



## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN EL CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL (CON GARANTÍA TOTAL) DE LA BIBLIOTECA REGIONAL "JOAQUÍN LEGUINA" Y OTROS EDIFICIOS ADSCRITOS A LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL LIBRO.**

---

### **Primera. - OBJETO DEL CONTRATO.**

El contrato tiene por objeto el mantenimiento general, preventivo y correctivo de las instalaciones y edificios dependientes de la Dirección General de Patrimonio Cultural y adscritos a la Subdirección General del Libro (SGL), que se enumeran:

- 1) Biblioteca Regional "Joaquín Leguina" y Depósito Legal de la Comunidad de Madrid en la calle Ramírez de Prado, 3, 28045 Madrid.
- 2) Biblioteca Pública Manuel Alvar, sito en la calle Azcona nº42, Madrid.
- 3) Nave Almacén de Libros, c/Gallocanta nº25, P.I. de Camarma de Esteruelas (Madrid).
- 4) Nave de Bibliobuses sito en el avenida Laboral nº11, P.I. de Villaverde, Madrid. (incluidos instalaciones independientes del propio vehículo, de los 13 bibliobuses).
- 5) Almacén de libros situado en el polígono industrial de Vallecas, camino hormigueras, nave 49, portal 3, almacén 2ºB (solo revisión extintores).

Las características generales de los edificios se indican en la carpeta o INVENTARIADO del Anexo a este pliego, al objeto de garantizar su adecuado funcionamiento, así como su adaptación, en caso necesario, a la normativa que les sea de aplicación, y sin que la relación tenga carácter exhaustivo, sobre los siguientes elementos:

- \* Instalación eléctrica de M.T. y B.T., y Centro de Transformación.
- \* Grupo electrógeno.
- \* Alumbrado interior y exterior.
- \* Producción de agua fría y caliente para climatización, Torres de refrigeración.
- \* Red de distribución de agua de climatización, válvulas, llaves, etc.
- \* Red e instalación de extracción e impulsión, sus conductos rejillas y difusores.
- \* Equipos, elementos autónomos y terminales de climatización, climatizadores y fancoils.
- \* Sistema de control centralizado y de regulación de climatización.
- \* Instalación de gas, caldera y conducción.



- \* Instalación de abastecimiento de agua, fontanería, aljibe, grupo de presión, etc.
- \* Red de saneamiento horizontal y vertical (pluviales y fecales).
- \* Sistema Instalación de Protección contra incendios, detección, extinción y señalización.
- \* Megafonía del edificio.
- \* Mantenimiento de los sistemas de control de climatización (SAUTER, Johnson Control).
- \* Sistema de equipos UPS de los edificios.
- \* Puertas automáticas de acceso al centro (puertas motorizadas).
- \* Mantenimiento convencional de:
  - Fontanería.
  - Albañilería.
  - Pintura.
  - Cristalería.
  - Carpintería
  - Cerrajería.
  - Mecánica pequeña (oficios varios, incluida electricidad / iluminación).
  - Mantenimiento general y pequeñas reparaciones.
  - Señalización y carteles identificativos de todo tipo, incluida la de emergencia.
  - Aquellos otros elementos incorporados y no relacionados.

Incluirá también las labores preventivas y correctivas de albañilería, carpintería interior y exterior, montaje y desmontaje puntual de mobiliario, acabados en general, reparación de cubierta y de fachada, limpieza de canalón de cubierta,... ).

Están incluidos los medios auxiliares para, si fuera necesaria, la reparación de fachadas, cubiertas y limpieza de canalones, así como para el acceso a cubierta (medios auxiliares cuantificados en el presupuesto de licitación).

En el planning de la B. Regional, carpeta 04 del Anexo se indican las operaciones a realizar y la periodicidad prevista.

## **Segunda.- FINALIDAD DEL SERVICIO.**

La finalidad del servicio a prestar mediante la realización de las correspondientes operaciones de mantenimiento en los edificios, sus instalaciones y equipos que se contemplan en el presente Pliego tendrá como objetivo primordial la consecución del mejor estado de conservación de sus partes y elementos componentes.



Igualmente facilitará la obtención de funciones y prestaciones que deban cumplir, asegurando el funcionamiento continuo y eficaz de las instalaciones, minimizando las posibles paradas, como consecuencia de averías, adecuando las instalaciones a las necesidades actuales.

Así mismo, garantizará la seguridad integral de los edificios y sus instalaciones en lo referente a aspectos técnicos de ingeniería y arquitectura, el cumplimiento de la normativa referente a las instalaciones e inmuebles objeto de este Pliego.

Se prestará especial atención a la seguridad de los trabajadores, tanto de la empresa adjudicataria como del personal que presta sus servicios en el centro, y de los usuarios de los edificios, realizando los trabajos de acuerdo con la normativa vigente y en particular la relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo y de Prevención de Riesgos Laborales.

#### **Tercera.- TIEMPO DE RESPUESTA.**

Con independencia de los horarios que queden establecidos en la cláusula quinta para cada turno, la Empresa adjudicataria deberá prestar un Servicio de Atención las 24 horas del día durante los 365 días del año, para actuaciones en averías o incidencias en los Centros cuyo mantenimiento es objeto del Contrato. La empresa deberá tener un Servicio propio de atención 24 horas con personal y dotación propia de la empresa.

En cualquier caso, las averías urgentes fuera del horario de trabajo normal se atenderán con carácter inmediato y siempre en un plazo inferior a 3 horas. Los avisos dentro del horario normal de trabajo de lunes a viernes se atenderán de forma inmediata.

En el mantenimiento correctivo, las averías no urgentes se atenderán en un plazo máximo de 24 horas.

#### **Cuarta.- CONDICIONES TÉCNICAS.**

La empresa adjudicataria queda obligada a mantener plenamente operativos los equipos incluidos en el presente contrato, para lo cual realizará todas las intervenciones necesarias para garantizar su pleno rendimiento. El **mantenimiento preventivo** de los equipos e instalaciones de los edificios se realizará de acuerdo a lo indicado en el Anexo (carpeta 01 OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES y carpeta 03 GAMAS GENERALES DEL EDIFICIO).



De acuerdo con la normativa y reglamentaciones vigentes del Estado y de la Comunidad de Madrid, la empresa adjudicataria vendrá obligada a llevar a cabo el Mantenimiento Técnico-Legal de las instalaciones y equipos objeto del contrato, previstas en la referida normativa y en aquellos Reglamentos Industriales vigentes o que pudieran entrar en vigor durante el plazo de ejecución del contrato, tanto de carácter nacional como autonómico y local.

Dichas actuaciones comprenderán las operaciones de tipo preventivo y las revisiones periódicas establecidas en los distintos reglamentos aplicables y serán realizadas por la empresa adjudicataria o por empresa autorizada, siendo por cuenta de dicha empresa adjudicataria, debiendo presentar la documentación acreditativa con los correspondientes visados oficiales.

#### **4.1.- Revisiones iniciales e informes.**

La empresa adjudicataria deberá revisar en los treinta días siguientes desde el inicio de la ejecución contrato, los edificios e instalaciones objeto del contrato, emitiendo informe sobre el estado actual de las mismas en el que se detallarán: deficiencias detectadas, propuestas de subsanación, en caso de existir, y valoración económica de las mismas. El informe se remitirá dentro del mes siguiente al de su revisión.

Anualmente emitirá informe sobre el estado de las instalaciones y de su adecuación a posibles cambios de normativas.

Todos los trabajos de reparación con sustitución de elementos o instalación de equipos nuevos tendrán una garantía mínima de 3 meses. Respecto a las piezas o elementos sustituidos se estará a lo dispuesto en la garantía del fabricante. La Empresa adjudicataria se hará cargo de la subsanación de las deficiencias que pudieran derivarse de dichos trabajos.

#### **4.2.- Planning de trabajo de mantenimiento preventivo.**

Se trata de las operaciones de mantenimiento sobre los edificios e instalaciones que se realizan periódicamente, con el fin de prevenir averías o deterioro de las mismas y así garantizar tanto el adecuado funcionamiento de las instalaciones, como el cumplimiento de la normativa que le fuera de aplicación.

