PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL CONTRATO DE SERVICIOS “MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO DE LA FUNDACIÓN IMDEA SOFTWARE”

ÍNDICE

1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 3
1.1.- Objeto 3
1.2.- Estado del edificio e instalaciones 3
2.- ALCANCE DE LOS TRABAJOS 3
3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS 8
3.1.- Mantenimiento preventivo (MP) 9
3.2.- Mantenimiento Técnico-legal (MT) 9
3.3.- Mantenimiento correctivo (MC) 10
3.3.1 Formas del mantenimiento correctivo 10
3.3.2 Procedimiento para los avisos 11
3.3.3 Registro de avisos 13
4.- SUMINISTROS CONSUMO-MATERIAL FUNGIBLE 14
4.1.- Material Fungible 14
4.2.- Productos Consumibles 14
4.3.- Repuestos 15
5.- MEDIOS MATERIALES 16
6.- RECURSOS HUMANOS-DEDICACIÓN AL SERVICIO 17
6.1.- Requisitos 17
6.2.- Condiciones generales 18
6.3.- Obligaciones laborales 19
6.5.- Obligaciones y responsabilidades en materia de prevención de riesgos laborales 20
7.- CONTROL DE LOS SERVICIOS 21
7.1.- Obligaciones durante la ejecución 21
7.2.- Gestión de las contratas 22
7.3.- Informes 23
7.4.- Asesoramiento 24
8.- GESTIÓN DE AHORRO ENERGÉTICO 25
9.- NORMATIVA APLICABLE 26
10.- PLAN DE TRANSICIÓN 27

1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1.1.- Objeto

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto definir las condiciones técnicas que habrá de cumplir la empresa adjudicataria de la licitación del servicio de mantenimiento integral del edificio sede de la Fundación IMDEA Software, que asegure el correcto funcionamiento y optimización de los sistemas y recursos que lo componen.

Están incluidos todos los gastos y factores de valoración que según los documentos contractuales y la legislación vigente sean por cuenta del adjudicatario, así como las tasas y los tributos de cualquier índole.

El contenido del presente Pliego revestirá carácter contractual, por lo que deberá ser firmado, en prueba de conformidad por el adjudicatario, en el mismo acto de formalización del contrato.

El mantenimiento incluirá el mantenimiento preventivo, el mantenimiento técnico-legal que por normativa sea aplicable y el mantenimiento correctivo, y en general garantizará el correcto funcionamiento de las instalaciones de la sede de la Fundación IMDEA Software.

1.2.- Estado del edificio e instalaciones

El contratista aceptará el edificio, sus instalaciones y equipos en las condiciones y en el estado en que se encuentren en la fecha de licitación. Por este motivo, los licitadores deberán asistir a la visita técnica del edificio e instalaciones antes de redactar su oferta.

La fecha para la realización de esta visita se informará en el perfil de contratación de la Comunidad de Madrid.

En el primer mes del contrato el adjudicatario presentará un informe con el estado real de cada una de las instalaciones proponiendo, en su caso, actuaciones encaminadas al mantenimiento en perfecto estado de las mismas.

2.- ALCANCE DE LOS TRABAJOS

Este Pliego de Prescripciones Técnicas regula las prescripciones técnicas de la contratación de los trabajos de mantenimiento preventivo, técnico legal, y correctivo de los equipos e instalaciones del edificio según el listado adjunto.

Con carácter general se asegurará el mantenimiento y la supervisión de la conducción de las instalaciones en las mejores condiciones de seguridad y economía, según las

necesidades. En función de las mismas, el licitador elaborará una Oferta y un Plan de mantenimiento para cubrir las necesidades expuestas y el correcto funcionamiento de todas las instalaciones, así como de la cualificación profesional de los trabajadores que prestarán servicio en las instalaciones. Las operaciones de mantenimiento preventivo comprenderán las siguientes instalaciones, enumeradas de forma no exhaustiva:

- **Climatización, calefacción y ventilación:** Equipos, maquinaria y dispositivos asociados a las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, ventilación, equipos autónomos y otros.

  Puesta en marcha, seguimiento y parada de las instalaciones de climatización, cuando sea necesario, en función de las condiciones climatológicas y ocupación.

  Tratamiento contra la legionela.

  Programación sin costes de los distintos equipos o instalaciones de climatización. Dichas actuaciones se llevarán a cabo bajo el cumplimiento de la normativa que afecta a la instalación (RITE).

  Cualquier otra encaminada a mantener las instalaciones en perfecto estado.

- **Instalación de gas**

- **Atención de averías**: la sustitución y pequeñas tareas de mantenimiento de automatismos, sondas, termostatos, y cualquier otro dispositivo de regulación y control que será realizado por personal del adjudicatario, salvo instrucciones en contrario por parte de la propiedad referidas a aquellos dispositivos que requieran de configuración y/o programación del sistema inmótico.

- **Ventanas, puertas y estores:** mantenimiento y reparación de puertas, ventanas, y estores incluyendo estores eléctricos.

- **Sistema de regulación y extracción de monóxido de carbono:** Mantenimiento, en el que se encuentra incluida la verificación de los niveles de monóxido y regulación de la activación de los sistemas de extracción y aspiración, sistemas de transmisión, correas, poleas, vibraciones, verificación de los filtros de central y filtros de puntos de extracción.

- **Tratamientos de legionela:** productos, revisiones, pruebas de laboratorio, analíticas.

- **Instalación de fontanería, agua fría, caliente y elementos terminales:**

Mantenimiento, conservación, incluidas las averías de los equipos de producción de ACS.
Será por cuenta del adjudicatario la realización de una analítica anual sobre la calidad del agua.

