

**PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA
CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL
INSTITUTO IMDEA SOFTWARE**

PROCEDIMIENTO LIBRE (ABIERTO) CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

INDICE

1. OBJETO DEL CONTRATO.....	2
2. INSPECCIÓN PREVIA DE LAS INSTALACIONES.....	2
3. ALCANCE DEL SERVICIO.....	2
3.1. Conducción de las instalaciones.....	3
3.2. Gestión del mantenimiento.....	4
4. MEDIOS PERSONALES.....	4
4.1. Personal y dedicación horaria.....	5
4.2. Uniformidad.....	6
5. EQUIPAMIENTO.....	6
5.1. Taller y Oficina.....	6
5.2. Herramientas.....	6
5.3. Seguridad.....	6
6. SUMINISTROS.....	7
6.1. Materiales fungibles.....	7
6.2. Productos consumibles.....	7
6.3. Repuestos.....	8
6.4. Combustibles.....	8
7. REGLAMENTOS Y NORMAS.....	8
7.1. Prevención de riesgos laborales.....	9
8. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.....	9
9. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.....	10

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL INSTITUTO IMDEA SOFTWARE

PROCEDIMIENTO LIBRE (ABIERTO) CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la realización de los servicios de mantenimiento integral de las instalaciones de la Fundación IMDEA Software sitas en el Campus de Montegancedo s/n, 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid.

2. INSPECCIÓN PREVIA DE LAS INSTALACIONES

El concursante deberá incluir en la oferta un certificado expedido por la dirección de Fundación IMDEA Software, donde se indique haber visitado las instalaciones objeto del contrato. El centro publicará en su página web, dentro del apartado de Perfil del Contratante, la fecha y hora establecida para realizar las visitas a las instalaciones.

3. ALCANCE DEL SERVICIO

El mantenimiento integral a realizar por el adjudicatario alcanzará a los siguientes servicios:

- Instalaciones de climatización, calefacción y ventilación
- Instalación de gas
- Extractores
- Sistema de control inmótico (control de accesos, iluminación, climatización...)
- Detectores de CO para extracción de parking
- Tratamientos de legionella (productos, revisiones, pruebas de laboratorio, analíticas)
- Instalaciones fontanería, A.F.S. y A.C.S.
- Instalaciones de electricidad
- Red de media tensión/centro de transformación.
- Alumbrado interior/externo
- Grupo electrógeno
- Batería de condensadores
- Sistemas de alimentación ininterrumpida (SAI o UPS)
- Pararrayos
- Trabajos de albañilería, pintura, cerrajería, soldadura...
- Redes de saneamiento de aguas pluviales y negras
- Instalación y Equipos Contra Incendios y extinción, incluido recargas y retimbrados.
- Instalaciones de Telecomunicaciones
- Equipos CCTV
- Instalación de riego

El mantenimiento integral a realizar por el adjudicatario incluirá el mantenimiento técnico legal así como toda la documentación exigida para cada instalación conforme a la legislación vigente.

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL INSTITUTO IMDEA SOFTWARE

PROCEDIMIENTO LIBRE (ABIERTO) CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

3.1. Conducción de las instalaciones

El adjudicatario asegurará el mantenimiento y la supervisión de la conducción de las instalaciones descritas en el Anexo I en las mejores condiciones de seguridad y economía, según las necesidades.

El adjudicatario verificará que las operaciones periódicas necesarias para asegurar el buen funcionamiento de todas las instalaciones del centro son las correctas y se realizan de forma periódica. El ofertante presentará un plan de mantenimiento detallado para cada una de las instalaciones y equipos ofertados. Dicho plan reflejará las operaciones a realizar, frecuencia de las mismas, calificación del operario que las llevará a cabo, tiempos necesarios e informatización de los mismos.

Asimismo, el adjudicatario vendrá obligado a verificar que las empresas contratadas para el mantenimiento de las instalaciones y elementos constructivos lleven al día los libros de mantenimiento oficiales que exija en cada momento la administración correspondiente durante la duración del contrato de mantenimiento.

