

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE PÓLIZAS DE SEGUROS DE PROMOCIONES DE VIVIENDAS Y EDIFICIO EN PROPIEDAD O GESTIONADOS POR EMSISA, EMPRESA MUNICIPAL, S.A.**

**EXPTE: EMSISA/PASA/07/2024**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 en relación con los artículos 99 y 116.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se emite la presente memoria justificativa para la contratación del servicio de pólizas de seguros de promociones de viviendas y edificio en propiedad o gestionados por EMSISA, Empresa Municipal, S.A., mediante procedimiento abierto simplificado abreviado.

**1. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO. INSUFICIENCIA DE MEDIOS PERSONALES Y MATERIALES.**

La finalidad principal perseguida con la contratación del servicio se circunscribe a pólizas de seguros para los inmuebles referidos a continuación, en los siguientes lotes, que cubran los siguiente riesgos: incendio, fenómenos meteorológicos, daños por agua, roturas, vandalismo, así como, todo riesgo que pueda afectar a la integridad de dichos inmuebles, con un capital asegurado por el valor estimado de la promoción o edificio, y otra parte por el contenido existente.

Considerando que los lotes 1 a 7 se refieren a inmuebles en arrendamiento, **la persona adjudicataria deberá incluir una cláusula de no repetición al inquilino**, a no ser que éste hubiese contratado previamente un seguro de hogar. La no inclusión de esta cláusula en la oferta será motivo de exclusión de la licitación.

En todas las pólizas deberá indicarse claramente la ubicación del riesgo, pudiéndose asegurar las promociones que comprendan más de una fase o portal en distintas pólizas. Las personas licitadoras deberá ofertar por lote, independientemente de que en un mismo lote se oferten varias pólizas. Las primas facilitadas en las ofertas recibidas deberán incluir todos los impuestos correspondientes.

Respecto al lote 8, la póliza de seguro a contratar cubrirá todo riesgo que afecte a la integridad del edificio de propiedad municipal y de las personas asistentes, así como, del contenido existente en el mismo.

Tras la renovación se revalorizarán automáticamente los capitales asegurados. Deberán desglosarse en cada póliza las garantías contratadas, indicándose el valor de las sumas aseguradas.

**DIVISIÓN EN LOTES.**

El objeto del contrato está dividido en lotes, pudiendo optar los licitadores a un lote, a varios, o a todos ellos. Se distribuye a los efectos de la licitación en los siguientes lotes:

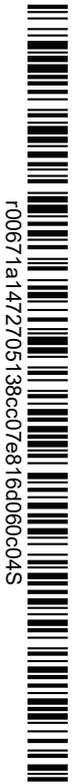
**LOTE Nº 1:**

- Promoción de 104 viviendas 1ª Fase de Carabina
  - o Urbanización La Carabina, Portales 1-2-3-4-5-6-7 (15 viviendas cada portal (excepto portal 4 con 14 viviendas) + 2 locales comerciales (Portal 1 y 7)

**LOTE Nº 2**

- Promoción de 41 viviendas Barriada San Sebastián
  - o 21 viviendas en Cl Huesca
  - o 20 viviendas en Cl Alcázar

**LOTE Nº 3**



R00671a1472705138cc07e816d060c04S

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?sv=00671a1472705138cc07e816d060c04S>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	05/06/2024 12:04:38
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	05/06/2024 09:09:47

- Promoción de 41 viviendas Barriada San Sebastián
  - o 8 viviendas en Cl Huesca
  - o 21 viviendas en Cl Alcázar
  - o 12 viviendas en Cl Pontevedra

**LOTE Nº 4**

- Promoción de 53 viviendas Cl Cuba
  - o 18 viviendas en Cl Cuba (9 Portal 1 y 9 Portal 2)
  - o 35 viviendas en Cl Bermúdas (23 Portal 1 y 12 Portal 2)

**LOTE Nº 5**

- Promoción de 64 viviendas unifamiliares La Carabina - Bioclimáticas
  - o 64 viviendas en La Carabina