- **Instalación eléctrica y cuadros eléctricos:** Mantenimiento, conservación y sustitución de elementos de protección, incluidas las averías de éstos y sus envolventes. Se efectuará una revisión con Cámara Térmica de cada cuadro con carácter anual, con emisión de informes de la misma.

- **Centro de Transformación**: Mantenimiento, conservación y sustitución de elementos de protección, incluidas las averías de éstos y sus envolventes, limpieza de celdas y del propio centro de transformación con emisión de informes para adecuación a nuevas normativas.

  Se encontrará incluida la gestión de las revisiones a realizar por organismos de control autorizado (OCA) en cumplimiento de la normativa vigente.

  Este mantenimiento debe realizarse por empresa especializada en media tensión.

- **Alumbrado exterior, interior, de emergencia y fachada**: Mantenimiento, conservación y sustitución de equipos, incluidas averías y revisión.

- **Grupo electrógeno:** Mantenimiento y conservación, incluidas averías con sustitución de aceite, filtros, baterías, con emisión de informes de cada actuación llevada a cabo.

- **Baterías condensadores, telerruptores, contactores, relés y fusibles:** Mantenimiento, conservación y sustitución de elementos de actuación, regulación y control.

  El mantenimiento de la batería de condensadores deberá realizarse por empresa especialista.

- **SAI-UPS:** Mantenimiento y conservación de los sistemas de alimentación ininterrumpidos, incluidos informes de cada actuación que se lleve a cabo.

  Este mantenimiento debe realizarse por empresa especializada en mantenimiento de equipos SAI.

- **Redes de Tierra y Pararrayos:** Mantenimiento, conservación de los elementos

de fijación y conexión y mejora de conductividad, si fuese necesario, por medio de geles o sales, sustitución de sistemas de sobretensión averiados, con emisión de informes de los datos obtenidos y medidas correctoras adoptadas.

- **Trabajos de albañilería, pintura, cerrajería, soldadura:** Revisiones y reparaciones puntuales.

- **Red de saneamiento:** Mantenimiento y conservación, incluidas las averías de las instalaciones sanitarias, incluyendo las labores de localización y sustitución de los elementos deteriorados.

- **Red de alcantarillado:** Mantenimiento, conservación, desemboces de bajantes, incluidos desatrancos que puedan solucionarse con medios internos.

- **Grupos de presión agua sanitaria:** Mantenimiento y conservación, recarga de vasos de expansión, regulación y tarado de presostatos, verificación de curvas rendimiento de los grupos motobomba, limpieza de depósitos y aljibes, electroválvulas, programación agua de renovación de los aljibes, comprobación de elementos by-pass y averías de la red y del grupo de presión según normativa.

- **Grupos de achique de pluviales, niveles freáticos y fecales:** Mantenimiento y conservación, comprobación de boyas de accionamiento y paro, alarmas de nivel, limpieza de fosos, limpieza de válvulas de retención, averías de las instalaciones.

- **Protección contra incendios:** Mantenimiento, incluida la verificación de los distintos componentes de detección y extinción fijas o móviles como son las Centrales de detección, sirenas, pulsadores, detectores, sistemas automáticos de detección, BIEs, grupos de presión, redes de distribución, aljibes, columnas secas, hidrantes, equipos de extinción de incendios (extintores), compuertas cortafuegos, y otros incluidas las asistencias por avería sin coste. Programación sin costes de centralitas de alarmas de Incendios. La empresa que realice este mantenimiento deberá estar en posesión de la autorización por parte de los Órganos Territoriales competentes de la Administración Pública, debiendo acreditarlo con el certificado correspondiente en vigor como Mantenedor de Protección Contra Incendios (M.P.C.I.), así como el de Instalador de Protección Contra Incendios (I.P.C.I.).
  Se incluye el mantenimiento del sistema de extinción del CPD.

- **Voz-Datos:** Mantenimiento, conservación y sustitución de elementos de líneas de datos, latiguillos, conectores y tomas de Voz-Datos; localización de averías en líneas telefónicas.

- **Instalación de riego.**

- **Tejados, Azoteas, Terrazas**: Revisión y mantenimiento en correcto estado de los tejados, azoteas, terrazas y cubierta.

- **Vías de acceso y garaje:** Revisión periódica de barreras y puertas de acceso, incluido el portón del garaje.

  Este mantenimiento debe realizarse por empresa especializada en mantenimiento de barreras y puertas automáticas.

- **Techos y suelos técnicos:** Sustitución de placas de falso techo deterioradas, incluido montaje de accesorios, así como placas de moqueta.

Otros servicios a incluir:

- Programación sin costes de los distintos equipos o instalaciones como centralitas de alarmas de Incendios, autómatas programables.

- Montaje, desmontaje, traslado y movimiento de mobiliario y puestos de trabajo dentro del edificio de pequeña escala y respuesta inmediata.

- Mantenimiento de sumideros y rejillas tanto de exterior como del garaje.

- Limpieza y mantenimiento de las rejillas de climatización.

- Servicio de atención a trabajadores del edificio: se atenderán las incidencias en las instalaciones detectadas y comunicadas por los trabajadores del centro, y se realizarán cuantos trabajos demanden siempre que sean objeto del presente contrato y a ejecutar según lo establecido en este Pliego de Prescripciones Técnicas.

- Acompañamiento a empresas externas a realizar otros trabajos, o servicios de mantenimiento o reparación de ascensores, servicios de desinfección, desinsectación y desratización, servicios técnicos oficiales, OCA, entre otros.

- Cualquier otro trabajo que demande la propiedad relacionado con el mantenimiento integral del edificio y sus instalaciones, incluido el control y comunicación a la propiedad del estado de las inspecciones obligatorias y

recomendadas para todas y cada una de las instalaciones del edificio.

