

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE
SERVICIO DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA EN VIVIENDAS Y EDIFICIOS GESTIONADOS POR
ALOKABIDE**

I. ANTECEDENTES**II. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN****III. SERVICIOS A PRESTAR: DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO, PLAZOS E INTERFACES**

LOTE 1	SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y RETIRADA DE PUERTAS/PANTALLAS ANTIINTRUSIÓN Y CEPOS DE GARAJE
LOTE 2	SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y RETIRADA DE SENSORES DOMÓTICOS DE PRESENCIA
LOTE 3	SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y RETIRADA DE ALARMAS
LOTE 4	INFORMES DE EVALUACIÓN DE RIESGOS DE OCUPACIÓN
	VIGILANCIA Y SEGURIDAD CONTRA LA INTRUSIÓN DE EDIFICIOS
	INFORMES DE OCUPACIÓN (VIVIENDA)
	ACOMPañAMIENTO O ATENCIÓN A EXPEDIENTES SENSIBLES

IV. SOLICITUDES Y REGISTRO DE ACTUACIONES**V. EQUIPO MÍNIMO****VI. SEGUIMIENTO Y CONTROL****VII. CONFIDENCIALIDAD**

I. ANTECEDENTES

En el marco de la gestión pública del alquiler en Euskadi, ALOKABIDE gestiona más de 15.000 viviendas en los 3 territorios históricos y en torno a 235 edificios. El índice de rotación (bajas/reubicaciones) ronda el 5% (750 viviendas año), lo que implica la puesta a punto de viviendas de forma continuada en el periodo entre la salida de inquilinos y la entrada de nuevos. Así mismo, se incorporan al parque en torno a 800 viviendas anualmente, para las que es necesaria también una gestión técnica y acompañamiento a su adecuación por parte de los propietarios y propietarias. Por tanto, existe un parque de viviendas que de forma continuada se encuentra en gestión y por lo tanto inhabitado y que necesita estar convenientemente protegido, contra posibles situaciones de ocupación ilegal.

En los últimos tiempos se viene detectando un aumento continuado de situaciones de ocupación ilegal que afectan negativa y directamente a la gestión del parque público de alquiler, generando retrasos en la disposición de viviendas y confusión por falta de control e inseguridad en el resto de personas arrendatarias. A esta situación se le unen diversos conflictos y problemas de convivencia que terminan deteriorando las condiciones de vida de los usuarios del parque público, generando una sensación acusada de inseguridad.

Para dar solución a estas situaciones ALOKABIDE está utilizando los medios a su alcance instalando puertas anti-intrusión a través del registro de proveedores de reparación y los servicios técnicos de atención. No obstante, el aumento del volumen de las actuaciones y la especialización que se requiere para realizar un servicio de calidad, acorde con la excepcionalidad de las situaciones, requieren la participación de empresas especialistas en la materia.

La presente licitación, pretende dotar a ALOKABIDE un servicio integral que garantice la seguridad de las viviendas y edificios, que por distintos motivos pueden quedar vacías temporalmente y reduzca la conflictividad de las comunidades y la sensación de inseguridad de las personas arrendatarias.

II. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Dotar a ALOKABIDE de un servicio integral de prevención y protección contra la intrusión ilegal y conflictividad de comunidades gestionadas por ALOKABIDE.

III. SERVICIOS A PRESTAR: DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO, PLAZOS E INTERFACES

El servicio de prevención y protección contra la intrusión y conflictividad de comunidades planteado se despliega en distintos ámbitos de actuación, dependiendo del proceso de gestión de ALOKABIDE y de las necesidades detectadas:

LOTE 1	SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y RETIRADA DE PUERTAS/PANTALLAS ANTIINTRUSIÓN Y CEPOS DE GARAJE
LOTE 2	SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y RETIRADA DE SENSORES DOMÓTICOS DE PRESENCIA
LOTE 3	SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y RETIRADA DE ALARMAS
LOTE 4	INFORMES DE EVALUACIÓN DE RIESGOS DE OCUPACIÓN
	VIGILANCIA Y SEGURIDAD CONTRA LA INTRUSIÓN DE EDIFICIOS
	INFORMES DE OCUPACIÓN (VIVIENDA)
	ACOMPañAMIENTO A EXPEDIENTES SENSIBLES

En las siguientes páginas se detalla pormenorizadamente cada uno de los ámbitos de actuación del servicio planteado.

LOTE 1	SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y RETIRADA DE PUERTAS/PANTALLAS ANTIINTRUSIÓN Y CEPOS DE GARAJE
--------	--

Suministro, instalación, mantenimiento y retirada de puertas/pantallas anti intrusión en viviendas y trasteros y/o cepos en plazas de aparcamiento con riesgo alto de ocupación.

En aquellos edificios identificados por ALOKABIDE con alto riesgo de ocupación se solicitará la protección de las viviendas, trasteros y/o plazas de aparcamiento que permanecen vacíos, mediante la instalación de pantallas/puertas/cepos contra intrusión.

Las puertas anti intrusión y las pantallas de protección de huecos de puertas, ventanas, terrazas o balcones, así como los cepos en plazas de aparcamiento, cumplirán con las características técnicas y constructivas que se indican en los siguientes apartados.

Los equipos se instalarán en forma de alquiler y la facturación se realizará de forma mensual, por los equipos que se encuentren en ese momento instalados, según tipologías y expediente de solicitud.

No obstante, se admitirán otros prototipos de diseño, distintos a los definidos como consecuencia de incidencias puntuales en el suministro, previo aviso a ALOKABIDE, y siempre y cuando no exista merma en los niveles de seguridad requerido.

Puertas anti-intrusión

Estarán construidas en chapa de acero de alta resistencia, lisa, pintada al esmalte, preferentemente marrón, presentado en todo caso un correcto aspecto estético. Serán resistentes y apropiadas para el fin al que se destinan, esto es, reducir el riesgo de intrusión en inmuebles propiedad de ALOKABIDE.

La puerta estará formada por bastidor, hoja, cerradura antivandálica de doble vuelta que tendrá, como mínimo, tres puntos de anclaje y posibilidad de incorporar dos puntos más de anclaje mediante otras dos cerraduras. La hoja dispondrá de elementos de cuelgue, de tipo oculto, teniendo posibilidad de apertura reversible. Asimismo, la hoja de la puerta no sobresaldrá del marco para evitar ataques por apalancamiento **y tendrá al menos cuatro puntos de anclaje (en altura) a la pared que se pretende proteger.**

Las puertas tendrán posibilidad de incorporar en la parte superior del dintel del bastidor, suplementos modulares de chapa de 10 o 20 cm de altura e igual ancho que la puerta, para poder cubrir huecos que superen su altura normalizada. La fijación de los suplementos se realizará mediante laterales que irán atornilladas al propio marco, y su robustez será de similares características que las puertas.

El proveedor de servicios deberá disponer de dos tipos de puerta antiintrusión, que se diferencien en la forma de la instalación, para garantizar un mayor porcentaje de eficacia en las protecciones instaladas en el primer desplazamiento. Igualmente, la instalación de la protección de las puertas descritas deberá ser realizada sin causar ningún daño al marco, bastidor, tapajuntas ni hoja de la puerta la vivienda. Cuando la ocasión lo requiera, el proveedor podrá instalar la puerta anti intrusión sobre el premarco, tras retirar el tapajuntas, y sin desinstalar la puerta de la vivienda.

Pantallas anti intrusión

Estarán construidas en chapa de acero con perforaciones. Las perforaciones tendrán un tamaño que permitan la entrada de luz y ventilación, pero no facilitarán su vulnerabilidad. La chapa de la pantalla estará plegada en sus bordes o incorporarán elementos de refuerzo con objeto de obtener la apropiada resistencia y robustez.

Las pantallas dispondrán de elementos de fijación interior mediante varillas roscadas y perfiles de arriostramiento o similar. Las pantallas de protección de huecos vendrán pintadas al esmalte, no se define color, aunque si deberán presentar en todo caso un correcto aspecto estético.

Cepos de garaje

Construidos sobre una base metálica, atornillada al suelo, el cepo o piona consistirá en un poste metálico o similar, fijo, no abatible, con resalte de color que impida el uso de plazas de aparcamiento vacías y resulte fácilmente visible.

La duración de los equipos será la necesaria hasta la entrada de una nueva persona arrendataria. La retirada de la PUERTA/PANTALLA/CEPO se realizará, según necesidades de Alokabide, bien con anterioridad a la entrada de la persona arrendataria, o bien en el momento de la entrada, con la persona usuaria presente.

La empresa adjudicataria realizará un **seguimiento y control de las PUERTA/PANTALLA/CEPO instalados**, informando a ALOKABIDE mensualmente (entre los días 1 y 5 de cada mes) sobre el número de elementos con protección (por provincia /instaladas / retiradas; plazo medio de permanencia) en el mes inmediatamente anterior.

