

Artículo 87.1 a) de la Ley de Contratos del Sector Público y 67.7 b) 2º del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas:

Descripción Cifra anual de negocios, o bien cifra anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, en los tres últimos años, con indicación expresa del valor mínimo exigido.

Criterios de selección: Deberá acreditar un volumen global de negocios de como mínimo 700.000 euros en al menos un ejercicio dentro de los tres últimos disponibles, anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de proposiciones. Este criterio se acreditará mediante declaración responsable. En las UTE se contabilizará la suma de las cifras de negocios de cada una de sus empresas componentes

MEDIOS DE ACREDITAR LA SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

A los efectos de verificar la capacitación de las empresas licitantes se requerirá la siguiente solvencia técnica o profesional mínima:

Artículo 90.1 a) de la Ley de Contratos del Sector Público y 67.7 b) 3, del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas:

Descripción: Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos; cuando sea necesario para garantizar un nivel adecuado de competencia los poderes adjudicadores podrán indicar que se tendrán en cuenta las pruebas de los servicios pertinentes efectuados más de tres años antes. Cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación los servicios o trabajos 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 sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

Criterios de selección: Haber ejecutado, en los tres últimos años naturales y anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de proposiciones, al menos un trabajo del mismo o análogo objeto al del contrato. Durante el año de mayor ejecución del periodo citado deberá acreditarse, en servicios de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto del contrato, un importe anual mínimo ejecutado de 350.000 euros (IVA excluido).

Se entiende de igual o similar naturaleza al objeto del contrato los que se refieran a intermediación inmobiliaria, y en concreto que se acrediten estos aspectos: gestión de alquileres de viviendas, gestión de inventarios de vivienda y reportajes fotográficos, atención al propietario e inquilino, captación de viviendas libres atención en los aspectos legales de alquiler de vivienda. Todo lo anterior habida cuenta de la necesaria especialización en esta materia, como es la gestión e intermediación inmobiliaria, por su especial sensibilidad social.

Cuando el destinatario sea una entidad del sector público, los trabajos ejecutados habrán de ser acreditados mediante certificados de buena ejecución en los que se haga constar el objeto del servicio y las fechas de inicio y finalización de prestación de éste.

Cuando el destinatario sea un sujeto privado, los trabajos se acreditarán mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración en la que se haga constar el objeto del servicio, su importe y las fechas de inicio y finalización de prestación de éste, acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente,

Artículo 90.1 c) de la Ley de Contratos del Sector Público y 67.7 b) 3, del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas:

Descripción: Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio e investigación de la empresa.

Criterios de selección: Se requiere que las empresas licitadoras presenten certificados acreditativos de tener en su organización implantado:

- Certificado Sistema de Gestión de la Calidad UNE-EN-ISO 9001:2015.
- Certificado Sistema de Gestión de la Seguridad de la Información UNE-ISO/IEC 27001:2013

ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS:

De conformidad con el artículo 76.2 de la LCSP, el licitador deberá presentar junto con la documentación acreditativa de la solvencia, un COMPROMISO de adscripción a la ejecución del contrato de los siguientes medios personales:

- 1 Titulado Superior con experiencia demostrable de más de 4 años, posteriores a la obtención de su titulación universitaria, en proyectos relacionados con el ámbito inmobiliario.
- 4 Licenciados o grado en Derecho, con experiencia demostrable de al menos 2 años, posteriores a la obtención de su titulación universitaria, en asesoramiento sobre gestión inmobiliaria y arrendamientos urbanos.

- 3 Titulados medios con experiencia demostrable de al menos 2 años posteriores a la obtención de su titulación en gestiones relacionadas con arrendamientos urbanos, o en su defecto, 3 personas con experiencia demostrable de al menos 4 años en gestiones relacionadas con arrendamientos urbanos.

Esta exigencia se considera obligación esencial del contrato a los efectos establecidos en el artículo 211.1.f de la LCSP.

La justificación de esta exigencia reside en la conveniencia de garantizar que el servicio se preste desde el inicio de la ejecución con unos estándares de calidad suficientes por disponer y adscribir al servicio del personal que reúna la cualificación y experiencia precisa en la materia, para su puesta en funcionamiento sin distorsión.

Previamente a la firma del contrato, el licitador propuesto como adjudicatario deberá acreditar la disponibilidad efectiva de los medios humanos descritos en el presente y presentar al efecto los títulos y currículos correspondientes, así como los documentos que acrediten la disposición por la empresa de dicho personal mediante contratos laborales o compromiso bilateral de la licitadora y el trabajador/a de iniciar una relación laboral si aquella resulta adjudicataria y certificados de empresa para acreditar la experiencia.

