

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE RIGEN LA CONTRATACIÓN CONJUNTA
DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO SITUADO EN LA VIA LAIETANA 60

Expte. SC-MANT-2026

ÍNDICE

1.	OBJETO DEL CONTRATO Y NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER.....	1
2.	ÁMBITO Y ALCANCE DEL CONTRATO.....	1
3.	LOTES DEL CONTRATO.....	2
4.	CARACTERÍSTICAS Y OBLIGACIONES DEL SERVICIO COMUNES PARA LOS DOS LOTES	2
4.1.	Prevención de riesgos laborales	3
4.2.	Póliza de responsabilidad civil	3
5.	CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL LOTE 1	4
5.1.	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO.....	4
5.2.	PARTE FIJA.....	4
	Mantenimiento preventivo	4
	Mantenimiento conductivo	5
	Mantenimiento normativo-técnico-legal.....	6
	Mantenimiento correctivo	6
	Averías de resolución crítica	6
	Averías de resolución urgente	7
5.3.	PARTE VARIABLE	7
	Mantenimiento correctivo urgente (averías de resolución crítica o urgente). Asistencia 24 horas.....	8
	Actuaciones fuera del horario habitual (trabajos y material)	8
	Resto de gastos y conceptos excluidos de la parte fija	8
5.4.	ACTUACIONES GENERALES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CONDUCTIVO Y NORMATIVO	9

5.5. GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO	14
5.5.1. Servicio de recepción de avisos 24 horas o de localización permanente	17
5.6. INFORMES	17
Informe mensual	17
Informe y certificado anual	19
Registro de operaciones de mantenimiento	19
Condiciones de los equipos y materiales utilizados	19
5.7. ORGANIZACIÓN Y EQUIPOS	19
5.7.1. Jefe de equipo o técnico responsable de equipo	20
5.7.2. Equipo de mantenimiento	21
5.8. GASTOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS EN EL PRESUPUESTO	23
5.8.1. Gastos y conceptos incluidos (Parte fija)	23
5.8.2. Gastos y conceptos que no forman parte de la parte fija. (Parte variable)	24
5.9. CONDICIONES DE EJECUCIÓN	25
5.10. GASTOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS EN EL PRESUPUESTO	27
5.11. INVENTARIO	28
5.11.1. Sistema de climatización	28
5.11.2. Ascensores	29
5.11.3. Sistema control acceso	29
5.11.4. Electricidad	30
5.11.4. Fontanería	30
5.11.5. Otros sistemas	30
6. CARACTÉRÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL LOTE 2	31
6.1. OBJETO	31
6.2. ÁMBITO Y ALCANCE DEL CONTRATO	31
6.3. DESCRIPCIÓN	31
Parte fija:	31
Parte variable	32
6.4. A DESTACAR PARA ESTE CONTRATO	32

6.5.	DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO	33
	Mantenimiento preventivo	33
	Mantenimiento conductivo	33
	Mantenimiento normativo-técnico-legal.....	33
	Mantenimiento correctivo	34
	Asesoramiento y asistencia técnica.....	35
	Gestión del mantenimiento.....	35
6.6.	GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO	35
	Acta de empleo.....	35
	Devolución de los servicios.....	36
6.7.	DIMENSIONADO DEL SERVICIO	36
	Medios	36
6.8.	GASTOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS EN EL PRESUPUESTO	37
	Gastos y conceptos incluidos	37
	Gastos y conceptos excluidos	37
6.9.	CONDICIONES DE EJECUCIÓN.....	38
	Responsabilidades y niveles de servicio	38
	Otras obligaciones del adjudicatario	38
	Garantía de reparaciones y equipamiento.....	38
6.10.	OFERTA Y PAGOS	39
	Oferta	39
	Pagos	39
6.11.	INVENTARIO	39
6.12.	PREVISIONES DE RETIMBRADO-RENOVACIÓN.....	40
	ANEXO 1 – PLAN ANUAL DE MANTENIMIENTO DE SISTEMAS	41
	ANEXO 2 - CUADRO DE INSPECCIONES PERIÓDICAS OBLIGATORIAS	42

Con la mera presentación de su oferta, la empresa licitadora acepta las prescripciones técnicas establecidas en este pliego.

Cualquier propuesta que no se ajuste a los requerimientos mínimos establecidos en este pliego quedará automáticamente excluida de la licitación.

1. OBJETO DEL CONTRATO Y NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER

El objeto del presente contrato es la contratación conjunta por un lado del servicio de mantenimiento preventivo, conductivo, normativo-técnico-legal, correctivo multitécnico (que incluye diferentes infraestructuras, elementos constructivos y funcionales), y resolución de averías (dentro del horario habitual), así como el servicio de recepción de avisos 24 horas, y por otro lado el mantenimiento preventivo, normativo-técnico-legal y el servicio de recepción de avisos 24 horas de los sistemas de prevención y prevención. protección contra incendios, del edificio situado en Barcelona, Via Laietana 60, sede de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, el Servicio Catalán de Tráfico (SCT) y la Autoridad Catalana de la Competencia (ACCO).

2. ÁMBITO Y ALCANCE DEL CONTRATO

El ámbito del contrato es el siguiente edificio:

DIRECCIÓN	SUPERFICIE	PLANTAS
Via Laietana, 60	5.598,36 m ²	8 plantas de uso administrativo y 1 sótano

El alcance son las siguientes infraestructuras y sistemas:

- Saneamiento.
- Red de agua fría sanitaria (AFS)
- Electricidad y alumbrado.
- Climatización.
- Estructura (cierres, ventanas, puertas...).
- Accesibilidad al edificio y espacios.
- Requisito.
- Cableado del sistema informático de la Sindicatura.

- Mantenimiento del rack de la ACCO.
- Instalaciones de prevención y protección contra incendios. Toda la red de detección y extinción de incendios (central de detección, pulsadores de alarma, detectores de humo, extintores, bocas de incendio equipadas, grupos de presión, sistemas fijos de extinción, etc.).

3. LOTES DEL CONTRATO

El objeto de este contrato se divide en dos lotes, que son los siguientes:

- Lote 1. Servicio de mantenimiento preventivo, conductivo, normativo-técnico-legal y correctivo de las instalaciones y elementos constructivos y funcionales.
- Lote 2. Servicio de mantenimiento preventivo, normativo-técnico-legal y correctivo del sistema de instalaciones de prevención y protección contra incendios.

4. CARACTERÍSTICAS Y OBLIGACIONES DEL SERVICIO COMUNES PARA LOS DOS LOTES

La empresa adjudicataria se compromete a cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- Será responsable de que el mantenimiento de las instalaciones y las reparaciones que se tengan que hacer sean los adecuados para garantizar el buen funcionamiento, el uso racional de la energía y salvaguardar la duración y la seguridad de todas las instalaciones.
- Estará especialmente capacitada para dar una respuesta directa a los asuntos relacionados con el mantenimiento del edificio objeto del contrato y deberá aportar soluciones técnicas, económicas y homogéneas que faciliten la organización, dirección, ejecución y control de la gestión centralizada del mantenimiento.
- Deberá disponer de un sistema de gestión informatizado del mantenimiento. Este sistema debe ser flexible y capaz de centralizar homogéneamente el control del conjunto de los diferentes espacios del edificio.
- La empresa aportará el personal cualificado necesario. Este personal se desplazará al edificio objeto del mantenimiento para efectuar el mantenimiento, contando con el apoyo de su propia organización y con sus programas informáticos para actuar en la dirección, control, gestión y ejecución de la conducción y mantenimiento.
- La empresa deberá utilizar tecnologías de vanguardia, optimizando las prestaciones de confort, seguridad e imagen, respeto medioambientales, eficiencia energética y minorando los costes hasta niveles razonables, de acuerdo con los objetivos cuantitativos y cualitativos determinados por la Sindicatura de Cuentas.

- Será responsable de la correcta gestión de los residuos que se generen en las actividades objeto del contrato.

4.1. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Las empresas contratistas deberán garantizar el cumplimiento estricto de la normativa laboral y de seguridad social, respecto a la jornada de trabajo, tiempo de descanso entre jornadas y vacaciones preceptivas relativas a los trabajadores que realicen el servicio en el centro.

La empresa también se hace responsable de que sus trabajadores hagan uso de las medidas de protección, tanto colectivas como individuales, para cumplir en todo momento la normativa sobre seguridad y salud e higiene en el trabajo y queda obligada a comunicar por escrito a la Administración cualquier aspecto relativo al incumplimiento. Especialmente, y en cuanto a la coordinación empresarial, deberá estar a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 31/1995, de prevención de riesgos laborales.

Las empresas contratistas deberán tener realizada su evaluación de riesgos laborales así como las actualizaciones pertinentes y dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales.

Para garantizar la coordinación empresarial, las empresas licitadoras deben presentar, la declaración responsable que figura como **anexo 6 del PCAP**. Se entregará a las empresas adjudicatarias los planes de emergencia del edificio y la información sobre riesgos y medidas preventivas.

4.2. PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Los contratistas serán responsables de los daños y perjuicios causados a la Administración y a terceros en el desarrollo de los contratos derivados y, por tanto, la Administración queda eximida de toda responsabilidad por los daños y perjuicios causados a terceros como consecuencia de aquellos.

No obstante, las empresas propuestas como adjudicatarias deben justificar que disponen y están al corriente de pago de una póliza de seguros de Responsabilidad Civil que cubra los daños corporales, los materiales y los consecuenciales, incluida la responsabilidad civil patronal, causados por acción u omisión a tercera personas durante el ejercicio de su actividad.

Los capitales mínimos asegurados que se exige para cada uno de los lotes son de 300.000 euros por siniestro y año.

La acreditación de la existencia de la póliza se hará mediante la aportación por las empresas que sean propuestas como adjudicatarias de la póliza correspondiente junto con

un certificado de la compañía aseguradora acreditando la idoneidad de la cobertura de la póliza formalizada con la actividad prestacional objeto del contrato.

Las empresas contratistas comunicarán al Responsable del contrato cualquier modificación en la póliza de seguro que altere o varíe sus condiciones de cobertura.

5. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL LOTE 1

5.1. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

Servicio de mantenimiento multitécnico que comprende las actuaciones necesarias para conseguir y garantizar el buen estado de los elementos constructivos y el funcionamiento fiable y correcto de las instalaciones, con el fin de asegurar al máximo su disponibilidad permanente y alargar su vida útil.