Equipos mantenidos por otras empresas:

- Equipos de clima, detección de incendios y extinción de los CPD incluido el circuito hidráulico.

- Sistema inmótico de Control y Gestión de instalaciones, CCTV y Sistema de control de accesos.

  La sustitución y pequeñas tareas de mantenimiento de elementos de estas instalaciones será realizada por personal del adjudicatario, salvo instrucciones en contrario por parte de la propiedad.

- Ascensores y Montacargas.
- Sistema anti-intrusión

El coste del mantenimiento de estos equipos y sistemas corre a cargo de IMDEA Software, pero la gestión, coordinación y acompañamiento de visitas relativas a dicho mantenimiento se llevará a cabo por personal de la empresa adjudicataria.

La realización de pequeñas tareas y reparaciones relativas a su monitorización, encendidos y apagados, problemas eléctricos, disparo de protecciones térmicas, deberán realizarse por el personal asignado al contrato.

El adjudicatario revisará el funcionamiento de las instalaciones conectadas a los sistemas inmótico, CCTV y de controles de accesos, mediante sus sistemas de monitorización (BMS), planificará y coordinará junto con la propiedad las actuaciones que deba realizar la empresa mantenedora.

3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

Los mantenimientos definidos a continuación se realizarán preferentemente por los técnicos de mantenimiento adscritos y desplazados a la sede de IMDEA por la empresa adjudicataria para la realización de estos servicios en las instalaciones del edificio, excepto aquellos trabajos o mantenimientos, que por sus características o especialización requieran un perfil específico o cualificado para su ejecución.

Los trabajos de mantenimiento que se incluyen en este contrato se engloban en los siguientes tipos: técnico legal, preventivo y correctivo. En el plan de mantenimiento que

presentará el adjudicatario en el primer mes de contrato tendrá que detallarse el mantenimiento a realizar a cada una de las instalaciones con su periodicidad.

Tipos de mantenimiento:

(MP) **MANTENIMIENTO PREVENTIVO**

(**MT**) **MANTENIMIENTO TÉCNICO LEGAL**

(MC) **MANTENIMIENTO CORRECTIVO**

3.1.- Mantenimiento preventivo (MP)

Serán por cuenta del adjudicatario las tareas de mantenimiento preventivo de todas las instalaciones detalladas en el listado de instalaciones adjunto a este pliego.

Tiene por objeto la adecuada revisión, con realización de actuaciones correctoras, para prevenir la aparición de averías futuras, así como asegurar la vida útil de los equipos e instalaciones.

Se realizarán todas las tareas de mantenimiento preventivo que establezcan los reglamentos técnicos y normativa vigente para cada tipo de instalación, así como todas aquellas operaciones recomendadas por instaladores y fabricantes.

La realización de estos servicios es periódica y deberá garantizar su funcionamiento con el mejor rendimiento operativo, observando la defensa del medio ambiente y la seguridad del servicio y de las personas, tanto operarios como usuarios.

Las tareas a realizar serán básicamente de inspección, vigilancia, revisión, pruebas, comprobación de medidas, regulación y ajustes, limpieza y engrase de piezas mecánicas y sustitución de elementos de duración limitada o que han sobrepasado la tolerancia permitida. Las mencionadas tareas se harán siempre según lo indicado en la normativa vigente.

3.2.- Mantenimiento Técnico-legal (MT)

La empresa adjudicataria elaborará todos los informes, boletines, certificados y demás documentación que establezca la normativa vigente, con la periodicidad que en ella se indique, como mantenedora de las diferentes instalaciones a destacar, entre las que sean de aplicación, los siguientes:

- Certificado de revisión anual de medida de puesta a tierra de la instalación eléctrica, de acuerdo con la ITC-BT 18 del REBT.

- Certificado de la realización de la inspección de la instalación eléctrica de los edificios de acuerdo con la ITC-BT 5 del REBT.
- Certificado de mantenimiento anual de la instalación térmica, según RD 1027/2007, de 20 de julio.
- Certificado de actuaciones en sistemas de producción y depósitos A.C.S., según lo establecido en el RD 865/2003, de 4 de julio.
- Certificado de revisión anual de la instalación de pararrayos.
- Certificado anual de P.C.I., según establece el RD,513/2017 del 22 mayo donde se incluirán las revisiones trimestrales anteriormente realizadas.
- Informe de revisión anual.

El mantenimiento técnico legal es un mantenimiento preventivo específico exigido por la normativa técnica vigente en cada momento, ya sea de carácter comunitario, nacional, autonómico o municipal, y consiste en revisiones o inspecciones periódicas obligatorias de las instalaciones, realizando cuantas pruebas se precisen para su valoración.

El mantenimiento técnico legal será realizado de acuerdo con las especificaciones de los reglamentos industriales de aplicación y/o la normativa vigente.

El adjudicatario será responsable de la gestión y control de las revisiones obligatorias de aquellos elementos e instalaciones que debe someterse a las mismas en los plazos establecidos por la reglamentación vigente, sin perjuicio de que dichas revisiones deban llevarse a cabo por la correspondiente entidad oficial o empresa autorizada. El coste de estas revisiones obligatorias será por cuenta de la propiedad.

3.3.- Mantenimiento correctivo (MC)

Contempla los servicios para la reparación de las averías que puedan producirse como consecuencia del uso y funcionamiento de las instalaciones del edificio, así como la solución de incidencias cualquiera que sea su causa, y no estén incluidas en las tareas propias del mantenimiento preventivo.

Su objetivo será atender las averías o problemas comunicados o detectados, reparando o sustituyendo todos los elementos deteriorados hasta que la instalación afectada recupere su estado normal de funcionamiento.