ENTREGA DE BIENES: Al inicio de la ejecución, se suscribirá un acta en la que se hará entrega de las instalaciones y otros bienes inmuebles y/o muebles necesarios para ejecutar el contrato, adjuntando un inventario, y al finalizar la ejecución, deberán revertirse a la administración en el mismo estado en el que fueron entregados, a cuyos efectos se reunirá nuevamente el responsable del contrato y contratista, para firmar el acta de reversión.

F) PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

Se propone la tramitación del presente contrato por procedimiento negociado sin publicidad. Se acude a este procedimiento por no haberse presentado oferta económica en respuesta a un procedimiento abierto licitado (A/SER-011342/2023). Tras haberse tramitado procedimiento de licitación abierto y habida cuenta de que quedó desierto, al no presentarse oferta o ser esta inadecuada (el sobre del único licitador que debía contener la oferta económica estaba vacío) se procede a tramitar un procedimiento negociado sin publicación previa de un anuncio, conforme a lo señalado por el artículo 168.a)1º LCSP.

Tras quedar desierto el anterior procedimiento por no presentar oferta, se presentó a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid consulta sobre la procedencia de tramitar un nuevo procedimiento, dadas las circunstancias acaecidas, negociado sin publicidad. En su informe, la Abogacía General concluye que es compatible la invitación a un único licitador, con los principios de contratación pública, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 168 y se admita las ofertas que pudieran presentar otras empresas.

Todo ello de acuerdo a lo dispuesto por la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 16 de junio de 2022, dictada en el asunto C-376/21, que establece compatible con los principios de la contratación pública la invitación a un solo licitador, aunque ello no esté justificado por cuestiones técnicas, siempre que se cumplen los requisitos enumerados en el propio artículo 168 de la LCSP.

Se hace constar que este procedimiento recoge, sin modificaciones sustanciales, las condiciones iniciales del contrato mencionadas en un procedimiento abierto anterior al que se puso fin debido a que la única oferta presentada era inadecuada o inexistente. Todo ello sin perjuicio de que pueda presentarse otras empresas que podrán participar.

Se cursará invitación por el órgano de contratación al único licitador del procedimiento anterior (Todo ello sin perjuicio de que pueda presentarse otras empresas que podrán participar):

La Factoría, Gestión y Consultoría, SL CIF B-85802313
Calle Nuñez Morgado, 3 segundo
28036

Todo el proceso de negociación se efectuará por escrito. El plazo para mejorar las ofertas será de 5 días. Se establece un mínimo de dos rondas de negociación. En función del desarrollo de las negociaciones, se decidirá si se efectúa o no sucesivas rondas de negociación.

G) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

VALORACIÓN DE LAS OFERTAS: Varios criterios

La adjudicación de los contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio. De conformidad con el artículo 145.3 g) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se entiende que la naturaleza del objeto del contrato y las prestaciones a realizar hacen inadecuado que el precio sea el único factor determinante en la adjudicación de este contrato. La mejor relación calidad-precio se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos.

Se establecen dos criterios de valoración:

CRITERIOS DE VALORACIÓN:

1) Relacionados con los costes:

Oferta económica:49 puntos

El importe económico de cada oferta se valorará según la siguiente fórmula:

$Pr - Ox$

$P = \frac{Pr - Ox}{Pr - Oe} \times 49$

$Pr - Oe$

Siendo:

P = puntuación

Pr = Importe fijado en pliego (presupuesto)

Ox = Importe de la oferta a valorar

Oe = Importe de la oferta más económica

Se entenderá que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de ofertas desproporcionadas o anormales. Se considerará como tal:

- En el caso de un único licitador, cuando su oferta sea inferior al presupuesto base de licitación en más de un 25%.
- En el caso de dos licitadores, la oferta que, con respecto a la otra, sea inferior en más de un 20%.

- En el caso de tres licitadores, las ofertas que sean inferiores, respecto a la media de las ofertas presentadas, en más de un 15%.
- En el caso de cuatro o más licitadores, las ofertas que sean inferiores, respecto a la media de las ofertas presentadas, en más de un 10%.

En el caso de ofertas de empresas vinculadas, se estará a lo dispuesto reglamentariamente al efecto (artículo 86 Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre).

La calificación de una oferta como anormal o desproporcionada se llevará a cabo únicamente teniendo en cuenta el criterio del precio, como factor determinante para tener en cuenta la oferta, dado que los criterios evaluables mediante juicio de valor son criterios para valorar la relación calidad-precio sin que se trate de criterios esenciales para llevar a cabo la prestación del servicio. Lo mismo sucede con los criterios cualitativos.

