

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EL CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y DE EQUIPOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DE LA SEDE SOCIAL DE OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**

## **1. OBJETO DEL CONTRATO**

El presente documento establece las prescripciones técnicas y condiciones específicas a las que ha de ajustarse la empresa que resulte adjudicataria del contrato de mantenimiento correctivo (LOTE I) y de equipos de protección contra incendios (LOTE II) de la sede social de la empresa Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. (en adelante OBRAS DE MADRID) ubicada en la C/ Alcalá, 21 de Madrid.

La prestación del servicio se realizará con arreglo a los requerimientos y condiciones técnicas que se estipulan en este Pliego de Prescripciones Técnicas y a las instrucciones de OBRAS DE MADRID.

## **2. DEFINICIÓN GENERAL Y ALCANCE DE LOS SERVICIOS**

### **2.1. Definición general**

Las características generales de las oficinas son las siguientes:

La oficina se distribuye en cuatro plantas, la planta primera de 339 m2, la planta tercera de 452 m2, la planta cuarta de 885 m2 y la planta doce de 224 m2.

Las cuatro plantas tienen despachos cerrados, varios puestos de trabajo, salas de reuniones, de espera y aseos. Además las plantas 1ª, 4ª y 12ª cuentan con una pequeña cocina.

- El suelo en la planta 1ª y 3ª es de tarima de PVC, la planta 4ª tiene tarima de madera y la 12ª moqueta.
- Los aseos tienen mamparas de panel de madera y alicatados hasta el techo con suelo de gres.
- Las cocinas en la 1ª, 4ª y 12ª tienen pintura lija y alicatado.
- Las paredes son de pintura lija y forrada de paneles de melamina.
- Los techos están contruidos de chapa metálica perforada.
- Ventanales de carpintería metálica.

- Puertas de melamina en 1ª y 3ª planta y de madera contrachapadas en la 4ª planta.

## **2.2. Alcance de los servicios**

### **LOTE I: Mantenimiento correctivo de las oficinas de OBRAS DE MADRID**

La prestación de los servicios de mantenimiento de las oficinas de OBRAS DE MADRID comprenderá exclusivamente un mantenimiento correctivo.

El mantenimiento correctivo tendrá dos 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 este caso, las actuaciones serán realizadas siempre bajo la aceptación por parte de la persona responsable del seguimiento de OBRAS DE MADRID.

La prestación del servicio de mantenimiento correctivo comprenderá los siguientes servicios a modo indicativo no exhaustivo:

#### Instalaciones de fontanería y saneamiento

-Redes generales y de distribución interior de agua potable, desde la acometida de la red general de distribución del suministrador hasta los distintos puntos de consumo de agua fría y caliente: tuberías, aislamientos, desagües, llaves de cortes, tomas de agua, sanitarios, termos eléctricos, grifería, etc. y saneamientos (incluidas arquetas bajante, sumideros, conductos de evacuación, desatracos).

#### Instalaciones térmicas de climatización e instalación de gas

-Redes de distribución de agua de climatización, tuberías, válvulas, llaves, etc.

-Redes e instalaciones de extracción e impulsión, motobombas, extractores, conductos, rejillas, difusores, etc.

-Reparación de averías en los equipos de climatización, Sistemas de control centralizado y de regulación de climatización.

-Instalación de agua caliente sanitaria: conducciones, bombas, termos, etc.

#### Instalaciones de electricidad

-Acometida desde las redes generales de exteriores, centro de transformación de alta tensión, grupo electrógeno, SAI, cuartos de contadores, cuarto de servidores, cuadros generales de protección, etc.

-Redes de distribución interior: canalizaciones, cuadros secundarios, mecanismos de control y protección, interruptores, puntos de luz, tomas de corriente, equipos de iluminación y en general todas las instalaciones, redes y circuitos de suministro de energía eléctrica.

#### Otras instalaciones

-Red de megafonía, equipos y sistemas audiovisuales en las salas de reuniones.

-Antenas para televisión digital

-Instalaciones de control de accesos, puertas automáticas de entrada de las cuatro plantas de oficinas y puertas interiores manuales.

#### Otros trabajos

-Albañilería en general, solados, alicatados, revestimientos, falsos techos modulares o de escayola. Reparación y subsanación de filtraciones y goteras.