La empresa adjudicataria realizará, como mínimo, el número de revisiones que establezca la normativa aplicable en cada tipo de instalación y todas aquellas



revisiones fijadas dentro de las gamas de mantenimiento descritas en el Anexo a este pliego, para cada una de las instalaciones y edificios.

Así mismo, se aportará un estadillo mensual en el que figuren las operaciones realizadas y otro de registro de inspecciones.

Cualquier modificación en el planning de trabajo previsto en las gamas de mantenimiento (legal y ordinario) deberá ser aprobado por la SGL.

En el edificio de la B. Regional, sobre el planning de trabajo (carpeta 04 PLANNING B. REGIONAL del Anexo) donde se indica la periodicidad de cada una de las gamas de mantenimiento (con indicación de la ficha de revisión de las gamas a realizar), se ajustarán las revisiones en el tiempo sobre el primer año de mantenimiento previsto.

Para el resto de edificios la empresa adjudicataria realizará un planning de las revisiones de mantenimiento a realizar con indicación de las fechas previstas.

El planning ajustado por la empresa adjudicataria se remitirá a la SGL dentro de los 30 primeros días de ejecución del contrato. Sobre este planning se comprobará la correcta ejecución de los trabajos de mantenimiento preventivo.

Dentro del mantenimiento preventivo previsto en el planning de la B. Regional y desarrollado en las gamas del Anexo I hay una serie de trabajos que deberán ser realizados obligatoriamente por un Servicio de Asistencia Técnica especializado externo a la empresa adjudicataria. Estos trabajos están indicados en el planning de trabajo.

#### **4.3.- Mantenimiento bajo la modalidad de GARANTÍA TOTAL**

El mantenimiento integral objeto de este pliego de prescripciones técnicas incluye el mantenimiento normativo, predictivo, preventivo y correctivo de las instalaciones y sistemas de los inmuebles, así como la conservación y reparación de los anteriores, entendiendo por:

Mantenimiento normativo.- Mantenimiento que prevé la normativa técnica de aplicación en las instalaciones y sistemas constructivos, de acuerdo a la legislación vigente en el momento de la prestación del servicio.

Mantenimiento predictivo.- Mantenimiento que incluye las operaciones de toma de datos, análisis, evaluación y control, que hay que realizar en las instalaciones en función de la tipología de estas y comprobación de los diferentes parámetros de funcionamiento y consumo de las instalaciones y equipos.



Mantenimiento preventivo.- Mantenimiento que consiste en el conjunto de operaciones periódicas y programadas previstas por los fabricantes de los equipos y realizadas en buena práctica que tienen como objetivo mantener en buen estado de conservación y funcionamiento de las instalaciones y sistemas de los inmuebles, a fin de evitar averías imprevistas y permitir que los elementos que integran el inmueble cumplan la vida útil prevista.

Mantenimiento correctivo.- Mantenimiento formado por todas aquellas operaciones de mantenimiento no previstas, motivadas por averías que han de repararse de manera inmediata para no alterar las condiciones de servicio de los inmuebles y las instalaciones:

- a) Mantenimiento correctivo ordinario. Comprende la asistencia continuada con el fin de adaptar, ajustar o corregir los parámetros de funcionamiento de los inmuebles y de sus instalaciones de acuerdo con las necesidades del momento.
- b) Mantenimiento correctivo urgente. La empresa adjudicataria dispondrá de equipos de intervención urgente para realizar trabajos de reparación de averías urgentes, sustitución de equipos u otros trabajos similares, durante las 24 horas del día todos los días del año.

TODAS las operaciones de mantenimiento integral objeto de este contrato se prestarán de acuerdo con la modalidad de GARANTÍA TOTAL, es decir, incluyendo tanto la mano de obra como cualquier repuesto o material necesario para proceder a la reparación y puesta en perfecto estado de uso de la instalación, equipo o maquinaria objeto de la intervención, sin que estas aportaciones puedan ser facturadas de forma independiente o adicional.

Los gastos derivados de esta prestación en concepto de reparación y reposición, el desmontaje y montaje, el transporte y el costo del material de reposición y reparación, y cualesquiera otros necesarios serán por cuenta del adjudicatario, a su riesgo y ventura.

En las intervenciones de mantenimiento correctivo que conlleven la sustitución de cualesquiera bienes o parte de estos, los nuevos serán de la misma clase, calidad y tipo que los sustituidos, y de no existir estos en el mercado, se reemplazarán por otros de igual funcionalidad y, en su caso, por los que guarden uniformidad estética con el conjunto sin merma de sus calidades y presten igual utilidad. Igual prevención se observará en cuanto a la similitud de las calidades en el resto de los materiales que se utilicen en cumplimiento del presente contrato.



Todos los trabajos de reparación con sustitución de elementos o instalación de equipos nuevos tendrán una garantía mínima de 3 meses. Respecto a las piezas o elementos sustituidos se estará a lo dispuesto en la garantía del fabricante. La Empresa adjudicataria se hará cargo de la subsanación de las deficiencias que pudieran derivarse de dichos trabajos.

#### **4.3.1.- Limitaciones de la garantía total.-**

##### **4.3.1.A.- Limitación por exceso de coste por unidad de obra o servicio.**

Sin perjuicio del carácter general de la cobertura, se consideran incluidos en el presente contrato, en todo caso, todos los trabajos de reparación, reforma o sustitución cuyo **material utilizado no supere los 1.500 €, IVA excluido, por unidad de obra o servicio.**

A los efectos de este contrato se entenderá el concepto “material” en toda su amplitud, comprendiendo tanto los bienes fungibles necesarios para la realización de los trabajos como aquellos otros no fungibles que deban ser repuestos o sustituidos bien por formar parte de una instalación, equipo o maquinaria, o bien por ser una unidad funcional en sí mismos. Los costes de mano de obra implícitos para la reparación, reforma o sustitución de este material se entienden incluidos en los costes de presente contrato, sin que proceda aplicar su cómputo a los efectos de los límites previstos en esta cláusula.

Cuando el coste por unidad de obra o servicio supere ese límite, la empresa adjudicataria deberá presentar un presupuesto de adquisición del material necesario, que deberá ser aceptado por la dirección técnica del contrato (responsable del contrato). Caso de no ser aceptado, la Comunidad de Madrid podrá optar por suministrar el material que sea preciso o por pedir otro presupuesto a diferente proveedor, quedando el adjudicatario obligado a su adquisición al proveedor que ofrezca un precio más ventajoso si no se supera la citada cantidad de 1.500€, IVA excluido, así como, en cualquier supuesto, a la aportación de la necesaria mano de obra, herramientas y equipos o maquinaria con cargo al presente contrato, en su caso.

De ser aceptado el presupuesto de adquisición por importe superior a 1.500€, IVA excluido, presentado por la adjudicataria, el suministro del mismo será objeto de facturación independiente, sin cargo al contrato.

Para la valoración del coste por unidad de obra o servicio NO se tendrá en cuenta el de los materiales de uso continuado en las tareas propias de mantenimiento, así como el pequeño material de cualquier tipo o instalación considerado



accesorio de vida media corta y bajo coste (cablecillos, grapas, tirafondos, tacos, grasas y aceites, detergentes y artículos de limpieza, siliconas, masillas, resinas, pegamentos, paquetes para guarnición de prensaestopas, paquetes especiales de teflón, tornillería, clemas y cualquier otro material de pequeño coste que pueda tener la condición de accesorio). Estos materiales están incluidos en el precio del contrato y correrán por cuenta del adjudicatario y éste, a tal efecto, mantendrá un adecuado aprovisionamiento para surtir el desarrollo de los trabajos. Los gastos en este tipo de materiales en que deba incurrir el adjudicatario serán siempre por su cuenta, sin que quepa contabilizar en ningún caso su coste a los efectos de los límites fijados en este apartado o el siguiente.

#### **4.3.1.B.- Límite máximo anual de la garantía total.**

No obstante lo anterior, se establece un límite máximo ANUAL por este concepto de **31.200,00 euros** (IVA excluido) o parte proporcional si la vigencia del contrato dentro de cada año natural fuese inferior a 365 días.