A continuación se detallan los tipos de mantenimiento objeto del contrato y los términos en que deben llevarse a cabo. A tal efecto, el contrato se estructura en dos grandes bloques, que a continuación se desarrollan:

- - Parte fija
- - Parte variable

5.2. PARTE FIJA

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Comprende aquellas intervenciones sistemáticas para mantener las instalaciones y el equipamiento en óptimas condiciones de trabajo con el fin de alargar su vida útil y mantener su rendimiento en los niveles de partida especificados, tomando medidas para evitar la aparición de quiebras. Habrá, por tanto, un conjunto de operaciones periódicas programadas, previstas en la normativa y disposiciones legales que afectan a las instalaciones y elementos constructivos, y en las recomendaciones de los fabricantes de los equipos.

Estas operaciones estarán destinadas a regular, sustituir, limpiar y/o reparar antes de que se puedan producir alteraciones en el funcionamiento y utilización de las instalaciones y los elementos constructivos, así como todas aquellas operaciones que sean necesarias con el fin de asegurar la vida útil y la funcionalidad de los equipos y aparatos que se relacionan en el anexo de instalaciones y sistemas.

En el caso de que se detecten anomalías en las revisiones del mantenimiento preventivo, será necesario adjuntar también una recomendación de actuación que será sometida al análisis y decisión de cada institución.

El adjudicatario es el responsable de actualizar y mantener toda información técnica y legal (libros oficiales, revisiones, manuales de uso y mantenimiento...) a la fecha de la última revisión normativa.

Esta información estará a disposición de la Sindicatura y, si procede, de los organismos oficiales, compañías aseguradoras, etc.

Asimismo, incluye la gestión de stocks del material de reposición o para actuaciones correctoras y del mantenimiento, orden y limpieza de la sala de máquinas.

En el apartado [5.11 "Inventario"](#), se detallan de forma no exhaustiva las instalaciones y los elementos constructivos, de los que se debe asegurar la vida útil y la funcionalidad.

MANTENIMIENTO CONDUCTIVO

El mantenimiento conductor es el conjunto de trabajos necesarios para realizar las acciones continuadas de control de las variables de las instalaciones. Incluye las siguientes actividades:

- Puesta en marcha y desconexión de instalaciones.
- Supervisión y monitorización de los parámetros básicos de operación de las instalaciones.
- Operaciones de ajuste y control de los parámetros básicos de funcionamiento de las instalaciones.
- Inspección periódica visual y supervisión del funcionamiento de instalaciones (detección de fugas de fluidos, identificación de ruidos sospechosos de disfuncionamientos, etc)
- Inspección periódica visual de goteras, filtraciones, humedades, aparición de grietas, estado de juntas constructivas, etc.
- Lectura de contadores y otros elementos de medida.
- Ejecución de pequeños trabajos de mantenimiento y tareas asumibles en el mantenimiento diario del edificio, de acuerdo a los requerimientos del responsable de cada institución, tales como sustitución de luminarias, filtros, grifos, engrase y lubricación de elementos mecánicos, repasos de pintura, pequeñas reparaciones de mobiliario y utensilios, pequeños montajes y/o desplazamientos de elementos de mobiliario y equipos, pomos de puertas, etc, necesarios para el buen funcionamiento de los servicios, equipamientos y confort personal.

La detección precoz de averías y/o elementos degradados deberán ser corregidas o sustituidos antes de que se genere una avería real, anticipando situaciones potencialmente peligrosas.

MANTENIMIENTO NORMATIVO-TÉCNICO-LEGAL

El mantenimiento normativo debe desarrollarse obligatoriamente. Supone el cumplimiento de la normativa vigente a la firma del contrato y de todas las posibles modificaciones normativas que se puedan hacer durante toda su vigencia.

El adjudicatario se hará cargo del mantenimiento reglamentario y de la solicitud de inspecciones técnicas obligatorias, que deben efectuar las Entidades de Inspección y Control (EIC) o los Organismos de Control Autorizados (OCA), sin ningún coste adicional para ninguna de las 3 instituciones participantes.

El informe o acta correspondiente se entregará una vez terminada la inspección.

En el supuesto de que no se disponga de algún libro oficial, el adjudicatario deberá hacer los trámites necesarios para obtenerlo.

El mantenimiento normativo se llevará a cabo según el calendario y la forma establecidos por la normativa vigente para cada uno de los elementos objeto de regulación.

El adjudicatario dispondrá de toda la información y de la documentación oficial actualizada a la fecha de la última revisión normativa, de los organismos oficiales, compañías aseguradoras, etc. de que disponga la Sindicatura.

En el [anexo 2](#), "Cuadro de inspecciones periódicas obligatorias", se detallan las inspecciones realizadas, la fecha de la última inspección, la fecha de la próxima inspección y el estado.

MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Son aquellas intervenciones no programadas y necesarias que implican una solución y reparación de averías o anomalías que surjan en los diversos sistemas, infraestructuras e instalaciones. Estas actuaciones están encaminadas a restituir todas las instalaciones y elementos a su estado normal de funcionamiento y de conservación.

Este mantenimiento también comprende el apoyo a los trabajos que lleven a cabo empresas externas, así como atender las solicitudes y dar la asistencia técnica necesaria para montajes y otras actividades diversas a petición del responsable del mantenimiento de cada institución.

La mano de obra de este apartado y el desplazamiento, dentro del horario habitual, se considerará incluida como parte fija. Fuera de este horario se considerará parte variable.

AVERÍAS DE RESOLUCIÓN CRÍTICA

Se entiende por averías de resolución crítica aquellas que supongan un riesgo o peligro para las personas, que puedan causar desperfectos muy graves en las instalaciones o detener el funcionamiento del centro.

Requerirán una solución con inmediatz, con la presencia de un técnico especialista en el lugar de la urgencia. El tiempo transcurrido desde el aviso de la incidencia hasta la presencia de un técnico cualificado en el lugar de la avería debe ser inferior a 1 hora.

La mano de obra de este apartado y el desplazamiento, dentro del horario habitual, se considerará incluida como parte fija. Fuera de este horario se considerará parte variable.

En el caso de un fallo general de las comunicaciones, como el que sucedió con el apagón del 28 de abril de 2025, la empresa adjudicataria debe garantizar que las instalaciones del Servicio Catalán de Tráfico están en correcto funcionamiento, y para ello enviarán al personal de mantenimiento necesario para cubrir sus necesidades, sin necesidad de que les avisen. Si es dentro del horario habitual, se considerará incluida como parte fija. Fuera de este horario se considerará parte variable

AVERÍAS DE RESOLUCIÓN URGENTE

Se entiende por averías de resolución urgente, aquellas necesarias para solucionar los desperfectos graves de las instalaciones.

Requerirán un tiempo de respuesta inferior a 2 horas (tiempo transcurrido desde el aviso de la incidencia hasta la presencia de un técnico cualificado en el lugar de la avería).

La mano de obra de este apartado y el desplazamiento, dentro del horario habitual, se considerará incluida como parte fija. Fuera de este horario se considerará parte variable.

5.3. PARTE VARIABLE

Es el conjunto de actuaciones o adquisiciones que impliquen un gasto, excluidos de la Parte fija.

Para la realización de estas actuaciones y/o adquisiciones, y no siendo posible determinar con exactitud el número y la valoración de las actuaciones a realizar y el material necesario durante el periodo de vigencia de este contrato, se ha estimado una cantidad de 40.000,00 euros, que debe entenderse como máxima y orientativa, sin que represente ningún compromiso para ninguna de las 3 instituciones, de ejecutarla en su totalidad, de acuerdo con lo indicado en el [apartado 5.10.](#) de este pliego.

Cada institución abonará los trabajos solicitados, de acuerdo con el presupuesto que cada una tiene autorizado:

- Sindicatura de Cuentas de Cataluña: 15.000,00 €
- Servicio Catalán de Tráfico: 20.000,00 €
- Autoridad Catalana de la Competencia: 5.000,00 €

MANTENIMIENTO CORRECTIVO URGENTE (AVERÍAS DE RESOLUCIÓN CRÍTICA O URGENTE).**ASISTENCIA 24 HORAS**

Para llevar a cabo las actuaciones necesarias derivadas del mantenimiento correctivo urgente el adjudicatario debe ofrecer asistencia las 24 horas del día, todos los días del año.

En esta parte variable se incluyen los trabajos necesarios para llevar a cabo actuaciones de mantenimiento correctivo urgente fuera del horario de lunes a viernes laborables de 7 a 15 horas.

La manera de contactar será a través del servicio de recepción de avisos 24 horas.

La valoración del grado de urgencia la hará la persona responsable de cada institución.

ACTUACIONES FUERA DEL HORARIO HABITUAL (TRABAJOS Y MATERIAL)

Ante cualquier actuación, la empresa adjudicataria deberá presentar una valoración económica previa indicando el desglose siguiente y de acuerdo con lo indicado en el apartado 5.9.2 gastos y conceptos que no forman parte de la parte fija (Parte variable), de este pliego en cuanto al importe de los trabajos y de los materiales:

- Número de horas necesarias para llevarla a cabo y, en su caso del desplazamiento, y su coste total, de acuerdo con los precios ofrecidos
- Los materiales necesarios desglosando cantidades y precios unitarios.

La valoración económica presentada se revisará por la persona responsable designada por cada institución y en caso de estar conforme se comunicará al adjudicatario con quien se acordará la fecha inicio de la actuación.

Las 3 instituciones se reservan el derecho de consulta con otras empresas y, en su caso, proponer la ejecución o el suministro fuera del marco de este contrato.

Una vez realizada la actuación, habrá que justificarla adecuadamente (albarans, informes o certificados de finalización de los trabajos).

La disponibilidad de saldo en el concepto de "Parte variable", no implica la obligación de encargo ni de ejecución.

La facturación de este gasto se realizará una vez finalizado y certificado el trabajo.

RESTO DE GASTOS Y CONCEPTOS EXCLUIDOS DE LA PARTE FIJA

El resto de gastos y conceptos excluidos de la parte fija se detallan en [el apartado 5.8.2](#). Gastos y conceptos que no forman parte de la parte fija (Parte variable), de este pliego.