-Reparación de suelo.

-Cerrajería (reparación y sustitución de cerraduras en puertas, armarios y mobiliario) y carpintería de madera, incluidos armarios y reparación de mobiliario y carpintería metálica (interior y exterior).

-Cristalería y vidrios, incluidos los espejos. Reparación de ventanas tanto correderas como batientes, con sus correspondientes elementos de cierre, bisagras, etc. Se corregirá en su caso pérdidas térmicas y defectos de aislamiento en ventanales. Reparación de sistemas de cortinajes de ventanas.

-Pintura y demás oficios derivados de reparaciones de climatización, electricidad y fontanería.

-Asistencia de personal de mantenimiento para las labores de montaje y desmontaje puntual de mobiliario de los edificios (sillas, mesas, estanterías, etc.) Reparaciones de mobiliario, soldaduras, tapizado. Colocación de aparatos, cuadros y cualquier otro elemento que sea preciso instalar en las oficinas.

#### Tiempo de respuesta

La adjudicataria deberá prestar un servicio de Atención las 24 horas del día durante los 365 días al año, para actuaciones en averías o incidencias urgentes en las oficinas objeto del contrato. La empresa deberá tener un SERVICIO PROPIO de atención 24 horas con personal y dotación propia de la empresa. El coste de este servicio de atención 24 horas estará incluido en el precio de licitación.

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 de las oficinas, superior al coste de materiales, piezas de sustitución y otros posibles costes de actuaciones específicas para su resolución. Es decir, en caso 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.
- 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 el caso de que sea preciso sustituir materiales por fin de vida útil de los mismos se atenderá antes de las 48 horas siguientes desde la comunicación del aviso.

En ambos casos 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 a juicio de OBRAS DE MADRID.

### 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 en que se recibe el aviso
- Número de la orden de trabajo
- Dirección del Centro donde se produce la avería
- Clasificación de la avería (urgente o no urgente)
- Descripción de la avería
- Persona y teléfono que da el aviso de la avería
- Fecha de resolución de la avería

Este registro, permanentemente actualizado, deberá ponerse a disposición de OBRAS DE MADRID.

### **LOTE II: Mantenimiento de los equipos de protección contra incendios**

Los equipos de protección contra incendios existentes en las oficinas de OBRAS DE MADRID deberán ser revisados trimestralmente, y al menos una de dichas revisiones debe ser realizada por una empresa Certificada y homologada.

Los equipos de protección contra incendios deberán mantenerse de forma que se asegure un estado óptimo de los mismos desde el punto de vista funcional y conforme a la normativa vigente.

El personal técnico de la empresa adjudicataria deberá realizar en cada visita las verificaciones necesarias para poder garantizar el funcionamiento de los distintos equipos que componen el sistema realizando como mínimo las comprobaciones que exigen la normativa y legislación vigente.

Terminada la revisión se entregará a OBRAS DE MADRID un informe de las operaciones efectuadas y su resultado, en caso de encontrar alguna avería o deficiencia se le hará llegar presupuesto valorado de subsanación.

Asimismo tras la revisión de los equipos la empresa adjudicataria deberá emitir el certificado de revisión de sistemas contra incendios donde declarará haber efectuado el trabajo que se especificará en el mismo, de acuerdo con la normativa vigente

El mantenimiento de los quipos de protección incluye la revisión de los extintores con periodicidad trimestral, que incluye las siguientes operaciones:

- Comprobación de la accesibilidad, señalización, buen estado aparente de conservación.
- Inspección ocular de seguros, precintos, inscripciones etc.
- Comprobación de peso y/o presión en su caso.
- Inspección ocular de las partes mecánicas: boquilla, válvula, manómetro, manguera, cabeza, etc.

El ámbito de actuación se extenderá a las instalaciones y equipos de protección contra incendios existentes en las oficinas de OBRAS DE MADRID.

En las oficinas de OBRAS DE MADRID hay 18 extintores CO2 2K distribuidos en las cuatro plantas de la empresa. Son extintores de polvo químico con 6kgs completo pintados en rojo RAL 3000. Incluyen manguera, base de plástico, soporte mural, manómetro de latón y válvula de disparo rápido. Diámetro de 160 mm y Altura de 530 mm.

