

Expediente: 058/2024

Contrato: CONTRATO DE SERVICIOS DE ACOMPAÑAMIENTO, PREVENCIÓN, INTERVENCIÓN Y MEDIACIÓN EN EL DESARROLLO Y MEJORA DE LA CONVIVENCIA COMUNITARIA EN VIVIENDAS DE EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.

Asunto: Informe-memoria justificativa de la necesidad e idoneidad del contrato, estudio económico y solicitud de inicio del expediente y de los informes que resulten procedentes.

En virtud del principio de simplificación administrativa del Art. 72 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se recogen en este documento la memoria, informes y justificaciones exigidos por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), así como por la Instrucción 5/2016, relativa a los criterios de actuación en la contratación municipal, en la fase de preparación del contrato,

1. Motivación de la necesidad del contrato (Art. 116 aptados. 1, 2, 3, y 4.e LCSP)

En los términos del artículo 28.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP): «*Las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, 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, cuando se adjudique por un procedimiento abierto, restringido o negociado sin publicidad, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación*».

Las necesidades que pretenden cubrirse son las siguientes:

La adjudicación de una vivienda de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (en adelante, EMVS) a personas y/o familias que precisan de un alojamiento no se agota con esta actuación. El hecho de disponer de una vivienda es una condición necesaria, pero no suficiente para evitar y/o revertir situaciones de exclusión social. Por ello es necesario realizar un conjunto de actuaciones complementarias que permitan estabilizar su alojamiento y poner en valor la importancia de disponer de una vivienda pública en arrendamiento.

Para ello, es necesario realizar actuaciones que contribuyan a que los arrendatarios cumplan con las obligaciones que se derivan de su contrato de arrendamiento, abordándose aspectos individuales, grupales y/o comunitarios que permitan que la convivencia se lleve a cabo en términos de cordialidad.

Desde la puesta en marcha del Servicio en noviembre de 2017, se ha facilitado y mejorado la labor de seguimiento social de las familias adjudicatarias de vivienda pública de la EMVS, así como los procesos de acogida de las nuevas adjudicaciones.

Se han establecido protocolos de actuación, elaboración de diagnósticos y clasificación de niveles de intervención en las promociones de vivienda de la EMVS acordes a la realidad social de las mismas y de los entornos barriales y distritales. Se ha procedido a valorar el grado de acompañamiento necesario de las familias en base a sus características sociales, tipificando a las familias como autónomas, con necesidades de atención de demandas concretas y/o vulnerables con una necesidad de acompañamiento a medio o largo plazo. Igualmente, se atienden de manera

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
 c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a3b78cf4563b943f



inmediata cualquier tipo de demanda de los vecinos relacionadas con dificultades o problemas de convivencia, fomentando la cultura del diálogo y la gestión pacífica y dialogada de los conflictos.

Esta labor de acogida y acompañamiento de las familias adjudicatarias de vivienda pública forma parte del objeto de la EMVS, tratándose de una labor de necesario y continuo desarrollo, enmarcada dentro de las políticas municipales que fomentan el acceso a la vivienda social de todos aquellos colectivos ciudadanos de Madrid que por diferentes motivos se encuentran en situación de vulnerabilidad y por tanto requieren de apoyo específico para la superación de aquellos aspectos que dificultan el adecuado desarrollo en los ámbitos personales, familiares y sociales.

Igualmente, la facilitación de resolución de conflictos vecinales y la prevención de los mismos resulta relevante y necesaria, especialmente teniendo en cuenta la previsión de aumento del patrimonio de la EMVS con las nuevas promociones que serán finalizadas en los próximos meses y que conllevará la llegada de nuevas familias adjudicatarias en régimen de alquiler que deberán ser atendidas.

A tal efecto, el objeto del contrato proyectado y su contenido es el siguiente:

El servicio se establece como un dispositivo de apoyo a la labor desarrollada desde el Departamento de Servicios Sociales de la EMVS, por lo que será necesaria en todo momento la coordinación con las Trabajadoras Sociales de dicho Departamento, quienes marcarán las líneas prioritarias de trabajo y los objetivos a conseguir en los diferentes niveles de intervención.