5.4. ACTUACIONES GENERALES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CONDUCTIVO Y NORMATIVO

Con independencia de las actuaciones imprevistas que, por averías o incidencias, sean necesarias, el mantenimiento preventivo, conductivo y normativo deberá incluir como mínimo las actuaciones siguientes y deberá completarse con las instrucciones o recomendaciones de los fabricantes de los equipos en cada caso.

Se detallan de forma no exhaustiva, pero sí orientativa:

Saneamiento

Comprende todas las instalaciones generales de alcantarillado, desagües, bajantes o cualquier otro elemento de esta red propio del inmueble.

- Hacer pruebas de estanqueidad periódica de la instalación.
- Comprobar los soportes y anclajes.
- Comprobar inodoros, urinarios, lavabos y vertederos.
- Comprobar el cierre de aparatos.
- Limpiar las rejillas de desagües de recogida de agua.
- Comprobar, conservar y hacer la estanqueidad y limpieza de los canalones de recogida de aguas pluviales (periodicidad mínima anual).

Tipo de actuación:	Preventiva, conductiva, normativa y correctiva
Prestación:	Continuada
Nocturnidad:	Diaria Anual: estanqueidad y limpieza de canalones de recogida de aguas

Red de agua fría sanitaria (AFS)

Comprende las instalaciones generales de fontanería, aislamientos, tuberías, contadores, descalcificadores, depósitos, filtros, bombas, válvulas y grifos.

En instalaciones de agua sanitaria, las patologías más frecuentes que se pueden presentar son incrustaciones y obstrucciones, corrosión, existencia de aire en tuberías y fugas. Por ello, la actuación de mantenimiento más habitual en esta instalación será:

- Comprobar el funcionamiento correcto de los elementos de la instalación.
- Hacer pruebas de estanqueidad.
- Hacer la limpieza periódica.
- Hacer pequeñas modificaciones en la red de agua distribuida por el edificio.

- Comprobar los soportes y anclajes.
- Comprobar los flexibles.
- Comprobar la apertura y el cierre de grifos y válvulas.
- Comprobar la conexión de aparatos.
- Comprobar el bypass.
- Comprobar el cierre de aparatos.

Tipo de actuación:	Preventiva, conductiva, normativa y correctiva
Prestación:	Continuada
Nocturnidad:	Diaria

Grupo electrógeno de CIVICAT

- Mensualmente hacer la maniobra de acoplamiento y desacoplamiento manual del grupo electrógeno planificadamente con el CIVICAT.
- Mensualmente comprobar el funcionamiento automático del grupo electrógeno
- Garantizar que el depósito de gasóleo está por encima del 95 % de su capacidad

Tipo de actuación:	Preventiva, conductiva y correctiva
Prestación:	Continuada
Nocturnidad:	Una vez al mes (día a determinar con el CIVICAT)

Electricidad y alumbrado

Comprende toda la instalación eléctrica de baja tensión, desde la línea de enlace con la acometida de la compañía suministradora hasta las bases de enchufe y la totalidad de mecanismos y canalizaciones, el alumbrado, puntos de luz, luces incluidas, tanto de servicio como de emergencia. Comprende también todos los tipos de cuadros generales y de distribución, redes de tierra, protecciones de las instalaciones, baterías de condensadores, autotransformador y grupo de conmutación de compañía.

En general las instalaciones eléctricas no disponen de un gran número de elementos mecánicos que se vean sometidos al desgaste con su uso, pero sí hay que hacer

comprobaciones regulares del funcionamiento correcto de sus componentes, dado que se trata de una instalación con grandes riesgos, que consisten básicamente en:

- Mantener la instalación seca, limpia y con los elementos móviles bien colocados.
- Comprobar la ventilación adecuada de los elementos principales.
- Comprobar y limpiar imbornales en cámaras técnicas.
- Limpiar sin tocar los elementos en tensión.
- Comprobar la inexistencia de humedades.
- Mantener el grupo de compensación de la corriente reactiva.
- Comprobar los mecanismos de protección (magnetotérmicos y diferenciales).
- Comprobar y medir la toma de tierra.
- Monitorizar los consumos eléctricos (en previsión de instalación).

En cuanto al alumbrado:

- Comprobar el alumbrado de emergencia y señalización.
- Comprobar los cuadros generales y cuadros secundarios.
- Comprobar las conexiones y fijaciones.
- Comprobar las cajas de conexión.
- Comprobar las regletas y bornes.
- Comprobar y mantener las pantallas fluorescentes.
- Limpiar periódicamente las luces.
- Velar por la adecuada ventilación de las luces, para evitar que sobrepasen la temperatura admisible

En cuanto a la instalación eléctrica de baja tensión, incluye, en su caso, la inspección periódica de la instalación por parte de una EIC o una OCA.

Tipo de actuación:	Preventiva, conductiva, normativa y correctiva
Prestación:	Continuada
Nocturnidad:	Diaría Inspecciones periódicas: Véase el anexo 2, cuadro de inspecciones periódicas obligatorias

Climatización

Comprende todas las actuaciones sobre los elementos de los sistemas de la red de aire climatizado (frío y calor). A título orientativo, se detallan las actuaciones más frecuentes:

- Comprobar los desagües de refrigeración y goteo para prevenir y corregir posibles obstrucciones.

- Lubricar y hacer el engrase de cojinetes y rodamientos.
- Comprobar que no se calientan anormalmente los cojinetes.
- Comprobar la tensión y el estado de las correas de transmisión.
- Comprobar las vibraciones y el estado de los anclajes.
- Comprobar las temperaturas de impulsión y retorno de condensación.
- Verificar y ajustar la consigna de los termostatos y de los presostatos.
- Verificar el estado de los filtros y reponerlos cuando sea necesario.
- Hacer la limpieza general y la verificación de bandejas de recogida de agua.
- Hacer la inspección de interruptores y disyuntores.
- Comprobar las presiones, alta y baja, de gas refrigerante.
- Comprobar el aceite de los compresores.
- Comprobar las compuertas y regulación.
- Comprobar los vasos de expansión.
- Comprobar las bombas.
- Comprobar el interruptor de flujo.
- Comprobar y programar, en su caso, los programadores de gestión del aire climatizado, con periodicidad mínima semanal.
- Comprobar y cambiar, en su caso, la programación de la maquinaria de aire acondicionado.
- Comprobar la emisión de ruido del equipamiento. Se incluirá un informe con las medidas llevadas a cabo y la conclusión.
- Revisar los aparatos a presión (de acuerdo con la normativa vigente).

En cuanto al sistema de climatización, incluye, en su caso, la inspección periódica de la instalación por parte de una EIC o una OCA.

Tipo de actuación:	Preventiva, conductiva, normativa y correctiva
Prestación:	Continuada
Nocturnidad:	Diaría Inspecciones periódicas: Véase el anexo 2, cuadro de inspecciones periódicas obligatorias

Estructura (cierres, ventanas, puertas...)

Comprende los elementos e infraestructuras de carácter general que por su uso sufren un deterioro y requieren un mantenimiento que garantice su correcto funcionamiento. Incluye la generalidad de los suelos, paredes y techos, puertas (principal e interiores), cubiertas y fachadas. Incluye también reparaciones de oficios como albañilería, pintura y

revestimientos, persianas, ventanas, puertas, así como la carpintería, cerraduras, baldas, bisañas y cristales.

Incluye:

- Revisión anual de la estructura, paramentos exteriores y cubierta del edificio. Inspección ocular periódica de tabiques, techos, pavimentos, paredes, jácenas, juntas de dilatación y dinteles de aberturas, para detectar posible patologías de la estructura. Emitir informe con posterioridad.
- Comprobación, conservación y limpieza de boneras.

Tipo de actuación:	Preventiva, conductiva, normativa y correctiva
Prestación:	Continuada
Nocturnidad:	Diaria

Requisito

Comprende pequeñas reparaciones, ajustes o traslados del mobiliario de oficina. Incluye:

- Pequeñas reparaciones, ajustes y nivelaciones
- Cambios y traslado de mobiliario entre plantas

Tipo de actuación:	Preventiva, conductiva, normativa y correctiva
Prestación:	Continuada
Nocturnidad:	Cuando sea necesario

Mantenimiento de los elementos de transportes verticales

Comprende, en la modalidad integral y a todo riesgo, el mantenimiento de ascensores y otros aparatos elevadores. Este mantenimiento está estrictamente reglamentado obligando a contratar el mantenimiento de los mismos a empresas autorizadas y homologadas, y/o a los fabricantes de los mismos.

Habrá que realizar la inspección periódica preceptiva por parte de una EIC o una OCA, que correrá a cargo de la empresa adjudicataria.

Las peticiones de rescate se atenderán de forma inmediata las 24 horas del día, 365 días. Los rescates se consideran incluidos dentro del precio del contrato y se atenderán en un plazo inferior a una hora desde la llamada de petición de la actuación fina a la presencia del técnico en el centro.

5.5. GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO

La gestión del mantenimiento y los informes deben realizarse mediante soporte informático. La empresa adjudicataria debe facilitar una licencia de un programa informático adecuado para hacer el seguimiento de las actuaciones en materia de mantenimiento y como medio de comunicación con el personal técnico y el supervisor del contrato.

Los operarios del contrato gestionarán sus órdenes de trabajo a través del programa informático facilitado por la empresa, y se designará un responsable de la gestión diaria para garantizar que todas las órdenes de trabajo están en curso y para que los usuarios puedan conocer en qué punto de resolución se encuentran sus incidencias.

Será tarea pues de este responsable mantener diariamente actualizados los datos del sistema, tanto en lo que se refiere a la explotación de las mismas por la propia empresa adjudicataria y la Sindicatura, como por la información personal de cada usuario.

La descripción detallada de los elementos y las operaciones y tareas a realizar en estos mantenimientos, así como la frecuencia, calificación de los operarios y el tiempo previsto en cada intervención quedarán concretados según la legislación específica correspondiente.

El GMAO también debe servir para gestionar el material de reposición, consumo de material, históricos de actuaciones, costes y consumos y para conocer el grado de cumplimiento de la planificación.

Gestión del mantenimiento de fabricantes o mantenedores oficiales

Son infraestructuras y sistemas que requieren un mantenimiento preventivo/correctivo a realizar directamente por el fabricante.