La empresa adjudicataria deberá atender cualquier aviso de OBRAS DE MADRID en un plazo no superior a 48 horas, en jornada laboral de lunes a viernes. Asimismo deberá prestar asesoramiento técnico gratuito a petición de OBRAS DE MADRID sobre cualquier modificación o ampliación que sobre la normativa pueda producirse.

La empresa adjudicataria deberá llevar a cabo la carga y retimbrado de los extintores cuando sea necesario por caducidad según normativa vigente. El precio tanto de la carga como del retimbrado se incluirá en la oferta, si bien estos trabajos se facturaran únicamente cuando se realicen en función de las fechas de los extintores.

Asimismo si fuera necesaria por normativa la sustitución de algún extintor por cumplir el máximo de retimbrados la empresa adjudicataria deberá llevar a cabo el suministrarlo e instalación de los mismos. El precio del suministro e instalación de extintores se deberá incluir en la oferta, si bien solo se facturarán en el caso de que sea necesaria la sustitución de alguno.

### **3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE**

El adjudicatario será responsable de garantizar el cumplimiento de toda la normativa vigente aplicable en cuanto a operaciones de mantenimiento o seguridad, estén o no recogidas específicamente en este Pliego. También será

responsable de dar constancia por escrito de cuantos incumplimientos de dicha normativa observe en las instalaciones.

Se prestará especial atención a la seguridad de los trabajadores tanto de la empresa adjudicataria como del personal que presta sus servicios en los centros, realizando los trabajos de acuerdo con la normativa vigente en particular la relativa a la Seguridad y Salud Laboral y de Prevención de Riesgos Laborales.

La empresa adjudicataria estará obligada a dotar al personal que utilice para la prestación de los servicios de mantenimiento de todos los medios de seguridad necesarios, protecciones colectivas y personales, en cumplimiento de la legislación vigente.

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

#### **4. MEDIOS HUMANOS Y MATERIALES. CONDICIONES GENERALES**

En la realización de los trabajos de mantenimiento de las oficinas y equipos de protección contra incendios se contará con profesionales de cada uno de los sectores con experiencia acreditada, que estarán apoyados técnica y profesionalmente por la estructura de la empresa adjudicataria a la cual pertenecen.

Quedan incluidos en el objeto del contrato tanto en la realización del mantenimiento como en cualquier otro trabajo programado, la mano de obra, la maquinaria y herramientas necesarias para la realización de los mismos, así como los gastos de desplazamiento.

##### **Medios Humanos**

El personal que efectúe la prestación de los servicios que se contratan deberá estar dirigido y controlado por un supervisor pertenecientes a la empresa adjudicataria, a quien corresponderá impartir las instrucciones precisas para el mejor cumplimiento del servicio, y quien será el interlocutor con OBRAS DE MADRID para la coordinación y el control de la prestación del servicio.



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. OBRAS DE MADRID queda eximida de toda relación laboral y jurídica con el personal de la empresa adjudicataria, ya sea de plantilla fija o cualquier otro que pudiera contratar con carácter transitorio.

El personal empleado por el adjudicatario para la prestación del servicio objeto de este contrato, percibirá como mínimo los salarios estipulados en los correspondientes Convenios suscritos y vigentes en Madrid, teniendo además cubiertos los derechos que le otorga la Seguridad Social, a la que deberá encontrarse acogido.

La empresa adjudicataria queda obligada a ejecutar las medidas derivadas de la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales y su desarrollo normativo en todo aquello que le sea de aplicación.

La empresa adjudicataria pondrá en inmediato conocimiento de OBRAS DE MADRID, cuantos conflictos laborales, de tipo individual o colectivo pudieran incidir en la prestación del servicio.

La empresa adjudicataria será responsable y vendrá obligada a exigir a sus empleados el cumplimiento de las Normas Generales de Seguridad y Medio Ambiente. Igualmente responderá de cualquier incidencia que pudiese ocasionar su personal.