Así mismo, existirá una **revisión trimestral de aquellos PUERTA/PANTALLA/CEPO con protección superior a tres meses**, comprobando su estado e informando de las incidencias que pudieran existir.

Situación Actual de protección de viviendas:

Actualmente ALOKABIDE ya tiene instaladas puertas y pantallas de protección en viviendas. La empresa adjudicataria comenzará la prestación de su servicio, a través de nuevas solicitudes y las protecciones instaladas irán desapareciendo del parque conforme las viviendas se vayan adjudicando a nuevas personas arrendatarias.

Volumen estimado de actividad en el lote:

ALOKABIDE solicitará el suministro de puertas/pantallas/cepos en atención a sus necesidades, de modo que no se establece un número mínimo ni máximo de protecciones a suministrar.

No obstante, a modo orientativo, para el objeto del presente contrato, se estiman las siguientes partidas a valorar por el licitador en base al volumen aproximado de unidades anuales para cada partida.

SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y RETIRADA DE PUERTAS/PANTALLAS ANTIINTRUSIÓN Y CEPOS DE GARAJE

LOTE 1	Descripción	Vol. anual orient
Alquiler mensual de puerta anti intrusión	Alquiler mensual de puerta instalada (estimación 6 MESES)	100
Alquiler mensual de pantalla anti intrusión	Alquiler mensual de pantalla instalada (estimación 6 MESES)	75
Alquiler mensual de cepo	Alquiler mensual de cepo instalado (estimación 6 MESES)	20
Instalación de puerta anti intrusión	Suministro e instalación de puerta anti intrusión	100
Instalación de pantalla anti intrusión	Suministro e instalación de pantalla anti intrusión en hueco (ventana, balcón, etc)	75
Instalación cepo parking	Suministro e instalación de cepo parking	20
Desmontaje de puerta anti intrusión	Retirada de puerta anti intrusión	75
Desmontaje de pantalla anti intrusión	Retirada de puerta anti intrusión	50
Desmontaje de cepo parking	Desmontaje de cepo parking	20
Desalojo/lanzamiento	Servicio de suministro e instalación de puertas y pantallas anti intrusión durante procesos de lanzamiento, a incrementar en el servicio de instalación ordinario.	20
Urgencia 24h	Servicio de suministro e instalación de puertas y pantallas anti intrusión fuera del horario de atención de ALK (entre semana), plazo máx. 24 h desde solicitud, a incrementar en el servicio de instalación ordinario.	15
Servicio Express	Servicio de suministro e instalación de puertas y pantallas anti intrusión de urgencia, en el mismo día de la solicitud.	10
Actuación fin de semana	Servicio de suministro e instalación de puertas y pantallas anti intrusión fuera del horario de atención de ALK (durante fin de semana), a incrementar en el servicio de instalación ordinario.	10
Entrega/recogida de llaves	Recogida y/o entrega de llaves en oficinas de ALOKABIDE	35
Tapiado / parapetado	Instalación de parapetos en expedientes sensibles	10
Destapiado/retirada chapa soldada	Retirada de parapetos en expedientes sensibles.	20
Copia de llave de puerta anti intrusión	Copia de llave de puerta anti intrusión por pérdida o desaparición	20
Indemnización puerta anti intrusión no devuelta	Indemnización puerta anti intrusión no devuelta	5
Indemnización pantalla anti intrusión no devuelta	Indemnización pantalla anti intrusión no devuelta	2
Orden de trabajo no completamente finalizada	Desplazamiento para la realización de un servicio y por causas ajenas al proveedor, el servicio no puede realizarse. * Estimación para el cálculo.	20
Inspección periódica e informe de protecciones	Inspección y comprobación trimestral del estado de las protecciones instaladas en cada provincia que deberán quedar reflejados en un informe según formato pactado por las partes. Informes de las promociones con elementos instalados.	12

Lugar y condiciones del servicio

El material será suministrado, transportado e instalado en los inmuebles designados por ALOKABIDE, dentro de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El plazo ordinario para suministro/montaje/retirada será de 72 horas desde que ALOKABIDE, a través de la correspondiente ORDEN DE TRABAJO, tramite el pedido por la plataforma de gestión de proveedores y/o correo electrónico.

No obstante, en el presente pliego se determinan otros plazos y relaciones con servicios urgentes, servicios express, o lanzamientos judiciales con fecha y hora.

En el caso de pedidos para colocación o desmontaje de protecciones en varias promociones, ALOKABIDE designará, conforme a sus necesidades, el orden de prioridad del montaje o desmontaje, estableciendo un calendario de trabajo a tal efecto que deberá ser cumplido por el adjudicatario del contrato.

Durante el montaje o desmontaje de las protecciones, se extremarán los cuidados a fin de no dañar el inmueble o las zonas comunes al mismo, en sus diferentes acabados y, finalizados los trabajos las dependencias quedarán perfectamente limpias y arreglados los daños si se hubieran causado.

El personal de la empresa adjudicataria deberá acudir al servicio con todos los materiales que puedan necesitar, y no podrán retirarse de la instalación sin terminar el suministro, montaje y/o reparación de los sistemas de protección.

ALOKABIDE podrá aplicar las penalizaciones que se relacionan en el Pliego de Condiciones Administrativas en caso de incumplimientos de los plazos parciales referidos y/o condiciones de ejecución deficientes.

Ejecución de los trabajos. Especificaciones operativas

A continuación, se especifican las condiciones y requisitos operativos para los servicios objeto del presente contrato, en cuanto a los sistemas de protección contra la intrusión, arriba referidos:

Alquiler mensual de puerta anti intrusión / pantalla anti intrusión / cepo

El proveedor facturará un alquiler mensual por cada elemento instalado, ya sea puerta, pantalla o cepo; según los precios unitarios por mes.

- a) El concepto del alquiler incluirá el uso temporal del material instalado en los inmuebles propiedad del ALOKABIDE desde el momento de la instalación y entrega de llaves, y hasta el desmontaje y devolución de llaves.
- b) Mensualmente, entre los días 1 y 5, el proveedor generará una proforma o prelist del mes anterior vencido para que ALOKABIDE revise y apruebe los servicios ejecutados. Tras la aprobación, el proveedor emitirá y enviará la factura, ya sea por email o utilizando la plataforma de gestión digital correspondiente.

Instalación de puerta anti intrusión / pantalla anti intrusión /cepo

El proveedor dispondrá de personal cualificado, medios técnicos adecuados y licencias o autorizaciones necesarias para garantizar el correcto servicio de instalación de sistemas de seguridad en los inmuebles a proteger.

- a) El servicio de instalación incluirá el suministro, transporte, descarga, izado, distribución, y montaje de los sistemas de seguridad, así como el desmontaje de determinados elementos del inmueble que deban retirarse para facilitar la protección. Los elementos desmontados se dejarán en el inmueble y se reinstalarán cuando deban retirarse los sistemas de seguridad. Se deberán limpiar y recoger todos los residuos generados por este servicio.
- b) La instalación deberá completarse en el primer desplazamiento en la mayoría de los servicios, para evitar el riesgo de intrusión. Por lo tanto, el proveedor deberá disponer de los elementos y materiales necesarios, así como de la experiencia contrastada en la protección de inmuebles vacíos o deshabitados, para la ejecutar la instalación con la mayor celeridad posible, salvo en casos justificados, en los que surjan imprevistos y sean necesarios varios desplazamientos para asegurar el inmueble.
- c) Para garantizar la eficacia del servicio el proveedor deberá disponer de varios sistemas de instalación de puertas, así como de un rango de pantallas de protección con suficiente variedad de medidas y de elementos suplementarios de altura para proteger todo tipo de huecos, con medidas superiores a las habituales, o para responder ante cualquier imprevisto durante la instalación.
- d) El proveedor será informado con suficiente antelación en los casos en los que el inmueble a proteger sea de grandes dimensiones, para que pueda desplazarse a tomar medidas y planificar el servicio asignando los medios y recursos adecuados.
- e) En la medida de lo posible y siempre que no suponga una disminución de la protección, la instalación deberá evitar daños en la estructura del inmueble.
- f) El plazo habitual para la instalación será de 72 horas desde la petición del servicio, a excepción de los casos urgentes o fechas fijadas con anterioridad (lanzamientos judiciales, fechas de desmontaje, etc.).
- g) Para los casos urgentes, el plazo de instalación será de 24 horas, existiendo la posibilidad de definir un servicio express para atender servicios en el mismo día que se solicitan, siempre y cuando se cumplan una serie de condiciones mínimas para atender esos servicios. Por ejemplo, la solicitud del servicio debe hacerse por teléfono (además del correspondiente email) en un horario que deje margen de actuación. El proveedor no dependerá de terceros para coordinar la prestación del servicio y deberá tener la autorización para ejecutar las medidas adicionales que sean necesarias en caso de imprevistos. Para garantizar los servicios urgentes o express, el proveedor deberá tener delegación y almacén con personal propio en la zona de cobertura del servicio.
- h) El proveedor siempre recibirá las solicitudes de servicio por escrito, a través de Orden de trabajo emitida desde la plataforma de gestión de ALOKABIDE. En la solicitud de instalación, el cliente facilitará los datos correctos para realizar el servicio, tales como la sociedad a la que se factura, la dirección de la intervención, la persona de contacto si la hubiera, la forma de acceder al inmueble (con llaves,

con acompañante, descerrajando, etc.), el tipo de elementos a instalar (puerta, pantalla, etc.), a quién enviar/entregar las llaves, y en general, cualquier información adicional que sea necesaria o relevante.