3.3.1 Formas del mantenimiento correctivo

El mantenimiento correctivo tendrá tres formas diferenciadas:

- **Mantenimiento correctivo ordinario**. Son reparaciones que se pueden considerar normales dentro de la vida útil de las instalaciones y equipos, y/o que hay que acometer con relativa frecuencia, por ejemplo, la sustitución de lámparas fundidas.

- **Mantenimiento correctivo extraordinario**. Son reparaciones o acciones correctivas de mayor envergadura y coste económico, que no se consideran normales dentro de la vida útil de la instalación, así como intervenciones para la mejora y/o adecuación de las instalaciones. En ambos casos, las actuaciones serán realizadas siempre bajo la aceptación por parte de la persona responsable del seguimiento del contrato perteneciente a la empresa adjudicataria.

  En caso de que para un correctivo extraordinario sea precisa la compra de alguna pieza, la empresa adjudicataria informará de forma precisa cuál es la necesaria. El coste de la misma correrá a cargo de la propiedad. La Fundación IMDEA Software podrá adquirirla por su cuenta y ponerlo a disposición de la empresa adjudicataria o podrá encargársela a ésta directamente. En dicho caso, la empresa adjudicataria podrá suministrarlos, previa aprobación por escrito del correspondiente presupuesto. La mano de obra, medios auxiliares y desplazamientos de personal correspondientes a estas labores de mantenimiento se encuentran incluidas dentro de los costes del contrato

- **Actuaciones inmediatas ante urgencias**. Son los servicios para atender las demandas surgidas en el edificio objeto de este contrato, salvo que sean suficientes los efectivos destacados en el mismo. Este tipo de actuaciones serán necesarias cuando concurra cualquier circunstancia que requiera una resolución inmediata. Cada actuación de este tipo será notificada por la empresa adjudicataria al responsable de la empresa adjudicataria.

3.3.2 Procedimiento para los avisos

La empresa adjudicataria dispondrá de un servicio 24 horas los 365 días del año, para la recepción de avisos, que incluya los avisos de emergencias en horario nocturno, fines de semana y festivos Esta atención será personal en todo momento. El coste de este servicio de atención 24 horas estará incluido en el precio de licitación. Además de posibles llamadas de personal del adjudicatario, el servicio 24 horas recibirá vía sms alarmas de posibles fallos en el funcionamiento de las instalaciones, incluidos fallo de clima, incendio, cortes de luz y agua, que deberá atender de manera urgente.

Al hacerse cargo de las instalaciones y, en todo caso, dentro de la semana siguiente a la formalización del contrato, el adjudicatario presentará el procedimiento de actuación para casos de emergencia, así como la relación de los teléfonos, teléfonos móviles de contacto de los operarios de conducción y mantenimiento, así como de los responsables técnicos objeto del contrato.

Para las intervenciones por avería los tiempos de respuesta se determinarán en función de la urgencia y/o prioridades que determine la propiedad.

El tiempo de respuesta máximo a la solicitud de intervención de avería se determinará por los siguientes parámetros:

- **Avería urgente:** Por avería urgente se entiende toda aquella avería que en caso de no ser reparada de forma inmediata podría crear un riesgo de salud laboral o un perjuicio económico real a los equipos e instalaciones del edificio, superior al coste de materiales, piezas de sustitución y otros posibles costes de actuaciones específicas para su resolución. Es decir, en caso contrario, de no actuar de forma inmediata y resolver el problema o avería, el daño real o potencial puede ser muy superior al coste de reparación. Se atenderá en el plazo máximo de 2 horas desde la comunicación del aviso.

En concreto se considerarán averías urgentes las relacionadas con:

- Centros de Proceso de Datos
- Sistema de climatización
- Tuberías de agua
- Suministro eléctrico
- Inundaciones
- Puertas y barreras de acceso al edificio.
- 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.
- Cualquier alarma que detecte la Central de Incendios
- Todas aquellas averías en equipos o instalaciones que impidan el normal desarrollo del centro o entrañen riesgos personales o materiales.

- **Avería no urgente:** Por avería no urgente se entiende toda aquella que permite una planificación anticipada, no siendo precisa la actuación inmediata para su resolución. En este caso, se requiere un informe técnico justificativo y un presupuesto desglosado de materiales y mano de obra, que deberá ser aceptado por la propiedad. Se atenderá antes de las 48 horas siguientes desde la comunicación del aviso.

Para las averías no urgentes el plazo se computa sin tener en cuenta los sábados, domingos y festivos.

Una vez iniciados los trabajos para la reparación de una avería, ésta debe quedar finalizada sin dilatación en el tiempo, salvo causa justificada.

No obstante, las operaciones de reparación se iniciarán inmediatamente con el personal disponible en el edificio si existiese personal de mantenimiento presencial en el mismo, comprometiéndose el adjudicatario, si así lo requiriese la clase de reparación o la urgencia, a desplazar otro personal adicional de apoyo necesario para la ejecución de la reparación.

3.3.3 Registro de avisos

Los avisos de avería serán anotados por el adjudicatario en un Registro de Avisos. Los datos que deberán recogerse en el Registro, para cada uno de los avisos, son los siguientes:

- Fecha y hora que se recibe el aviso
- Número de la orden de trabajo
- Calificación de la avería (urgente o no urgente)
- Descripción de la avería
- Persona que da el aviso y medio por el que se avisa de la avería
- Fecha de resolución de la avería

Este registro, permanentemente actualizado, deberá ponerse a disposición de IMDEA Software. Asimismo, la empresa adjudicataria presentará a los técnicos designados los informes justificativos demandados por estos sobre los mantenimientos correctivos a realizar en los equipos e instalaciones del presente Pliego de Prescripciones Técnicas,

sin coste alguno.