OBRAS DE MADRID se reserva el derecho de exigir la sustitución de cualquier persona perteneciente a la empresa adjudicataria que preste algún servicio contemplado en este Pliego de Prescripciones Técnicas, si se observa una pérdida en la calidad del servicio, obligándose el adjudicatario a su sustitución por otra persona de igual calificación y conocimientos, en plazo no superior a 72 horas desde la petición.

Todos los empleados que tengan que realizar cualquier trabajo en las dependencias objeto de este contrato, habrán de ir debidamente identificados por la empresa adjudicataria.

### **Medios materiales**

La empresa adjudicataria pondrá a disposición del contrato, el material accesorio así como la dotación de herramientas de mano mínima por operario en función de la especialidad a intervenir, así como aquellas herramientas de uso común y en particular, cada trabajador será equipado al inicio del contrato de la ropa de trabajo, botas, guantes, casco y todas aquellas protecciones que se deban utilizar de acuerdo con el trabajo específico a realizar.

Igualmente dispondrá de maquinaria necesaria para el cumplimiento del objeto del contrato, tales como, máquinas, herramientas, bancos de trabajo, equipos de soldadura, taladros, equipos de corte, etc.

La empresa adjudicataria dispondrá de toda la maquinaria necesaria para cada tipo de trabajo contemplado en el presente pliego, de toda la maquinaria de mano necesaria para el desarrollo del servicio, pequeño material (trapos, clavos, tornillos pequeños, brochas, pinceles, etc.) además de elementos de mano de ayuda a los trabajos: escaleras de mano, espuelas, carretillas, cubos, etc.

Se encuentran incluidos dentro del contrato y por lo tanto suministrados y abonados por la empresa adjudicataria los materiales de mantenimiento propiamente dicho.

Se consideran materiales de mantenimiento propiamente dicho aquellos materiales de uso continuado en las tareas propias de mantenimiento, así como el pequeño material de cualquier tipo considerado accesorio de vida media corta y bajo coste. A continuación detallamos una relación sin que tenga ésta carácter exhaustivo:

- Aceites, grasas, disolventes, artículos de limpieza, etc.
- Tuercas, Tornillos arandelas, remaches, etc.
- Paquetes de teflón, cartones para juntas, etc.

En el caso de que sea preciso sustituir materiales por rotura, desgaste o mal funcionamiento de los mismos estos deberán ser suministrados por la empresa adjudicataria previa aceptación por escrito del presupuesto por parte de OBRAS DE MADRID, siendo facturados de forma independiente.

OBRAS DE MADRID se reserva la posibilidad de solicitar presupuesto a otras empresas si así lo estima conveniente.

Todo el material empleado deberá cumplir la Normativa CEE y disponer de algún sello de calidad.

## 5. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

### LOTE I: Mantenimiento correctivo de las oficinas de OBRAS DE MADRID

<b>Presupuesto base de licitación:</b>	7.056,72 € (un año)
Base imponible:	5.832,00 €
Importe del I.V.A:	1.224,72 €
Importe Total:	7.056,72 €

**Valor estimado del contrato (art. 101 LCSP):** 11.664,00 € (Base imponible del importe de licitación más una prórroga de 1 año).

Sistema de determinación del presupuesto: honorario por hora.

### LOTE II Mantenimiento Equipos de protección contra incendios

<b>Presupuesto base de licitación:</b>	1.059,96 € (un año)
Base imponible:	876,00 €
Importe del I.V.A:	183,96 €
Importe Total:	1.059,96 €

**Valor estimado del contrato (art. 101 LCSP):** 1.752,00 € (Base imponible del importe de licitación más una prórroga de 1 año).

## 6. DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de duración del contrato es de 1 (UN) AÑO, contado a partir del día siguiente a la adjudicación del contrato.

El contrato se podrá prorrogar, atendiendo a las necesidades del servicio, por un plazo máximo de 1 (UN) AÑO. Por lo que la duración máxima del contrato incluidas las prórrogas será de DOS (2) AÑOS.

La prórroga será obligatoria para el empresario, siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato y quedando exceptuados de la obligación de preaviso los contratos de duración inferior a dos meses. En ningún caso podrá producirse la prórroga por el consentimiento tácito de las partes.