- i) El proveedor conservará una llave de cada puerta instalada, para garantizar la respuesta ante solicitudes urgentes, para coordinar el desmontaje de forma rápida y para realizar copias en caso de que el cliente pierda o solicite más llaves.
- j) En cuanto a la resolución de incidencias, en las ocasiones en las que surja algún imprevisto que requiera la toma de una decisión durante una instalación, ALOKABIDE facilitará un contacto al que se consultará sobre la incidencia. Previamente, ALOKABIDE y el proveedor acordarán una serie de medidas para la resolución de incidencias en las ocasiones en las que el cliente no tenga disponibilidad para tomar una decisión. Por ejemplo, el cliente podrá autorizar a instalar pantallas en ciertos huecos si el proveedor detecta riesgo de intrusión.
- k) El proveedor generará un informe digital automático de cada instalación, en la que quedará registrada la fecha y la hora, y que en la que se anotará cualquier dato relevante. Además, se generarán las fotografías del “antes y después” de la instalación, y quedarán identificados los instaladores responsables del servicio. Dicho informe de actuación se enviará al cliente en el plazo que sea estipulado. El proveedor garantizará la trazabilidad de los técnicos que han participado en cada instalación.
- l) En determinados casos, ALOKABIDE facilitará al proveedor una autorización escrita como propietario del inmueble objeto de la instalación, para evitar posibles conflictos o retrasos ocasionados por oposición vecinal o por la autoridad policial.
- m) El proveedor quedará obligado a subsanar a su costa todo desperfecto que ocasione en las puertas, ventanas y elementos donde instale las protecciones, así como en las zonas interiores del edificio y/o colindantes en que se realicen los trabajos, lo que hará en plazo de diez (10) días hábiles a contar desde la fecha en que el cliente le requiera para ello, incluso antes de finalizados los trabajos y en todo caso antes de la Recepción, que se condicionará a dicha reparación.
- n) Cuando se produzca un desplazamiento para la realización de un servicio y por causas ajenas al proveedor, el servicio no pueda realizarse (se cancela un lanzamiento en la hora prevista, no hay autorización para descerrajar o cuando un inmueble está ocupado, o cuando se va a efectuar un desmontaje y la puerta original de la vivienda está en mal estado) se facturará a razón del concepto previsto como “Orden de trabajo no completamente finalizada”.
- o) ALOKABIDE informará con antelación al inicio de ejecución del contrato de las promociones actuales del parque de viviendas consideradas como de alto riesgo de Ocupación ilegal. Este listado puede sufrir variaciones en función de los intereses de ALOKABIDE.

Cuando se produzca un desplazamiento para la realización de un servicio y por causas ajenas al proveedor, el servicio no pueda realizarse (se cancela un lanzamiento en la hora prevista, no hay autorización para descerrajar o cuando un inmueble está okupado, o cuando se va a efectuar un desmontaje y la puerta original de la vivienda está en mal estado) se facturará a razón del concepto previsto como “Orden de trabajo no completamente finalizada”.

El proveedor será responsable del mantenimiento de todo el material instalado, garantizando su correcto funcionamiento mediante las acciones correctivas que sean necesarias. El proveedor sustituirá o reparará los elementos defectuosos.

Desmontaje de puerta anti intrusión / pantalla anti intrusión / cepo

Regirán las mismas condiciones que el apartado anterior (de la a) hasta la p), adaptadas al desmontaje de los equipos antiintrusión instalados.

En cada desmontaje, ALOKABIDE devolverá el mismo número de llaves de la puerta anti intrusión que le fueron entregadas el día de la instalación. En caso de pérdida de alguna unidad, el proveedor facturará la/s copia/s.

Una vez finalice el contrato (incluidas sus prórrogas, en caso de acordarse), el proveedor tendrá la obligación, en el caso de no resultar adjudicatario del nuevo suministro que se licite, de retirar la totalidad de las protecciones instaladas conforme al cronograma que le será entregado por ALOKABIDE.

Desalojo/lanzamiento

El proveedor planificará la fecha/hora del lanzamiento judicial una vez le sea comunicado por el cliente, garantizando la permanencia del equipo hasta 2 horas desde la hora fijada, para cubrir posibles retrasos de la comisión judicial, o retrasos por conflictos, o por retirada de enseres por parte del okupa.

Urgencia 24h

El proveedor deberá atender el servicio en menos de 24 horas desde su solicitud, que deberá efectuarse por escrito a través del email designado para las comunicaciones de servicio y, de forma imprescindible, por teléfono, al número designado por el proveedor. Los servicios de urgencia no se ajustan en ningún caso al horario de atención de Alokabide y se circunscriben a una franja horaria de 9:00 a 18:00.

Servicio Express

El proveedor deberá prestar el servicio el mismo día de la solicitud, siempre y cuando se comunique por teléfono (además del correspondiente email) y antes de las 15:00. En caso de no disponer de medios para realizar el servicio en el mismo día, se comunicará inmediatamente al cliente para que se apliquen otras alternativas o medidas temporales. En caso de que no pudiera atenderse en el mismo día de la petición, pero el proveedor puede prestar el servicio a primera hora del día siguiente, el servicio se transformaría en una urgencia 24h.

Actuación fin de semana

El proveedor y ALOKABIDE deberán acordar las condiciones del servicio para urgencias en fin de semana o festivos, siempre que ambos tengan disponibilidad para gestionar de forma conjunta cualquier incidencia. ALOKABIDE facilitará el registro histórico de incidencias en estos periodos para que el proveedor asigne los recursos necesarios y aplique la tarifa correspondiente.

Servicio expres	Urgencia 24 h	Servicio ordinario	Servicio fin de semana
Equipo instalado el mismo día	Equipo instalado de un día para otro	Equipo instalado en 72 h	Equipo instalado de sábado a domingo
<i>Independientemente de la hora del envío de la Orden de Trabajo</i>			

Entrega/recogida de llaves

El proveedor se desplazará o gestionará las llaves de una intervención en función de los requerimientos y plazos determinados por el cliente, pudiendo utilizar personal propio o empresas de mensajería.

La entrega y recogida de llaves será obligatoriamente registrada dentro del horario de atención de Alokabide, según protocolos de coordinación; y servirá para depurar responsabilidades en caso de pérdida o extravío.

Tapiado / Destapiado / retirada chapa soldada

El proveedor deberá disponer de técnicos capacitados y medios adecuados para tapiar y/o destapiar accesos o montar /desmontar chapas soldadas previamente.

Copia de llave de puerta anti intrusión

El proveedor deberá tener la capacidad para realizar las copias de llaves de las puertas anti intrusión, ya sea para reponer llaves perdidas o por necesidad de un mayor número de copias por parte del cliente. El servicio incluirá la copia y el envío/entrega de la llave.

Indemnización puerta anti intrusión / pantalla / cepo no devuelto

Alokabide como contratante deberá indemnizar al proveedor por los elementos instalados dañados o no devueltos tras la finalización del periodo de alquiler. El proveedor cancelará el alquiler y procederá a facturar la indemnización cuando sea informado por el cliente respecto a cualquier circunstancia que afecte al estado del material instalado.

Inspección periódica de protecciones

El proveedor realizará inspecciones periódicas TRIMESTRALES, por cada territorio histórico, para comprobar el estado de conservación de un parque de inmuebles determinado, detectando y justificando las acciones de mantenimiento que sean necesarias para evitar intrusiones, conflictos o riesgos para propietarios y vecinos.