Por ello, resulta de especial interés que el servicio realice, no sólo actuaciones de sensibilización que permitan concienciar a los arrendatarios de la importancia de cumplir con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento poniendo en valor el hecho de disponer de una vivienda pública y de cómo un alojamiento estable permite promover y desarrollar otros aspectos vitales, sino también actuaciones concretas dirigidas a personas o familias que están incumpliendo alguna o algunas de las obligaciones arrendaticias, en especial, el pago de rentas, el cuidado y mantenimiento de la vivienda y zonas comunes del edificio, y el cumplimiento de las normas de convivencia de la comunidad de vecinos.

Al mismo tiempo, el servicio ha de dar respuesta a la necesidad de intervenir con las personas o familias alojadas o en curso de serlo, a través de un proceso que promueva los valores y ventajas que se obtienen de una convivencia cordial cuando por variadas razones, estas personas precisan de apoyo específico respecto, tanto de la comunidad vecinal en su conjunto, como de vecinos individualmente considerados.

Esto comporta que deba actuarse desde la perspectiva individual, grupal y también desde la comunitaria, a fin de impulsar acciones de mayor impacto que faciliten la relación entre el individuo y la colectividad a la que se incorporan.

A dicho objeto del contrato le corresponde el código/s CPV: 85321000-5 Servicios sociales administrativos (Anexo IV de la LCSP).

Asimismo, se hace constar que el expediente de contratación se refiere a la totalidad del objeto del contrato, sin perjuicio de las especialidades para los contratos adjudicados por lotes.

Las actuaciones previstas en este contrato no están incluidas en ningún otro contrato de esta entidad, ni se realizan directamente por parte de la EMVS.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a3b78cf4563b943f

En el presente informe-memoria justificativa se contienen las determinaciones básicas del Anexo I (características del contrato) al pliego de cláusulas administrativas particulares.

Asimismo, se incorporará al expediente, visado por esta Dirección promotora del contrato, el pliego y los documentos que contengan las prescripciones técnicas particulares que han de regir la realización de la prestación y definen sus calidades y sus condiciones ambientales y sociales. Respecto de estas últimas, se dará cumplimiento a lo previsto en el Decreto de 19 de enero de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda por el que se aprueba la Instrucción 1/2016 relativa a la incorporación de cláusulas sociales en los contratos celebrados por el Ayuntamiento de Madrid, sus Organismos Autónomos y Entidades del Sector Público Municipal, modificado por Decreto de 4 de febrero de 2016 y Decreto de 20 de mayo de 2016.

Por todo lo expuesto, se considera que el contrato es necesario para el cumplimiento y realización de los fines institucionales de la EMVS, y que las necesidades a las que se pretende dar satisfacción tienen relación directa, clara y proporcional con el objeto del contrato.

2. Cesión y/o tratamiento de datos (Arts. 116.1, 122.2 LCSP).

La ejecución del contrato Sí requiere de la cesión de datos al contratista.

El contratista tratará datos personales de carácter identificativos, económicos y sociales que permitan desarrollar procesos de intervención social.

Sí se requiere el tratamiento por el contratista de datos personales de los que es responsable la EMVS.

La finalidad del tratamiento de datos es poder desarrollar procesos de intervención social.

3. Justificación de la elección del procedimiento de adjudicación (Art. 116.4.a LCSP).

De conformidad con lo establecido en el Art. 63.3.a) LCSP no resulta necesario justificar el procedimiento de adjudicación cuando se utilicen el procedimiento abierto o el restringido, dado que, de conformidad con el Art. 131.2 constituyen los procedimientos ordinarios de adjudicación de contratos del sector público.

4. Justificación de la clasificación exigida a los licitadores (Art. 116.4.b, y 77 a 79 LCSP).

El objeto del contrato no está incluido en el ámbito de clasificación de ninguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo para ello al código CPV.

5. Justificación de los criterios de solvencia (Art. 116.4.c), 74.2, 86 a 95 LCSP).

A continuación, se establecen los requisitos mínimos de solvencia que deba reunir el empresario y la documentación requerida para acreditarlos, los cuales están vinculados al objeto del contrato y son proporcionales al mismo.

5.1. Solvencia económica y financiera

De conformidad con el Art. 87.1 LCS, apartado a).

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a3b78cf4563b943f

Requisitos mínimos de solvencia y acreditación documental: volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiere el contrato referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles por importe igual o superior a 2.174.800,95 euros (una vez y media la anualidad media del contrato).

Medio de acreditación: El volumen anual de negocios del licitador en el ámbito del contrato se acreditará mediante declaración responsable firmada por el representante legal.