A estos efectos, el adjudicatario deberá llevar la contabilidad de todos los desembolsos efectuados por adquisiciones de materiales y elementos objeto de la garantía total con expresa referencia a los partes de trabajo o de reparación a que correspondan, que deberá trasladar mensualmente a la dirección técnica de los trabajos para su cotejo y comprobación si se entendiese procedente. La dirección técnica de los trabajos podrá verificar la adecuación de los precios reflejados en esa contabilidad a los precios medios de mercado de las mercancías, pudiendo solicitar cuantas aclaraciones sean necesarias para considerar su procedencia.

De ser superado el límite de **31.200,00 euros en cómputo anual**, se levantará acta haciéndolo constar, acompañándola de la contabilidad citada. Este acta se firmará por el representante de la empresa y por la dirección técnica del contrato designada por la Administración, y los gastos que excedan en cómputo anual del citado límite podrán ser facturados por la adjudicataria de forma adicional e independiente al contrato. El comienzo de un nuevo año natural implicará un nuevo cómputo de los desembolsos hechos por el adjudicatario y un nuevo límite máximo por el mismo porcentaje indicado y a los mismos efectos que los expresados anteriormente.

#### **4.3.1.C.- Otras consideraciones sobre la garantía total.**

Se consideran SIEMPRE incluidas en la garantía total, con independencia de su coste y sin ningún límite, todas las reparaciones que sean consecuencia de deficiencias del mantenimiento preventivo si los trabajos en que este consista se





han realizado o debieron haberse realizado como consecuencia de este contrato. El coste de estas reparaciones no computará en ningún caso a los efectos de los límites anuales previstos en este pliego.

Las reparaciones que por su alto grado de especialización tanto personal como de maquinaria, requieran la intervención de servicios de asistencia técnica o apoyo de personal especializado ajeno al personal adscrito al contrato y a su cualificación técnico-profesional, serán subcontratadas por la adjudicataria a su costa siempre que su valoración individualmente considerada y por todos los conceptos necesarios para su realización (materiales, mano de obra, equipos, . . .) no excediese de 1.500€, IVA excluido. En los casos en que se determine tal necesidad, la adjudicataria presentará un presupuesto evaluando su coste y proponiendo la empresa encargada de efectuar los trabajos. Si la valoración excediese de esa cantidad, la Administración podrá solicitar presupuestos alternativos a otras empresa con la habilitación necesaria, y una vez recabados, si alguno fuera inferior, trasladarlo a la adjudicataria para que opere la subcontratación a sus expensas, o bien, de ser todos superiores, contratar por sus medios con quien estime conveniente.

Se consideran trabajos que requieren un alto grado de especialización a los efectos de lo previsto en el párrafo anterior:

- Reparaciones del sistema operativo de climatización.
- Reparaciones del sistema UPS.
- Reparaciones del centro de transformación.
- Reparaciones de motores, bombas, compresores donde sea necesaria su reparación en taller. Está incluido el montaje y desmontaje en la Biblioteca Regional.
- Reparaciones del grupo electrógeno.
- Reparaciones de la central de incendios y sistemas de detección del edificio (señales de detección).
- Desarrollo de proyectos o estudios específicos

El citado límite de 1.500€, IVA excluido, por unidad de obra o servicio NO operará en el caso de las revisiones impuestas por la normativa legal vigente (mantenimiento normativo), que estarán siempre incluidas en este contrato y a costa del adjudicatario, con independencia de su coste y sin computar para el límite anual de **31.200,00 euros** (IVA excluido) o parte proporcional si la duración del contrato durante el año natural fuese inferior. Dentro de este mantenimiento normativo se encuentran las siguientes revisiones:

Revisión de centro de transformación.  
Revisión grupo electrógeno.



Control de legionella y potabilidad.

Revisión PCI.

Revisión de pararrayos.

No obstante lo establecido en este pliego en relación con las prestaciones sujetas a la modalidad de GARANTÍA TOTAL, estarán siempre **excluidas** de esta cobertura las siguientes intervenciones:

- Las canalizaciones hidráulicas de distribución ocultas.
- Los conductos de distribución de aire ocultos y no accesibles (incluidos compuertas cortafuego, rejillas y silenciadores).
- Las reformas de modificación o mejora cuando sean consecuencia exclusiva de exigencias por cambios normativos o vengan determinadas por nuevas instalaciones permanentes habilitadas por la Administración

#### **4.3.2.- Mantenimiento correctivo: formalidades.**

Las operaciones de Mantenimiento Correctivo llevadas a cabo sobre equipos e instalaciones estarán contenidas en un documento técnico que recogerá como mínimo los siguientes apartados y que la empresa adjudicataria presentarán a la SGL.

- 1.- Partes de avería
- 2.- Estadillo y registro de averías
- 3.- Archivo de partes de avería por edificio.
- 4.- Relación de costes por materiales empleados

El aviso de avería se comunicará al personal de la empresa que preste los servicios de mantenimiento, mediante la entrega de un “parte de reparación”, donde se indique y localice la avería. El plazo máximo de respuesta será de 24 h y en el caso de averías urgentes el plazo de respuesta será inmediato.

Si para dictaminar la avería fuese necesario recurrir a una asistencia técnica especializada, el coste de dicha asistencia está incluido dentro del contrato de mantenimiento.

Las operaciones de mantenimiento ordinario en algunos equipos pueden sufrir demoras ocasionales debido a la realización de actividades que por sus características tendrán prioridad sobre las actuaciones de este tipo de mantenimiento.

Para la realización de posibles actuaciones programadas derivadas de modificaciones o mejoras en las instalaciones, se fijarán previamente con la SGL



las fechas y plazos para su ejecución, acometiéndose de forma que no se entorpezca la actividad habitual de los Centros.

#### **4.4.- Descripción de los trabajos a realizar.**

El servicio a realizar incluye, además del mantenimiento general de los acabados interiores y exteriores de los edificios (incluidas carpinterías, cubiertas, zonas de acceso,...), el mantenimiento de las instalaciones, en general de: seguridad, puertas automáticas, climatización (incluido programa de gestión), contra incendios, alta, media y baja tensión de electricidad, gas natural, equipos UPS y las pequeñas operaciones relacionadas con las instalaciones indicadas, así como en el caso de cualquier incidencia u avería urgente, acudir en primera instancia a discriminar el origen de la misma y en el caso de que su mantenimiento sea objeto de otro contrato comunicarlo a la SGL para su solución.

Como aspectos específicos objeto del contrato, sin que la relación tenga carácter exhaustivo, se incluyen:

##### **4.4.1. Calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.**

Las instalaciones quedan descritas en los proyectos y documentación que está a disposición en las oficinas de la Dirección General de Patrimonio Cultural, en C/ Alcalá, 31 3ª planta Telf. 917208154, o en los propios edificios.

La empresa adjudicataria realizará, como mínimo, cuantas operaciones sean necesarias y con la periodicidad que establezca la normativa vigente a lo largo de la duración del contrato.

##### **4.4.1.1. Climatización**

Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indica en la carpeta oí OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES en el Anexo.

Se comprobará y verificará que todos sus componentes estén en perfecto estado de conservación y puesta a punto de tal forma que se garantice un correcto servicio.

Conjuntamente con las visitas periódicas de control, se efectuará la limpieza de aquellos elementos que se consideren necesarios, así como su sustitución cuando esté prevista en las correspondientes gamas de mantenimiento. En concreto, se realizarán al menos las siguientes operaciones:

- Limpieza de filtros.
- Limpieza de bandejas de condensados.



- Limpieza de boquillas inyectoras.
- Limpieza de las cabezas de combustión.
- Limpieza de las calderas y sus conductos de humos.
- Extracción de todos los depósitos de combustible, en su caso.

Asimismo, se efectuarán todas las operaciones que sean necesarias para el buen funcionamiento de la instalación y la reparación en los elementos considerados de mayor riesgo:

- Reparación y sustitución de piezas de los quemadores.
- Sustitución de correas y de filtros de aire.
- Reparación y sustitución de piezas de los elementos de control, tales como termostatos, termómetros y manómetros.
- Reparación y sustitución de los equipos de regulación.
- Reparación y sustitución de los elementos del cuadro eléctrico de maniobra.
- Especial cuidado en el funcionamiento del sistema informático de control.