- a) El proveedor deberá disponer de personal técnico y medios adecuados para planificar, realizar y controlar el servicio de forma eficiente, reportando de forma periódica y comunicando de forma inmediata las acciones correctivas en los casos urgentes.
- b) Las inspecciones serán tanto exteriores como interiores, detectando posibles reparaciones, aseguramientos o suministros necesarios para mantener el inmueble acondicionado. Para las inspecciones interiores, el proveedor tendrá acceso a las llaves de los inmuebles, o custodiará 1 copia por inmueble, según determine el cliente.
- c) ALOKABIDE deberá definir el parque de inmuebles objetivo de las inspecciones, garantizando el acceso a los inmuebles, definiendo la periodicidad de las visitas y el nivel de detalle de los informes.
- d) El proveedor generará un informe digital sobre la ficha de cada elemento durante la visita del técnico, incluyendo comentarios y fotografías relevantes. El modelo de informe podrá ser propuesto por el proveedor en base a las especificaciones del cliente, así como el plazo de entrega de los informes, excepto para las acciones urgentes de mantenimiento o seguridad que se detecten durante las inspecciones, que se comunicarán con la mayor inmediatez posible. Se entiende por elemento cada vivienda, incluyendo sus anejos vinculados (trastero y plaza de garaje).

Obligaciones de la empresa adjudicataria

La empresa adjudicataria estará obligado a no ocupar ninguna zona fuera de los límites de la edificación donde deben realizarse los trabajos, en caso de ser necesaria ésta, requerirá su autorización previa y por escrito

Responsabilidades de la empresa adjudicataria:

- Ejecutar los trabajos conforme al presente pliego y al contrato derivado de este.
- Envío periódico de los informes de seguimiento con los listados de equipos instalados.
- Los defectos de los trabajos ejecutados hasta la finalización del plazo de garantía.
- Responder de los posibles daños a de la edificación y urbanización como consecuencia de la ejecución de los trabajos.
- Indemnizar a terceros por los daños y perjuicios que se le causen como consecuencia de la ejecución de los trabajos.
- La empresa adjudicataria responderá económicamente de los daños medio-ambientales que puedan resultar exigibles de conformidad con lo que se establezca en las normas aplicables.
- La empresa adjudicataria responderá económicamente de las sanciones, retenciones etc. que pudieran imponérsele a ALOKABIDE, como consecuencia de incumplimientos por La empresa adjudicataria en la gestión de los residuos procedentes de los trabajos que se contratan.

Control del servicio

Por parte de ALOKABIDE se designará a un Responsable del Contrato, con las funciones propias del mismo, según se indica en el artículo 62 de la LCSP; así como los contactos operativos para su coordinación y gestión en cada territorio.

La empresa adjudicataria, por su parte, designará igualmente, por cada lote, un responsable del contrato, así como los contactos operativos que pudieran ser necesarios para la correcta coordinación y gestión de los trabajos a que obliga la ejecución del presente contrato, y que podrán unificarse, si una empresa es adjudicataria de dos o más lotes, según lo especificado en el apartado de equipo mínimo.

Esta persona asumirá la coordinación y responsabilidad de su empresa frente a ALOKABIDE, la cual se reunirá con el Responsable del Contrato cuando fuese necesario, para planificar los trabajos y deberá personarse en la instalación cuando ésta lo solicite, a fin de procurar la continua mejora en la calidad de la prestación del servicio.

En cualquier caso, corresponde a ALOKABIDE el control, seguimiento y vigilancia en la ejecución del contrato, pudiendo dictar cuantas instrucciones sean necesarias para la correcta ejecución del mismo.

Penalizaciones

Cuando se produzcan incumplimientos en los servicios y/o suministros que deben ser realizados por la empresa adjudicataria podrá incurrir en penalizaciones que a continuación se indican:

- a) Penalización con importe de 150 € cada vez que se produzca alguna de las siguientes incidencias:
 - Atender con retraso no justificado, un servicio ordinario programado en día, hora y lugar solicitado por ALOKABIDE. El retraso máximo permitido será de 1 hora.

- Acudir a los servicios sin el material y/o personal necesario para ejecutar los trabajos solicitados.
- b) Penalización con importe de 300 € cada vez que se produzca alguna de las siguientes incidencias:
- No atender un servicio de montaje/reparación programado en día, hora y lugar solicitado por ALOKABIDE. Se entenderá como no atendido si transcurren:
 - Más de 3 horas en el caso de pedidos ordinarios (esta penalización no es acumulativa con la anterior del retraso de más de 1 hora)
 - Más de 4 horas desde la solicitud en el caso de pedidos de emergencia

El incumplimiento reiterado de las condiciones recogidas en el presente pliego, a parte de las penalizaciones previstas, dará lugar a la rescisión del contrato en los términos recogidos en la presente licitación.

LOTE 2	SUMINISTRO Y MANTENIMIENTO DE SENSORES DOMÓTICOS DE PRESENCIA Y PLATAFORMA DE ALARMAS
--------	---

Suministro de sensores domóticos de presencia en viviendas con riesgo alto de ocupación, no conectados a central de alarmas (sin suministro eléctrico) con plataforma digital de alertas con avisos a ALOKABIDE.

Se requiere el suministro de sensores de presencia y la aplicación informática para su gestión, en aquellas viviendas que vayan a permanecer inhabitadas, según necesidades de ALOKABIDE. En caso de alarma en el sensor, se enviarán avisos a los contactos previstos por ALOKABIDE, según provincia y puesto, para su gestión.

Los sensores a instalar cumplirán con las características técnicas y constructivas que se indican en los siguientes apartados.

Los equipos se instalarán en forma de compra y la facturación se realizará de forma mensual, por los equipos que se hayan instalado en ese periodo, según tipologías y expediente de solicitud.

Sensores de presencia

Serán de tipo multifunción, con al menos los siguientes sensores:

- Acelerómetro
- Magnetómetro
- Luminosidad

Serán de pequeño tamaño (aproximadamente <150 mm. alto; <150 gr peso) y la batería será reemplazable o recargable con una autonomía de al menos **1,5 años** y 30.000 mensajes; Protección IP68. Tendrán compatibilidad con todas las bandas de radio.

Las **licencias de RADIO** estarán especificadas en el precio durante el periodo del contrato.

Se incluirá así mismo, el DESARROLLO E IMPLANTACIÓN DE HERRAMIENTA INFORMÁTICA DE GESTIÓN de los sensores, configuración de accesos, buztones de alertas y alarmas, en los equipos que se acuerde por ALOKABIDE.

La instalación de los equipos en las viviendas se realizará por la empresa adjudicataria, según se vayan validando y quedando éstas vacías para su adjudicación. Deberá de recogerse un juego de llaves en la oficina territorial de ALK para su colocación; y después entregarlas de nuevo en la oficina.

En momentos puntuales, así mismo, será precisa la intervención de personal de la empresa adjudicataria del suministro en las oficinas de ALOKABIDE, para realizar ajustes sobre la plataforma y/o realizar distintas formaciones.

El soporte de la plataforma informática, incluirá cambios de bajo impacto (reconfiguraciones de alertas, cambios en los datos del inventario...), registro de los sensores en la plataforma, etc.

Volumen estimado de actividad en el lote:

ALOKABIDE solicitará el suministro e instalación de sensores en atención a sus necesidades, de modo que no se establece un número mínimo a suministrar.

No obstante, a modo orientativo, para el objeto del presente contrato, se han utilizado las siguientes variables:

Anualmente se instalan 75 sensores y se retiran 40 (se estima que una vivienda no permanece vacía más de 1 año).

Vida útil de cada sensor 1,5 años.

De acuerdo con lo anterior, se plantean las siguientes **partidas a valorar por el licitador en base al volumen aproximado de unidades anuales para cada partida.**

SUMINISTRO Y MANTENIMIENTO DE SENSORES DOMÓTICOS DE PRESENCIA Y PLATAFORMA DE ALARMAS		
LOTE 2	Descripción	Vol. anual orient
Instalación ordinaria (compra) sensores en viviendas (PAQUETE DE 5 SENSORES)	Suministro e instalación agrupada de 5 sensores en viviendas. Incluye: acudir a oficina territorial a por las llaves de la vivienda, desplazamiento a vivienda, instalación, activación en plataforma y devolución de las llaves en la misma oficina territorial.	12
Instalación extraordinaria sensor en vivienda (INDIVIDUAL)	Suministro e instalación de sensor en vivienda individual. Incluye: acudir a oficina territorial a por las llaves de la vivienda, desplazamiento a vivienda, instalación, activación en plataforma y devolución de las llaves en la misma oficina territorial.	15
Retirada ordinaria de sensores en viviendas (PAQUETE 5 SENSORES)	Retirada de sensores agrupados en paquete de 5 uds. Incluye: acudir a oficina territorial a por las llaves de las viviendas, desplazamiento a las viviendas, retirada de los sensores, registro en plataforma y devolución de las llaves en la misma oficina territorial.	3
Retirada extraordinaria de sensor en vivienda (INDIVIDUAL)	Retirada de sensor de vivienda de forma individual. Incluye: acudir a oficina territorial a por las llaves de las viviendas, desplazamiento a las viviendas, retirada de los sensores, registro en plataforma y devolución de las llaves en la misma oficina territorial.	25
Reposición de sensor (vida útil 1,5 años)	Reposición de sensores de presencia por vencimiento de vida útil, en el periodo del contrato. Volumen anual estimado de reposiciones en los 4 años del contrato.	30
Instalación y puesta en marcha de la plataforma digital de control	Instalación y puesta en marcha de plataforma informática web de gestión de los sensores. Al menos se debe considerar: • Programación y puesta en marcha • Soporte instalación • Gestión de alarmas • Filtros por usuarios	1
Licenciamiento de conexión por radio	Cuota anual del licenciamiento de las conexiones de radio para cada sensor. Tiempo máximo de instalación de cada sensor 1 año.	75
Mantenimiento plataforma, sensores, conectividad	Mantenimiento de los sistemas instalados y atención telefónica a incidencias en equipos, en sensores, en plataforma de gestión; así como en la conectividad.	1