Si se considera conveniente, se le requerirán, además, sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito; los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

La solvencia económica y financiera requerida es proporcional al objeto de contrato, no suponiendo obstáculo a la participación de las pequeñas y medianas empresas, por cuanto que se corresponde con la establecida con carácter general por la propia LCSP en su Art. 87.3.

5.2. Solvencia técnica o profesional.

Requisitos mínimos de solvencia y acreditación documental: El adjudicatario deberá contar con experiencia en servicios de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo, los tres últimos años, por importe igual o superior a 1.014.907,11 euros (70% de la anualidad media del contrato).

Medio de acreditación: Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante una relación de los mismos (firmada por el representante legal), avalada por 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 éste 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.

Para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato se atenderá a los tres primeros dígitos de los códigos CPV que constan en el apartado 1 del presente Anexo.

La solvencia técnica o profesional requerida es proporcional al objeto de contrato, por cuanto que se corresponde con la establecida con carácter general por la propia LCSP en su Art. 90.2.

6. Justificación de los criterios de adjudicación y de la elección de las fórmulas (Art. 116.4.c, 146.2 LCSP).

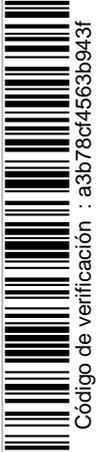
6.1. Se da cumplimiento a lo previsto en la Instrucción 5/2016 sobre criterios de actuación en la contratación municipal, a tal efecto:

Se propone utilizar una pluralidad de criterios de adjudicación, otorgándose un 75% de la puntuación a los criterios valorables en cifras y porcentajes, correspondiendo un 35% al precio, y un 40% a otros criterios de calidad de valoración automática. El 25% restante corresponde a criterios de calidad valorables mediante juicio de valor.

La justificación de cada uno de los criterios de adjudicación distintos del precio se detalla a continuación para cada uno de ellos:

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
 c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a3b78cf4563b943f



6.1.1 Criterios no valorables en cifras o porcentajes: proyecto técnico adecuado al objeto del contrato (hasta 25 puntos):

- **Diseño y metodología** (hasta 20 puntos). Debido a las características del servicio a prestar es imprescindible que la propuesta presente una adecuada coherencia entre las diferentes líneas de actuación, las cuales deben estar coordinadas y cohesionadas ya que habrá actuaciones que se realicen paralelamente con las mismas familias.

Debe demostrar su capacidad de interrelacionar las actuaciones del servicio con otros programas y con servicios vinculados que se gestionen desde la administración local, debido a que, aunque el ámbito de actuación es la intervención social en materia de vivienda, los diferentes aspectos sociales, económicos y culturales interrelacionan entre sí.

- **Propuesta de protocolos de actuación ante situaciones de incumplimiento de obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento** (hasta 5 puntos): El servicio se prestará al conjunto de viviendas en régimen de alquiler de la EMVS (actualmente más de 8.200 viviendas) y será desarrollado por 30 técnicos de la intervención social organizados en 5 equipos diferentes, con lo que la elaboración de unos protocolos bien diseñados redundará en la buena ejecución del servicio.

6.1.2 Criterios valorables en cifras o porcentajes diferentes del precio (hasta 40 puntos):

— **Formación adicional en orientación e inserción socio-laboral de los técnicos sociales (educador social o trabajador social) que integren el equipo.** (hasta 10 puntos):

- **Por tener un técnico con formación en orientación e inserción socio-laboral..... 2 puntos.**
- **Por tener dos técnicos con formación en orientación e inserción socio-laboral.....4 puntos.**
- **Por tener tres técnicos con formación en orientación e inserción socio-laboral..... 6 puntos.**
- **Por tener cuatro técnicos con formación en orientación e inserción socio-laboral..... 8 puntos.**
- **Por tener cinco técnicos con formación en orientación e inserción socio-laboral..... 10 puntos.**

Uno de los objetivos del servicio es trabajar con las familias para que cumplan con las obligaciones contractuales y evitar la pérdida de la vivienda. Entre las causas más habituales de incumplimiento, nos encontramos con la imposibilidad de hacer frente a la obligación del pago de la renta. En numerosas ocasiones dichos impagos se producen por la falta de ingresos de las unidades familiares, así como por la falta de empleabilidad de algunos miembros de la familia. El contar con técnicos que cuenten con formación en el desarrollo de programas de inserción socio-laboral que incluya Itinerarios Individuales de Inserción Laboral sería un apoyo para el desarrollo de este dispositivo.

