



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN EL CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL GARANTIA TOTAL DE LOS EDIFICIOS A, B, C, D Y CAFETERÍA DEL COMPLEJO EL ÁGUILA.

Primera.- OBJETO DEL CONTRATO.

El contrato tiene por objeto el mantenimiento integral, preventivo y correctivo, con garantía total, de los edificios A, B, C, D y Cafetería del Complejo El Águila (C/ Ramírez de Prado, 3, 28045 Madrid) y sus instalaciones. Su finalidad es la de garantizar su adecuado funcionamiento, así como su adaptación, en caso necesario, a la normativa que les sea de aplicación.

Estos edificios son la sede del Archivo Regional de la Comunidad de Madrid, del Archivo Histórico de Protocolos de Madrid y de la Subdirección General de Archivos.

Las características generales de los edificios se incluyen en el Anexo I a este pliego (carpeta 02 INVENTARIO).

Sin que la relación tenga carácter exhaustivo, incluye los siguientes elementos:

- * Instalación eléctrica de M.T., C.T. y B.T.
- * Grupo electrógeno.
- * Alumbrado interior y exterior.
- * Producción de agua fría y caliente para climatización.
- * 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, fuentes de agua potable de los edificios, depósitos, etc.
- * Red de saneamiento horizontal y vertical (pluviales y fecales).
- * Sistema de I. Protección contra incendios, detección, extinción y señalización.
- * Sistema de seguridad, antiintrusión, puertas motorizadas, y sistema de control de accesos.
- * Mantenimiento convencional de:
 - Fontanería.
 - Albañilería.
 - Pintura.
 - Cristalería.
 - Carpintería
 - Cerrajería.



Comunidad de Madrid

- Mecánica pequeña (oficios varios, incluida electricidad / iluminación).
- Mantenimiento general y pequeñas reparaciones.
- Señalización y carteles identificativos de todo tipo, incluida la de emergencia.
- Megafonía.
- Aquellos otros elementos incorporados y no relacionados.
- Electrodomésticos de la zona de cocina y cafetería, propios de la Administración. Revisión y limpieza anual. RELACIÓN DE MOBILIARIO en el Anexo I Carpeta: Electrodomésticos cocina cafetería.

Incluirá también las labores preventivas y correctivas de albañilería (paramentos, techos, falsos techos de escayola y modulares), carpintería interior y exterior, puertas de paso, acabados en general, reparaciones puntuales 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, carpeta 04 del Anexo I se indican las operaciones a realizar y la periodicidad prevista (con las salvedades indicadas en la última hoja del planning y en el último párrafo del punto 4.2 del presente pliego).

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 el adjudicatario 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 del Archivo Regional y del Archivo Histórico de Protocolos de Madrid, 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 establecidos en la cláusula quinta, la empresa adjudicataria deberá prestar un **Servicio de Atención las 24 horas** del día durante toda la duración del contrato, 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 propios 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 e instalaciones 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 se realizará de acuerdo a lo indicado en el Anexo I (**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 misma 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 a la Subdirección General de Archivos, 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.

A la finalización de plazo de ejecución inicial la empresa adjudicataria emitirá un informe



sobre el estado de las instalaciones y de su adecuación a posibles cambios de normativas. En el caso de que el contrato fuese objeto de prórroga elaborará un nuevo informe a la finalización de la misma.

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 y 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 que figuran en el Anexo I a este pliego, para cada una de las instalaciones.

Así mismo, se aportará un breve informe 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 Subdirección General de Archivos (SGA a partir de aquí).

Sobre el planning de trabajo (carpeta 04 PLANNING del Anexo I en documentación complementaria) 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 plazo de ejecución.

El planning ajustado por la empresa adjudicataria se remitirá a la SGA 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 y desarrollado en las gamas adjuntas en el Anexo I, hay una serie de trabajos a realizar que deberán ser realizados obligatoriamente por un Servicio de Asistencia Técnica (SAT) externo a la empresa adjudicataria, especializado en cada uno de los trabajos. Estos trabajos están indicados en el planning de trabajo.

4.3. REPUESTOS Y MATERIALES. Modalidad GARANTÍA TOTAL.

Los materiales de equipos o instalaciones serán por cuenta del adjudicatario, incluyéndose en el objeto del contrato todas las operaciones de mantenimiento de cualquier tipo, especialmente las que se deban realizar como consecuencia de la detección en las operaciones de mantenimiento preventivo o avisos por avería en las instalaciones, comprendiendo todas las intervenciones precisas para la vuelta al idóneo funcionamiento



previsto en el mantenimiento preventivo, comprendiendo la reparación por avería o rotura imprevista de cualquier máquina, equipo o instalación o elemento del edificio.

TODAS las operaciones de mantenimiento de cualquier tipo 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.

A los efectos de este contrato se entenderá el **concepto “material” en toda su amplitud**, comprendiendo tanto de los bienes fungibles necesarios para la realización de los trabajos como de 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 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, con las limitaciones previstas a continuación.

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, debiendo cumplir todos los requisitos legales para su utilización, y de no existir estos en el mercado se sustituirán por aquellos otros que guarden una mayor uniformidad técnica y estética con el conjunto sin merma de sus calidades e igual funcionalidad, previa aprobación por la SGA o personal designado para ello. 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. La SGA podrá requerir en cualquier momento los datos técnicos del material utilizado en el momento, debiendo el adjudicatario aportar estos datos en el plazo de 4 días laborables siguientes a la petición.