Lugar y condiciones del servicio

El material será suministrado, transportado e instalado en los inmuebles designados por ALOKABIDE, dentro de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El plazo ordinario para suministro/montaje/retirada será de 48 horas desde que ALOKABIDE, a través de la correspondiente ORDEN DE TRABAJO, tramite el pedido por la plataforma de gestión de proveedores y/o correo electrónico.

Durante el montaje o desmontaje de las protecciones, se extremarán los cuidados a fin de no dañar el inmueble o las zonas comunes al mismo, en sus diferentes acabados y, finalizados los trabajos las dependencias quedarán perfectamente limpias y arreglados los daños si se hubieran causado.

El personal de la empresa adjudicataria deberá acudir al servicio con todos los materiales que puedan necesitar, y no podrán retirarse de la instalación sin terminar el suministro, montaje y/o reparación de los sistemas de protección.

ALOKABIDE podrá aplicar las penalizaciones que se relacionan en el Pliego de Condiciones Administrativas en caso de incumplimientos de los plazos parciales referidos.

Ejecución de los trabajos. Especificaciones operativas

A continuación, se especifican las condiciones y requisitos operativos para los servicios objeto del presente contrato, en cuanto a los sistemas de protección contra la intrusión, arriba referidos:

Instalación de sensor en vivienda

- a) La instalación deberá completarse en el primer desplazamiento en la mayoría de los servicios, para evitar el riesgo de intrusión y nuevos desplazamientos. Por lo tanto, el proveedor deberá disponer de los elementos y materiales necesarios, así como de la experiencia contrastada en la instalación de equipos, para realizar la instalación con la mayor celeridad posible, salvo en casos justificados, en los que surjan imprevistos y sean necesarios varios desplazamientos para asegurar el inmueble.
- b) En la medida de lo posible y siempre que no suponga una disminución de la protección, la instalación deberá evitar daños en la estructura del inmueble.
- c) El plazo habitual para la instalación será de 48 horas desde la petición del servicio, a excepción de los casos urgentes o fechas fijadas con anterioridad (lanzamientos judiciales, fechas de desmontaje, etc.).
- d) El proveedor siempre recibirá las solicitudes de servicio por escrito, a través de Orden de trabajo emitida desde la plataforma de gestión de ALOKABIDE. En la solicitud de instalación, el cliente facilitará los datos correctos para realizar el servicio, tales como la sociedad a la que se factura, la dirección de la intervención, la persona de contacto si la hubiera, la forma de acceder al inmueble (con llaves, con acompañante, descerrajando, etc.), el tipo de elementos a instalar, a quién enviar/entregar las llaves, y en general, cualquier información adicional que sea necesaria o relevante.

- e) En cuanto a la resolución de incidencias, en las ocasiones en las que surja algún imprevisto que requiera la toma de una decisión durante una instalación, ALOKABIDE facilitará un contacto al que se consultará sobre la incidencia. Previamente, ALOKABIDE y el proveedor acordarán una serie de medidas para la resolución de incidencias en las ocasiones en las que ALOKABIDE no tenga disponibilidad para tomar una decisión.
- f) El proveedor generará un informe digital automático de cada instalación, en la que quedará registrada la fecha y la hora, y que en la que se anotará cualquier dato relevante. Además, se generarán las fotografías del “antes y después” de la instalación, y quedarán identificados los instaladores responsables del servicio. Dicho informe de actuación se cargará en la plataforma de gestión. El proveedor garantizará la trazabilidad de los técnicos que han participado en cada instalación.
- g) El proveedor quedará obligado a subsanar a su costa todo desperfecto que ocasione en las puertas, ventanas y elementos donde instale las protecciones, así como en las zonas interiores del edificio y/o colindantes en que se realicen los trabajos, lo que hará en plazo de diez (10) días hábiles a contar desde la fecha en que ALOKABIDE le requiera para ello, incluso antes de finalizados los trabajos y en todo caso antes de la Recepción, que se condicionará a dicha reparación.

Cuando se produzca un desplazamiento para la realización de un servicio y por causas ajenas al proveedor, el servicio no pueda realizarse se facturará a razón del concepto previsto como “Orden de trabajo no completamente finalizada”.

Propiedad de los sensores

Los equipos instalados serán propiedad de **ALOKABIDE**, de acuerdo a las tarifas que se marquen en la adjudicación.

El proveedor será responsable del mantenimiento de todo el material instalado, garantizando su correcto funcionamiento mediante las acciones correctivas que sean necesarias. El proveedor sustituirá o reparará los elementos defectuosos.

Retirada de sensor

En cada retirada, el proveedor adjudicatario devolverá el mismo número de llaves de la vivienda que le fueron entregadas el día de la instalación.

Una vez finalice el contrato (incluidas sus prórrogas, en caso de acordarse), el proveedor tendrá la obligación, en el caso de no resultar adjudicatario del nuevo suministro que se licite, de retirar la totalidad de los sensores instalados conforme al cronograma que le será entregado por ALOKABIDE.

Instalación y mantenimiento de plataforma

La empresa adjudicataria del servicio pondrá a disposición de ALOKABIDE una plataforma web de gestión de los sensores, que permita identificar la ubicación de la instalación, fechas de instalación y retirada; y la comunicación de las correspondientes alertas cuando los sensores se activen; deberán configurarse accesos a las personas de ALOKABIDE que vayan a hacer uso de ella, buzones de alertas y alarmas, en los equipos que se acuerde por ALOKABIDE.

El soporte de la plataforma informática, incluirá cambios de bajo impacto (reconfiguraciones de alertas, cambios en los datos del inventario...), registro de los sensores en la plataforma, etc.

Control del servicio

Por parte de ALOKABIDE se designará a un Responsable del Contrato, con las funciones propias del mismo, según se indica en el artículo 62 de la LCSP; así como los contactos operativos para su coordinación y gestión en cada territorio.

La empresa adjudicataria, por su parte, designará igualmente, por cada lote, un responsable del contrato, así como los contactos operativos que pudieran ser necesarios para la correcta coordinación y gestión de los trabajos a que obliga la ejecución del presente contrato, y que podrán unificarse, si una empresa es adjudicataria de dos o más lotes, según lo especificado en el apartado de equipo mínimo.

Esta persona asumirá la coordinación y responsabilidad de su empresa frente a ALOKABIDE, la cual se reunirá con el Responsable del Contrato cuando fuese necesario, para planificar los trabajos y deberá personarse en la instalación cuando ésta lo solicite, a fin de procurar la continua mejora en la calidad de la prestación del servicio.

En cualquier caso, corresponde a ALOKABIDE el control, seguimiento y vigilancia en la ejecución del contrato, pudiendo dictar cuantas instrucciones sean necesarias para la correcta ejecución del mismo.

Penalizaciones

Para este servicio no se contemplan penalizaciones.

LOTE 3	SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y RETIRADA DE ALARMAS C/SERVICIO ACUDA
--------	--

Suministro, instalación, mantenimiento y retirada de alarmas conectadas a central de alarmas (requiere suministro eléctrico) en viviendas y/o zonas comunes de edificios de próxima entrega.

En aquellos edificios identificados por ALOKABIDE con alto riesgo de ocupación se solicitará la protección de las viviendas y zonas comunes, mediante la instalación de alarmas conectadas a una central de alarmas.

El proveedor deberá ser empresa de seguridad autorizada por la Dirección General de Policía para la instalación de sistemas de seguridad.