Los motivos por encima de cualquier otra consideración son:

- Ser muy específico.
- El elevado riesgo de no garantizar la seguridad, la integridad o el correcto funcionamiento del equipamiento.

Será responsabilidad de la empresa contratista:

- Contratar al fabricante o "partner".
- Velar por el correcto cumplimiento de los servicios contratados.

- Gestionar y coordinar las operaciones de mantenimiento programadas o actuaciones correctoras.
- Dejar constancia de todas las actuaciones realizadas de forma documental.

Será necesario que toda subcontratación sea validada por el responsable designado por la Sindicatura.

El coste de este mantenimiento se considera incluido dentro del precio de licitación.

La descripción detallada de los elementos y las operaciones y tareas a realizar en estos mantenimientos, así como la frecuencia, la calificación de los operarios y el tiempo previsto en cada intervención quedarán concretados según la legislación específica correspondiente.

Transición de los servicios

La empresa adjudicataria, al inicio del contrato, se responsabilizará de la captura y de la recopilación de la documentación relativa a los datos relacionados con el servicio, así como del asesoramiento técnico y práctico del funcionamiento de los sistemas.

Para llevar a cabo esta transición, la empresa adjudicataria asumirá los gastos derivados de estas actuaciones y de la dedicación adicional que sea necesaria.

Toda la información y documentación técnica, normativa o legal que sea realizada, necesaria o recopilada durante la ejecución de este contrato, será facilitada a la Sindicatura que pasará a ser la propietaria. Esta documentación permanecerá en la Sindicatura.

Acta de empleo

Durante **el primer mes de vigencia del contrato**, la empresa adjudicataria elaborará un informe detallado sobre eventuales anomalías o deficiencias observadas que puedan afectar al cumplimiento del contrato.

Esta acta definirá aquellas instalaciones o equipos que en el momento de hacerse cargo no se encuentren en condiciones correctas.

En caso de que haya equipos o instalaciones en estado deficiente, habrá que hacer una puesta a cero para adquirir la responsabilidad correspondiente.

El acta tendrá carácter de exclusión y todo lo que no quede reflejado será aceptado tácitamente como idóneo a todos los efectos.

Inventario de las instalaciones

En el [apartado 5.11](#) se describen, a título informativo, las instalaciones objeto del mantenimiento.

La información que se adjunta es de carácter genérico, aunque se considera suficiente para comprender este pliego. No obstante, **en un periodo no superior a dos meses** desde el inicio de la prestación del contrato, la empresa adjudicataria deberá elaborar y presentar a la Sindicatura un inventario completo de las instalaciones para su correcta gestión e identificación.

El inventario deberá incluir como mínimo y para cada uno de los equipos de cada instalación la información que se describe a continuación:

- Marca, modelo y características técnicas.
- Número de unidades que configuran los diversos equipos.
- Ubicación descriptiva y gráfica de cada una de las unidades de los equipos.
- Estado y vida útil de estos equipos e instalaciones.

Este inventario deberá mantenerse actualizado en todo momento y se entregará una copia en soporte informático, con periodicidad mensual, con el software del adjudicatario (GMAO) que la Sindicatura deberá tener a su disposición.

Manual de uso y mantenimiento de las instalaciones

Durante los **primeros dos meses** del contrato la empresa adjudicataria entregará el Manual de uso y mantenimiento de las instalaciones, que deberá incluir:

- Un plan de mantenimiento básico, donde se especificarán las tareas de mantenimiento preventivo y normativo, detallando las actividades a realizar y su periodicidad. El plan debe contener una ficha para cada instalación, la cual incluirá la descripción y las características técnicas de la instalación.

Este plan no será excluyente y será suficientemente abierto para poder adaptarlo a las necesidades de los diferentes espacios. Para la redacción del plan de mantenimiento definitivo se facilitará al adjudicatario, para su análisis, la documentación relativa a la obra y a las instalaciones.

La actuación por parte del personal de mantenimiento propio o ajeno debe basarse íntegramente en su contenido y debe seguir en todo momento sus indicaciones. La estructura de este manual debe ser flexible y capaz de incorporar las nuevas aplicaciones que surjan con el paso del tiempo.

Este plan será aprobado por la Dirección de Gobierno Interior de la Sindicatura.

Libros oficiales

La empresa adjudicataria deberá disponer de todos los libros oficiales de mantenimiento que sean necesarios durante el primer trimestre del contrato.

Devolución de los servicios

Al finalizar el contrato y con una antelación de un mes antes de que termine el periodo contractual se programará el traspaso de los servicios del adjudicatario de este contrato a los nuevos adjudicatarios. El traspaso se hará de manera que quede asegurado en todo momento el funcionamiento de los sistemas durante el periodo de transición.

El adjudicatario facilitará la colaboración y la información necesarias, sin ningún coste adicional.

Documentación técnica que deberá entregarse:

La empresa adjudicataria entregará, sin coste alguno para la Sindicatura o para terceros, un resumen de la documentación técnica y de los informes objeto del mantenimiento. También será necesario entregar la documentación siguiente:

- Si se dispone de documentación técnica específica o metodología concreta, se entregará la documentación.
- Una relación con las tareas de mantenimiento realizadas durante el período inmediatamente anterior al traspaso.
- Una relación de las tareas de mantenimiento identificadas y pendientes de realizarse en la fecha de traspaso.
- Cuando las tareas incluyan algún manual de usuario, se entregará dicho documento.
- Adicionalmente, se realizará dentro de la dedicación prevista en los servicios objeto de este contrato, unas sesiones de explicación de la documentación técnica entregada...

Se entiende que el compromiso explicitado es de mínimos y que la Sindicatura planificará su ejecución de manera que afecte tan poco como se pueda a los servicios objeto del contrato.

5.5.1. SERVICIO DE RECEPCIÓN DE AVISOS 24 HORAS O DE LOCALIZACIÓN PERMANENTE

La empresa adjudicataria deberá disponer de un centro permanente 24 horas de recepción de avisos o un sistema análogo que permita, ante cualquier contingencia, obtener una respuesta inmediata (máximo 1 hora) de la empresa adjudicataria (sábados, domingos y festivos incluidos).

5.6. INFORMES

INFORME MENSUAL

La empresa adjudicataria elaborará un informe mensual que se entregará en los 15 días naturales del mes siguiente al que se refiera el informe. El documento debe recoger, como mínimo, la siguiente información: recopilación de actuaciones, copia de los Libros de

Registros de los diferentes mantenimientos, copia del registro de los diferentes consumos e informes técnicos, y **especialmente** las siguientes actuaciones:

- Día y hora en que se ha realizado la maniobra de acoplamiento y desacoplamiento manual del grupo electrógeno planificadamente con el CIVICAT.
- Si funciona o no el acoplamiento automático del grupo electrógeno
- Si el depósito del grupo electrógeno está < 95 % lleno
- Día y hora en que se han cambiado las filtrinas de los equipos de clima

El objetivo es analizar el desarrollo de las tareas de mantenimiento, detectar las carencias que se observen y proponer las mejoras para corregirlas.

En estos informes se recogerá separadamente tanto la parte fija como la parte variable.

Toda esta documentación se facilitará en soporte informático.

- Recopilación de actuaciones:

Mantenimiento programado: la clasificación por sistemas y por grupos funcionales del número de horas empleadas y resumen global de las actuaciones durante el periodo en cuestión.

Mantenimiento correctivo: clasificación por sistemas y por grupos funcionales del número de horas empleadas y resumen del global de las actuaciones durante el periodo en cuestión, distinguiendo las actuaciones de urgencia.

Incluirá los datos con un análisis del tiempo de resolución y las actuaciones no resueltas, ordenando proporcionalmente las órdenes de trabajo en las que su resolución, desde el momento del aviso, ha sido de un día, o entre dos días y una semana, o de dos semanas, etc.

Esta clasificación debe realizarse por las órdenes de trabajo tanto del mantenimiento programado como del correctivo.

Contendrá la proporción de destino de los recursos, materiales y humanos, distinguiendo porcentajes, destinados a mantenimientos programados, correctivo no-urgente y correctivo urgente del edificio durante el periodo en cuestión.

Cuadros de los diferentes mantenimientos programados por sistema, indicando las operaciones previstas y las que se han llevado a cabo.

INFORME Y CERTIFICADO ANUAL

Informe anual

Al final del año natural, e independientemente de los informes mensuales, se entregará un informe resumen que constará de las mismas secciones del informe mensual. Toda esta documentación se facilitará en soporte informático.

En este informe se debe recoger tanto la parte fija como la parte variable, separadamente.

Certificado anual de mantenimiento

El adjudicatario realizará un certificado de mantenimiento anual de todas las instalaciones.

En el caso de que sea necesario hacer algún certificado preceptivo de alguna infraestructura o instalación, el adjudicatario lo enviará al órgano competente de la Administración y dejará una copia a la Sindicatura.

REGISTRO DE OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

El adjudicatario será el encargado de confeccionar, hacer las anotaciones o actualizar en el caso de existir el registro de operaciones de mantenimiento o libro del edificio.

Es el documento donde se recogerán las operaciones de mantenimiento y reparaciones que se produzcan en las diferentes instalaciones, objeto del contrato.

CONDICIONES DE LOS EQUIPOS Y MATERIALES UTILIZADOS

Los equipos y materiales que se incorporen a las diferentes infraestructuras del edificio, debe llevar el marcado CE, de conformidad con la normativa vigente.

Se podrán aceptar marcas, certificaciones u otros distintivos de calidad, siempre que se consideren de rango superior al marcado CE, avalados por un organismo de reputada solvencia internacional y siempre informando previamente a la Sindicatura.

Toda esta información se documentará y se adjuntará al informe mensual correspondiente

5.7. ORGANIZACIÓN Y EQUIPOS

La empresa adjudicataria dispondrá de un equipo de personal suficientemente capacitado y experimentado para resolver las necesidades que se deriven del mantenimiento objeto del contrato, de acuerdo con los términos establecidos en este pliego.

Podrá contar con la colaboración de empresas debidamente autorizadas para realizar aquellas intervenciones que deban realizarse por empresas y/o personal homologado y

que deban contar con los permisos y acreditaciones oficiales que exigen las diferentes normativas.