**LOTE Nº 6**

- 23 viviendas unifamiliares Los Carriles
  - o 23 viviendas en C/ Gardenias y C/ Azalea

**LOTE Nº 7**

- Promoción de 200 viviendas en Barriada Santa Ana
  - o 64 viviendas en C/ La Pinta en 8 bloques de 8 viviendas c/u.
  - o 40 viviendas en C/ La Niña en 5 bloques de 8 viviendas c/u.
  - o 96 viviendas en C/ Santa María en 12 bloques de 8 viviendas c/u.

**LOTE Nº 8**

- Edificio Casa Cañizares "Oficinas Centrales de EMSISA"
  - o 4 Niveles en C/La Plaza núm. 3, sede de las Oficinas Centrales de EMSISA Empresa Municipal, S.A., la Delegación de Fomento y las oficinas de Recaudación Municipal de la Diputación Provincial de Cádiz.

**2. OBJETO DEL CONTRATO.**

El objeto del contrato, régimen jurídico, así como las necesidades que se pretenden cubrir y las especificaciones técnicas de la prestación del servicio, las condiciones de ejecución del contrato, condiciones del mismo, el procedimiento de contratación, requisitos de los licitadores y demás, figuran pormenorizadamente en los Pliegos de Cláusulas Administrativas y Pliegos de Prescripciones Técnicas.

Dichos Pliegos, se ajustan en su contenido a los requisitos exigidos por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en adelante LCSP.

La persona licitadora deberá tener en cuenta el valor asegurado referido para cada uno de los inmuebles referido a continuación:

LOTE	PROMOCIÓN	DOMICILIO	V. CONTINENTE	V. CONTENIDO
1	Urb. La Carabina	Bls.1-2-3-4-5-6-7	5.250.000,00 €	2.000,00 €
2	San Sebastián 1F	Cl Huesca y Cl Alcázar	2.713.059,00 €	2.000,00 €
3	San Sebastián 2F	Cl Huesca, Cl Alcázar	2.713.059,00 €	2.000,00 €

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	05/06/2024 12:04:38
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	05/06/2024 09:09:47



R00671a1472705138cc07e816d060c04S

**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

		y Cl Pontevedra		
4	Cl Cuba	Cl Cuba	850.735,00 €	2.000,00 €
		Cl Bermúdas	1.448.400,00 €	2.000,00 €
5	Bioclimáticas	La Carabina	3.785.327,00 €	2.000,00 €
6	Los Carriles	Cl Gardenias y	1.243.382,00 €	2.000,00 €
		Cl Azalea		
7	Barriada Santa Ana	Cl La Pinta, Cl La Niña y Cl Santa María	10.000.000,00 €	2.000,00 €
		Cl de la Plaza, 3	1.577.160,00 €	202.000,00 €
8	Edificio Cañizares			

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN EN LOTES.

La naturaleza del contrato, y la posibilidad de dividir la prestación en diferentes servicios, permite su división por lotes, en tanto que puede que existan empresas licitadoras capaces de atender a todas las necesidades de EMSISA, o bien a parte de ellas, de acuerdo a los lotes definidos, con un grado de especialización en la materia que permite prestar un servicio de mayor calidad. De este modo, se posibilita una mayor concurrencia de empresas pudiendo estas optar a la participación en uno, varios o todos los lotes.

### 4. CODIFICACIÓN VOCABULARIO COMÚN DE CONTRATOS PÚBLICOS (CPV).

El objeto del contrato corresponde a los siguientes códigos de la nomenclatura Vocabulario Común de Contratos (CPV) de la Comisión Europea:

- 66515100/66515200/66515400 Servicio de Seguro de daños.
- 66516400 Servicio de Seguros de responsabilidad civil.

### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL TIPO DE PROCEDIMIENTO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 159.6 LCSP, el contrato se adjudicará por **procedimiento abierto simplificado abreviado (supersimplificado)** y se llevará a cabo atendiendo a una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio.