El plan de mantenimiento presentado por el ofertante cumplirá, como mínimo con todas las especificaciones y normas indicadas en los Reglamentos y Normas que se detallan en el apartado 1.7 para los distintos tipos de instalaciones.

Con independencia de las revisiones periódicas a realizar en el contexto del mantenimiento preventivo, el adjudicatario efectuará la reparación de cuantas averías se produzcan en las instalaciones y elementos constructivos, siempre y cuando no afecten a los contratos existentes o periodos de garantía respecto a dichos elementos, caso en el cual se notificará seguidamente a éstos en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, previa comunicación al contratante.

El plazo máximo de respuesta ante un aviso de avería dependerá del tipo de la misma: siendo de 4 horas para las urgentes y de 24 horas para las que no lo sean. El servicio prestado en casos de avisos por averías estará incluido en las ofertas presentadas por los licitadores.

Serán consideradas como averías urgentes las que afecten a:

- Tuberías de agua
- Suministro eléctrico
- Inundaciones
- Desprendimiento de elementos de fachada o cobertura que implique riesgo para las personas o bienes y, en general, aquellos desperfectos que exijan la inmediata corrección a fin de evitar daños mayores.

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL INSTITUTO IMDEA SOFTWARE

PROCEDIMIENTO LIBRE (ABIERTO) CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

- Todas aquellas averías en equipos o instalaciones que impidan el normal desarrollo del centro o entrañen riesgos personales o materiales.

3.2. Gestión del mantenimiento

El adjudicatario facilitará toda la información que le sea solicitada por la gerencia del centro para el seguimiento y control del Plan de Mantenimiento de las instalaciones.

El adjudicatario ejecutará todas las tareas de gestión y administración como:

- Plan general anual de mantenimiento preventivo, conductivo y técnico legal de la totalidad de las instalaciones.
- Base de datos de instalaciones, equipos y piezas de repuestos de posible necesidad.
- Confección y gestión administrativa de los partes diarios de trabajo conductivo, preventivo y correctivo.
- Gestión de almacén de los suministros propios.

El adjudicatario no sólo realizará tareas de mantenimiento propiamente dicho, ya que se le solicitará que realice, además, operaciones de gestión y control de las instalaciones mediante el programa destinado a este fin, instalado en el edificio, así como estudios e informes en materia de eficiencia energética. Se solicitará al adjudicatario la elaboración de la siguiente información:

- Informe general de eficiencia energética del edificio. Se realizará al mes de haberse resuelto el concurso y reflejará los consumos producidos hasta el momento en el edificio, así como las medidas correctoras para disminuir en la medida de lo posible los consumos generados.
- Con periodicidad mensual, el adjudicatario realizará un informe en el que se detallarán las labores realizadas durante ese mes que faciliten la revisión del cumplimiento de los compromisos adquiridos en esta licitación y en el que se incluya un seguimiento de consumos, con las correspondientes medidas a ejecutar para mejorar los mismos y un comparativo con los consumos generados ese mes y el mismo mes del año anterior, para comprobar así la efectividad de las medidas adoptadas para mejorar la eficiencia energética.

El adjudicatario será responsable de la verificación del correcto funcionamiento del sistema de control del edificio, así como de la comprobación sobre las instalaciones de que los órdenes del sistema de control se están ejecutando correctamente.

4. MEDIOS PERSONALES

**PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA
CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL
INSTITUTO IMDEA SOFTWARE**

PROCEDIMIENTO LIBRE (ABIERTO) CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

4.1. Personal y dedicación horaria

El personal destinado para la realización de los trabajos de mantenimiento contará con acreditada experiencia en este tipo de instalaciones.

Estará en posesión de los carnés de industria autorizados necesarios para la ejecución de los trabajos.

El personal destinado a la realización de los trabajos de mantenimiento contará con acreditada experiencia y conocimientos suficientes para manejar el sistema de control inmótico implantado en el edificio, así como para el análisis y seguimiento de los consumos energéticos y la propuesta de medidas que mejoren la eficiencia energética y redunden en ahorros económicos.