El servicio de mantenimiento estará constituido por los equipos o unidades siguientes:

- Jefe de equipo.
- Operario de mantenimiento.

5.7.1 JEFE DE EQUIPO O TÉCNICO RESPONSABLE DE EQUIPO

La empresa adjudicataria asignará un técnico titulado de su plantilla, como responsable del mantenimiento y funcionalidad del edificio y de sus instalaciones ante la Sindicatura, con titulación universitaria de ingeniero de grado superior.

El responsable técnico tendrá las obligaciones básicas que seguidamente se describen:

- Valorada la representación de los servicios técnicos cuando sea necesaria su actuación o presencia.
- Hará que se cumpla el trabajo de mantenimiento programado, tanto del personal de la empresa adjudicataria asignado al edificio como de otras empresas externas subcontratadas con esta finalidad por la empresa, verificando o corrigiendo, si es conveniente, sus posibles desviaciones.
- Atender los requerimientos que le formulen el representante de cada institución, y resolver las cuestiones que le sean planteadas por éste, a efectos de la ejecución de los trabajos, presentando informes periódicos de los trabajos realizados y del estado de las instalaciones y proponiendo mejoras de los sistemas implantados con criterios de austeridad y eficacia.
- Organizar la ejecución de los trabajos e interpretar y poner en práctica las instrucciones contenidas en el manual de mantenimiento del edificio. Esta organización y control de los trabajos se hará extensiva a cualquier especialidad o elementos del edificio.
- Propondrá los stocks y gestionará los aprovisionamientos.

Será el responsable de la implantación y gestión de un sistema informático de gestión del mantenimiento, que se entregará a cargo de la empresa y deberá llevarlo al día (instrucción de órdenes de trabajo cerradas, informe de averías, control del almacén, control económico...).

- Controlará todas las incidencias que se producen.
- Efectuará el seguimiento y control de los consumos.
- Dirigirá y organizará la conducción y explotación de las instalaciones de los edificios.
- Realizará un informe anual del estado de las áreas de actuación

5.7.2. EQUIPO DE MANTENIMIENTO

Como parte fundamental para el desarrollo de las diversas actuaciones de mantenimiento ordinario, se dispondrá de un equipo de personal suficientemente capacitado y experimentado (de categoría mínima de oficial) como para atender cuantitativa y cualitativamente todas las necesidades que se deriven de las actuaciones de mantenimiento que previamente se han mencionado, así como atender las actuaciones derivadas del mantenimiento correctivo.

Personal asignado

Un técnico que prestará el servicio como profesional de oficio, oficial de 1^a, con dedicación presencial durante todo el horario establecido de 07:00 a 15:00 horas, todos los días laborables de lunes a viernes.

En cualquier caso, la empresa adjudicataria aportará los recursos humanos convenientes, con el fin de garantizar en todo momento el correcto funcionamiento de las instalaciones, incorporando personal de apoyo cuando sea necesario, sin que sea parte del personal asignado.

La empresa deberá asegurar la prestación del servicio y prever la sustitución del personal en caso de enfermedad y/o accidente en un plazo máximo de 24 horas, quedando operativo todos los meses de duración del contrato el servicio con la plantilla completa, independientemente de las vacaciones del personal.

Durante los períodos de vacaciones la sustitución se realizará con personal que tenga el conocimiento íntegro de las instalaciones. Será necesario pues, que sea una persona habitual del equipo de asistencia habiendo trabajado no menos de tres meses en las instalaciones.

En caso de que alguna de estas personas no mantenga el nivel mínimo de rendimiento o comportamiento necesario o no se adapte al puesto de trabajo que la Sindicatura considera necesarios, se informará por escrito a la empresa, la cual deberá sustituirla.

Cualquier cambio en el calendario y en el equipo humano que conforma este equipo de mantenimiento deberá contar con el visto bueno del responsable del contrato.

La vigilancia, condiciones de seguridad y protección de los trabajos, deberán mantenerse de acuerdo con la legislación vigente, y serán responsabilidad del adjudicatario su acatamiento, al igual que los gastos que originen su mantenimiento. Igualmente serán imputables al adjudicatario los perjuicios de todo tipo que puedan originarse por defectos en las condiciones de vigilancia y seguridad.

El coste de la elaboración y aplicación del Plan de Seguridad por parte del adjudicatario en caso de ejecución de trabajos clasificados como obra, queda incluido dentro del precio del contrato.

El adjudicatario se hará cargo de la coordinación de seguridad y salud en aquellos trabajos en que para su ejecución deban participar diferentes industriales.

Medios técnicos

Los equipos humanos estarán dotados de los medios técnicos que sean necesarios con el fin de poder realizar los trabajos previstos, por ejemplo:

- Herramientas manuales y especiales.
- Medios de seguridad personal.
- Medios especiales y ordinarios de elevación y transporte.
- Aparatos de medida y control.
- Terminal de telefonía móvil.
- Disponibilidad de talleres y almacenes propios, que permitan llevar a cabo reparaciones complejas.

La maquinaria, los equipos y el utilaje destinados a tareas de mantenimiento los aportará la empresa adjudicataria. Al finalizar la tarea diaria, este equipamiento se guardará en las zonas destinadas a esta finalidad. El coste, gasto (por ejemplo el del terminal móvil), mantenimiento y reposición de los mismos, serán a cargo del adjudicatario.

Se dotará al personal de los medios técnicos que sean necesarios para poder llevar a cabo los trabajos previstos. Estos medios estarán físicamente en el centro.

La empresa adjudicataria se responsabilizará de la aplicación de las medidas de prevención de riesgos laborales y de la formación de su personal y deberá suministrar los medios de protección individual necesarios para la realización de los trabajos solicitados.

La empresa adjudicataria aportará un informe justificando la formación de sus trabajadores en materia de prevención de riesgos laborales y entregará una copia de la evaluación de riesgos laborales de sus trabajadores.

Los operarios irán vestidos con ropa de trabajo limpia y con la identificación de la empresa bien visible.

Las intervenciones se llevarán a cabo procurando el mínimo de ellorbo al desarrollo de las tareas propias del edificio y serán determinadas con carácter previo a cada actuación por el Responsable del contrato.

La Sindicatura se reserva el derecho de utilizar los medios técnicos y humanos contratados para el mantenimiento, en el ámbito de las instalaciones descritas, para realizar otros trabajos no detallados, bajo circunstancias especiales.

5.8. GASTOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS EN EL PRESUPUESTO

5.8.1. GASTOS Y CONCEPTOS INCLUIDOS (PARTE FIJA)

La oferta económica para el servicio de mantenimiento incluirá los gastos y conceptos siguientes:

- Todos los gastos necesarios para la conducción de instalaciones, mantenimiento preventivo, predictivo, normativo, mano de obra del correctivo, GMAO, Servicio de Atención y revisiones generales e inspecciones técnicas.
- Los gastos derivados de la captura del conocimiento y de los periodos de transición y traspaso del servicio, de la dirección técnica, de la recopilación y elaboración de toda la documentación relacionada con las instalaciones y del asesoramiento especificados en este Pliego.
- Los gastos de los desplazamientos, dietas y la mano de obra para la realización de cualquier actuación de mantenimiento en esta parte fija.
- La reposición de todos los pequeños materiales y consumibles necesarios para el mantenimiento y para el correcto funcionamiento de las instalaciones. Algunos ejemplos, no limitativos, de estos materiales incluidos son:
 - Aceites y grasas específicas, aplicables a operaciones de mantenimiento de tipo genérico.
 - Trapos, escobas, cepillos, pinceles, brochas, rodillos de pintar, etc.
 - Brocas, hojas de sierra, caracoles, juntas, volanderas, materiales de estopada (bombas y válvulas con vallas convencional), electrodos, detergentes y productos para limpieza técnica, pinturas para reparaciones y mantenimiento (de imprimación para bancadas y soportes interiores de los climatizadores, bituminosa para las bandejas de los climatizadores, amarilla para las tuberías de gas, con previsión de reposición anual), disolventes, materiales de paleta para reparaciones y en principio cualquier pequeño material similar.
 - Filtros y filtrinas de los climatizadores y ventilos convectores, en cantidad suficiente para su reposición.
 - Correas de unión o por acoplamientos entre elementos (de climatizadores, entre ventiladores centrífugos y motores, etc.).
 - Detergente específico limpiador de baterías frigoríficas.
 - Material de soldadura autógena y eléctrica.
- Se incluyen también, los pequeños andamios, escaleras, máquinas y otros medios auxiliares que sean necesarios para la realización de los trabajos, como, porte, herramientas de mano y de taller, equipos de comunicaciones, equipos electrónicos de mediciones, etc.

- Serán a cargo del adjudicatario los mantenimientos y reparaciones de nuevos elementos, equipamientos o instalaciones realizadas por el adjudicatario del contrato u otro proveedor, siempre previa comunicación.

5.8.2. GASTOS Y CONCEPTOS QUE NO FORMAN PARTE DE LA PARTE FIJA. (PARTE VARIABLE)

En la oferta del servicio de mantenimiento estarán excluidos los gastos o los siguientes conceptos:

- Los materiales, la maquinaria, las piezas y los elementos a reponer como consecuencia de las actuaciones de mantenimiento correctivo (no incluidas en la parte fija), siempre que no sea como consecuencia de defectos del mantenimiento preventivo, conductivo, normativo o correctivo incluido en la parte fija.
- Actuaciones derivadas de modificaciones o reformas de las instalaciones o sistemas, siempre que no sea como consecuencia de defectos del mantenimiento preventivo, conductivo, normativo o correctivo incluido en la parte fija.
- Los materiales, la maquinaria y la mano de obra derivada de cualquier modificación, ampliación o remodelación del edificio o de sus instalaciones y sistemas que no puedan ser consideradas de mantenimiento o incluidas en la parte fija y los derivados de desperfectos ocasionados por inundaciones, tormentas, incendios, manifestaciones, huelgas, actos de sabotaje o uso negligente o malintencionado, por personal ajeno al adjudicatario, siempre que no sea como consecuencia de defectos del mantenimiento preventivo, conductivo, normativo o correctivo incluido en la parte fija
- Actualización o adaptación de instalaciones a nuevas normativas o renovación de equipamiento por obsolescencia o finalización de vida útil.
- Mantenimiento correctivo urgente (averías de resolución crítica o urgente). Asistencia 24 horas, fuera del horario habitual.
- Los fluidos o energías necesarias para la prestación del servicio o funcionamiento de las instalaciones como son: agua, gas, electricidad, etc., serán facilitados por la Sindicatura. La empresa adjudicataria responderá del buen uso que haga.
- Los trabajos fuera del horario de lunes a viernes laborables de 07:00 a 15:00 horas, para la realización de pruebas acústicas o actuaciones molestas, ruidosas o que impliquen un riesgo para el personal de que ocupa el edificio, así como tareas que requieran la aportación de medios muy voluminosos.