— **Disponer la organización, de soporte técnico a disposición del servicio** (hasta 10 puntos):

Experto en Supervisión de Casos (5 puntos): Las familias adjudicatarias de vivienda pública son muy heterogéneas, teniendo que trabajar con multitud de variables y problemáticas psicosociales. Entre otros condicionantes, nos encontramos con situaciones de personas con trayectoria de sinhogarismo, familias monomarentales, familias numerosas, familias en seguimiento por carencias en el cuidado de los menores, adultos mayores solos, adicciones,

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a3b78cf4563b943f



problemas de salud mental, etc. Esta disparidad de perfiles condiciona en ocasiones el enfoque profesional que se dé a la intervención social, motivo por el que contar con un apoyo externo que pueda ofrecer una supervisión y asesoramiento sobre los casos más complejos redundaría en una mejor prestación del servicio.

Experto en Supervisión de Equipos (5 puntos): la complejidad de algunos de los casos, la cronificación de algunas situaciones, los diferentes perfiles profesionales y los bagajes laborales de los técnicos en ocasiones han generado dificultades de coordinación y problemas relacionales entre los mismos. El servicio precisa de una metodología de trabajo muy coordinada en la que las relaciones deben ser fluidas y no distorsionar la valoración de los casos y la ejecución de la intervención. Por este motivo, contar con un soporte técnico en el que un profesional ajeno al equipo de trabajo pueda ayudar a solventar estas dificultades supondría una mejora en la calidad del servicio prestado.

- **Plan de Formación continua** (hasta 15 puntos): El ámbito de intervención de este servicio contempla una multiplicidad de conocimientos y precisa de unas herramientas profesionales que precisen de un permanente reciclaje profesional en materias tan dispares como la resolución de conflictos, la gestión de procesos vecinales y comunitarios, legislación en materia de vivienda, salud financiera, etc. Por este motivo, el contar con plan de formación continua y específica para los profesionales que desarrollen el servicio supondrá una mejora en la prestación del mismo.
- **Puesta a disposición del servicio de un vehículo** (5 puntos): El servicio se presta en todos los distritos del Ayuntamiento de Madrid con presencia de vivienda pública (actualmente 20 de los 21 distritos), caracterizándose el servicio por prestarse en las viviendas y promociones dispersas por la ciudad. Cualquier elemento que favorezca la movilidad de los técnicos generará una optimización del tiempo de trabajo. Igualmente, para el desarrollo de algunas actividades que puedan precisar del desplazamiento de materiales específicos, supondría una mejora para el servicio el contar con un vehículo.

Se da cumplimiento al art. 145.4 LCSP en virtud del cual los criterios relacionados con la calidad deberán representar, al menos, el 51 por ciento de la puntuación asignable en la valoración de las ofertas.

6.2. La aplicación de la fórmula matemática para la valoración de la oferta económica garantiza que a un precio menor (baja mayor), corresponde una puntuación mayor y a un precio mayor (baja menor), una puntuación menor, así como que a una baja igual a 0% corresponde una valoración de 0 puntos.

La fórmula aplica una proporcionalidad corregida para evitar producir resultados que magnifiquen las diferencias económicas, lo que se consigue con la aplicación de la raíz sexta a la proporción inicial. En un probable escenario de ofertas con diferencias elevadas en el precio, con una fórmula proporcional pura las diferencias en puntuación serán muy significativas y se incrementaría el riesgo de desvirtuar el resultado de la adjudicación (la oferta adjudicataria podría no corresponderse en realidad con la oferta de mejor relación calidad/precio), además, podría incentivar en exceso el nivel de baja y tender a ofertas consideradas como anormalmente bajas.

El conjunto de los criterios de adjudicación seleccionados, todos ellos vinculados con el objeto del contrato, dado que se refieren a prestaciones que deben realizarse en virtud de dicho contrato, durante su desarrollo y ejecución, y en las diferentes etapas de su vigencia, se consideran suficientemente significativos para conseguir seleccionar la oferta más ventajosa, tanto desde el

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a3b78cf4563b943f

punto de vista subjetivo, vinculado con la calidad de la oferta presentada, como desde el punto de vista objetivo, orientado a mejorar las condiciones de ejecución del contrato.