2) Criterios técnicos (hasta 51 puntos)

De conformidad con el art. 145.2.2º de la LCSP dentro de los criterios cualitativos que puede utilizar el órgano de contratación para evaluar la mejor relación calidad-precio, se señala: "La organización, cualificación y experiencia del personal adscrito al contrato que vaya a ejecutar el mismo, siempre y cuando la calidad de dicho personal pueda afectar de manera significativa a su mejor ejecución".

En este sentido, con el fin de garantizar la calidad técnica del servicio, se estima necesario valorar el nivel de especialización de los licitadores, su propuesta de planificación y organización del servicio

2.1. Criterios evaluables mediante juicio de valor: Presentación de un Proyecto global de prestación del servicio, conteniendo especificaciones relativas a la planificación del trabajo de los equipos y cronogramas de actividades, atendiendo a la calidad técnica de la exposición del procedimiento, de conformidad con el contenido previsto en Pliego de Prescripciones Técnicas tratando de buscar claridad, simplificación y concreción en los apartados reseñados para su valoración.

El proyecto se presentará desglosado en función de cada una de las siguientes actividades:

Metodología y Plan de actuación (hasta 21 puntos)

- Descripción de la organización del servicio y dedicación de medios para la prestación del servicio: se valorará de acuerdo con su contenido, innovación en la prestación del servicio, desarrollo de su propuesta de gestión. de 0 a 6 puntos.
- Descripción de los procedimientos y de la distribución de tareas que se proponen para la prestación del servicio: se valorará de acuerdo con su contenido, de 0 a 5 puntos.
- Descripción de la propuesta de control, coordinación y seguimiento del servicio: se valorará de acuerdo con su contenido, de 0 a 5 puntos.
- Cronograma descriptivo del proceso de puesta en marcha y desarrollo del servicio y de los tiempos de gestión: se valorará de acuerdo con la optimización de plazos, de 0 a 5 puntos.

Dentro de cada uno de estos apartados, la puntuación máxima asignada se obtendrá conforme a los siguientes parámetros:

1. El 50% de la puntuación se obtendrá según la calidad de la planificación propuesta para la ejecución del trabajo, de acuerdo con el nivel de detalle y conocimiento en la materia que se derive del desarrollo de dicha planificación, así como la distribución de los recursos para acometer las tareas requeridas en el pliego.
2. El 25% de la puntuación se obtendrá en base al carácter sistemático, ordenado y claro del proyecto presentado.
3. El 25% restante se asignará a las innovaciones que se presenten para la simplificación y agilización de los procedimientos a gestionar, así como la excelencia en la atención al público.

2.2. Criterios cualitativos evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas (hasta 30 puntos):

2.2.1. Compromiso de prestación de servicios de atención e información en lenguaje de signos (hasta 10 puntos):

- 5 puntos: compromiso de aportar 1 gestor de atención capacitado para atender en lenguaje de signos, entre los exigidos en el pliego.
- 10 puntos: compromiso de aportar 2 gestores de atención capacitados para atender en lenguaje de signos, entre los exigidos en el pliego.

Documentación a presentar: Se acreditará con certificado de curso de Interpretación de Lengua de signos, o certificado que acredite experiencia profesional mínima de 1 año en interpretación de lengua de signos. Solo será necesario uno de estos dos certificados para la acreditación.

2.2.2. Compromiso de prestación de servicios de atención e información en lengua inglesa (hasta 10 puntos)

- 5 puntos: compromiso de aportar 1 gestor de atención capacitado para atender en lengua inglesa, de entre los exigidos en el pliego.
- 10 puntos: compromiso de aportar 2 gestores de atención capacitados para atender en lengua inglesa, de entre los exigidos en el pliego.

Documentación a presentar: Se acreditará con titulación de Lengua inglesa que alcance como mínimo el nivel B1 o equivalente, o bien con certificado que acredite experiencia profesional mínima de 1 año en atención en lengua inglesa. Solo será necesario uno de estos dos certificados para la acreditación.

Dado que el servicio del plan alquiler implica una atención directa al ciudadano, bien arrendador, bien arrendatario, se pretende con estos criterios cualitativos facilitar en el servicio la accesibilidad de las personas sordas. Asimismo, tomando en consideración que la Comunidad de Madrid concentra un número considerable de personas extranjeras y que un alto porcentaje de las mismas residen en régimen de alquiler en la región, se ha

considerado igualmente como criterio facilitador de la calidad del servicio que pueda prestarse atención no solo en castellano, sino además en lengua inglesa.