El valor estimado del contrato es inferior a 221.000,00 €, y en consecuencia, **no está sujeta a regulación armonizada** (Orden HFP/1352/2023, de 15 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2024).

### 6. PLAZO Y PRÓRROGA.

El contrato tendrá una **duración inicial de DOS (2) AÑOS**, a contar desde la firma del mismo, con posibilidad de una (1) **prórroga anual** por un (1) año más, sin que, en ningún supuesto, la duración total del contrato, incluidas las prórrogas, pueda exceder de tres (3) años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 LCSP.

OFICINAS CENTRALES: Cl. La Plaza, 3 - 4º Chiclana de la Fra. -11130- Tfno.: (+34) 956 100 800 Correo: emsisa@chiclana.es  
Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 442, Gral. 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja 4226, Inscripción 1ª

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	05/06/2024 12:04:38
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	05/06/2024 09:09:47

R00671a1472705138cc07e816d060c04S

http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?sv=00671a1472705138cc07e816d060c04S

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

## 7. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El **presupuesto base de licitación**, y el **valor estimado del contrato** en esta licitación es el mismo, debido a que las pólizas de seguros están exentas de IVA, de conformidad con el artículo 20.16 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.

El **valor estimado del contrato (VEC)**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101 LCSP, asciende a la cantidad de **CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (53.850,00 €)**, suma que corresponde a la duración total del contrato, incluida la eventual prórroga, sin incluir el importe de IVA.

El **precio máximo anual** establecido que sirve de base de licitación asciende a la cantidad de DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (17.950,00 €) - **Exento de IVA**, ascendiendo a la cantidad de 53.850,00 Exento de IVA, para los dos (2) años de contrato, y la prórroga de un (1) año, con el siguiente desglose para cada uno de los lotes:

LOTES	IMPORTE ANUAL	IMPORTE TOTAL CONTRATO (2 años + 1 año prórroga)
LOTE 1	3.100,00 Euros	9.300,00 Euros
LOTE 2	1.050,00 Euros	3.150,00 Euros
LOTE 3	1.050,00 Euros	3.150,00 Euros
LOTE 4	1.200,00 Euros	3.600,00 Euros
LOTE 5	1.700,00 Euros	5.100,00 Euros
LOTE 6	650,00 Euros	1.950,00 Euros
LOTE 7	7.800,00 Euros	23.400,00 Euros
LOTE 8	1.400,00 Euros	4.200,00 Euros
<b>TOTAL</b>	<b>17.950,00Euros</b>	<b>53.850,00 Euros</b>

En este contrato no existen costes de personal y por tanto, se estima este reparto entre costes directos e indirectos, según las pólizas que se han venido contratando habitualmente en años anteriores.

## 8. CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS PARTICIPANTES.

De acuerdo con el artículo 77.1 b) de la LCSP para los contratos de servicios no será exigible la clasificación, si bien el empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante el cumplimiento de los requisitos específicos detallados en los pliegos de acuerdo con los artículos 87 y 90 de la ley o bien mediante su clasificación en el grupo o subgrupo de clasificación y de categoría mínima exigible siempre que el objeto del contrato esté incluido en el ámbito de clasificación de alguno de los grupos o subgrupos vigentes. El objeto del presente contrato, no se encuentra definido en en los grupos de clasificación vigentes.

## 9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA Y TÉCNICA O PROFESIONAL.

El artículo 159.6 LCSP exime a la persona licitadora de acreditar la solvencia económica y financiera y técnica-profesional.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	05/06/2024 12:04:38
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	05/06/2024 09:09:47



R00671a1472705138cc07e816d060c04S



**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

No obstante, de conformidad con el artículo 159.4 a) LCSP, las personas licitadoras físicas o jurídicas que se presenten a licitaciones realizadas a través del procedimiento simplificado deberán estar inscritos en el correspondiente Registro Oficial de Licitadores (ROLECE) en la fecha final de presentación de ofertas, siempre que con ello no se vea limitada la concurrencia.