Para cada expediente se deberá realizar una revisión del edificio en su conjunto y dimensionar el equipamiento de seguridad a instalar, número de detectores, cámaras CCTV y alarmas, en coordinación con los equipos técnicos de ALOKABIDE; no obstante, como criterio mínimo deberá de disponerse al menos el siguiente equipamiento:

- Servicio de comunicación GPRS y conexión con central receptora de alarmas, para dar aviso a la Ertzaintza y Bomberos, incluyendo la recepción de avisos de alarma de robo (y mantenimiento), fallo de energía a 220 Vca e incendio; montaje de equipos, mantenimiento y desmontaje.
- Central de alarmas
- Detectores volumétricos de interior
- Sirena exterior
- Servicio de acuda con custodia de llaves, horario del servicio de lunes a viernes, sábado, domingos y festivos, las 24 horas; en caso de activación de alarmas.

La propuesta de equipamiento se valorará por ALOKABIDE, y tras su validación se formalizará el servicio a través de la correspondiente Orden de Trabajo.

Los equipos se instalarán en forma de alquiler y la facturación se realizará de forma mensual, por los equipos que se encuentren en ese momento instalados, según tipologías y expediente de solicitud.

Volumen estimado de actividad en el lote:

ALOKABIDE solicitará el suministro e instalación de alarmas + servicio acuda, en atención a sus necesidades, de modo que se establece un número aproximado de expedientes a gestionar anualmente.

A modo orientativo, para el objeto del presente contrato, se estiman las siguientes **partidas a valorar por el licitador en base al volumen aproximado de unidades anuales para cada partida.**

SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y RETIRADA DE ALARMAS C/SERVICIO ACUDA		
LOTE 3	Descripción	Vol.expedientes anual orient
Montaje y desmontaje de sistema de alarmas y comunicaciones de alertas	Suministro, instalación y posterior desmontaje de equipos de vigilancia y alarma en edificio vacío; incluye: Suministro, montaje y desmontaje de equipos. Conexión con central receptora de alarmas, para dar aviso a la Ertzaintza, Bomberos, incluye la recepción de avisos de alarma de robo, fallo de energía a 220 Vca., incendio y mantenimiento de robo; a través del sistema GPRS. Para cada portal se establece un precio estimado de instalación de equipos de 450,00 €.	15
Mantenimiento sistema de alarmas y servicio acuda	Servicio mensual del mantenimiento de los sistemas de alarmas y el servicio acuda, con custodia de llaves, horario del servicio de lunes a viernes, sábados y festivos las 24 h. ACUDA: salida y primera hora 55 € y segunda hora y siguientes 30 €. Para cada expediente se establece un tiempo estimado de permanencia de los equipos y servicio acuda de 6 meses. Para cada expediente se estima un importe mensual del mantenimiento de equipos de 40 €/mes. Para cada expediente se estima un importe mensual del servicio acuda de 60 €/mes. Para cada expediente se estiman 2 salidas por cada mes de 5 horas/salida. 6 meses * (40 + 60) = 600,00 €/6 meses 6 meses * 2 salidas/mes * (55 + 4 * 30) = 2.100 €/6 meses 6 meses = 2.700 €/portal	15

Se estima como unidad de valoración básica el PORTAL.

Se estima que anualmente ALOKABIDE gestione 15 NUEVOS PORTALES de nuevos edificios que se incorporan a la gestión pública del alquiler.

Lugar y condiciones del servicio

El material será suministrado, transportado e instalado en los edificios que van a ser gestionados por ALOKABIDE, dentro de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El plazo ordinario para suministro/montaje/retirada será de 72 horas desde que ALOKABIDE, a través de la correspondiente ORDEN DE TRABAJO, tramite el pedido por la plataforma de gestión de proveedores y/o correo electrónico.

Durante el montaje o desmontaje de las protecciones, se extremarán los cuidados a fin de no dañar el inmueble o las zonas comunes al mismo, en sus diferentes acabados y, finalizados los trabajos las dependencias quedarán perfectamente limpias y arreglados los daños si se hubieran causado.

El personal de la empresa adjudicataria deberá acudir al servicio con todos los materiales que puedan necesitar, y no podrán retirarse de la instalación sin terminar el suministro, montaje y/o reparación de los sistemas de protección.

ALOKABIDE podrá aplicar las penalizaciones que se relacionan en el Pliego de Condiciones Administrativas en caso de incumplimientos de los plazos parciales referidos.

Ejecución de los trabajos. Especificaciones operativas

A continuación, se especifican las condiciones y requisitos operativos para los servicios objeto del presente contrato, en cuanto a los sistemas de protección contra la intrusión, arriba referidos:

Montaje y desmontaje de sistema de alarmas y comunicaciones de alertas

- a) El proveedor siempre recibirá las solicitudes de servicio por escrito, a través de Orden de trabajo emitida desde la plataforma de gestión de ALOKABIDE. En la solicitud de instalación, el cliente facilitará los datos correctos para realizar el servicio, tales como la sociedad a la que se factura, la dirección de la intervención, la persona de contacto si la hubiera, la forma de acceder al inmueble (con llaves, con acompañante, descerrajando, etc.), el tipo de elementos a instalar, a quién enviar/entregar las llaves, y en general, cualquier información adicional que sea necesaria o relevante.
- b) El proveedor se coordinará con los servicios técnicos de ALOKABIDE para acceder al edificio considerado.
- c) El proveedor generará un informe digital automático de cada instalación, en la que quedará registrada la fecha y la hora, y que en la que se anotará cualquier dato relevante. Además, se generarán las fotografías del “antes y después” de la instalación, y quedarán identificados los instaladores responsables del servicio. Dicho informe de actuación se cargará en la plataforma de gestión. El proveedor garantizará la trazabilidad de los técnicos que han participado en cada instalación.
- d) El proveedor quedará obligado a subsanar a su costa todo desperfecto que ocasione en las puertas, ventanas y elementos donde instale los equipos, así como en las zonas interiores del edificio y/o colindantes en que se realicen los trabajos, lo que hará en plazo de diez (10) días hábiles a contar desde la fecha en que ALOKABIDE

le requiera para ello, incluso antes de finalizados los trabajos y en todo caso antes de la Recepción, que se condicionará a dicha reparación.

Mantenimiento sistema de alarmas y servicio acuda

Los equipos instalados serán propiedad de la empresa adjudicataria del servicio y su utilización por parte de ALOKABIDE será en régimen de alquiler, de acuerdo a las tarifas que se marquen en la adjudicación.

El proveedor será responsable del mantenimiento de todo el material instalado, garantizando su correcto funcionamiento mediante las acciones correctivas que sean necesarias. El proveedor sustituirá o reparará los elementos defectuosos.

Control del servicio

Por parte de ALOKABIDE se designará a un Responsable del Contrato, con las funciones propias del mismo, según se indica en el artículo 62 de la LCSP; así como los contactos operativos para su coordinación y gestión en cada territorio.

La empresa adjudicataria, por su parte, designará igualmente, por cada lote, un responsable del contrato, así como los contactos operativos que pudieran ser necesarios para la correcta coordinación y gestión de los trabajos a que obliga la ejecución del presente contrato, y que podrán unificarse, si una empresa es adjudicataria de dos o más lotes, según lo especificado en el apartado de equipo mínimo.

Esta persona asumirá la coordinación y responsabilidad de su empresa frente a ALOKABIDE, la cual se reunirá con el Responsable del Contrato cuando fuese necesario, para planificar los trabajos y deberá personarse en la instalación cuando ésta lo solicite, a fin de procurar la continua mejora en la calidad de la prestación del servicio.

En cualquier caso, corresponde a ALOKABIDE el control, seguimiento y vigilancia en la ejecución del contrato, pudiendo dictar cuantas instrucciones sean necesarias para la correcta ejecución del mismo.

LOTE 4	INFORMES DE EVALUACIÓN DE RIESGOS DE OCUPACIÓN ILEGAL
	VIGILANCIA Y SEGURIDAD CONTRA LA INTRUSIÓN DE EDIFICIOS
	INFORMES DE OCUPACIÓN (VIVIENDA)
	ACOMPañAMIENTO A EXPEDIENTES SENSIBLES

4.1 INFORMES DE EVALUACIÓN DE RIESGOS DE OCUPACIÓN ILEGAL (PREVENTIVO/SITUACIÓN)

Se trata de la redacción de informes preventivos y de situación sobre del riesgo de ocupación ilegal por barrios/zonas representativas en el parque público de alquiler, etc. según listado de promociones gestionadas aportado por Alokabide.

El responsable del contrato se encargará de gestionar la realización de este tipo de informes, que se realizarán también de forma individual, con carácter preventivo, en las promociones que vayan a ser gestionadas por Alokabide (en proceso de puesta en marcha) con anterioridad a la entrega a los arrendatarios para la toma de medidas preventivas específicas en cada caso.

Para la realización de los informes será necesario un análisis de situación de ocupación por municipios y territorios, visitas de campo a promociones gestionadas por Alokabide, revisión de datos e información disponible al respecto en portales municipales y otros; y emisión de informe de diagnóstico.