2.2.3. Por el compromiso de cursos de formación en materias relacionadas con la prestación del servicio para todo el personal adscrito al servicio que supongan una mejora adicional respecto a la formación básica exigida conforme al pliego de cláusulas administrativas particulares. (Hasta 10 puntos)

La puntuación por este criterio se asignará conforme al siguiente baremo:

Compromiso de horas de formación durante la vigencia del contrato (2 años):

Entre 21 y 30 horas:.....	10 puntos
Entre 17 y 20 horas:.....	5 puntos
Entre 0 y 16 horas:.....	0 puntos

La formación deberá versar al menos sobre las siguientes materias relacionadas con la prestación del servicio:

- Legislación en materia de arrendamientos urbanos. Conceptos y cuestiones generales en materia de arrendamientos urbanos. Obligaciones y derechos.
- Orden 1/2008, de 15 de enero por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de la Comunidad de Madrid, a través de la cual se crea el Plan Alquila de la Comunidad de Madrid y sucesivas modificaciones.
- Atención al ciudadano y calidad del servicio.
- Protección de datos.

Documentación a presentar: Compromiso de horas de formación.

La formación básica durante el plazo de dos años de ejecución del contrato será de 16 horas, si bien si el adjudicatario hubiera presentado compromiso de horas de formación en la fase de licitación del contrato, se encontrará vinculado a éste como mínimo, pudiendo presentar y ejecutar otro que sólo suponga su mejora.

Dado que el servicio del plan alquila consiste en informar de forma clara y sencilla de las ventajas que supone arrendar su vivienda con el Plan Alquila de la Comunidad de Madrid y incluye entre sus funciones el prestar un servicio de asesoramiento, que implica la explicación de las cláusulas de los contratos de forma sencilla y accesible a los inquilinos y propietarios de las viviendas con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento, así como las dudas que puedan surgir a los arrendadores y arrendatarios con posterioridad a la firma del contrato en relación con su vigencia o las controversias que puedan surgir.

Se justifica el criterio de formación en materias específicas de arrendamientos urbanos, plan alquila, atención al ciudadano y calidad del servicio y protección de datos, en la conveniencia de garantizar un servicio de calidad que cuente con personal con formación específica en la materia, para poder dar respuesta a cuestiones específicas relacionadas con el Plan Alquila y en su caso asesorar a las cuestiones que se puedan plantear por los ciudadanos en materia inmobiliaria o de arrendamientos urbanos en general.

H) INFORME INSUFICIENCIA DE MEDIOS

Se adjunta informe relativo a la acreditación de la insuficiencia de medios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116.4 f) de la LCSP. Se acompaña informe razonado en el que se exponen las necesidades a satisfacer mediante el contrato, así como las características de las prestaciones a contratar y el personal para su gestión.

I) JUSTIFICACIÓN DEL IMPORTE DE CADA UNA DE LAS ANUALIDADES Y MEMORIA EXPLICATIVA DE LA NECESIDAD DE COMPROMETER ANUALIDADES FUTURAS EXIGIDA POR LA ORDEN 549/1989, DE 17 DE MARZO, DE LA CONSEJERÍA DE HACIENDA, POR LA QUE SE DICTAN INSTRUCCIONES SOBRE DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE MODIFICACIONES Y OTRAS OPERACIONES SOBRE LOS CRÉDITOS DE LOS PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

De conformidad con el art. 55 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, se propone el siguiente expediente de contratación (A/SER-011342/2023) denominado “APOYO PARA EL IMPULSO Y DESARROLLO OPERATIVO DEL PLAN ALQUILA Y DEL OBSERVATORIO DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID” cuyo gasto, anualidades e imputación presupuestaria son las que se detallan seguidamente.

La forma de pago del precio será “mediante certificaciones mensuales prorrateadas por días naturales, PREVIA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD de los TRABAJOS REALIZADOS con las condiciones contractuales recogidas en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Prescripciones Técnicas.

El precio de adjudicación se prorratea por el número de días naturales que comprende el plazo de ejecución del contrato y en cada mensualidad se abonará el importe correspondiente a los días naturales de dicha mensualidad, previa certificación de conformidad de los trabajos prestados.

Cuando el inicio de la prestación no coincida con el primer día de mes, la primera certificación se computará desde el día de inicio de los trabajos hasta el último día de ese mes.