4.- SUMINISTROS CONSUMO-MATERIAL FUNGIBLE

Los suministros materiales posibles se clasifican de acuerdo con los siguientes apartados:

- Materiales fungibles.
- Productos consumibles
- Repuestos.

4.1.- Material Fungible

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, 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.

4.2.- 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 (excluido el combustible de los vehículos y equipos de su propiedad).

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

- Elementos de estanqueidad.
- Pilotos de cuadros eléctricos.

- Fusibles.
- Tornillería, tacos, elementos de sujeción, etc.
- Materiales de sellado con siliconas ácidas o neutras.
- Materiales adhesivos y fijación.
- Materiales de aplicación de pinturas o decapado.
- Lijas, abrasivos, discos de corte o de abrasión.
- Materiales de limpieza o desengrasado.
- Agua destilada.
- Grasas, aceites y elementos de lubricación, para equipos ordinarios.
- Electrodos para soldadura.
- Pinturas antióxido.
- Recarga de gas refrigerante de cualquier tipo (hasta un máximo de 10 kg/anual).
- Nitrógeno.
- Manta de filtro o filtrina de distintas densidades, según necesidad.
- Oxígeno.
- Acetileno.
- Propano.
- Cinta adhesiva de aluminio.
- Cinta de armaflex.
- Tubo de PVC o polietileno para el control de presostatos y actuadores de los climatizadores.

4.3.- Repuestos

Se entenderán por repuestos todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación no incluidos en los puntos 4.1 ó 4.2.

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 íntegramente a 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.

Si con motivo de las revisiones de mantenimiento, o por causa de averías, se hace necesaria la adquisición de materiales, piezas y equipos para las instalaciones objeto de esta contratación, la fundación IMDEA Software podrá adquirirlos por su cuenta y ponerlo a disposición del adjudicatario o el adjudicatario podrá suministrarlos, previa aprobación por escrito del correspondiente presupuesto.

La mano de obra, medios auxiliares y desplazamientos de personal correspondientes a estas labores de mantenimiento se encuentran incluidas dentro de los costes del contrato.

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

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

5.- MEDIOS MATERIALES

El adjudicatario ha de disponer de todos los aparatos y maquinaria necesarios para ejecutar su trabajo. Dispondrá de medios propios de transporte y auxiliares necesarios, así como de los equipos de protección personal precisos para cada tipo de trabajo y de la colocación de los elementos de protección y señalización con el fin de evitar accidentes, tanto a su propio personal o a personas ajenas, durante la ejecución de los trabajos.

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

Dichos medios se clasifican en:

- Herramientas de mano, para tipología de actuación eléctrica–electrónica.
- Herramientas de sujeción de equipos a los paramentos.

- Herramientas de metrología para señales eléctricas–electrónicas.
- Herramientas de mano de fontanería.
- Herramientas de mano de jardinería.
- Herramientas de soldadura eléctrica y oxiacetilénica.
- Herramientas de climatización: manómetros de gas, equipos de medición de caudal y presión y control de los climatizadores.

En cualquier caso, el personal asignado al centro tendrá que disponer de todas las herramientas necesarias para la realización de su trabajo así como un terminal telefónico donde poder localizarle en todo momento y un ordenador con impresora.

6.- RECURSOS HUMANOS-DEDICACIÓN AL SERVICIO

6.1.- Requisitos

La empresa adjudicataria asignará de forma exclusiva un oficial de 1ª con las características mínimas requeridas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que deberá estar presencialmente en las instalaciones de IMDEA Software en horario de 8 am a 5 pm horas.

Además, se prevé una dedicación de un gestor técnico, ingeniero o ingeniero técnico de 2 horas a la semana con las características determinadas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Dicho responsable ejercerá todas las funciones de control, supervisión y gestión técnica de los recursos propios y los que se establezcan como apoyo a la Fundación. Se responsabilizará del cumplimiento del Plan de Trabajo, del buen funcionamiento de las instalaciones, y de informar al responsable designado por Fundación de cualquier aspecto relevante.

Este responsable estará a disposición de la Fundación y realizará visitas periódicas al edificio para la supervisión del servicio. La presencia de este técnico podrá ser requerida en cualquier momento por la Fundación. En casos de emergencia, la Fundación podrá exigir la presencia del técnico responsable, aunque sea fuera del horario habitual de trabajo, por lo que dicho técnico deberá estar localizable 24 horas al día los 365 días del año, o persona que lo sustituya durante sus periodos

vacacionales o de libranza.

La Fundación podrá solicitar a la empresa adjudicataria la sustitución de cualquiera de los trabajadores adscritos al contrato cuando se estime que su actuación no es satisfactoria para el cumplimiento del objeto del mismo. Recibida por escrito dicha petición, la empresa adjudicataria deberá realizar la sustitución solicitada en el plazo de cinco días hábiles, sin que esta circunstancia implique gasto adicional alguno para la Fundación. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones legales que pudieran seguirse de la actuación de la persona sustituida. Se consideraran de especial gravedad actuaciones que pongan en riesgo la integridad de las instalaciones o las personas, así como los incumplimientos en materia de prevención de riesgos laborales de los empleados del contratista. La empresa adjudicataria deberá comunicar por escrito, con una antelación mínima de un día natural, la nueva incorporación.

El personal asignado a la prestación de este servicio deberá ser complementado con los oficios especializados que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos, en un régimen laboral de contratación normal o transitoria o en régimen de subcontratación con empresas. En cualquier caso, la empresa adjudicataria no podrá alegar como causa del retraso o imperfección de la ejecución de los trabajos la insuficiencia de plantilla mínima a la que estas condiciones obligan, debiendo estar en disposición de puesta en servicio 24 horas al día los 365 días del año. A tal efecto, la empresa adjudicataria deberá disponer de un servicio de atención 24 horas al día los 7 días de la semana, para actuaciones en averías o incidencias objeto del contrato, requeridas en este pliego.