Trabajos derivados de la reparación de averías realizados fuera del horario habitual

Junto con la oferta económica, los licitadores deberán presentar un cuadro baremo indicando el importe ofrecido para el desplazamiento y para el precio/hora de su personal fuera del horario del servicio presencial estipulado en este pliego. Estos precios se

valorarán de acuerdo con los criterios de adjudicación del apartado H del Cuadro de características del contrato.

El desglose será el siguiente:

Importe ofrecido para el desplazamiento (sin IVA)	Ctraes de 15h a 18h Ctraes de 18h a 22h Horario nocturno de 22h a 7h En sábados, domingos y festivos
Precio/hora de trabajo ofrecido (sin IVA)	Ctraes de 15h a 18h Ctraes de 18h a 22h Horario nocturno de 22h a 7h En sábados, domingos y festivos

Los servicios que se desarrollen fuera del horario de presencia obligatoria se facturarán de acuerdo con los precios indicados en el cuadro baremo mencionado.

Las horas de mano de obra se contarán desde la llegada al edificio de Via Laietana 60.

Materiales

Como referencia para la aplicación de los precios de los materiales comunes y los no definidos por marca o modelo a utilizar en este tipo de reparaciones, se considerarán los datos de la última edición, anterior a la aplicación del precio unitario correspondiente, de los cuadros de precios unitarios del Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña.

Para aquellos materiales específicos, como los recambios originales de la maquinaria existente o aquellos que convenga que sean de una marca o modelo determinado se facturarán al precio que figure en las tarifas de los fabricantes.

Las instituciones podrán optar por encargarlos al adjudicatario, previa valoración y conformidad del interesado, o por contratarlos, independientemente, a través de los procedimientos establecidos en la LCSP. Las instituciones se reservan el derecho de consulta con otras empresas y, en su caso, proponer la ejecución o el suministro fuera del marco de este contrato.

5.9. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Son obligaciones de la empresa adjudicataria las siguientes:

- Realizar los servicios de mantenimiento con precisión, regularidad e ininterrumpidamente.

- Comunicar a la Sindicatura los datos personales, categoría profesional y horario laboral de los trabajadores que designe la empresa adjudicataria. Este personal será siempre el mismo, salvo las sustituciones que se puedan producir por ausencias imprevistas.
- Garantizar que, en caso de ausencias por enfermedad, sanciones de la empresa, bajas, vacaciones u otras ausencias del personal por cualquier motivo, los puestos de trabajo adscritos al servicio de mantenimiento, estarán siempre cubiertos con personal cualificado y conocedor del funcionamiento de estas instalaciones. Para estos casos dispondrá, como mínimo, de una o dos personas que puedan sustituir al personal, con una formación no inferior a dos semanas. En el caso de no presencia del personal, tendrá que ser sustituido en un tiempo inferior a 2 horas.
- Informar por escrito de cualquier cambio, modificación de horario o incremento del número de personas que desarrolle las tareas incluidas en este pliego y del estado contractual de estas personas en cada momento. La Sindicatura se reserva el derecho de autorizarlo y, por tanto, los trabajadores asignados por la empresa no se podrán incorporar al puesto de trabajo sin disponer de esta autorización.
- Responderá de cualquier daño, desperfecto, pérdida o deterioro en los bienes, objetos e instalaciones de las dependencias que, voluntaria o involuntariamente, se produzca como consecuencia de la realización del servicio de mantenimiento.
- Disponer de un seguro de responsabilidad civil, por los daños que se puedan ocasionar a terceros, como consecuencia de las operaciones de mantenimiento objeto del contrato. La vigencia de la póliza deberá acreditarse durante todo el plazo de vigencia del contrato.
- El personal del servicio de mantenimiento deberá cumplir las medidas de seguridad y control de acceso de personas y objetos que la Sindicatura aplica.
- Mantener libre de obstáculos y objetos las vías de evacuación y de emergencia de las dependencias donde se trabaja, así como la retirada de la basura que se origine con motivo de la prestación del servicio.
- Los recipientes y aparatos que puedan contener productos de mantenimiento deberán ser etiquetados, para que se identifique fácilmente su contenido.
- Todo producto deberá cumplir los requisitos de clasificación, envasado, etiquetado y fichas de seguridad (si procede), según normativa vigente de sustancias y preparados peligrosos.

Colaboración en las auditorías

La empresa adjudicataria se compromete a facilitar toda la información necesaria para realizar las auditorías periódicas que se lleven a cabo, así como a aportar los conocimientos

e informaciones que tenga con el fin de mejorar los aspectos relacionados con la seguridad y la protección de datos de carácter personal.

Garantía de reparaciones y equipamiento

Toda actuación o reparación tendrá una garantía mínima de un año desde la fecha de finalización de dichos trabajos.

En cuanto a la garantía de los aparatos de nueva instalación, se estará a lo previsto en las condiciones generales de venta derivadas de su contrato de suministro e instalación.

En caso contrario, el adjudicatario se hará responsable de cualquier gasto que se derive.

5.10. GASTOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS EN EL PRESUPUESTO

Oferta

La oferta de los licitadores deberá incluir, además del importe ofrecido para el servicio de mantenimiento (parte fija), una dotación de 40.000 €, IVA excluido, para actuaciones complementarias fuera del horario habitual durante el periodo de ejecución del contrato (parte variable), la cual no se verá afectada por ninguna baja. Esta dotación debe entenderse como un importe máximo que se irá agotando en función de las actuaciones efectivamente realizadas, sin ningún compromiso de ejecutarla en su totalidad.

Pagos

Los pagos de los trabajos objeto del contrato se realizarán a través de facturas emitidas por el adjudicatario a cada institución y conformadas por el responsable de cada una, diferenciando los conceptos que se detallan a continuación:

- Para el apartado de la parte fija, la empresa adjudicataria emitirá facturas con **periodicidad mensual** por el importe ofrecido.
- Para el apartado de la parte variable, la empresa adjudicataria facturará a la institución que corresponda, las actuaciones realizadas en el mes posterior a la actuación, especificando los trabajos ejecutados y las fechas de realización, las horas de mano de obra y, en su caso, los desplazamientos y los materiales suministrados con detalle de sus precios unitarios y acompañante de los partes de trabajo sobre las intervenciones realizadas y de fotocopia de los comprobantes o de los precios catálogos de los fabricantes. de aquellos materiales que sean de una marca o modelo determinado

5.11. INVENTARIO

Edificio de siete plantas: planta baja, altillo y 2 sótanos. Tiene una superficie construida de 5.598,36 m² distribuida en 4.456,00 m² sobre rasante entre las plantas baja a la quinta y 1.142,36 m² bajo rasante en plantas de sótano.

Actualmente el edificio está ocupado en la planta 5^a por la Autoridad Catalana de la Competencia (ACCO), en la planta sótano -1

El inmueble fue sometido en el año 2016 a unas obras de adecuación para ubicar a la Sindicatura de Cuentas. Se reformaron las plantas baja, altillo, 1^a, 2^a, 3^a, 4^a y 6^a, así como todas las partes comunes del mismo, incluidas las de las plantas 5^a y 7^a. Se actualizaron también las instalaciones de climatización de dichas plantas así como aquella parte eléctrica que fue necesaria para el empleo de la Sindicatura de Cuentas.

5.11.1. SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN

El sistema de climatización del edificio se realiza mediante diversos sistemas.

En los espacios de oficinas planta baja, planta altillo, P1, P2, P3, P4, P6, el sistema utilizado es mediante bombas de calor de expansión directa aire-aire tipo VRV y cassettes en techo.

Las plantas 5 y sótano -1 utilizan equipos de expansión directa aire-aire partidos (bomba de calor/aire acondicionado) y mediante bombas de calor mecánicas con distribución por agua y fancoils o climatizadoras en las plantas.

Las salas con requerimientos térmicos especiales (rack's, ET's) utilizan equipos de expansión directa aire-aire.

TIPOS	UNIDADES
Termostato	80
Unidad exterior split	8
Unidad interior split	17
Unidad interior cassette	78
Unidad exterior VRV	10
Ventilador sp	3
Ventilador escala sobrepresión	1
Unidad Split (zona CPD)	0
Unidad extractor	2
Recuperador entálpico	9
Bomba de recirculación ACCO	1
Depósito intercambio ACCO	1
Vaso de expansión ACCO	1
Enfriadora Civicat	1
Unidad exterior SAI Civicat	1

Unidad exterior CPD Civicat	1
Unidad interior cassette CDP Civicat	3
Unidad interior cassette comedor Civicat	1
Recuperador de calor Civicat	1
Depósito intercambio ACS Civicat	1
Vaso de expansión Civicat	2
Bomba de recirculación Civicat	3
Variador de frecuencia	5
Centralita de Termostato	1
Controlador recuperador	1
Electroválvula	2
Climatizador vertical	4
Turbinas	2

5.11.2. ASCENSORES

TIPOS	UNIDADES
Fabricante: KONE Identificación: RAE 99210 RAE 96981 RAE 96980	3

5.11.3. SISTEMA CONTROL ACCESO

TIPOS	UNIDADES
Accesos a puertas (control biométrico y tarjeta)	17 lectores de huellas 17 módulos de control
Central control de accesos	Software en un ordenador de la Sindicatura

5.11.4. ELECTRICIDAD

TIPOS	UNIDADES
Grupo electrógeno	1
Cuadro baja tensión SQ	16
Alumbrado normal (luminarias)	884
Alumbrado emergencia	181
Cuadro de tensión general edificio (zona Civicat)	1
Cuadro baja tensión SQ SAI	6

5.11.4. FONTANERÍA

TIPOS	UNIDADES
Grifos W.C.	37
Grifos Enfermería	1
Grifos office	3
Bombas pluviales	1
Bombas fecles	1
Contador general de agua	1

5.11.5. OTROS SISTEMAS

- Plataforma elevadora RAMOS ELEVACION, modelo HDP
- Avisador acústico y visual de detección de agua en sala de contadores
- SAI ALTERVAC modelo SIRIUS 40 kVA SR040T-06 Potencia 40000-360000VA (planta -1/Tráfico)
- SAI SALICRU modelo UPS-80-3MI potencia 64000W (planta -1/Tráfico)

6. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL LOTE 2

6.1. OBJETO

Servicio de mantenimiento preventivo, normativo y correctivo de los aparatos y dispositivos que constituyen el sistema de prevención y protección contra incendios, del inmueble situado en la Via Laietana, 60, Barcelona.