Presupuesto:

Base imponible: 1.260.745,42€
21 % IVA: 264.756,54€
Presupuesto total: 1.525.501,96 €

El **Plazo de ejecución** se establece en “2 años (730 días) considerando como fecha prevista del inicio del contrato el 1 de noviembre de 2024; en el supuesto de que el contrato se firmase con posterioridad a la fecha indicada, los trabajos se iniciarían el día siguiente a la formalización del contrato”, los cálculos realizados para determinar los importes de las anualidades han sido los siguientes:

$$\frac{\text{importelicitación}}{\text{plazoejecución días}} = \text{€/día} \rightarrow \frac{1.525.501,96}{730} = 2.089,729 \text{ €/día}$$

Teniendo en cuenta que la fecha prevista el inicio de los trabajos es el 1 de noviembre de 2024 y a nivel presupuestario la mensualidad correspondiente a diciembre de cada anualidad se presupuesta en el ejercicio presupuestario siguiente, serían:

- 30 días (del 1 de noviembre al 30 de noviembre de 2024), los que imputarían a la anualidad de 2024.
- 365 días (1 de diciembre de 2024 a 30 de noviembre de 2025), los que imputarían a la anualidad 2025.

- 335 días (1 de diciembre de 2025 al 31 de octubre de 2026), los que imputarían a la anualidad 2026.

En consecuencia, la distribución e imputación presupuestaria por anualidades resultante es:

Anualidad	Programa	Económica	Importe
2024	261A	22706	62.691,86 €
2025	261A	22706	762.750,98 €
2026	261A	22706	700.059,12 €

J) ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

Para el desarrollo del servicio y sus prestaciones se requieren una serie de medios humanos y materiales que se establecen en el documento de propuesta de contratación.

K) JUSTIFICACIÓN NO DIVISIÓN POR LOTES

Analizadas las prestaciones objeto del contrato se concluye que la realización independiente de las mismas podría dificultar la correcta ejecución del contrato desde el punto de vista técnico. La prestación de un modo integral de éste se entiende ofrece ventajas para el ciudadano que hace uso del mismo, ya que percibe un servicio coordinado en todas las fases (inscripción, asesoramiento, formalización contrato, mediación, resolución, etcétera). De otro lado, las funciones de análisis y estudio de los datos resultantes del servicio, se encuentran estrechamente vinculadas a las tareas de gestión y a los resultados de las mismas, de modo que dividir la realización de dichas labores encomendando las mismas a distintos contratistas podría dar lugar a una disfunción de acceso y canalización de la información.

L) TRAMITACIÓN URGENTE

La tramitación del procedimiento se hará de de conformidad con lo que establece el artículo 119 de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado mediante Real Decreto Legislativo 9/2017, de 8 de noviembre y a los efectos previstos en el mismo *“Podrán ser objeto de tramitación urgente los expedientes correspondientes a los contratos cuya celebración responda a una necesidad inaplazable o cuya adjudicación sea preciso acelerar por razones de interés público. A tales efectos el expediente deberá contener la declaración de urgencia hecha por el órgano de contratación, debidamente motivada”*.

Existen **razones de interés público** que hacen necesario promover la urgente contratación del servicio de gestión de Plan Alquiler al objeto de poder continuar con el servicio de manera continua.

El expediente es objeto de tramitación urgente porque su celebración responde a una

necesidad inaplazable, habiendo finalizado la prórroga del anterior contrato cuyo objeto era la gestión del Plan Alquiler.

M) CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 202.2 de la LCSP, se establece como condición especial en relación con la ejecución del contrato que los licitadores deberán emplear para la ejecución del contrato, en los supuestos de nuevas contrataciones, bajas y sustituciones, a personas en situación legal de desempleo, según lo establecido en el artículo 267 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre.

A efectos de su comprobación el contratista deberá presentar una relación del personal de la empresa que tendrá participación en el contrato, tipo de contrato y cualquier cambio que se produzca al respecto.

Esta condición no es discriminatoria directa ni indirectamente y es compatible con el derecho comunitario.

Por otra parte, al encargarse el tratamiento de datos personales, de conformidad con el artículo 202 LCSP: "El contratista quedará sometido a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos".

Igualmente, por tratarse de un contrato de servicios que conlleva prestaciones directas a favor de la ciudadanía, le es de aplicación el artículo 312 LCSP.

De conformidad con el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 3 de mayo de 2018, las condiciones especiales de ejecución tienen el carácter de obligación esencial del contrato y su incumplimiento causará la resolución.

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Firmado digitalmente por: MARIA JOSE PICCIO-MARCHETTI PRADO - ***2916**
Fecha: 2024.08.30 22:08