En todo caso, también se considerará admisible la proposición del licitador que acredite haber presentado la solicitud de inscripción en el correspondiente Registro junto con la documentación preceptiva para ello, siempre que tal solicitud sea de fecha anterior a la fecha final de presentación de ofertas.

#### 10. JUSTIFICACIÓN CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta en aplicación de lo dispuesto en el art. 146 LCSP se atenderá a los siguientes criterios de adjudicación:

##### A. OFERTA ECONÓMICA. Hasta 80 puntos. Anexo III.

Obtendrá la mayor puntuación la oferta más ventajosa económicamente, siempre que cumplan las condiciones de admisión previstas en el pliego, el resto de ofertas se calculará proporcionalmente.

Puntuación de la oferta = (importe de la oferta más baja / importe de la oferta valorada) x 80

##### B. PROPUESTAS DE MEJORA SOBRE LAS COBERTURAS. Hasta 20 Puntos. Anexo IV.

Se aplicará la puntuación que corresponda a las propuestas de mejora que los licitadores se comprometan a realizar sin incremento del importe ofertado, con arreglo a lo dispuesto en el siguiente cuadro:

EXTENSIÓN DE GARANTÍAS	PUNTUACIÓN
Actos vandálicos o malintencionados	2,5
Control de plagas	3
Reclamación de daños	2
Daños estéticos	2,5
Honorarios de peritos y profesionales	2
Cualquier otra mejora de interés adicional no contemplada en el Pliego	2 puntos por cada una de ellas hasta un máximo de 8 puntos

El compromiso de mejora se aplicará a todos los LOTES ofertados.

#### EXTENSIÓN DE GARANTÍAS:

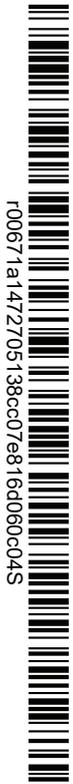
##### **- Actos vandálicos o malintencionados**

Se garantizará el riesgo de daño y/o pérdida material causado directamente a los bienes asegurados por la acción individual o colectiva de personas, quedando asimismo garantizados los daños y/o pérdidas materiales que ocasione la acción de cualquier autoridad, legalmente constituida, para reprimir o disminuir tales acciones o sus consecuencias y por la intervención voluntaria realizada por cualquier persona o personas en su intento de no apoyar o resistir tales hechos.

OFICINAS CENTRALES: Cl. La Plaza, 3 - 4º Chiclana de la Fra. -11130- Tfno.: (+34) 956 100 800 Correo: emsisa@chiclana.es

Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 442, Gral. 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja 4226, Inscripción 1ª

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	05/06/2024 12:04:38
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	05/06/2024 09:09:47



R00671a1472705138cc07e816d060c04S

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?sv=00671a1472705138cc07e816d060c04S>

**- Control de plagas**

Tratamiento correctivo para eliminación de plagas originadas en el edificio asegurado, con dos visitas anuales de carácter preventivo para inspeccionar las zonas comunes sensibles a la aparición de plagas y elaboración de un informe en cada intervención y entrega de plano con la ubicación de las zonas sensibles a las plagas y expedición de certificados de los servicios prestados, realizados por personal técnico especializado.

**- Reclamación de daños**

Gestión amistosa o judicial de los daños ocasionados a los bienes asegurados, siempre que no tengan origen contractual y fuesen causados por terceros con imprudencia o dolosamente.

**- Daños estéticos**

Se garantizará la pérdida del valor estético, entendiéndose por tal la pérdida de continuidad y coherencia estética sufrida por los Bienes Asegurados después de la reparación de un siniestro cubierto por el seguro, incluso por los indemnizables por el Consorcio de Compensación de Seguros, como consecuencia de la imposibilidad de efectuar la reparación con elementos que mantengan la composición estética inicial, garantizándose por ello la reposición de materiales hasta conseguir el restablecimiento de dicha composición.