6.2. ÁMBITO Y ALCANCE DEL CONTRATO

El ámbito de aplicación son las instalaciones del inmueble de Via Laietana 60. El alcance de las actuaciones es:

- Instalaciones de prevención y protección contra incendios. Toda la red de detección y extinción de incendios (central de detección, pulsadores de alarma, detectores de humo, extintores, bocas de incendio equipadas, grupos de presión, sistemas fijos de extinción, etc.).

6.3. DESCRIPCIÓN

El contrato se estructura en dos partes:

- Parte fija
- Parte variable

Los trabajos que se desarrollarán según el presente Pliego de Prescripciones Técnicas comprenden:

- Mantenimiento preventivo, conductivo, normativo, normativo-técnico-legal y correctivo.
- Inspecciones con Entidades de Inspección y Control. (EICs)

Con independencia y complementariamente a la normativa de contratación especificada en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, todas las operaciones de mantenimiento y servicios objeto de este contrato estarán sujetas a todas las normas y recomendaciones técnicas vigentes.

PARTE FIJA:

Tipo de actuación, número y periodicidad

Las actuaciones y la periodicidad son las que se señalan en la Tabla I (Programa de mantenimiento trimestral y semestral de los sistemas de protección activos contra incendios), la Tabla II (Programa de mantenimiento anual y quinquenal de los sistemas de

protección activos contra incendios) y la Tabla III (Programa de mantenimiento de los sistemas de señalización luminescentes) del Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (BOE 139, de 12 de junio de 2017).

Descripción del servicio

Servicio de mantenimiento para garantizar el perfecto funcionamiento de la infraestructura que se detalla, mantenerla dentro de los parámetros de diseño y proyecto que le corresponden, y con cumplimiento de todos los requerimientos de acuerdo con la normativa vigente y las inspecciones obligatorias.

El programa de mantenimiento mínimo que hay que hacer sobre los medios materiales de lucha contra incendios se ajustará a las especificaciones relacionadas en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

En ningún caso se podrán sustituir o excluir actuaciones necesarias en la planificación del mantenimiento preventivo, normativo, conductivo y correctivo de obligado cumplimiento.

PARTE VARIABLE

Es el conjunto de actuaciones o adquisiciones que impliquen un gasto, excluidos de la Parte fija.

Para la realización de estas actuaciones y/o adquisiciones, y no siendo posible determinar con exactitud el número y la valoración de las actuaciones a realizar y el material necesario durante el periodo de vigencia de este contrato, se ha estimado una cantidad de 24.000,00 euros, que debe entenderse como máxima y orientativa, sin que represente ningún compromiso para ninguna de las 3 instituciones, de ejecutarla en su totalidad.

6.4. A DESTACAR PARA ESTE CONTRATO

Los aparatos extintores que superen los 5 años desde la fecha de fabricación o de timbrado, se procederá a su retimbrado de acuerdo con la ITC-MIE AP.5. Los aparatos extintores que superen los 20 años se procederá a su sustitución por uno nuevo de las mismas características.

Asimismo, también se consideran incluidas las pruebas de presión quinquenales de las bocas de incendio equipadas (BIE's), redes de tuberías contra incendios, sistemas de extinción automática (Sala de Ordenadores y sótano).

6.5. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Llamamos mantenimiento preventivo a un conjunto de acciones que, junto con una sistemática de actuaciones periódicas sobre los elementos objeto del mantenimiento, permiten conocer el estado del equipamiento y de los elementos, detectar posible averías, corregir y regular antes de que se puedan producir alteraciones en el funcionamiento y utilización de los mismos, asegurando la vida útil y la funcionalidad asignada. Siempre con la finalidad de garantizar el buen funcionamiento del edificio.

El mantenimiento preventivo incluirá también auditorías periódicas de los fabricantes de los aparatos para informar sobre su estado general o sobre aquellos puntos o características de la maquinaria a los que no se pueden llegar con los medios ordinarios de las empresas mantenedoras.

La periodicidad y programación de estas operaciones se nutren de las recomendaciones de los fabricantes, normativas y disposiciones legales, experiencia y datos que se disponen del edificio.

El adjudicatario será el responsable de actualizar y mantener toda información técnica y legal (los libros oficiales, revisiones, manuales de uso y mantenimiento,...), a la fecha de la última revisión normativa. Esta información estará a disposición de la Sindicatura y, si procede, de los organismos oficiales, compañías aseguradoras, etc.

La actualización del inventario se contempla como una tarea del propio contrato de mantenimiento y se llevará a cabo durante la realización de los trabajos de mantenimiento, aprovechando las revisiones programadas y las actuaciones correctivas.

La Sindicatura notificará al contratista cualquier modificación, alta o baja en los equipamientos; asimismo, el contratista informará sobre cualquier enmienda sobre la base de datos de los elementos contenidos en las instalaciones que forman parte del apartado de inventario de instalaciones de este pliego, así como de sus características técnicas con el objetivo de tener un inventario completo y exhaustivo.

MANTENIMIENTO CONDUCTIVO

Conjunto de trabajos necesarios para realizar las acciones continuadas de control de las variables de las instalaciones, con el objetivo de mantener la seguridad dentro del edificio.

MANTENIMIENTO NORMATIVO-TÉCNICO-LEGAL

El mantenimiento normativo debe desarrollarse obligatoriamente. Supone el cumplimiento de la normativa vigente a la firma del contrato y de todas las posibles modificaciones normativas que se puedan hacer durante toda su vigencia.

El adjudicatario se hará cargo del mantenimiento reglamentario y de la solicitud de inspecciones técnicas obligatorias, con empresas externas calificadas a tal efecto (Entidades de Inspección y Control - EIC), sin ningún coste adicional para la Sindicatura.

El informe o acta correspondiente se entregará a la Sindicatura terminada la inspección.

En el supuesto de que no se disponga de algún libro oficial, el adjudicatario deberá realizar los trámites necesarios para obtenerlo.

El mantenimiento normativo se llevará a cabo según el calendario y la forma establecida por la normativa vigente para cada uno de los elementos objeto de regulación.

El adjudicatario dispondrá de toda la información y de la documentación oficial actualizada a la fecha de la última revisión normativa, de los organismos oficiales, compañías aseguradoras, etc. de que dispone la Sindicatura.

En [el anexo 2](#), "Cuadro de inspecciones periódicas obligatorias", se detallan las inspecciones realizadas por EIC, la fecha de la última inspección, el resultado, la próxima inspección y el estado.

MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Son aquellas intervenciones no programadas y necesarias que implican una solución y reparación de averías o anomalías que surjan en los diversos sistemas, infraestructuras e instalaciones. Estas actuaciones están encaminadas a restituir todas las instalaciones y elementos a su estado normal de funcionamiento y de conservación.

Cuando en una revisión preventiva o como resultado de una inspección a cargo de una EIC aparezcan defectos en el informe de resultados se añadirá una propuesta de enmienda que incluirá:

- Las unidades de obra a realizar incluyendo los materiales y la mano de obra de su instalación o montaje.
- La valoración de las unidades.
- Plano o croquis de situación.

Sustitución "instantánea" de extintores

Se aplicará a todos aquellos extintores que presenten defectos que pongan en duda el correcto funcionamiento y la seguridad o bien a aquellos extintores para los que no existan piezas originales que garanticen el mantenimiento de las condiciones de fabricación.

Carga de extintores

A todos los extintores que se encuentren sin el precinto de garantía o vacíos (total o parcialmente) y no se encuentren en situación de retimbrado/sustitución también se les

realizará esta actuación. Se utilizará una etiqueta indeleble en forma de anillo que se colocará en el cuello de la botella antes del cierre del extintor y que no pueda ser retirada sin que se produzca la destrucción o su deterioro.

Nuevos extintores

Son los aparatos extintores que se incorporen como nueva dotación, para cubrir nuevas necesidades. Incluye su señalización fotoluminescente cumpliendo la normativa vigente.

ASESORAMIENTO Y ASISTENCIA TÉCNICA

El contratista asesorará a los técnicos de la Sindicatura en las materias objeto del presente pliego, especialmente cuando se produzcan cambios de normativa que afecten a las instalaciones, sin ningún coste adicional.

Por ello, el contratista se compromete a destinar, en su caso necesario a demanda de los responsables de la Sindicatura, el personal que sea necesario para la gestión de todos los servicios de esta licitación, con una dedicación mínima efectiva real que sea necesaria.

GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO

La empresa adjudicataria es la responsable de informar de las averías, las incidencias o las actuaciones en las instalaciones objeto de este pliego y de su funcionamiento. Debe informar siempre de la magnitud de la avería y dar un plazo para la reparación o la sustitución.

6.6. GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO

ACTA DE EMPLEO

Durante el primer mes de vigencia del contrato, la empresa adjudicataria elaborará un informe detallado sobre eventuales anomalías y deficiencias observadas que pueden afectar al cumplimiento del contrato.

Esta acta definirá aquellas instalaciones o equipos que en el momento de hacerse cargo no se encuentren en correctas condiciones. Caso de haber equipos o instalaciones en estado deficiente, habrá que hacer una puesta a cero para adquirir la responsabilidad correspondiente.

El acta tendrá un carácter de exclusión y todo lo que no quede reflejado será aceptado tácitamente como idóneo a todos los efectos.

DEVOLUCIÓN DE LOS SERVICIOS.