Se considera incluida la limpieza periódica de todas las rejillas y difusores existentes en los centros. El cambio de los filtros se realizará en el horario de funcionamiento de los centros y de acuerdo con los responsables de los mismos, acomodándose la empresa adjudicataria al horario de funcionamiento de las distintas salas.

*Está incluido dentro del contrato el mantenimiento preventivo del sistema de control de climatización, con la periodicidad fijada en las gamas de mantenimiento, contratado con servicio DE ASISTENCIA TÉCNICA EXTERNA, por cuenta de la adjudicataria. Justificación anual mediante informe técnico de la revisión realizada.*

*Está incluido dentro del contrato la realización de los controles de legionella y los tratamientos de las torres de refrigeración, previo a su puesta en servicio, y los necesarios y obligatorios, de acuerdo a la normativa RD / y normativas de aplicación.*



#### **4.4.1.2. Gas natural.**

Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indica en la carpeta oí OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES en el Anexo.

La empresa adjudicataria realizará, como mínimo, cuantas operaciones, y con la periodicidad que establezca la normativa vigente a lo largo de la duración del contrato, sean necesarias así como aquellas otras, que mejorando el mínimo exigible, hayan ofertado en su planning de trabajo.

La empresa facilitará a la SGL aquellos informes y certificados relativos al mantenimiento de las instalaciones, que sean exigidos por las empresas suministradoras o por la normativa vigente.

En consonancia con lo establecido con carácter general en el presente Pliego, en el apartado “Asesoramiento técnico-legal”, la empresa adjudicataria deberá informar puntualmente, y con la suficiente antelación, a la SGL sobre las revisiones obligatorias a realizar por Entidades colaboradoras de la Administración, en las instalaciones, o cualquier otro componente de la instalación de gas.

#### **4.4.2. Instalaciones eléctricas.**

Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indican en la carpeta oí OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES en el Anexo.

Las instalaciones quedan descritas en el proyecto que se podrá consultar en las direcciones antes indicadas.

La empresa adjudicataria realizará, como mínimo, cuantas operaciones, y con la periodicidad que establezca la normativa vigente a lo largo de la duración del contrato, sean necesarias así como aquellas otras, que mejorando el mínimo exigible, hayan ofertado en su planning de trabajo.

Se vigilará especialmente que las redes de tensión y, en su caso, las casetas de transformación, cuidando de que estén en perfecto estado. De ellos se revisarán puntualmente los transformadores, interruptores, seccionadores y conmutadores, los transformadores de medida auxiliares, las celdas y cabinas de aparcamiento-embarrados y autoválvulas las líneas, las redes de tierras y los cuadros eléctricos



correspondientes en cada edificio, en su caso se revisarán igualmente los teleruptores, contactores, relés y fusibles e inclusive los motores eléctricos.

En consonancia con lo establecido con carácter general en el presente Pliego, en el apartado “Asesoramiento técnico-legal”, la empresa adjudicataria deberá informar puntualmente, y con la suficiente antelación, a la SGL sobre las revisiones obligatorias a realizar por Entidades colaboradoras de la Administración, en los Centros de Transformación, o sobre cualquier otro componente de la instalación eléctrica del Centro.

Así mismo comprenderá la instalación de nuevos puntos de luz que fueran necesarios, hasta un máximo de doscientos cincuenta anuales, incluyendo todo el material necesario para ello (cable, manguera, bases, torretas, clavijas, conmutadores, pantallas, luminarias, etc).

Comprende igualmente la revisión y mantenimiento de cuadros generales, cuadros de planta, centros de transformación, grupos electrógenos, alumbrado interior y exterior, así como mecanismos de apertura y cierre mecanizado de puertas de entrada a los edificios, incluyendo la sustitución de material que fuera necesaria.

Incluye la revisión diaria y sustitución de las luminarias.

*Está incluido dentro del contrato, el mantenimiento obligatorio del Centro de Transformación de la Biblioteca Regional, incluyendo reparaciones y el suministro de material necesario. Se emitirá anualmente informe de revisión realizado por la empresa adjudicataria o la empresa subcontratada para la realización de los trabajos. El contrato de mantenimiento estará vigente durante toda la duración del contrato.*

*Al comienzo del contrato se informará el nombre de la empresa mantenedora del Centro de Transformación, justificando la vigencia del contrato. La empresa adjudicataria informará previamente del nombre de la empresa que realizará las revisiones justificando su capacidad técnica para dichos trabajos. La Subdirección General del Libro conocida la información anterior podrá aceptar o denegar la propuesta de empresa subcontratada.*

*Está incluido dentro del contrato la revisión de la red de puesta a tierra y la revisión del sistema de pararrayos de los edificios, emitiendo informes anuales de sus revisiones, incluyendo reparaciones y el suministro de material necesario.*

*Está incluido dentro del contrato la revisión anual de la batería de condensadores, emitiendo informe anual de su revisión, incluyendo reparaciones*



*y el suministro de material necesario.*

Los costes derivados de las intervenciones previstas en esta cláusula, así como de las reparaciones, puestas a punto y cualesquiera otras intervenciones necesarias para el mantenimiento de los equipos e instalaciones eléctricas, así como los materiales, repuestos u otros elementos que sea necesario sustituir para su correcto funcionamiento, serán por cuenta de la adjudicataria en los términos previstos al delimitar la modalidad de garantía total en la cláusula 4.3.

#### **4.4.3. Sistemas de protección contra incendios.**

**Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indica en la carpeta oí OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES en el Anexo.**

Las instalaciones quedan descritas en el proyecto que está a disposición en las oficinas de la Consejería y que también les puede facilitar el personal de mantenimiento de la comunidad de Madrid en la Biblioteca Regional.

La empresa adjudicataria realizará, como mínimo, cuantas operaciones, y con la periodicidad que establezca la normativa vigente a lo largo de la duración del contrato, sean necesarias así como aquellas otras, que mejorando el mínimo exigible, hayan ofertado en su planning de trabajo.

El mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios se realizará ajustándose a la normativa vigente de aplicación en la Comunidad de Madrid, es decir el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DBSI) del Código Técnico, Ordenanza de Protección de Incendios del Ayuntamiento de Madrid, el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales (R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre).

La señalización cumplirá con la normativa vigente a nivel estatal y normas UNE de diseño.

En las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo se incluirán todos los equipos de la instalación contra incendios de los diferentes Centros:

- Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios.
- Sistema manual de alarma de incendios
- Sistema de control de CO
- Extintores de incendio.



- Bocas de incendio equipadas.
- Hidrantes.
- Columnas secas y tomas de BIES en fachada.
- Sistemas fijos de extinción.
- Abastecimiento de agua.
- Puertas cortafuego y salidas de emergencia.
- Retenedores de las puertas cortafuegos.
- Sistemas de enclavamiento de aire acondicionado por detectores en los conductos.
- Compuertas cortafuego de los sistemas de aire acondicionado y ventilación.
- Equipo de bombeo de protección contra incendio.
- Alumbrado y señalización de emergencia.
- Aljibes de agua contra incendios.
- Otros no relacionados.

En consonancia con lo establecido con carácter general en el apartado “Otras funciones de asesoramiento” del presente Pliego, la empresa adjudicataria formará periódicamente a los trabajadores de cada Centro, acerca del funcionamiento de los sistemas de detección contra incendios con que cuente el edificio.

La empresa adjudicataria avisará con antelación de la necesidad del retimbrado de los distintos elementos de PCI que según normativa sea necesario acometer. El retimbrado será contratado directamente por la Subdirección General del Libro a través de la Junta Central de Compras.

Trimestralmente se realizará un simulacro de funcionamiento de los sistemas de detección y de evacuación (puertas cortafuegos, sirenas) para comprobar el correcto funcionamiento de los retenedores en las puertas de sectorización y el correcto funcionamiento de las sirenas (funcionamiento y audición). Esta revisión comprobará el correcto funcionamiento de la central de incendios así como la comunicación con la central de alarma de seguridad.