Todo lo anterior conlleva a proponer este planteamiento que tiene como fin lograr que la oferta que resulte adjudicataria sea la que presente la mejor relación calidad-precio.

7. Justificación de las condiciones especiales de ejecución (Art. 116.4.c LCSP).

De conformidad con el Decreto de 19 de enero de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda por el que se aprueba la Instrucción 1/2016 - Modificado por Decreto 4 de febrero de 2016 y Decreto 20 de mayo de 2016, se propone incluir las siguientes condiciones especiales de ejecución:

- Condición especial de ejecución, de conformidad con el artículo 202.1 LCSP:

- La obligación del contratista de someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.

Esta obligación tiene el carácter de obligación contractual esencial de conformidad con lo dispuesto en la letra f) del apartado 1 del artículo 211 LCSP.

- Condiciones especiales de ejecución, (previstas en el artículo 202.2 LCSP):

- De tipo social:

1. Es obligación de la empresa adjudicataria, durante todo el período de ejecución del contrato, no minorar unilateralmente las condiciones de trabajo en materia de jornada y salario y en términos anualizados, así como cualquier mejora sobre la legislación laboral básica aplicable que correspondan en cada momento a las personas trabajadoras adscritas al contrato en función del convenio colectivo que resulte de aplicación al presentarse la oferta, salvo acuerdo expreso alcanzado entre la empresa y la representación de los trabajadores debidamente inscrito en el registro oficial correspondiente.

La empresa adjudicataria deberá acreditar mediante declaración responsable la información relativa a las condiciones en materia de jornada y salario de las personas trabajadoras destinadas a la ejecución del contrato cuando sea requerida para acreditar el cumplimiento de los requisitos para contratar. EMVS podrá, en cualquier momento de su ejecución, exigir a la empresa adjudicataria la acreditación del cumplimiento de esta condición especial de ejecución.

2. La empresa adjudicataria deberá elaborar un informe de impacto de género en relación con la ejecución del contrato, con indicadores y datos desagregados por sexo de las personas beneficiarias o usuarias del contrato, así como de la plantilla que ejecutará el mismo, detallando el contenido de las medidas de igualdad aplicadas. El informe deberá aportarse por la empresa adjudicataria antes de la finalización del contrato y deberá ser aportado por las personas responsables del contrato. Al objeto de acreditar el cumplimiento de esta obligación se adjunta como Anexo I al PPT modelo de informe de impacto de género.

8. Estudio económico del que resulta el valor estimado y el presupuesto base de licitación del contrato (Art. 116.4.d LCSP y apartado 2.2 de la Instrucción 5/2016).

Consta en el expediente un estudio económico que recoge de forma detallada, pormenorizada y motivada los cálculos de costes sobre la base de las características, prestaciones y costes de

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
 c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a3b78cf4563b943f

**MADRID**políticas de
vivienda**emvs**
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

mercado de la actuación que se pretende contratar, en base al cual se determina el presupuesto base licitación y el valor estimado del contrato:

Presupuesto base de licitación:

Presupuesto (IVA excluido): 2.760.708,16 euros

IVA: 579.748,71 euros Tipo/s: 21%

Presupuesto base de licitación: 3.340.456,87 euros, IVA incluido.

Valor estimado: 7.249.336,49 €, IVA excluido:

PBL (IVA no incluido)	2.760.708,16 €
1ª prórroga	1.440.712,42 €
2ª prórroga	1.495.479,22 €
3ª prórroga	1.552.436,69 €
TOTAL	7.249.336,49 €

Para el desarrollo del presente servicio, se han presupuestado cuatro partidas diferenciadas de la siguiente manera:

COSTES DE PERSONAL

El componente de mano de obra es importante en el presente contrato, por lo que, la determinación del presupuesto base de licitación, necesariamente, ha de tener en cuenta los costes salariales, considerando que el coste económico principal son los costes laborales, que dichos costes son los de los trabajadores empleados en la ejecución del contrato y que dichos costes no se limitan a contribuir a determinar el precio, sino que, efectivamente, forman parte del precio del contrato.