A la finalización del contrato y con una antelación de un mes antes de finalizar el periodo contractual se debe programar un traspaso de los servicios, el cual se realizará de forma que en todo momento el funcionamiento de los sistemas queden asegurados durante el periodo de transición, desde el adjudicatario de este contrato hacia los nuevos adjudicatarios.

El adjudicatario facilitará la colaboración y la información necesaria, sin ningún coste adicional.

Documentación técnica que deberá ser entregada:

La empresa adjudicataria entregará, sin coste alguno para la Sindicatura o para terceros, un resumen de la documentación técnica y de los informes objetos del mantenimiento en soporte digital. También será necesaria la entrega de la documentación siguiente:

- Si se dispone de documentación técnica específica o metodología concreta, se entregará la documentación.
- Una relación con las tareas de mantenimiento realizadas durante el período inmediatamente anterior al traspaso.
- Una relación de las tareas de mantenimiento identificadas y pendientes de realizarse en la fecha de traspaso.
- Cuando las tareas incluyan algún manual de usuario, se entregará dicho documento.

Se entiende que el compromiso explicitado es de mínimos y que la Sindicatura planificará su ejecución, de forma que afecte lo menos posible a los servicios objeto de este contrato.

6.7. DIMENSIONADO DEL SERVICIO

MEDIOS

El adjudicatario dotará al personal de los medios técnicos que sean necesarios, a fin de poder realizar los trabajos previstos.

La maquinaria, los equipos y utilaje destinados a tareas de mantenimiento los aportará la empresa adjudicataria. Al finalizar la tarea, este equipamiento se retirará. El coste o gasto, mantenimiento y reposición de los mismos, serán a cargo del adjudicatario.

La empresa adjudicataria se responsabilizará de la aplicación de las medidas de prevención de riesgos laborales y de la formación de su personal. La empresa adjudicataria deberá suministrar los medios de protección individual necesarios para la realización de los trabajos solicitados. Aportará un informe justificando la formación de sus trabajadores en materia de prevención de riesgos laborales y entregará una copia de la evaluación de riesgos laborales de sus trabajadores a la Sindicatura.

Los operarios irán vestidos con ropa de trabajo limpia y con la identificación de la empresa bien visible.

Las intervenciones se llevarán a cabo procurando el mínimo de perjuicio al desarrollo de las tareas propias del edificio y serán determinadas con carácter previo a cada actuación por el Responsable del contrato.

Para las pruebas acústicas y en ciertas operaciones particularmente molestas o ruidosas, o bien que requieran la aportación de medios aparatosos, deberán establecerse horarios especiales, sin que ello represente un coste adicional al previsto para el mantenimiento ordinario.

6.8. GASTOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS EN EL PRESUPUESTO

GASTOS Y CONCEPTOS INCLUIDOS

Todos los gastos necesarios para la realización del mantenimiento de las instalaciones y sistemas objeto de este contrato.

Los desplazamientos, las dietas y la mano de obra para la realización de cualquier actuación de mantenimiento preventivo, normativo, conductivo y correctivo previstos.

Se incluyen también, andamios, escaleras, máquinas y otros medios auxiliares que sean necesarios para la realización de los trabajos, como, poros, herramientas de mano y de taller, equipos de comunicaciones, equipos electrónicos de mediciones, etc.

GASTOS Y CONCEPTOS EXCLUIDOS

Cualquier acción que implique un cargo adicional al precio del contrato, no se realizará sin la autorización previa e inexcusable del Responsable del contrato.

Conjunto de actuaciones que pueden implicar un gasto, excluidos en el apartado anterior. Como por ejemplo:

- Material de reposición o reparación como consecuencias de las actuaciones de mantenimiento correctivo, siempre que no sea como consecuencia de defectos del mantenimiento o ya incluidas en este pliego.
- Actuaciones derivadas de modificaciones o reformas de las instalaciones o sistemas, siempre que no sea como consecuencia de defectos del mantenimiento o ya incluidas en este pliego.
- Materiales, maquinaria y mano de obra derivada de cualquier modificación, ampliación o remodelación del edificio o de sus instalaciones y sistemas que no puedan ser consideradas de mantenimiento o incluidas en el pliego o derivados de desperfectos ocasionados por inundaciones, tormentas, incendios, manifestaciones, huelgas, actos de sabotaje o uso negligente o malintencionado, por personal ajeno al adjudicatario.

- Actualización o adaptación a nuevas normativas.
- Mantenimiento correctivo urgente. Asistencia 24 horas.

6.9. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

RESPONSABILIDADES Y NIVELES DE SERVICIO

La empresa adjudicataria será responsable del estado de la instalación durante el periodo contractual, asimismo será también responsable de la calidad técnica de los trabajos y prestaciones que desarrolle y será responsable de las consecuencias que se puedan producir por la Administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

OTRAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Son también obligaciones de la empresa adjudicataria las siguientes:

- Realizar los servicios de mantenimiento con precisión, regularidad e ininterrumpidamente.
- Comunicar a la Sindicatura los datos personales, categoría profesional y horario laboral de los trabajadores que designe la empresa adjudicataria.
- Responderá de cualquier daño, desperfecto, pérdida o deterioro en los bienes, objetos e instalaciones de las dependencias, que voluntaria o involuntariamente, se produzca como consecuencia de la realización del servicio de mantenimiento.
- La empresa adjudicataria deberá disponer de un seguro de responsabilidad civil, por los daños que se puedan ocasionar a terceros, como consecuencia de las operaciones de mantenimiento objeto del contrato. La vigencia de la póliza deberá acreditarse durante todo el plazo de vigencia del contrato.
- El personal deberá cumplir las medidas de seguridad y control de acceso de personas y objetos que la Sindicatura aplica.
- Mantener libre de obstáculos y objetos las vías de evacuación y de emergencia de las dependencias donde se trabaja, así como de la retirada de la basura que se origine con motivo de la prestación del servicio.
- Los recipientes y aparatos que puedan contener productos de mantenimiento deberán ser etiquetados, para que se identifique fácilmente su contenido.
- Todo producto deberá cumplir los requisitos de clasificación, envasado, etiquetado y fichas de seguridad (si procede), según normativa vigente de sustancias y preparados peligrosos.

GARANTÍA DE REPARACIONES Y EQUIPAMIENTO.

Toda actuación o reparación, tendrá una garantía mínima de un año desde la fecha de finalización de dichos trabajos.

En cuanto a la garantía de los aparatos de nueva instalación, se estará a lo previsto en las condiciones generales de venta derivadas de su contrato de suministro e instalación.

En caso contrario el adjudicatario se hará responsable de cualquier gasto que se derive.

6.10. OFERTA Y PAGOS

OFERTA

La oferta de los licitadores deberá incluir el importe para las revisiones y mantenimiento del sistema contra incendios.

La oferta de los licitadores deberá incluir, además del importe ofrecido para el servicio de mantenimiento (parte fija), una dotación de 24.000 €, IVA excluido, para actuaciones complementarias del contrato (parte variable), la cual no se verá afectada por ninguna baja. Esta dotación debe entenderse como un importe máximo que se irá agotando en función de las actuaciones efectivamente realizadas, sin ningún compromiso de ejecutarla en su totalidad.

PAGOS

Los pagos de los trabajos objeto del contrato se realizarán a través de facturas emitidas por el adjudicatario a cada institución y conformadas por el responsable de cada una. La empresa adjudicataria emitirá las facturas correspondientes a la parte fija con **periodicidad trimestral**, una vez realizadas las correspondientes revisiones, por los importes ofrecidos.

6.11. INVENTARIO

TIPOS	UNIDADES
Puertas cortafuegos	44
Central de incendios extinción CPD	1
Central incendios extinción	6
Detector de humo analógico	183
Columna seca	5
Boca de incendio equipada (BIES)	29
Extintor ABC 6Kg	44
Extintor (CO2) 5Kg	27
Extintor (CO2) 1Kg	1
Extintor CO2 10 kg	2
Extintor CO2 30 kg	1
HFC 227-ea 179kg	1
HFC 227-ea 128 kg	4

HFC 227-ea 88,5 kg	1
Sirenas de alarma	21
Pulsadores de alarma	29
Extintor gas inerte	6
Pulsadores de alarma detener extinción	7
Central de incendios detención	1
Central de incendios detención inteligente	1
Grupo de bombas contra incendios	1
Vaso expansión contra incendios	1
Alarma detección de agua	1
Pulsador de silenciar sirena	1
Pulsador exutorio os exclusivo bomberos	1
Exutorio	1
Pulsadores de extinción	7

6.12. PREVISIONES DE RETIMBRADO-RENOVACIÓN

EXTINTORES					
2026	2027	2028	2026	2027	2028
Retimbrado			Caducidad/renovación		
1	30	25	1	0	3
BOCAS DE INCENDIOS EQUIPADAS					
Retimbrado					
2026	2027	2028			
2	10	15			

ANEXO 1 – PLAN ANUAL DE MANTENIMIENTO DE SISTEMAS

SISTEMA	INTERVENCIONES AÑO
Maniobras de acoplamiento manual del grupo electrógeno	12
Revisión instalaciones baja tensión	1
Revisión instalaciones de SAI (tráfico)	1
Revisión instalaciones de alumbrado	12
Revisión instalaciones climatización edificio	12
Revisión instalaciones climatización CPD	12
Revisión instalaciones PCI	4
Revisión instalaciones fontanería	S/D
Servicio obra civil y traslado mobiliario	S/D
Sistema control de acceso	1

S/D: según demanda

ANEXO 2 - CUADRO DE INSPECCIONES PERIÓDICAS OBLIGATORIAS

ECA (INSPECCIONES)	ÚLTIMA INSPECCIÓN	PRÓXIMA INSPECCIÓN
ECA ELECTRICIDAD (5 AÑOS)	Diciembre 2020	Diciembre 2025
ECA ASCENSORES (2 AÑOS)	Marzo 2025	Marzo 2027
ANUALES (REVISIONES REGLAMENTARIAS)		
DETECCIÓN	Junio 2025	Junio 2026
EXTINCIÓN	Junio 2025	Junio 2026
ELECTRICIDAD	Octubre 2024	Octubre 2025
IT6	Noviembre 2024	Noviembre 2025
SAI	Junio 2024	Junio 2025
GRUPO ELECTRÓGENO	Noviembre 2024	Noviembre 2025