6.2.- Condiciones generales

Todas las sustituciones del personal asignado, ya sea por baja laboral, vacaciones o cualquier otra circunstancia, se realizarán en tiempo y forma precisa, con su correspondiente formación específica respecto a las instalaciones y sistemas a cubrir, no incrementándose el coste de licitación por este periodo de formación. Estas sustituciones serán admitidas cuando estén suficientemente justificadas, y previa autorización de la empresa adjudicadora.

La empresa adjudicataria deberá comunicar a los responsables del contrato de la empresa adjudicadora, la identidad de las personas que vayan a prestar servicio con una antelación mínima de 48 horas, evitando la rotación excesiva de las mismas y adiestrándolos en sus funciones con la anticipación que sea precisa en cada caso.

La empresa adjudicataria estará obligada al cumplimiento de cuantas disposiciones, de carácter normativo presente y futuro, en materia laboral, de Seguridad Social, fiscal y de seguridad e higiene en el trabajo resulten de aplicación. En especial, la empresa adjudicataria será responsable en exclusiva de cuantas obligaciones se deriven de

cualesquiera extinciones o resoluciones de contratos de trabajo, u otras medidas, derivadas, directa o indirectamente, del cumplimiento, interpretación o extinción del contrato adjudicado.

Durante los horarios de servicio en el Centro, el personal irá debidamente vestido y portarán las tarjetas de identificación con el logo del centro.

6.3.- Obligaciones laborales

El adjudicatario se compromete a retribuir adecuadamente al personal que contrate asumiendo de forma directa y no trasladable a la Fundación IMDEA Software 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 del centro a otro organismo de la Administración Pública, de modo que en ningún caso podrán repercutir dichas modificaciones en un incremento del precio de adjudicación.

La empresa adjudicataria queda obligada a que todo el personal propio o ajeno, que emplee para la ejecución de los trabajos contratados, esté afiliado a la Seguridad Social, obligándose, asimismo, a cumplir, con dicho personal, toda la legislación vigente.

Todos los gastos de carácter laboral, así como los relativos a tributos del referido personal, serán por cuenta de la empresa adjudicataria.

Se exigirá a la empresa adjudicataria para la liquidación mensual de sus servicios, la demostración documental de estar al corriente en el pago de las cuotas de la Seguridad Social correspondientes al personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados y de haber abonado los salarios correspondientes al personal asignado al servicio.

El adjudicatario responderá ante los tribunales de justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal, sea propio o subcontratado, eximiendo a la Fundación.

El personal que, por su cuenta, aporte o utilice el adjudicatario no podrá tener vinculación alguna con la Fundación y no tendrá derecho alguno respecto a la misma. Dicho personal dependerá exclusivamente del adjudicatario y, por ende, éste tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empresario, a tenor de la legislación laboral y social, sin que en ningún caso pueda esgrimirse derecho alguno por dicho personal en relación con la Fundación, ni exigirse a ésta responsabilidad de cualquier clase, como consecuencia de las obligaciones existentes entre el adjudicatario y sus trabajadores, aún en el supuesto de que los despidos o medidas que adopte se basen en el incumplimiento o interpretación del contrato.

El adjudicatario deberá disponer de un plan de seguridad y salud para la realización del servicio suscrito por un técnico competente.

La empresa adjudicataria estará obligada a dotar al personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados de todos los medios de seguridad necesarios, protecciones colectivas y personales, en cumplimiento de la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales.

La empresa adjudicataria deberá informar, en el mismo día que suceda, sobre cualquier accidente o incidente ocurrido al personal de la empresa adjudicataria en la realización de trabajos y servicios del objeto de este contrato.

Los daños que el personal de la adjudicataria pueda ocasionar en el edificio, locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad de las dependencias de la Fundación, ya sea por negligencia o dolo, serán indemnizados por aquélla, siempre a juicio del responsable de la Fundación, que podrá detraer la compensación procedente del importe de las facturas que presenta la adjudicataria.

La Fundación IMDEA Software 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 seguros contratadas con compañías de seguros o con cualquier entidad pública o privada por actitudes o comportamientos de los empleados de la entidad adjudicataria 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.

6.5.- Obligaciones y responsabilidades en materia de 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. Con anterioridad al inicio de la prestación de los servicios contratados, la entidad deberá aportar a la Fundación IMDEA Software la documentación relativa a la evaluación de riesgos y planes de prevención de todos los puestos de trabajo necesarios para la prestación del servicio y toda la documentación en materia de coordinación de actividades empresariales, especialmente en lo relativo a formación del personal propio y a los medios de protección de los mismos.

Asimismo, antes del comienzo de su actividad deberá comunicar los nombres de las

personas que actúen como delegados de prevención.

En caso de que para algún trabajo específico se realizara la contratación o subcontratación de una o varias empresas, se comunicará previamente dicha subcontratación a la Fundación y se facilitará certificación de que las empresas contratadas y subcontratadas han realizado la evaluación de riesgos y han cumplido con sus obligaciones, en materia de información, respecto de los trabajadores que vayan a prestar sus servicios en la sede de la Fundación y que han establecido con dichas empresas los medios necesarios de coordinación de actividades empresariales.

7.- CONTROL DE LOS SERVICIOS

7.1.- Obligaciones durante la ejecución

Revisiones periódicas obligatorias. El adjudicatario se encargará de gestionar y coordinar las revisiones periódicas obligatorias de todas las instalaciones. Estas revisiones formarán parte del plan de mantenimiento a entregar por el adjudicatario.