Tanto las revisiones trimestrales obligadas por normativa (gamas de mantenimiento), la revisión trimestral indicada anteriormente y la revisión global anual serán **certificadas** por la empresa mantenedora o, en su caso, por la empresa subcontratada para la realización de dichas labores de mantenimiento y comprobación. Estos certificados se remitirán en un plazo máximo de 1 mes desde su realización.





En caso de Subcontratación de las revisiones a realizar en los sistemas automáticos y manuales de extinción y de los sistemas de detección, la empresa adjudicataria informará previamente del nombre de la empresa que realizará las revisiones justificando su capacidad técnica para dichos trabajos. La SGL conocida la información anterior podrá aceptar o denegar la propuesta de empresa subcontratada.

La justificación de la capacidad técnica se realizará mediante la documentación legal de inscripción en el Ministerio de Industria donde se señalan los trabajos que puede realizar, y relación justificada de trabajos realizados en edificios Oficiales de similares características en los últimos 3 años. Los costes derivados de estas subcontrataciones, así como de la reparaciones, puestas a punto y cualesquiera otras intervenciones necesarias para el mantenimiento de los equipos e instalaciones contraincendios, así como los materiales, repuestos u otros elementos que sea necesario sustituir para su correcto funcionamiento serán por cuenta de la adjudicataria en los términos previstos al delimitar la modalidad de garantía total en la cláusula 4.3. Se excluye el retimbrado de extintores y BIES.

#### **4.4.4. Mantenimiento general y pequeñas reparaciones.**

Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indica en la carpeta 03 GAMAS GENERALES DEL EDIFICIO en el Anexo.

Fontanería.  
Albañilería-pinturas y cerrajerías.  
Cubiertas y canalones  
Cristalería-herrajes  
Tomas de Tierra  
Megafonía.

Los costes derivados del mantenimiento integral de estos trabajos, así como los materiales, repuestos u otros elementos que sea necesario sustituir para su correcto funcionamiento serán por cuenta de la adjudicataria en los términos previstos al delimitar la modalidad de garantía total en la cláusula 4.3.

Cuando en cumplimiento de este contrato sean requeridas estas intervenciones y las mismas conlleven la sustitución de elementos que formen parte visible de las instalaciones, los nuevos elementos serán de la misma clase, calidad y tipo que los sustituidos, y de no existir estos en el mercado, se sustituirán por aquellos otros que guarden una mayor uniformidad estética con el conjunto sin merma de sus calidades.

\* Fontanería:



- Redes de distribución (tuberías, valvulería, aislamiento, etc.)
- Instalación de agua fría. Grupo de presión. Aljibes.
- Instalación de agua caliente sanitaria: bombas, calderas, calentadores, etc.
- Redes de recogida de aguas residuales, fecales y pluviales: revisión periódica, limpieza periódica y desatracos, etc.
- Instalación de desagües.
- Aparatos sanitarios y grifería.
- Limpieza de canalones y sumideros. Cubiertas, terrazas.
- Achique de agua en fosos de ascensor, si fuera necesario.
- Red de tuberías y aljibes de instalación contra incendios.
- En general, cualquier elemento cuya función sea la de dar presión o distribuir agua potable, fría o caliente, o recoger hasta el alcantarillado municipal o red equivalente, el agua residual, fecal o pluvial.
- Controles de potabilidad del agua fijados en la normativa de aplicación.

Respecto de la red de saneamiento, se revisará anualmente (en elementos registrables) el estado de pozos, arquetas, sifones, cámaras de descarga y aliviadores, se revisará igualmente el estado de los colectores. Se emitirá informe anual de la revisión realizada.

En función de las necesidades se repondrán rejillas, sumideros o tapas de arquetas, se realizarán las reparaciones de albañilería que se considerasen oportunas en pozos y arquetas.

**\* Albañilería:**

- Alicatados y revestimientos en paramentos verticales y horizontales, tanto interiores como exteriores.
- Limpieza de terrazas.
- Recibido de cercos y bastidores.
- Trabajos de mantenimiento y reparación de solados, alicatados, aislamientos, impermeabilizaciones, cubiertas, falsos techos, escayolas y, en general, todas aquellas obras de reparación y ayuda al resto de los oficios.

**\* Cerrajería y carpintería metálica.**



Comprende el mantenimiento con engrase, limpieza de mecanismos, sustitución y/o reparaciones de cerraduras, pomos, manivelas, ajustes de ventanales metálicos y puertas y todo lo que pueda entenderse como conservación integral de cerrajería, con inclusión del material necesario para reparaciones. Se incluye reparación de vallas, cerramientos exteriores y cerraduras antipánico. También incluye la reparación, sustitución o instalación de las partes metálicas de las barandillas o pasamanos de escaleras o de plantas, y en general de todo elemento metálico o accesorio de los cerramientos exteriores o interiores de los edificios.

\* Carpintería de madera.

- Reparaciones de puertas, ventanas, persianas, molduras, rodapiés y mobiliario de oficina.

\* Pintura.

- Actuaciones sobre las superficies necesarias para la restitución de la estética original de la estancia cuando esta actuación sea necesaria a consecuencia de reparaciones cubiertas por este contrato, o bien de siniestros al margen del desgaste o uso habitual.

\* Cristalería.

- Comprobación de su estado y sustituir, en su caso, los cristales, lunas y espejos de los Centros.

\* Electricidad e iluminación.

- Sustitución de lámparas, reactancias, tubos, halógenos, bombillas de bajo consumo, cebadores, portalámparas, fusibles y otros referidos a las instalaciones cuando sea preciso por mal funcionamiento o avería.
- Revisión y pequeñas reparaciones de aparatos eléctricos.
- Ampliaciones de la instalación.
- Elementos de alumbrado: colocación, sustitución, reparación, etc.
- Enchufes y pulsadores: colocación, sustitución, reparación etc.
- Montaje y desmontaje de plafones y difusores para su limpieza.

\* Otros trabajos.



- Montaje de estanterías, muebles, etc.
  - Colaboración en mudanzas dentro del mismo Centro.
  - Limpieza de instalaciones asignadas.
  - Asistencia a alarmas.
  - Reparaciones de mobiliario y carros de libros, soldaduras, tapizado de sillas y sillones, etc.
  - Colocación de aparatos, cuadros, señalización y cualquier otro elemento que sea preciso instalar en el centro.
  - Comprobación del estado de la señalización tanto interior como exterior del Centro, su reparación y su sustitución o reposición.
  - Montaje de los pequeños aparatos.
  - Montaje y desmontaje puntual de mobiliario (mesas, estanterías, etc)
  - Montaje de cualquier otro elemento que sea necesario en el centro.
- \* Otras instalaciones:
- Puertas de garaje, en su caso.
  - Porteros automáticos, en su caso.
  - Cancelas metálicas, en su caso.
  - Puertas de automáticas, de seguridad, etc.
  - Señalización y semáforos en garaje, en su caso.
  - Antenas y pararrayos, en su caso.

#### **4.4.5. Mantenimiento general de sistema UPS edificio.**

Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indican en la carpeta de OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES en el Anexo.

Mantenimiento preventivo con revisiones periódicas de los 10 equipos Powerware para su correcto mantenimiento y detección de posibles averías o fallos de funcionamiento.

*Está incluido dentro del contrato el mantenimiento preventivo de los equipos Powerware de la B. Regional. Se emitirá anualmente informe de realización.*

#### **Quinta.- MEDIOS HUMANOS**

En la realización de los trabajos previstos dentro del mantenimiento integral objeto del contrato se contará con profesionales de cada uno de los sectores comprendidos, que a su vez estarán apoyados técnica y profesionalmente por la estructura de la empresa adjudicataria a la cual pertenecen.



En el mantenimiento técnico de las instalaciones, el personal que preste sus servicios será polivalente en los sectores siguientes:

- Electricidad
- Electromecánica
- Climatización
- Sistemas de Ventilación
- Sistemas de control de instalaciones
- Protección contra incendios

Así mismo en el mantenimiento técnico y conservación de los edificios, el personal que preste sus servicios será competente en los sectores siguientes:

- Albañilería
- Fontanería y Saneamiento
- Carpintería y vidrio
- Pinturas y revestimientos, escayolas y falsos techos

### **5.1. Responsable del servicio**

La empresa adjudicataria, durante el período de vigencia del contrato, designará un **Responsable** con titulación de **Ingeniero Superior Industrial o Ingeniero Técnico Industrial** como **coordinador** e **interlocutor** válido ante la SGL, y más concretamente ante el responsable del contrato. Dicho coordinador ejercerá todas las funciones de control, supervisión y gestión técnica de los recursos propios y de los que se establezcan como apoyo a los servicios generales de cada edificio, objeto del contrato, como puede ser el control de consumos energéticos, subcontratos de empresas externas, etc.. La presencia de éste técnico podrá ser requerida en cualquier momento, ante la administración, incluso fuera de su jornada laboral, si se diera el caso de una emergencia.