El proveedor deberá disponer de una herramienta automática y digital, información y datos de consulta actualizados para determinar el riesgo de intrusión de un parque de viviendas, de forma rápida y sin desplazamientos, en base a un criterio uniforme aplicado sobre el análisis de unas variables directamente relacionadas con el riesgo de ocupación ilegal. Los criterios adoptados para la redacción de este tipo de informes se compartirán con ALOKABIDE para poder incluir variables identificativas del parque público de alquiler, que aumenten la precisión del diagnóstico.

- La aplicación o herramienta de predicción deberá ser fiable y contrastada, y deberá tener acceso a una base de datos dinámica sobre intervenciones de seguridad en inmuebles deshabitados en el ámbito geográfico objetivo en los últimos dos años.
- El informe predictivo de riesgo deberá ordenar, de mayor a menor, la probabilidad de ocupación ilegal de los inmuebles en función de las variables analizadas, facilitando las tomas de decisión en cuanto a los niveles de protección necesarios en cada caso.
- El responsable recibirá los datos de los inmuebles a analizar, los limpiará, los analizará con su herramienta predictiva y facilitará los resultados en el plazo determinado por cliente.

El proveedor deberá tener la capacidad para realizar informes de comprobación adicionales, con desplazamientos para verificar/ajustar el riesgo en los inmuebles con mayor riesgo, analizando variables no contempladas en el informe predictivo que pudieran ser significativas para modificar el riesgo inicialmente estimado.

A modo orientativo, para el objeto del presente contrato, se estima un volumen anual de 10 informes de evaluación de riesgos de ocupación ilegal para las tres provincias.

4.2 VIGILANCIA Y SEGURIDAD CONTRA LA INTRUSIÓN DE EDIFICIOS

Vigilancia y seguridad de promociones

VACÍAS, previo a la entrada de personas inquilinas en fase de puesta en marcha ó CON RIESGO ALTO DE OCUPACIÓN Y/O CONFLICTIVAS

Se requiere la presencia de VIGILANTE DE SEGURIDAD para evitar situaciones de intrusión, actos vandálicos, ocupación ilegal y/o situaciones de inseguridad para las personas arrendatarias,

tanto en edificios recién adquiridos por ALOKABIDE, que permanecen vacíos a la espera de los trámites de adjudicación y entrada masiva de las personas arrendatarias;

como en edificios en los que, estando en gestión con personas arrendatarias, viviendo en ellos, se han detectado situaciones de grave conflicto e inseguridad.

Para estos supuestos se plantea la presencia de un vigilante de seguridad sin arma en aplicación de la legislación vigente para el sector y legislación vigente en materia de protección de Datos de carácter Personal; para dar servicio en las distintas promociones del parque público (las que se identifiquen como conflictivas y las que se vayan a entregar y estén vacías temporalmente).

En horario de 22:00 a 6:00, 7 días a la semana

El importe estimado por hora de vigilante es de 18,00 € (IVA no incluido)

Estimación horas anuales (total lote): 4.800 h para los tres territorios históricos

**se estima que debido a la necesidad de presencia continuada pero periódica, la disposición de 2 vigilantes de seguridad como mínimo.*

El proveedor deberá ser empresa de seguridad autorizada por la Dirección General de Policía.

Anualmente ALOKABIDE realizará una planificación de edificios y periodos de atención, que se irán ajustando según las necesidades y la dotación presupuestaria del lote y solicitará la presencia de VIGILANTE DE SEGURIDAD en los edificios considerados, en atención a sus necesidades, mediante ORDEN DE TRABAJO.

Para cada expediente, las **tareas a realizar** por el vigilante de seguridad serán las siguientes:

- Ejercer la **Vigilancia y protección de bienes muebles e inmuebles**, así como la protección de las personas que se encuentren en los mismos.
- Realización de **rondas de seguridad** por las instalaciones de las promociones de vivienda.
- **Control de cierre y apertura** de las instalaciones.
- **Custodia de llaves y gestión de las mismas conforme a los criterios de actuación establecidos por la administración del servicio.**
- **Control de accesos** en las instalaciones en el caso de que fueran necesarios.
- Elaboración de **partes diarios** recogiendo los accesos habituales así como la generación de partes específicos en el caso de detección de incidencias.
- Además de las señaladas deberán realizarse todas aquellas tareas de vigilancia y control recogidas en la normativa de seguridad y las complementarias que establezca la administración contratante y estén directamente relacionadas con el objeto del contrato y resulten imprescindibles para lograr el nivel de protección adecuado a las necesidades de ALOKABIDE.
- Facilitar el apoyo y colaboración necesarios a los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad de acuerdo a la legislación vigente.

4.3 INFORMES DE OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDA

Se trata de la investigación de expedientes (según demanda) en los que se han registrado indicios de ocupación ilegal o indicios de no ocupación (no vive nadie estando el expediente adjudicado, en vigor) para comprobar si realmente son casos de ocupación ilegal o no uso de la vivienda, tanto en viviendas como en trasteros, y proceder a iniciar los mecanismos oportunos para recuperar la posesión de la vivienda.

Para cada expediente, las tareas a realizar por el personal de la empresa adjudicataria del lote serán las siguientes:

- Realizar dos visitas a la vivienda considerada para registrar las evidencias que justifican el diagnóstico final sobre el estado de la vivienda, como:
 - contacto visual presencial,
 - revisión de consumos,
 - movimiento persianas,
 - luz,
 - ruidos,
 - testimonios de vecinos,
- Las visitas se alargarán en el tiempo aproximadamente 1 semana y se realizarán a horas distintas del día.

La plantilla de los informes se acordará por ambas partes y la empresa licitadora propondrá una en la licitación.

La valoración se corresponderá con el momento de la visita, pudiendo cambiar esta situación a posteriori.

ALOKABIDE solicitará la redacción de INFORMES DE OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS, en atención a sus necesidades, mediante ORDEN DE TRABAJO.

4.4 ACOMPAÑAMIENTO O ATENCIÓN A EXPEDIENTES SENSIBLES

Se requiere la presencia de VIGILANTE DE SEGURIDAD para acompañamiento a situaciones de conflicto que requieran protección de trabajadores y/o colaboradores de ALOKABIDE, bien en lanzamientos, bien durante la atención presencial en expedientes de incidencias (técnicas, sociales, etc) en viviendas y edificios; o su participación para la devolución a ALK de llaves, in-situ en la propia vivienda, cuando sea necesario; siempre, fuera de las oficinas de atención de ALOKABIDE.

Así mismo se atenderá a situaciones de intento de ocupación ilegal para confirmar y/o informar de la ocupación, identificación de ocupantes e información y coordinación de acciones con equipo coordinador de ocupaciones de ALK.

Para estos supuestos se plantea el acompañamiento o la participación directa de un vigilante de seguridad sin arma, en aplicación de la legislación vigente para el sector y legislación vigente en materia de protección de Datos de carácter Personal; para dar servicio en las distintas salidas que sean necesarias realizar para la gestión de expedientes diversos en los edificios y viviendas gestionados.

El proveedor deberá ser empresa de seguridad autorizada por la Dirección General de Policía.

ALOKABIDE solicitará el ACOMPAÑAMIENTO O LA PARTICIPACIÓN DE VIGILANTE DE SEGURIDAD, en atención a sus necesidades, mediante ORDEN DE TRABAJO. Las solicitudes deberán realizarse con una antelación de 72 h.

Volumen estimado de actividad en el lote:

ALOKABIDE solicitará cualquiera de los servicios anteriores descritos para el LOTE 4, en atención a sus necesidades, de modo que se establece un número aproximado de expedientes a gestionar anualmente en base a la experiencia adquirida y expedientes gestionados durante el año 2020.