Otras revisiones. El adjudicatario se encargará de proponer, gestionar y coordinar todas las revisiones que sean recomendables para todas las instalaciones. Estas revisiones formarán parte del plan de mantenimiento a entregar por el adjudicatario.

Informe de mantenimiento. Cada revisión generará un informe de mantenimiento en el que deberán citarse todas las labores realizadas en la instalación que ha sido revisada, así como otros trabajos realizados, materiales empleados y las incidencias observadas, el operario que la ha realizado con fecha y hora; en el caso de detección de anomalías se adjuntará una recomendación de actuación que será sometida al análisis de la propiedad.

Libros de Mantenimiento Oficiales. El adjudicatario vendrá obligado a suministrar y llevar al día los Libros de Mantenimiento Oficiales que prescribe en la actualidad el organismo competente en materia de industria y energía para determinados tipos de instalaciones, así como de los que pudiese exigir durante la duración del contrato de mantenimiento.

Libro de Registro de Intervenciones. Igualmente será de su competencia el suministro de un Libro de Registro de Intervenciones donde deberá almacenar todos los partes de trabajos realizados en dicho edificio (preventivo y correctivo).

La propiedad podrá solicitar acceso a los libros de mantenimiento y registro de intervenciones en cualquier momento.

Recogida de Residuos de los equipos de iluminación, aparatos eléctricos y electrónicos. Será por cuenta del contratista la recogida de todos los materiales de los equipos de iluminación y aparatos eléctricos y electrónicos generados dentro del contrato para el reciclado de los mismos a punto limpio, indistintamente que estos materiales fueran suministrados por el adjudicatario o por la empresa adjudicadora.

7.2.- Otras actuaciones

Como se ha mencionado anteriormente, la empresa mantenedora se encargará de gestionar las revisiones legales de las instalaciones con organismos autorizados, avisando con al menos 2 meses de antelación a la propiedad.

La empresa adjudicataria coordinará y dirigirá la actuación de sus empleados y de las actuaciones que sean necesarias (inspecciones oficiales, visitas de empresa, OCA, etc.…) incluso si éstas fueran contratadas por la propiedad, contando con el permiso de la misma.

Listado no exhaustivo de instalaciones a las que se hace referencia en los párrafos anteriores:

- Baja tensión (B.T.)
    - Medición de tierras (revisión anual).
    - Instalaciones eléctricas B.T. y termografías (revisión anual).
    - Revisión de pararrayos (revisión anual).
    - OCA B.T. (revisión cada 5 años).
- OCA de ascensores (revisión cada 2 años).
- OCA de Centro de transformación y seccionamiento de M.T. (revisión cada 3 años).

Además, se encargará de gestionar las revisiones de los siguientes equipos e instalaciones avisando con al menos 2 meses de antelación a la propiedad, independientemente de si el adjudicatario es el encargado de la realización del mantenimiento o no:

- Grupo electrógeno (revisión anual).
- Limpieza y desinfección de interacumuladores de ACS (revisión anual).
- Limpieza y desinfección de los aljibes (AFS y PCI) (revisión anual, de acuerdo con el RD 865/2003).
- Protección contra incendios (revisión de acuerdo con el RD 513/2017).
    - Puertas RF / Portones.
    - Detección de CO garaje.
    - Detección y extinción automática del CPD.
    - Sistema de extinción de la cocina del restaurante.

- Instalación de gas (revisión cada 5 años).
- Desinfección / desratización /desinsectación.
- Control de accesos.
- CCTV.
- Sistema anti–intrusión.
- Mantenimiento de puertas automáticas.
- Voz y datos.
- SAI / UPS.
- Puntos de carga para vehículos eléctricos.

En el primer mes de contrato el adjudicatario acordará con la propiedad el protocolo de actuación para la correcta gestión del mantenimiento de las instalaciones cuyo mantenimiento depende de terceras empresas. Este protocolo será revisado periódicamente para garantizar su eficiencia.

7.3.- Informes

Una vez efectuada la contratación, iniciados los servicios y durante toda la vigencia del contrato, la entidad adjudicataria se compromete a entregar los siguientes documentos a la empresa con la periodicidad que se indica.

- **Informe inicial del estado de las instalaciones**: Inventario e informe inicial de las instalaciones dentro de los 30 días desde la firma del contrato, donde se detallarán los siguientes puntos:
    - Inventario de los equipos e instalaciones recepcionados.
    - Anomalías detectadas.
    - Propuestas correctoras.
    - Propuestas de mejoras que redunden en un mejor funcionamiento o ahorro energético.

Junto con este informe, la empresa adjudicataria deberá entregar las propuestas de material de reposición o fungibles mínimos que se precisen para evitar paradas prolongadas de las instalaciones por falta de material.

- **Plan de mantenimiento:** en el primer mes de contrato se presentará un plan de mantenimiento donde se definirán los protocolos de mantenimiento preventivo y predictivo a realizar sobre cada instalación, así como la planificación a seguir para una correcta periodicidad en la realización de los trabajos de mantenimiento. En el plan de mantenimiento propuesto se deberá respetar como mínimo las tareas y periodicidades establecidas por los fabricantes y en la normativa vigente.

  Los objetivos del plan de mantenimiento son:

  - Realizar una adecuada planificación y seguimiento de las revisiones de las instalaciones, de acuerdo con lo previsto en el presente pliego.
  - Reducir los costes del mantenimiento correctivo y averías de las instalaciones.
  - Alargar la vida útil de los subsistemas constructivos y de los equipos.
  - Mejorar la garantía de servicio y funcionamiento hacia sus usuarios.
  - Reducir el tiempo de respuesta en el mantenimiento correctivo, definiendo una planificación de las operaciones de mantenimiento

El plan de mantenimiento se revisará mensualmente para coordinar entre el adjudicatario y la propiedad las tareas a realizar, que se plasmarán en la planificación mensual.