Este coordinador será el único interlocutor entre la empresa y la SGL, recibirá los encargos y órdenes de la SGL, y las transmitirá a los trabajadores del adjudicatario, no pudiendo estos recibir órdenes de otros trabajadores de la SGL.

Se fijará al comienzo del contrato y durante la duración del mismo una **reunión quincenal**, con el responsable del servicio, en las instalaciones de la Biblioteca Regional, para el control y seguimiento de las revisiones de mantenimiento preventivo-normativo, trabajos de mantenimiento correctivo



y de comprobación del correcto funcionamiento de equipos e instalaciones. Reunión referida a los edificios de la Biblioteca Regional, depósito Legal y Nave de Camarma de Esteruelas.

También se fijará al comienzo del contrato y durante la duración del mismo una **reunión mensual**, con el responsable del Servicio, en las instalaciones de la BP. Manuel Alvar para el control y seguimiento de las revisiones de mantenimiento preventivo-normativo, trabajos de mantenimiento correctivo y de comprobación del correcto funcionamiento de equipos e instalaciones, del resto de edificios del contrato.

Se verificará en las reuniones la realización, y en su caso la comprobación, de las gamas de mantenimiento a realizar por la empresa adjudicataria de acuerdo al plannig de trabajo facilitado por la empresa adjudicataria al comienzo del contrato (en el plannig de trabajo se indican las gamas a realizar en cada de las semanas del contrato).

## 5.2. Personal mínimo.

EDIFICIO	PERSONAL	HORARIO	DÍAS
B. REGIONAL, DEPÓSITO LEGAL	2 oficiales 1ª (según lo indicado).	7:30-15:30 y 13:30-21:30.	De lunes a viernes (excepto festivos)
BP. MANUEL ALVAR	1 oficial 1ª climatización-electricidad o polivalente según necesidades. El oficial de climatización cubrirá como mínimo el 50% del total.	Lunes y miércoles: 8:00-14:00 horas.  Viernes: 8:00-13:30 horas.	Lunes, miércoles y viernes (excepto festivos)
NAVE DE BIBLIOBÚS (13 bibliobuses).	1 oficial 1ª climatización-electricidad o polivalente según necesidades. El oficial de climatización cubrirá el 50% del total.	8:00-13:00	Lunes, miércoles y viernes (excepto festivos)
NAVE ALMACÉN Camarma de Esteruelas	1 oficial 1ª polivalente.	5 horas en cada visita.	5 visitas al año.



Dentro de la prestación del servicio técnico de las instalaciones de los edificios, parte del objeto del contrato y sin perjuicio de que la empresa disponga de otro personal para trabajos puntuales, se considera como personal mínimo necesario para su realización, el siguiente:

<b>BIBLIOTECA REGIONAL JOAQUÍN LEGUINA-DEPÓSITO LEGAL</b>
---

Para el turno de mañana: De lunes a viernes de 07:30 a 15:30

- Un oficial 1ª con conocimientos y experiencia en mantenimiento integral, frío-calor, electricidad y fontanería.

Este oficial deberá contar con el carné de instalador de electricidad y carné de instalador de instalaciones térmicas y deberá acreditar experiencia de, al menos, TRES años en labores de mantenimiento integral, con categoría de oficial 1ª, en edificios públicos o privados de similares características.

Experiencia como Oficial de 1ª:

Experiencia acreditada de un mínimo de TRES años desempeñando labores de servicios de mantenimiento integral (categoría oficial de 1ª) en edificios públicos o privados.

Se acreditará mediante la presentación de original o fotocopia compulsada de los correspondientes contratos de trabajo o certificado expedido por la entidad contratante en el que conste la categoría y duración del contrato.

Para el turno de tarde: De lunes a viernes de 13:30 horas a 21:30 horas

- Un oficial 1ª con experiencia mantenimiento integral, frío-calor, electricidad y fontanería.

Este oficial deberá contar con el carné de instalador de electricidad o el carné de instalador de instalaciones térmicas (al menos uno de ellos), y deberá acreditar experiencia de, al menos, TRES años en labores de mantenimiento integral, con categoría de oficial 1ª, en edificios públicos o privados de similares características.

Experiencia como Oficial de 1ª:

Experiencia acreditada de un mínimo de TRES años desempeñando labores de servicios de mantenimiento integral (categoría oficial de 1ª) en edificios públicos o privados.

Se acreditará mediante la presentación de original o fotocopia compulsada de los correspondientes contratos de trabajo o certificado expedido por la entidad contratante en el que conste la categoría y duración del contrato.



Para ambos turnos: mano de obra indirecta que coordine y organice los trabajos:

- Un técnico Ingeniero superior Industrial o Ingeniero técnico industrial, Director del Servicio, titulado por una universidad española o título homologado en España. Deberá acreditar experiencia de, al menos, TRES años como RESPONSABLE de servicio de mantenimiento integral en edificios públicos o privados de similares características. Este técnico coordinará las visitas y trabajos a realizar en la nave almacén de Camarma de Esteruelas.

En caso de necesidad, a propuesta de la SGL y previa autorización del Área de Inspección y Control, el oficial del turno de tarde de la B. Regional podrá desplazarse en labores de apoyo y/o urgencia a la BP. Manuel Alvar.

### **NAVE ALMACÉN P.INDUSTRIAL CAMARMA DE ESTERUELAS**

Para las visitas a la nave almacén de Camarma de Esteruelas:

Un Oficial polivalente, 25 horas de mantenimiento preventivo y correctivo anual. (5 visitas anuales de 5 horas de trabajo).

Este oficial deberá acreditar la categoría de Oficial 1ª con certificado de categoría o nómina donde se refleje la categoría, También deberá acreditar una experiencia mínima de un año desempeñando labores de servicios de mantenimiento como oficial 1ª en edificios públicos o privados de similares características.

**Experiencia como Oficial de 1ª:**

Experiencia acreditada de un mínimo de UN año desempeñando labores de servicios de mantenimiento integral (categoría oficial de 1ª) en edificios públicos o privados.

Se acreditará mediante la presentación de original o fotocopia compulsada de los correspondientes contratos de trabajo o certificado expedido por la entidad contratante en el que conste la categoría y duración del contrato.





### **BIBLIOTECA PÚBLICA MANUEL ALVAR**

Días de visita: lunes y miércoles: 8:00-14:00 y viernes de 8:00 a 13:30 horas.

- Un oficial 1ª con conocimientos y experiencia en mantenimiento integral, frío-calor, electricidad y fontanería.

Este oficial deberá contar con el carné de instalador de electricidad y carné de instalador de instalaciones térmicas y deberá acreditar experiencia de, al menos, TRES años en labores de mantenimiento integral, con categoría de oficial 1ª, en edificios públicos o privados de similares características.

Este oficial 1ª podrá ser sustituido por un oficial 1ª polivalente cuando los trabajos lo requieran. En ningún caso este oficial superará el 50% de las visitas mensuales al centro.

#### Experiencia como Oficial de 1ª:

Experiencia acreditada de un mínimo de TRES años desempeñando labores de servicios de mantenimiento integral (categoría oficial de 1ª) en edificios públicos o privados.

Se acreditará mediante la presentación de original o fotocopia compulsada de los correspondientes contratos de trabajo o certificado expedido por la entidad contratante en el que conste la categoría y duración del contrato.

### **NAVE DE BIBLIOBÚS, BIBLIBOBUSES (13 UDS)**

Días de visita: Lunes, miércoles y viernes de 8:00 a 13:00 horas

- Un oficial 1ª con conocimientos y experiencia en mantenimiento integral, frío-calor, electricidad y fontanería.