En la tabla siguiente se indica la DEDICACIÓN HORARIA MÍNIMA del personal de mantenimiento que se realizará de lunes a viernes:

HORAS DE DEDICACIÓN MÍNIMA	
Gestor técnico (ingeniero o ingeniero técnico)	Oficial de 1ª polivalente
Horas / semana	Horas / día
4	8

Las empresas licitadoras no podrán ofertar un número de horas inferior al indicado en la tabla anterior, aunque sí podrán incrementarlo, si lo consideran necesario, para la adecuada prestación de los servicios. En cualquier caso, el licitador deberá asegurar que realiza con calidad la totalidad de los servicios descritos en este pliego.

La empresa adjudicataria del presente contrato notificará a la Dirección del centro, con la debida antelación, todas las incidencias o variaciones en la plantilla asignada al Centro de trabajo en cuestión de altas y bajas del personal, cambios de turnos, horarios y, en general, de cualquier otro dato que se requiera para el adecuado control. La notificación debe ir acompañada de la oportuna justificación documental (contrato de trabajo y partes de alta y baja en la Seguridad Social, etc.). Cuando la adjudicataria deba realizar alguna sustitución definitiva de un trabajador, ésta deberá ser comunicada por escrito a la Fundación IMDEA, con especificación del nombre del nuevo trabajador y del sustituido, al objeto de proveerle de la autorización necesaria para el acceso al lugar de trabajo. En estos casos se recogerán por la contratista dichas autorizaciones, para devolverlas a la Fundación IMDEA. Cuando la improvisación se deba a motivos de carácter imprevisible, se notificará en el momento de la incorporación del sustituto. Para los supuestos de jubilación de los trabajadores que presten servicio según este contrato se considerará la posibilidad de proceder a su sustitución con otro trabajador de la misma empresa. Si tal sustitución finalmente no se realizara se descontará de la facturación mensual la parte correspondiente a la baja del trabajador

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL INSTITUTO IMDEA SOFTWARE

PROCEDIMIENTO LIBRE (ABIERTO) CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

jubilado, aplicándose lo establecido en la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, sobre modificaciones contractuales.

Todos aquellos acuerdos que pudieran darse entre sindicatos y las empresas adjudicatarias del servicio, al margen de lo establecido en los convenios colectivos, deberán ser comunicados previamente a la Fundación IMDEA. Dichos acuerdos vincularán únicamente a la empresa adjudicataria.

El adjudicatario se compromete a retribuir adecuadamente al personal que contrate asumiendo de forma directa y no trasladable a la Fundación IMDEA el coste de cualquier mejora en las condiciones de trabajo o en las retribuciones de dicho personal, tanto si dichas mejoras son consecuencia de convenios colectivos, pactos, o acuerdos de cualquier índole que puedan conllevar o conlleven equiparación a otras situaciones, como si lo fuera por la integración de los centros a otro organismo de la Administración Pública, de modo que en ningún caso podrán repercutir dichas modificaciones en un incremento del precio de adjudicación.

4.2. Uniformidad

Durante los horarios de servicio en el centro, el personal irá debidamente vestido y portará la tarjeta de identificación con el logo del centro.

5. EQUIPAMIENTO

5.1. Taller y Oficina

El adjudicatario deberá mantener oficina permanente en la provincia objeto de la prestación del servicio. Contará con un servicio de emergencia 24 horas, el cual deberá detallarse en la oferta indicando el teléfono y su organización. Se señalará igualmente un teléfono móvil del responsable que estará localizable de la misma manera 24 horas.

5.2. Herramientas

Serán por cuenta del adjudicatario las herramientas y equipos de mantenimiento necesarios para el desarrollo del contrato. Se establece stock mínimo en Anexo II.

5.3. Seguridad

Será obligación del adjudicatario, dotar a su personal de todos los elementos necesarios de protección para la realización de los trabajos según lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo que en el momento sea vigente.