## **7. FACTURACIÓN Y FORMA DE PAGO**

El pago de las facturas se realizará mediante transferencia bancaria en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de aprobación de las mismas por OBRAS DE MADRID siempre que previamente se haya presentado por el Contratista la factura en el Registro de OBRAS DE MADRID. La aprobación de las facturas no podrá exceder del plazo de 30 días a contar desde su presentación.

## **8. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS**

Las condiciones técnicas de ejecución de los trabajos, criterios y decisiones objeto de este contrato serán establecidas por OBRAS DE MADRID, siendo de su competencia la supervisión e inspección de las actuaciones realizadas bajo este contrato.

En todos los casos, tras los trabajos realizados, la empresa adjudicataria será responsable de dejar las instalaciones en perfecto funcionamiento, con la debida garantía y limpieza de la dependencia afectada, encargándose de la recogida y transporte de máquinas, elementos, escombros y demás residuos que pudieran haber surgido como consecuencia de la avería y posterior reparación. En este sentido será responsable de cumplir la legislación existente en cuanto la retirada y destrucción de estos residuos.

La empresa adjudicataria será responsable de los daños que pudiera causar durante los trabajos que realice o como consecuencia de los mismos, tanto en instalaciones como en materiales o personas, debiendo asumir las

indemnizaciones a que hubiere lugar. A tal efecto estará obligado a suscribir y mantener una Póliza de Responsabilidad Civil. Esta obligación se acreditará con anterioridad a la formalización del contrato.

### **8.1 Desmontaje de materiales o trabajos no adecuados**

OBRAS DE MADRID, durante la ejecución de los trabajos, tendrá la capacidad de ordenar al adjudicatario por escrito el desmontaje y retirada de cualquier material, que en opinión de aquella, no sea conforme con los requisitos del contrato, y sustituirlo por el adecuado dentro del periodo de tiempo que determine OBRAS DE MADRID.

En ningún caso la empresa queda liberada de ninguna responsabilidad u obligación que pueda ser aplicable conforme a las condiciones del contrato.

### **8.2 Garantía y responsabilidades**

Tanto en las reparaciones efectuadas como en la sustitución de piezas, la empresa adjudicataria garantizará el correcto funcionamiento por un periodo de 3 meses, salvo periodos de garantía superiores establecidos legalmente para suministros o equipos.

En el caso en que se efectúen reparaciones inadecuadas que provoquen daños en las instalaciones y equipos los gastos correrán íntegramente por cuenta del adjudicatario.

### **8.3 Recepción y Liquidación de los trabajos**

Sólo se abonarán al adjudicatario los trabajos que realice conforme a los documentos aprobados o en su caso las órdenes de trabajo recibidas por escrito de OBRAS DE MADRID.

Cualquier modificación en la ejecución del trabajo que suponga modificación presupuestaria o alteración de las directrices prefijadas, deberá ser reconocida y autorizada con carácter previo a su ejecución por OBRAS DE MADRID.

## 9. VISITA TÉCNICA

Los licitadores podrán efectuar una visita a la sede de OBRAS DE MADRID, con el fin de que puedan conocer las características de las oficinas y de los equipos de protección contra incendios, antes de presentar su oferta.

Dicha visita deberá realizarse por un representante o apoderado del licitador, o un trabajador cualificado incluido en el personal del licitador y previamente autorizado por este, en presencia de un trabajador de OBRAS DE MADRID.

A estos efectos, se organizará un calendario de visitas que se publicará en el Perfil del Contratante de OBRAS DE MADRID.

En Madrid, a 27 de abril de 2020

OBRAS DE MADRID

Marta Casal Cansino  
Dirección de RR.HH y Régimen Interior

## **ANEXO I**

### **CERTIFICADO DE VISITA TÉCNICA**

Dª Marta Casal Cansino, Directora de Recursos Humanos y Régimen Interior de la empresa OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.

**CERTIFICA que la empresa** \_\_\_\_\_  
ha realizado las visitas técnicas en la sede de OBRAS DE MADRID, para el contrato de mantenimiento de edificios y protección contra incendios de los equipos de OBRAS DE MADRID con sede en la C/ Alcalá nº 21.

Y para que conste a los efectos a participar en la licitación convocada se firma e l presente

En Madrid a \_\_\_\_de\_\_\_\_\_ de 2020