Este oficial deberá contar con el carné de instalador de electricidad y carné de instalador de instalaciones térmicas y deberá acreditar experiencia de, al menos, TRES años en labores de mantenimiento integral, con categoría de oficial 1ª, en edificios públicos o privados de similares características.

Este oficial 1ª podrá ser sustituido por un oficial 1ª polivalente cuando los trabajos lo requieran. En ningún caso este oficial superará el 50% de las visitas mensuales al centro.

#### Experiencia como Oficial de 1ª:

Experiencia acreditada de un mínimo de TRES años desempeñando labores de servicios de mantenimiento integral (categoría oficial de 1ª) en edificios públicos o privados.



Se acreditará mediante la presentación de original o fotocopia compulsada de los correspondientes contratos de trabajo o certificado expedido por la entidad contratante en el que conste la categoría y duración del contrato.

**Para los trabajos de mantenimiento integral de la BP. Manuel Alvar y Nave de bibliobuses, se dispondrá de mano indirecta que coordine y organice los trabajos:**

- Un técnico Ingeniero superior Industrial o Ingeniero técnico industrial, Director del Servicio, titulado por una universidad española o título homologado en España. Deberá acreditar experiencia de, al menos, TRES años como RESPONSABLE de servicio de mantenimiento integral en edificios públicos o privados de similares características.

Dentro de los quince primeros días de ejecución del contrato el personal adscrito a su ejecución deberá aportar la documentación justificativa de los conocimientos (titulación, carnés) y experiencia exigidos.

La acreditación de la experiencia en todos los casos, se realizará mediante la presentación de originales o copias compulsadas de los correspondientes contratos de trabajo o por un certificado expedido por la empresa o empresas contratantes en el que conste la categoría profesional y su duración.

En el caso de que durante la ejecución del contrato fuese necesaria la sustitución de algún trabajador, el trabajador sustituto deberá contar con los mismos requisitos de capacitación profesional que el sustituido. Cualquier cambio de este tipo deberá ser comunicado a la SGL.

Los horarios anteriormente descritos podrán ser modificados o adaptados a las necesidades reales derivadas de la ejecución de determinados trabajos de acuerdo con la SGL.

Además la empresa adjudicataria deberá contar con los siguientes medios humanos, no adscritos al contrato, y que podrán ser necesarios en actuaciones puntuales en los edificios (para trabajos fuera del contrato), o en sustitución puntual de los oficiales adscritos al contrato:

- Mano de obra directa:
- 1 Cuadrilla compuesta por un albañil, un ayudante y un peón.



- 1 Oficial 1ª Fontanería
- 1 Oficial 1ª Electricista
- 1 Oficial 1ª Cerrajería
- 1 Oficial 1ª Pintura

Dentro del servicio 24 horas, la empresa adjudicataria dispondrá de un retén mínimo, que podrá ser contactado permanentemente por teléfono, incluso festivos, sábados y domingos (teléfono de asistencia 24 horas) y que constará de:

- 1 Técnico con titulación de acuerdo a lo requerido en el contrato.
- 1 oficial de albañilería.
- 1 oficial Fontanero-saneamiento.
- 1 oficial Electricista especialista en climatización, sistemas de protección contra incendios y seguridad

Este retén mínimo está cuantificado dentro del servicio 24 horas, considerando que en caso de ser necesario realizará la asistencia técnica el oficial necesario para la incidencia comunicada, discriminando la empresa el personal necesario para la realización del trabajo.

Con independencia de los horarios establecidos para cada turno, la empresa adjudicataria deberá aportar documentación acreditativa que demuestre la disponibilidad de un servicio de atención 24 horas al día, para actuaciones en averías o incidencias objeto del contrato.

La Comunidad de Madrid quedará eximida de toda relación laboral y jurídica con el personal de la Contrata, ya sea el de plantilla fija o cualquier otro que pudiera contratar con carácter transitorio. Igualmente queda eximido de intervenir en las relaciones económicas y laborales entre la Contrata y aquellas otras empresas que pudieran establecer subcontratas con ella.

El personal contará en todo momento con los elementos de protección individual necesarios para el estricto cumplimiento de la normativa vigente en materia de Seguridad y Salud y Prevención de Riesgos Laborales.

#### **5.2.1.- Otras especificaciones**

La ubicación de los trabajadores de la empresa se realizará en las dependencias de la administración que les sean indicadas al efecto debido al carácter específico de este contrato, que implica la prestación de los servicios en cada uno de los centros.



El personal de la empresa adjudicataria se abstendrá la utilización de maquinaria, útiles, equipos, vehículos, instrumentos y demás material cuya titularidad corresponda a la administración.

### **5.3.- Medios técnicos y materiales.**

La empresa adjudicataria pondrá a disposición del contrato, bien sea de forma permanente o como medios auxiliares de disponibilidad en función de las necesidades 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 habrán de utilizar de acuerdo con el trabajo específico a realizar.

Igualmente dispondrá de forma permanente o, en su caso, tendrá a disposición del contrato los equipos y aparatos de medida necesarios, así como de aquella otra maquinaria necesaria para el cumplimiento del objeto del contrato tales como bombas de achique, escaleras especiales, cuerpos de andamio, herramientas de mano para los distintos oficios, equipos de soldadura, taladros, etc.

## **Sexta.- DESARROLLO DEL SERVICIO.**

### **6.1.- Personal e identificación.**

El personal que preste el Servicio será siempre el mismo, salvo las sustituciones que se produzcan por los días de descanso, vacaciones y/o bajas de personal. El servicio deberá permanecer en todo caso cubierto durante la vigencia del contrato y en las mismas condiciones. Sólo en caso de fuerza mayor, la empresa adjudicataria podrá realizar la sustitución definitiva de un trabajador y deberá comunicar por escrito la sustitución y las causas que la hubieran provocado con 5 días naturales de antelación.

La Comunidad de Madrid 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 5 días hábiles, sin que



esta circunstancia implique gasto adicional alguno para la Comunidad de Madrid. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones legales que pudieran seguirse de la actuación de la persona sustituida. La empresa adjudicataria deberá comunicar por escrito, con una antelación mínima de 1 día natural la nueva incorporación.

La empresa adjudicataria, en periodos vacacionales y cuando, por cualquier otra causa, se produzca alguna ausencia laboral, deberá sustituir a los trabajadores por otros de igual categoría y cualificación profesional.

El personal de la empresa adjudicataria deberá estar suficientemente identificado y con la vestimenta y medios de protección individual adecuados para el trabajo a realizar o el desempeño de sus tareas. Debido a las características de los edificios el personal deberá disponer de medios de comunicación para su localización en cualquier momento de su jornada de trabajo por el personal de la Comunidad de Madrid adscrito a los edificios.

El personal de la empresa adjudicataria deberá personarse diariamente ante la persona de los distintos edificios que la SGL designe, debiendo firmar en las hojas de control de entrada y salida.

Previamente a cualquier tipo de actuación en los Centros, deberá acreditarse ante el personal de Control o ante el responsable de las instalaciones.

Se realizará por parte de la empresa adjudicataria los correspondientes partes de trabajos de las actividades de mantenimiento realizadas que se entregará al personal de mantenimiento propio de la Comunidad de Madrid, para el conocimiento de los trabajos realizados y la verificación de la correcta ejecución de los mismos.

El personal de la empresa contratista deberá ir correctamente uniformado, debiendo figurar claramente visible el logo y/o nombre de la empresa adjudicataria.

## **6.2.- Plan de trabajo.**

Se establecerán reuniones periódicas con la persona designada por el SGL con el fin de perfeccionar el programa de mantenimiento preventivo previsto. El planning de trabajo distribuido en el tiempo será ajustado por la empresa adjudicataria del contrato de acuerdo a las periodicidades fijadas en el Pliego (Anexo) para cada uno de los elementos de mantenimiento a mantener.



### **6.3.- Procedimiento.**

El registro de las operaciones de mantenimiento correctivo se realizará mediante parte de trabajo.

El mantenimiento correctivo se justificará tanto por el planning ajustado por la empresa adjudicataria como por el informe mensual donde se indiquen los trabajos realizados y observaciones.