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL INSTITUTO IMDEA SOFTWARE

PROCEDIMIENTO LIBRE (ABIERTO) CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

Igualmente, será obligación del adjudicatario, la colocación de los elementos precisos de protección y señalización, con el fin de evitar accidentes de personas ajenas durante la ejecución de trabajos en lugares públicos.

La empresa adjudicataria deberá colaborar con sus medios mecánicos y personal de servicio con los servicios de seguridad de los centros, en las incidencias y emergencias de cualquier tipo que se produzcan. Para ello, deberá de asignar al personal propio del servicio de los equipos de transmisiones necesarios para tal fin, así como para cualquier otra eventualidad.

6. SUMINISTROS

A los efectos del presente concurso, los suministros materiales posibles se clasifican de acuerdo con los siguientes apartados:

- Materiales fungibles
- Productos consumibles
- Repuestos
- Combustibles

6.1. Materiales fungibles

Se entenderá por materiales fungibles todos aquellos elementos que forman parte de un equipo o instalación y que se caracterizan por poseer una duración de vida corta, bien por ser de utilización muy común y frecuente; contando en cualquier caso con un reducido precio unitario.

El suministro de los materiales fungibles correrá a cargo del adjudicatario.

6.2. Productos consumibles

Se entenderá por productos consumibles todos aquellos productos que, no formando parte de la instalación, se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que se consumen de forma continua.

El suministro de los productos consumibles correrá a cargo del adjudicatario, a excepción de los combustibles.

Los productos consumibles son los que a continuación se enumeran de forma no exhaustiva:

- Aceites y grasas para engrase y refrigeración de equipos ordinarios.
- Producto de limpiezas de piezas y elementos de reparación.
- Trapos para la limpieza de piezas de equipos.
- Estopa, Cinta teflón.
- Pinturas, rodillos, tornillería....

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL INSTITUTO IMDEA SOFTWARE

PROCEDIMIENTO LIBRE (ABIERTO) CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

6.3. Repuestos

Se entenderá por repuesto todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación no incluidos en los puntos 6.1 ó 6.2.

El costo de los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo o correctivo irá a cargo de la propiedad previa aprobación del presupuesto correspondiente.

En caso de que la necesidad de utilizar algún repuesto sea debida a un negligente mantenimiento o conducción, el coste del mismo irá a exclusivo cargo del adjudicatario.

Los repuestos serán de reconocida calidad y de las marcas que los fabricantes de los equipos recomienden para los mismos.

En el caso de que no se cumpla la condición anterior, el repuesto deberá ser autorizado específicamente por la Propiedad.

La propiedad y el adjudicatario definirán de común acuerdo el stock de repuesto que se considere oportuno, para el rápido restablecimiento del servicio en caso de avería de instalaciones cuya paralización ocasione grave trastorno en el funcionamiento del centro.

Los medios a emplear por el contratista, serán en todo caso los necesarios para prestar con efectividad los servicios objeto del contrato.

A parte del citado material, el contratista podrá proponer cualquier otro que estime necesario para llevar a cabo la prestación de los servicios.

En cualquier caso, la propiedad podrá comprar los repuestos por su cuenta. En estos casos, el adjudicatario estará obligado a instalarlos.

6.4. Combustibles

El adjudicatario prestará el servicio para el suministro y llenado de los depósitos de combustibles. El centro responsable se hará cargo del pago de dichos combustibles a precio de mercado.

7. REGLAMENTOS Y NORMAS

El adjudicatario se compromete a cumplir en lo que a mantenimiento se refiera, los Reglamentos y Normas que regulan las obras e instalaciones motivo del recurso. A continuación, se da una relación no exhaustiva de dichos reglamentos y normas.

- Norma Tecnológica de la Edificación.