- **Planificación semanal del servicio:** con carácter semanal se presentará a la Fundación una planificación del servicio a realizar en esa semana detallando las actividades de mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal a realizar y la persona que lo va a realizar.

- **Informe anual del estado de las instalaciones:** se presentará un informe anual del estado de las instalaciones haciendo hincapié en la instalación de climatización que deberá coincidir con la emisión del certificado de las instalaciones térmicas, según establece el RD 1027/2007, de 20 de julio.

7.4.- Asesoramiento

Igualmente es objeto del contrato el asesoramiento técnico a la empresa adjudicadora del presente Pliego de Prescripciones Técnicas, en las siguientes materias:

- Seguridad de las instalaciones y adaptación a la normativa vigente.
- Previsión y anticipación de posibles problemas, averías o incidencias graves en las instalaciones.
- Propuestas de mejoras en el funcionamiento de los equipos, sistemas e

instalaciones y en las propias actuaciones de mantenimiento.

- Propuestas de optimización para un mejor aprovechamiento y rendimiento económico de las instalaciones y de su eficiencia de funcionamiento.
- Propuestas de optimización para la mejora de la contratación y gestión de contratos con compañías y empresas suministradoras (suministros energéticos, agua, gas y otros suministros energéticos).
- Análisis y previsión de costes de reposición de instalaciones y cuadros de amortización.
- Solicitud de permisos y licencias.
- Preparación de presupuestos.
- En la redacción de informes, proyectos de nueva instalación o modificación de la actual, para conseguir mayor rendimiento, mayor seguridad, mejor funcionamiento, menor coste o adaptación a la Normativa vigente de alguna de las instalaciones de los edificios incluidos en el contrato.
- Igualmente prestará su asistencia técnica en la recepción de nuevas instalaciones que en su día entren en servicio en el edificio contemplado en esta contratación, analizando su estado e informando por escrito de las deficiencias o anomalías observadas.
- Cualesquiera otras tareas de gestión técnica necesarias para el adecuado mantenimiento del edificio.

8.- GESTIÓN DE AHORRO ENERGÉTICO

El contratista estudiará con cargo al contrato, y a propuesta de la empresa adjudicadora, las necesarias o posibles mejoras de regulación, automatización y control de energía en las instalaciones para mejorar su aprovechamiento, dar mejor servicio al usuario y cualquier reconversión que se traduzca en un ahorro, tanto en los consumos energéticos (electricidad, combustibles, etc.., y agua), como en la contratación (optimización de tarifas eléctricas).

El contratista se comprometerá a realizar las oportunas tareas administrativas para el control y gestión de los suministros en el edificio al objeto de conseguir el objetivo de ahorro de los consumos reales y costes anuales de los suministros (electricidad, gas y agua, y otros consumos), durante la vigencia del contrato y con condiciones constantes, esto es, entre las actuaciones posibles contempladas en esta propuesta de colaboración tecnológica para la optimización de los consumos, la empresa adjudicataria podrá sugerir, asesorar y justificar adecuadamente con informes técnicos sobre las diversas medidas optimizadoras que se podrían adoptar. Las diversas

medidas se pueden clasificar en dos grandes categorías:

a) Medidas de optimización sin inversión:

- Adecuación y optimización de contratos (potencias contratadas, tarifas y discriminación horaria).
- Adecuada conducción de las instalaciones.
- Implantación de un plan de usos energéticos.

b) Medidas de optimización con inversión:

- Compensación de reactiva
- Instalación de elementos de medida, regulación y control (contadores, sensores, termostatos, y otros)
- Otras medidas

9.- NORMATIVA APLICABLE

Todas las operaciones de mantenimiento objeto de este contrato estarán sujetas a las normas y recomendaciones vigentes, tanto en el ámbito estatal como en el particular de la Comunidad de Madrid, atendiendo especialmente y entre otras a:

- Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006) y sus Documentos Básicos.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).
- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad, en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación (RD 3275/82).
- Reglamento de Aparatos que utilizan Combustible Gaseoso y sus Anexos.
- Reglamento de Aparatos que utilizan Combustible Gaseoso.
- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (RITE).
- Reglamento de Seguridad para instalaciones Frigoríficas (RD 552/2019) e ITC.
- Reglamento de Aparatos a Presión.
- Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios.
- Ley de Prevención de Riesgos Laborales y Reales Decretos que la desarrollan.

y especialmente:

- Legislación aplicable en materia de envases, especialmente la ley 11/1997 de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases (B.O.E. 25 de abril 1997.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (B.O.E. 22/4/1998) desarrollada por la Orden M.A.M./304/2002 de 8 de febrero (B.O.E.19/2/2002) y el Real Decreto 833/1998, de 20 de junio (B.O.E 5/7/1997), así como la normativa aplicable que pudiera promulgarse en ejecución o por derogación de la citada, tanto en el ámbito estatal como autonómico, y concretamente en este último, la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

10.- PLAN DE TRANSICIÓN

Durante el periodo final de vigencia del contrato, o en su caso, en cualquiera de sus prórrogas, se establecerá un periodo transitorio de ejecución en condiciones especiales, de modo que se garantice la prestación del servicio de forma ininterrumpida, comprometiéndose el adjudicatario a colaborar con el nuevo adjudicatario en aquellas actividades necesarias, encaminadas a la planificación de las medidas de mantenimiento necesarias.

Este periodo de transición no será superior a 30 días. Al objeto de garantizar una adecuada transición de salida, el adjudicatario, durante ese periodo de transición establecido al efecto, deberá seguir garantizando la completa y correcta operatividad de todos los servicios prestados al amparo del contrato, comprometiéndose además a facilitar el traspaso de conocimiento al prestador entrante.