Se numerarán correlativamente las operaciones de mantenimiento de la instalación, figurando la siguiente información como mínimo.

- Nombre del centro, (Biblioteca Regional, Depósito Legal, Nave Almacén de Camarma de Esteruelas, BP. Manuel Alvar y la Nave de bibliobuses).
- Número de orden de la operación en la instalación.
- Fecha y hora de la notificación de la avería.
- Fecha y hora de su ejecución.
- Operaciones realizadas y el personal que las realizó.
- Lista de materiales sustituidos o repuestos cuando se hayan realizado operaciones de este tipo.
- Observaciones que se consideren oportunas.
- Nombre del técnico o técnicos que han intervenido.

Este parte de reparación deberá ser firmado necesariamente, dando su conformidad, por la persona responsable de las instalaciones del Centro (personal de mantenimiento de la Comunidad de Madrid, o la persona encargada que se indique).

El registro de las operaciones de mantenimiento se efectuará por triplicado quedando un ejemplar en el dossier al efecto de la instalación, otra en poder de la empresa y el original que acompañará a la factura mensual. Estos documentos serán guardados durante tres años, contados a partir de la fecha de ejecución de las operaciones de mantenimiento.

Los avisos de mantenimiento correctivo, que se definen en el punto 5.3., serán comunicados, generalmente, desde los propios Centros y, en ocasiones, desde la SGL.

Además de las comunicaciones a los técnicos del Área de Inspección y Control o quien designe la SGL para la supervisión del contrato, la empresa adjudicataria comunicará previamente a las distintas direcciones de los centros, todas aquellas actuaciones que se vayan a acometer, tanto para su



conocimiento como para adoptar las medidas oportunas de cara al servicio del centro y de atención al ciudadano.

#### **6.4.- Supervisión.**

Corresponderá la supervisión de estos trabajos al personal técnico de la Dirección General de Patrimonio Cultural, quien resolverá, en caso de duda, de acuerdo con el espíritu y la letra del Pliego.

#### **Octava.- ASESORAMIENTO TÉCNICO-LEGAL.**

La empresa adjudicataria asesorará al SGL sobre la documentación técnico-legal preceptiva en cada momento, para cada una de las instalaciones.

En los casos en que, por imperativo legal, las revisiones periódicas deban de ser realizadas necesariamente por una Entidad colaboradora de la Administración, será obligación de la empresa adjudicataria el llevar un minucioso control del calendario de revisiones, así como notificar de forma fehaciente a la SGL, con la debida antelación, la necesidad de realizar cada una de las inspecciones.

Asimismo, deberá efectuar un seguimiento para garantizar que la revisión se realice, mediante la coordinación del trabajo con la Entidad que designe la SGL. La asistencia a los actos de inspección de la empresa correspondiente se considera incluida en el precio del contrato.

La empresa adjudicataria procederá, en caso de ser necesario, a efectuar las adecuaciones que sean precisas basándose en el informe que emita la Entidad y, siempre dentro del plazo indicado por la misma.

Si durante el periodo de vigencia del contrato se produjera un cambio en la legislación que obligara a la modificación total o parcial de alguna de las instalaciones, la empresa adjudicataria avisará y propondrá a la SGL las modificaciones necesarias para adecuar la instalación en los plazos previstos.

Se mantendrá informado a la SGL de las modificaciones o nuevas instalaciones que se consideren necesarias para el buen aprovechamiento de las mismas y entre ellas:

- Control de revisiones e inspecciones de la instalación de combustible según MI-IP03.
- Mejora de la seguridad de los elementos.



- Aumento de la vida previsible de la instalación.
- Mejora de la seguridad en el funcionamiento.
- Instalaciones complementarias.
- Reforma y nuevos montajes.
- Cumplimiento de la normativa vigente.

#### **Novena.- RESPONSABILIDAD.**

El adjudicatario deberá suscribir o tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil que garantice los daños ocasionados tanto a terceros como a la SGL por hechos derivados de la prestación del servicio contratado.

La póliza deberá mantenerse en vigor durante el período que dure la prestación del servicio. El límite de indemnización de la póliza será como mínimo de DOS MILLONES DE euros (2.000.000 €). Debido al coste de reposición de los equipos e instalaciones existentes en los edificios objeto del presente contrato.

#### **Décimo.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.**

El contratista se hace expresamente responsable de garantizar el cumplimiento de toda la normativa vigente aplicable en materia de Prevención de Riesgos Laborales en cada una de las instalaciones objeto de contrato, en cuanto a operaciones de mantenimiento o seguridad y salud, estén o no recogidas en este contrato. También será responsable de dar constancia por escrito, en su caso, de cuantos incumplimientos de dicha normativa observara en las instalaciones en cuestiones que no sean de mantenimiento o seguridad. Asimismo, el contratista deberá mantener las condiciones de seguridad e higiene en el trabajo que la ley, las normas de obligado cumplimiento o las instrucciones de la SGL requieran.

La empresa adjudicataria deberá garantizar la seguridad y salud de sus trabajadores, en todos los aspectos relacionados con el trabajo a desarrollar. Dicha obligación se materializa a través de la adopción de las medidas necesarias en materia de evaluación de riesgos, planificación de la actividad preventiva, información, consulta y participación y formación de los trabajadores, actuación en casos de emergencia y de riesgo grave e inminente, vigilancia de la salud y de un servicio de prevención.

Será de aplicación lo establecido en la normativa vigente en materia de Prevención de Riesgos Laborales y lo contenido en el Convenio colectivo del Sector de Industria, Servicios e instalaciones del Metal de Madrid de 2 de diciembre de 2015.





#### **Undécimo.- GARANTÍA DE LOS TRABAJOS.**

Se establece un plazo de garantía de 3 meses, para las reparaciones de obra o instalaciones. Sin embargo, en caso de que por motivo de avería sea necesaria la sustitución de piezas de la maquinaria de los equipos e instalaciones, se atenderá en cuanto a su garantía a lo establecido por el fabricante.

La empresa adjudicataria responderá de los daños ocultos, causados por la manipulación incorrecta de cualquier instalación del edificio.

#### **Duodécimo.- OTRAS FUNCIONES DE ASESORAMIENTO.**

La empresa instruirá al personal designado y responsable del Centro, sobre la manipulación y funcionamiento básico de las instalaciones, para garantizar su correcto uso y la seguridad del personal.

Asimismo, la empresa adjudicataria facilitará a la SGL los informes, suscritos por técnico competente y visados por su Colegio profesional (si fuera necesario), que ésta pueda precisar, relativos a las instalaciones objeto del contrato, sin coste adicional.

#### **Decimotercero.- EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE ENERGÍA.**

La Empresa adjudicataria deberá informar a la SGL sobre las posibles medidas a adoptar para optimizar el funcionamiento de las instalaciones.

Informará sobre las posibles medidas para la reducción del consumo eléctrico o cualquier otra fuente de energía, bien mediante la adecuación de los parámetros del contrato, o por cualquier otro medio.

Igualmente, la empresa adjudicataria deberá asesorar a la SGL sobre las incidencias que puedan surgir respecto a la facturación efectuada por las distintas compañías suministradoras.

#### **Decimocuarto.- INFORMACIÓN.**

Es obligación de la empresa adjudicataria mantener informado en todo momento a la SGL sobre el estado de las instalaciones.

A tal efecto, una vez finalizada cada revisión, presentará un informe que comprenda, además de la descripción del estado de las instalaciones, las deficiencias encontradas y, en su caso, el presupuesto para su subsanación. En el



Dirección General de Patrimonio Cultural.  
Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía de Gobierno  
**COMUNIDAD DE MADRID**

caso de que la deficiencia revista gravedad, el informe a la SGL deberá realizarse con carácter inmediato.

Con independencia de cuanto antecede, la empresa adjudicataria realizará un informe anual, firmado por técnico competente, sobre el estado general de las instalaciones del Centro.

#### **Decimoquinto.- DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS.**

La dirección de los trabajos recaerá en el técnico que designe la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Madrid, 31 de agosto de 2016

Fdo: Tomás Usán Más  
Jefe del Área de Inspección y Control

Fdo: Alberto Alarcón García-Arcicollar  
Área de Inspección y Control