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL INSTITUTO IMDEA SOFTWARE

PROCEDIMIENTO LIBRE (ABIERTO) CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.
- Reglamento Electrotécnico de baja tensión
- Reglamento de utilización de combustibles líquidos para calefacción y otros usos no industriales.
- Reglamento general y normas complementarias de servicio público de gas canalizado.
- Reglamento de aparatos que utilizan combustibles gaseosos y sus anexos.
- Reglamentos de instalaciones distribuidoras de G.L.P. (gases licuados del petróleo)
- Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos
- Reglamento de seguridad en plantas e instalaciones frigoríficas. Reglamento de recipientes a presión.
- Reglamento e instrucciones técnicas complementarias de instalaciones de climatización, calefacción y agua caliente sanitaria.
- Reglamento de aparatos elevadores.
- Ley de protección de ambiente atmosférico
- Ordenanza general de higiene y seguridad en el trabajo.

Los servicios contratados se llevarán a cabo por el contratista con arreglo a lo previsto en el presente Pliego, en el Pliego Jurídico y en la oferta presentada por el adjudicatario.

7.1. Prevención de riesgos laborales

La entidad que resulte adjudicataria deberá estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales de acuerdo con la Ley. En un plazo no superior a quince días naturales desde la comunicación de la adjudicación, la entidad deberá aportar a la dirección de gestión del centro la documentación relativa a la evaluación de riesgos y planes de prevención de todos los puestos de trabajo necesarios para la prestación del servicio en cada uno de los inmuebles.

Asimismo, antes del comienzo de su actividad deberá comunicar los nombres de las personas que actúen como delegados de prevención.

8. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

La Fundación podrá solicitar que cualquiera de los trabajadores del servicio de mantenimiento sea sustituido en cualquier momento, debiendo el adjudicatario proceder a dicho cambio en las 48 horas siguientes a la comunicación por parte de la Fundación.

Durante la vigencia del contrato, la empresa adjudicataria no podrá modificar unilateralmente ni el número de empleados, ni los empleados asignados, ni los horarios establecidos. En caso de que existiesen causas que justificasen alguna modificación de

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL INSTITUTO IMDEA SOFTWARE

PROCEDIMIENTO LIBRE (ABIERTO) CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

estas circunstancias, ya sea de forma temporal o permanente, lo hará saber a la Fundación, que deberá autorizar las mismas.

Todos aquellos acuerdos que pudieran darse entre sindicatos y las empresas adjudicatarias del servicio, al margen de lo establecido en los convenios colectivos, deberán ser comunicados previamente a la Fundación. Dichos acuerdos vincularán únicamente a la empresa adjudicataria.

9. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

La empresa que resulte adjudicataria estará obligada a disponer durante toda la vigencia del contrato de una póliza de responsabilidad civil cuya cobertura mínima está establecida en el apartado 15 del Anexo I del pliego jurídico.

La Fundación declina todo tipo de responsabilidad civil o penal fuera del alcance de los límites establecidos en la legislación de aplicación y en las pólizas de seguro correspondientes contratadas por actitudes del personal de la entidad adjudicataria, de las compañías de seguros o de cualquier entidad pública o privada con la que tenga contacto por causa de actitudes o comportamientos ilícitos, injuriosos, difamatorios, amenazadores, vulgares, obscenos, blasfemos, ofensivos, agresivos, violentos, discriminatorios (por motivos de nacimiento, étnicos, raciales, sexuales, religiosos, ideológicos, de opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social) o censurables por cualquier otra razón, incluidas, a título orientativo pero no exhaustivo, aquellas conductas que fomenten comportamientos que puedan incurrir en sanciones civiles o penales o que vulneren cualquier legislación aplicable de ámbito local, regional, nacional o internacional.

**PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA
CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL
INSTITUTO IMDEA SOFTWARE**

PROCEDIMIENTO LIBRE (ABIERTO) CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

LISTADO DE INSTALACIONES

Es obligatorio visitar el centro, ya que el listado de equipos e instalaciones es aproximado y cualquier error o diferencia con los equipos e instalaciones reales a mantener no podrá ser motivo de reclamación alguna por parte del adjudicatario.