**11. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.**

El artículo 202 de la LCSP impone la obligación de establecer en el pliego de cláusulas administrativas particulares al menos una de las condiciones especiales de ejecución de tipo medioambiental, social o relativas al empleo de entre las que se enumeran en su apartado segundo.

Para este contrato, y dado el peso que tiene el factor humano y el coste laboral, se considera que las más apropiadas son las condiciones de **tipo social o relativas al empleo**, optándose en particular por las siguientes:

- Medidas de fomento de la igualdad entre mujeres y hombres, especialmente en materia de remuneración.
- Medidas que favorezcan la conciliación del trabajo y la vida familiar. Dicho Plan deberá estar a disposición del órgano de contratación, para ser entregado por el contratista, a su requerimiento, durante la ejecución del contrato.

Estas obligaciones tendrá el carácter de obligaciones contractuales esenciales, y su incumplimiento podrá dar lugar a la resolución del contrato de conformidad con lo establecido en el art. 211.f) de la LCSP.

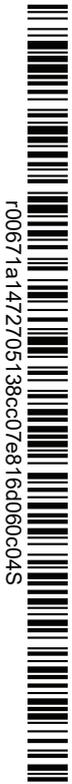
**12. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS.**

Conforme al procedimiento que regirá la presente la licitación, de acuerdo al artículo 159.4 b), no procede la constitución de garantía provisional, ni se considera necesario que de forma excepcional se constituya por motivos de interés público.

Conforme al artículo 107 LCPS, se establece como importe a constituir como garantía definitiva la cantidad de 5% de precio final ofertado, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

**13. JUSTIFICACIÓN DE LA PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN.**

Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato no podrán ser cedidos a terceros, ya que las cualidades técnicas y personales del empresa adjudicataria serán razones determinantes de la adjudicación del contrato.



R00671a1472705138cc07e816d060c04S

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?svs=R00671a1472705138cc07e816d060c04S>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	05/06/2024 12:04:38
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	05/06/2024 09:09:47



**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

No se admite la subcontratación del servicio. Por tanto, no se admiten empresas licitadoras que necesiten recurrir a las capacidades de otras empresas para la prestación del servicio.

Los derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato no podrán ser cedidos total ni parcialmente por la persona adjudicataria a un tercero, al haberse tenido en consideración para la adjudicación del contrato las cualidades técnicas y personales del profesional o sociedad oferente (Artículo 214 de la LCSP).

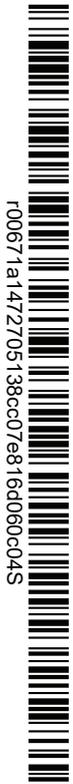
Por todo ello, se propone y se solicita que se tramite el correspondiente expediente de contratación para el SERVICIO DE PÓLIZAS DE SEGUROS DE PROMOCIONES DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS EN PROPIEDAD O GESTIONADOS POR EMSISA EMPRESA MUNICIPAL, S.A. A ADJUDICAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO ABREVIADO.

En Chiclana de la Fra., al día de la fecha de la firma electrónica.

<i>(Firmado electrónicamente)</i>  Carmen M.ª Caballero Brea Técnico Jurídico-Contratación EMSISA Empresa Municipal, S.A.	<i>(Firmado electrónicamente)</i>  Vto. Bº Eva M.ª Verdugo Aragón Directora Gerente EMSISA Empresa Municipal, S.A.
---	---

OFICINAS CENTRALES: Cl. La Plaza, 3 - 4º Chiclana de la Fra. - 11130- Tfno.: (+34) 956 100 800 Correo: emsisa@chiclana.es  
Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 442, Gral. 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja 4226, Inscripción 1ª

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	05/06/2024 12:04:38
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	05/06/2024 09:09:47



R00671a1472705138cc07e816d060c04S

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?sv=00671a1472705138cc07e816d060c04S>