En consecuencia, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 102.3 de la LCSP ha de tomarse en consideración el convenio colectivo de sector que resulte de aplicación al lugar de prestación de servicios, siendo en este caso el aplicable, el Convenio colectivo estatal de acción e intervención social para el período 2022-2024 (BOE 28 de octubre de 2022, mediante Resolución de 18 de octubre de 2022). Para años sucesivos, en cumplimiento con el V Acuerdo por el Empleo y la Negociación Colectiva (AENC) que firmaron CCOO, UGT, CEOE y Cepyme (publicado en el BOE 31 de mayo de 2023, mediante Resolución de 19 de mayo de 2023,), se ha tomado en consideración la recomendación a los negociadores de convenios colectivos de establecer un alza de un 4% anual de las tablas salariales.

ALQUILER DE LOCAL

En el apartado de recursos materiales del pliego de prescripciones técnicas, se exige que el adjudicatario disponga de un local, en cualquier distrito de Madrid, para 33 puestos de trabajo, debidamente equipado, englobando este concepto, tanto el mobiliario necesario, como el equipamiento técnico e informático. Se parte del supuesto de que es necesario el arrendamiento del local, con independencia de cuál sea el título jurídico que permita al adjudicatario disponer del mismo.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a3b78cf4563b943f



Realizado un muestreo del precio por metro cuadrado de alquiler por distintas zonas o barrios de Madrid (enlace: <https://www.idealista.com/news/estadisticas/precio-linea-metro/madrid>), se obtiene una media de 20,48€.

Aplicado dicho importe sobre un local, que se estima de 200 m², sin que necesariamente tenga que tener esa superficie, el coste de arrendamiento de local se estima en 49.152,00€.

Precio m ²	Superficie	Renta mensual	Renta anual
20,48€	200	4.096,00€	49.152,00€

COSTES DE SUMINISTROS Y OTROS GASTOS

Se hace una estimación por este concepto de 1.180,00€ mensuales lo que representa un coste de 14.160,00€ anuales. Se entienden incluidos, entre otros, los gastos por consumo de agua, luz y telefonía.

COSTES DE MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO TÉCNICO/INFORMÁTICO

Se hace una estimación por este concepto de 945,00€ por puesto de trabajo, lo que representa un total de 31.185.00€. Se entienden incluidos el mobiliario personal (mesa y silla), mobiliario general (entre otras, estanterías, armarios, mesas de reunión), así como el equipamiento informático personal (entre otros, ordenador, teclado, ratón) y equipamiento general (impresora, fotocopiadora), así como teléfonos móviles.

Este concepto se presupuesta, exclusivamente, para la primera anualidad.

9. División en lotes del contrato (Art. 116.4.g LCSP).

No procede la división en lotes por el riesgo para la correcta ejecución del contrato que procede de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes, por lo siguientes motivos:

- El servicio da cobertura a todo el parque de vivienda pública en régimen de alquiler gestionado por la EMVS. Para el desarrollo del mismo, se exige la conformación de 5 equipos de trabajo que se corresponden con los equipos de trabajo social existentes en el Departamento de Servicios Sociales de la EMVS. La metodología de trabajo debe ser la misma en los cinco equipos, por lo que la división en lotes podría suponer un problema de coordinación que redundara en el desarrollo de diferentes metodologías.
- Debido a las diferentes características de las zonas de trabajo y a la necesidad de desarrollar actividades en función del momento en que se encuentra cada zona, puede precisarse del apoyo de unos equipos a otros, por lo que es necesario que todo el personal dependa del mismo contratista.
- Durante el desarrollo del servicio, son permanentes las reuniones de coordinación, en las que se evalúa el desarrollo del mismo y las actividades prioritarias que deben desarrollarse en función de factores, que si bien están contemplados, pueden presentarse en diversos momentos del desarrollo del servicio (por ejemplo: acogidas a nuevas familias adjudicatarias, desarrollo de procesos vecinales en promociones de nueva creación,

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a3b78cf4563b943f

atención de conflictos presentados en promociones específicas, etc.) Para una eficaz coordinación de dichas actividades se considera necesario que el servicio sea desarrollado por un solo contratista.

10. Garantía provisional (Art. 106.1 LCSP).

NO se exige garantía provisional.

11. Garantía definitiva (Art. 107.1 LCSP).

De conformidad con el artículo 107.1 LCSP.

12. Garantía complementaria (Art. 107.2 LCSP).

Atendiendo a las circunstancias especiales del contrato, se considera necesario que el adjudicatario propuesto, si su oferta estuvo inicialmente incurso en presunción de anormalidad, constituya garantía complementaria del 1% del precio final ofertado por el licitador, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

13. Tramitación urgente del expediente (Art. 119 LCSP).

NO se propone la tramitación urgente del expediente.