A modo orientativo, para el objeto del presente contrato, se estiman las siguientes **partidas a valorar por el licitador en base al volumen aproximado de unidades anuales para cada partida.**

VIGILANCIA, SEGURIDAD E INFORMES

Servicio	Descripción	Vol.expedient es anual orient
Informes de evaluación de riesgos de ocupación	Redacción de informes preventivos/predictivos y de situación sobre del riesgo de ocupación en el parque público de alquiler, según listado de promociones gestionadas aportado por Alokabide.	10
Vigilancia y seguridad contra la intrusión de edificios	Presencia de VIGILANTE DE SEGURIDAD sin arma para evitar situaciones de intrusión, actos vandálicos, ocupación ilegal y/o situaciones de inseguridad para las personas arrendatarias, tanto en edificios recién adquiridos por ALOKABIDE, que permanecen vacíos a la espera de los trámites de adjudicación y entrada masiva de las personas arrendatarias; como en edificios en los que, estando en gestión con personas arrendatarias, viviendo en ellos, se han detectado situaciones de grave conflicto e inseguridad. Importe hora estimado: 18,00 €/hora Cálculo estimación horas/año: 4.800 horas/año Horario del servicio: de 22:00 a 6:00 (8 h/día) Días mes: 30 días Duración estimada del servicio por cada edificio: 4 meses Número previsto de edificios/año a prestar servicio: 5	4.800,00
Informes de ocupación (vivienda)	Investigación de expedientes (según demanda) en los que se han registrado indicios de ocupación ilegal o indicios de no ocupación (no vive nadie estando el expediente adjudicado, en vigor) para comprobar si realmente son casos de ocupación ilegal o no uso de la vivienda, tanto en viviendas como en trasteros, y proceder a iniciar los mecanismos oportunos para recuperar la posesión de la vivienda; y emisión de informe de valoración. Incluye dos visitas mínimo a vivienda, investigación, fotografías y emisión de informe según plantilla.	150
Acompañamiento a expedientes sensibles	Presencia de VIGILANTE DE SEGURIDAD para acompañamiento a situaciones de conflicto que requieran protección de trabajadores y/o colaboradores de ALOKABIDE, bien en lanzamientos, bien durante la atención presencial en expedientes de incidencias (técnicas, sociales, etc) en viviendas y edificios; fuera de las oficinas de atención de ALOKABIDE. Para cada actuación se estiman 3 horas de servicio (3 h * 25€/h = 75 €/visita)	30

Lugar y condiciones del servicio

Las condiciones del servicio en cada expediente se analizarán por parte de ALOKABIDE y se reflejarán en la Orden de Trabajo, teniendo en cuenta la disponibilidad de presupuesto en este lote.

Los vigilantes propuestos por la empresa adjudicataria, deberán estar en posesión de la correspondiente Tarjeta de Identificación Personal (TIP), que deberá presentar en el momento de la elección junto con la declaración jurada de reunir los requisitos que determine la Ley de Seguridad Privada.

El organismo contratante podrá exigir a la empresa adjudicataria, mediante propuesta debidamente razonada, la sustitución de cualquier vigilante. Dicha sustitución habrá de ser solicitada con una antelación mínima de 5 días.

Cuando los servicios de vigilancia sean de 24 horas se prestarán ininterrumpidamente en jornadas a turnos de 8 horas como máximo.

Control del servicio

Por parte de ALOKABIDE se designará a un **Responsable del Contrato**, con las funciones propias del mismo, según se indica en el artículo 62 de la LCSP; así como los contactos operativos para su coordinación y gestión en cada territorio.

La empresa adjudicataria, por su parte, designará igualmente, por cada lote, un responsable del contrato, así como los contactos operativos que pudieran ser necesarios para la correcta coordinación y gestión de los trabajos a que obliga la ejecución del presente contrato, y que podrán unificarse, si una empresa es adjudicataria de dos o más lotes, según lo especificado en el apartado de equipo mínimo.

Esta persona asumirá la coordinación y responsabilidad de su empresa frente a ALOKABIDE, la cual se reunirá con el Responsable del Contrato cuando fuese necesario, para planificar los trabajos y deberá personarse en la instalación cuando ésta lo solicite, a fin de procurar la continua mejora en la calidad de la prestación del servicio.

En cualquier caso, corresponde a ALOKABIDE el control, seguimiento y vigilancia en la ejecución del contrato, pudiendo dictar cuantas instrucciones sean necesarias para la correcta ejecución del mismo.

Facturación de los trabajos

La facturación se realizará de forma mensual, por los servicios prestados de acuerdo a los informes realizados o por las horas de vigilancia efectuadas.

IV. SOLICITUDES Y REGISTRO DE ACTUACIONES

Tal como se ha avanzado en las páginas anteriores, la solicitud de los distintos servicios contemplados en cada lote se formalizará con la empresa adjudicataria a través de la correspondiente ORDEN DE TRABAJO.

La Orden de Trabajo es el documento de solicitud de actuación en una vivienda o edificio y contiene todos los datos necesarios para la realización del trabajo, como son:

- Especialidad
- Fecha de envío de OT.
- Dirección de la actuación.
- Contacto del arrendatario (actuaciones en viviendas con arrendatario).
- Actuaciones a realizar: que serán de obligado cumplimiento, si el gremio no notifica a la persona de referencia de Alokabide, alguna propuesta de modificación, que deberá ser ratificada
- Contacto del técnico de contacto (actuaciones en viviendas vacías o edificios).
- Urgente si/no
- Fecha requerida.

Las Órdenes de Trabajo se enviarán al proveedor correspondiente vía e-mail.

Por lo tanto, SERÁ REQUISITO MÍNIMO DE GESTIÓN DISPONER DE UNA CUENTA DE CORREO ELECTRÓNICO A TRAVÉS DE LA CUAL SE FORMALIZARÁN LAS DISTINTAS ACTUACIONES.

ALOKABIDE realizará seguimiento y control de las órdenes de trabajo y comunicará periódicamente su estado al proveedor asignado. El PROVEEDOR ASIGNADO en la OT, realizará un seguimiento y control de las solicitudes y garantizará el cumplimiento de plazos, informando al gestor de cada Ot de posibles retrasos y/o eventualidades.

V. EQUIPO MÍNIMO

El siguiente cuadro indica el equipo mínimo a designar por la empresa adjudicataria en cada lote:

LOTE 1	PUERTAS/PANTALLAS ANTIINTRUSIÓN Y CEPOS DE GARAJE	Eq. Mínimo coordinador	1 responsable del contrato 1 coordinador/a técnico
		Eq. Mínimo operativo	2 operarios en cada provincia
LOTE 2	SENSORES DOMÓTICOS DE PRESENCIA	Eq. Mínimo coordinador	1 responsable del contrato 1 coordinador/a técnico
		Eq. Mínimo operativo	2 operarios en cada provincia
LOTE 3	ALARMAS	Eq. Mínimo coordinador	1 responsable del contrato 1 coordinador/a técnico
		Eq. Mínimo operativo	2 operarios en cada provincia
LOTE 4	INF. EVALUACIÓN DE RIESGOS DE OCUPACIÓN ILEGAL	Eq. Mínimo coordinador	1 responsable del contrato 1 coordinador/a técnico
	VIGILANCIA Y SEGURIDAD CONTRA LA INTRUSIÓN DE EDIFICIOS		
	INF. OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS	Eq. Mínimo operativo	2 vigilantes-de seguridad en cada territorio
	ACOMPANIAMIENTO A EXPEDIENTES SENSIBLES		

- Si una empresa es adjudicataria de dos o más lotes, la figura de responsable del contrato podrá unificarse garantizando siempre la existencia de los coordinadores previstos para cada lote.
- La dedicación de las personas adscritas al presente contrato será la necesaria para dar el servicio requerido.

Por su parte, ALOKABIDE dispone de un equipo gestor en cada oficina territorial, liderado por un Coordinador Técnico Territorial, que será el contacto de los técnicos operativos coordinadores para cada lote y provincia.

En cualquier caso, ALOKABIDE podrá dictar cuantas instrucciones sean necesarias para la correcta coordinación y gestión del servicio, tras la revisión de su evolución con los responsables y técnicos coordinadores asignados para cada lote.

VI. SEGUIMIENTO Y CONTROL

Las ORDENES DE TRABAJO se enviarán por el personal de ALOKABIDE, indistintamente desde los tres territorios históricos, desde su plataforma de gestión, vía e-mail al técnico operativo coordinador de la empresa adjudicataria para su gestión.

Una vez realizado el trabajo, la empresa adjudicataria, dará respuesta al e-mail de solicitud comunicando la finalización del servicio y aportando la documentación necesaria en cada caso, y que se acuerde entre las partes, según el lote.

Periódicamente, cada mes, entre los días 1 y 5, la empresa adjudicataria enviará un informe de seguimiento con las actuaciones realizadas y el contenido acordado entre las partes, según el lote.

Existirán reuniones de coordinación entre los responsables de ALOKABIDE y empresa adjudicataria, a los que podrán sumarse en cada caso los coordinadores operativos, para la revisión de instrucciones, ajuste y optimización del servicio.

VII. CONFIDENCIALIDAD

El adjudicatario deberá guardar secreto profesional y confidencialidad de toda la actividad que realice en la ejecución del encargo y de las obligaciones asumidas, no pudiendo revelar, ni divulgar, el contenido y ejecución de este contrato a menos que haya sido relevado de esta obligación de forma expresa y por escrito por parte de ALOKABIDE, S.A.

El plazo durante el cual deberá mantener el deber de respetar el carácter confidencial de la información ser de 5 años.

Gorka

Sagasti

Firmado
digitalmente por
Gorka Sagasti

Fecha: 2021.05.04
14:59:50 +02'00'