14. Penalidades por demora (Art. 193.3 LCSP)

NO se propone incluir penalidades distintas a las previstas en el párrafo primero del Art. 193.3 LCSP.

15. Plazo de garantía (Art. 111.5, 210.3 LCSP)

El plazo de garantía del contrato se establece en 3 MESES, a contar desde la fecha del acto formal de recepción o conformidad del contrato.

16. Subcontratación (Art. 215.2, letras d) y e) LCSP)

SÍ se limita la subcontratación.

El servicio se establece como un dispositivo de apoyo a la labor desarrollada desde el Departamento de Servicios Sociales de la EMVS, por lo que será necesaria en todo momento en la coordinación con las Trabajadoras Sociales de dicho Departamento, quienes marcarán las líneas prioritarias de trabajo y los objetivos a conseguir en los diferentes niveles de intervención.

El Programa de Trabajo se elaborará entre el adjudicatario y EMVS, siendo este último quien, en todo caso, establecerá las prioridades y tomará las decisiones últimas. Dicho programa de trabajo se realizará a dos niveles: Coordinación entre los equipos zonales de trabajo y coordinación entre los responsables del contrato.

El servicio se contempla como un dispositivo de atención integral, articulado en base a las diferentes líneas de actuación, las cuales deben estar coordinadas y cohesionadas ya que habrá actuaciones que se realicen paralelamente con las mismas familias.

La modalidad de subcontratación dificultaría y ralentizaría el desarrollo adecuado del servicio en dos aspectos:

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a3b78cf4563b943f



- Dificultaría el desarrollo porque, independientemente de la coordinación y planificación del trabajo, por las características del propio servicio el abordaje de situaciones no programadas es un componente intrínseco a la intervención social. Se plantean situaciones no programadas como pueden ser conflictos vecinales, intervenciones ante situaciones de violencia de género, actuaciones urgentes y/o coordinaciones con agentes sociales externos ante situaciones de riesgo de menores, etc. La información que se maneja debe ser conocida de manera directa por los técnicos implicados en la intervención y la modalidad de subcontratación implica la coordinación con un tercer agente que sería la empresa subcontratada. Así mismo, la información que se maneja tiene un elevado componente de confidencialidad y un alto nivel de protección de datos.
- Se ralentizaría la ejecución adecuada del proyecto ya que el dispositivo se desarrolla en coordinación diaria y permanente entre la EMVS y la empresa adjudicataria. La incorporación de un tercer agente, como sería la empresa subcontratada, podría generar una ralentización en la toma de decisiones, así como en la planeación de las líneas de trabajo y la ejecución de tareas.

Por estos motivos, no cabe la subcontratación de tareas.

17. Informe de insuficiencia de medios (Arts. 30.3, 116.4.f LCSP, y apartado 2.7 de la Instrucción 5/2016)

El presente objeto de contrato no puede realizarse con los medios propios de la EMVS por carecer de personal laboral suficiente ya que para el desarrollo del mismo se requiere de la contratación de 30 técnicos sociales (10 trabajadores sociales y 20 educadores sociales).

Las tareas que competen a las trabajadoras sociales de la EMVS difieren de las tareas que se asignan a las trabajadoras sociales adscritas al servicio, concibiéndose estas últimas como un complemento a la labor de los profesionales de la EMVS.

Paralelamente, indicar que en la EMVS no existe actualmente la categoría profesional de Educador Social.

Por último, indicar que el servicio se prestará en un horario extensivo, estando operativo desde las 9:00 a las 21:00 horas, situación que no puede ser asumida por la EMVS.

Por todo lo expuesto, se considera que el contrato es necesario para el cumplimiento y realización de los fines institucionales de la EMVS, y que las necesidades a las que se pretende dar satisfacción tienen relación directa, clara y proporcional con el objeto del contrato, por lo que se propone al órgano de contratación el inicio del expediente de contratación, solicitando a tal efecto los correspondientes informes de viabilidad jurídica y económica del contrato, así como aquellos otros que resulten preceptivos.

El presente informe-memoria justificativa del contrato deberá ser objeto de publicación en el perfil del contratante, a los efectos previstos en el artículo 63.3.a) de la LCSP.

En Madrid, a fecha indicada en la firma electrónica.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es