Por tanto, el adjudicatario no es libre de imponer ni de instalar ningún material o elemento que previamente no haya sido conformado por la citada Subdirección General o personal designado para ello. Sólo si dicho material está homologado, el Contratista podrá disponer sin la consulta previa obligatoria del que, en igualdad de prestaciones, le resulte más económica su adquisición. En caso de desacuerdo, prevalecerá el criterio de la SGA.

La Administración contratante se reserva el derecho de recuperar aquellos materiales, elementos e instalaciones que vayan a ser sustituidos por otros nuevos, para lo cual indicará al Contratista el lugar donde deberá depositarlo, con el menor deterioro posible.



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.**

Se entenderá como unidad de obra o servicio la acción o conjunto coordinado de acciones o intervenciones necesarias para proceder a la sustitución, reparación o mantenimiento en perfecto estado de uso de un elemento constructivo o de una instalación individualmente considerados o que formen parte de la misma unidad funcional u operativa, como consecuencia del daño, disfunción o desperfecto ocasionado por cualquier causa, incluido su normal uso. También se entenderá incluido en este concepto la realización de las verificaciones, comprobaciones y puestas a punto de las instalaciones objeto de este contrato que sean impuestos por la normativa técnica de aplicación en cada caso o que sea preciso realizar con carácter preventivo a fin de evitar daños, desperfectos o disfunciones.

Cuando se trate de actuaciones del mismo tipo en elementos similares que deban llevarse a cabo por razones normativas, preventivas o correctivas, será la intervención concreta en cada elemento la que se entenderá como unidad de obra o servicio.

Las acciones o intervenciones de cada unidad de obra o servicio serán incluidas en un solo parte de trabajo que contendrá las especificaciones previstas en la cláusula 4.3.2

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. Caso de no ser aceptado, la Administración contratante 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 (cables, grapas, tirafondos, tacos, grasas y aceites, detergentes y artículos de limpieza, siliconas, masillas, resinas, pegamentos, tornillería, clemas y cualquier otro material 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 de la garantía total en el período de ejecución.

No obstante lo anterior, se establece un **límite máximo** por este concepto del **15.000 euros (IVA excluido)** en los diez meses previstos de duración inicial del contrato, o parte proporcional si la vigencia fuese inferior. En caso de prórroga contractual, el límite máximo de la garantía total será la cantidad resultante de multiplicar 1.500€ por el número de meses completos a los que se extienda la prórroga más la parte proporcional si comprendiese algún periodo inferior al mes.

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 ó conforme al Cuadro de Precios Centro para el año en curso, pudiendo solicitar cuantas aclaraciones sean necesarias para considerar su procedencia.

A efectos de las comprobaciones anteriores, **se entenderá como precios medios de mercado** los de venta al público del fabricante o mayorista que suministre los bienes, y de ser varios los suministradores, la media ponderada de los tres más económicos, de acuerdo con los catálogos u ofertas vigentes en el momento de la adquisición en sus respectivas páginas web $\pm 5\%$. Si la adquisición hubiera sido beneficiada con rebajas o descuentos sobre aquellos precios, se considerará el precio realmente abonado. En caso de que el proveedor de los bienes careciera de catálogo en red, el precio se demostrará con la factura de compra. La discrepancia en cuanto a los precios expresados en la contabilidad será resuelta en pieza separada con audiencia del contratista, sin perjuicio de las facultades de recurso que le amparen. En estos casos y en tanto la resolución



administrativa o judicial sea firme, los precios a considerar en la contabilidad serán los fijados motivadamente por la Administración.

De ser superado el límite de 15.000 euros, IVA excluido, durante el período inicial de vigencia del contrato, o el correspondiente a la prórroga contractual, si la hubiere, 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 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 eventual período de prórroga implicará un nuevo cómputo de los desembolsos hechos por el adjudicatario y un nuevo límite máximo por el indicado y a los mismos efectos que los expresados anteriormente.

Durante los **primeros cinco días de cada mes** y previamente a la facturación correspondiente al período inmediatamente anterior, se dará **traslado de la contabilidad mensual** llevada a cabo en ese tiempo con cargo al límite anual de la garantía total para su cotejo y comprobación por la Dirección Técnica del Contrato a los efectos de verificar los cargos que por ese concepto se hagan constar en la factura mensual.

4.3.1.c). Otras consideraciones sobre la garantía total.

Se consideran SIEMPRE **excluidas** de la garantía total y serán por cuenta exclusiva del contratista, con independencia de su coste, sin ningún límite y sin cargo al contrato, 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.

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 Dirección Técnica del contrato podrá solicitar presupuestos alternativos a otras empresas 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 de sistema operativo de climatización.
- Reparaciones de centros de transformación.
- Reparaciones de motores, bombas, compresores donde sea necesaria su reparación en taller.
- Reparaciones de grupos electrógenos.
- Reparaciones de centrales de incendios y sistemas de detección del edificio (señales de detección).
- Reparaciones de sistemas UPS
- Desarrollo de proyectos o estudios específicos
- Impermeabilizaciones de grandes superficies
- Trabajos en altura
- Trabajos de cerrajería, cristalería y carpintería 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 de 15.000 euros, IVA excluido, o parte resultante en caso de prórroga. Dentro de este mantenimiento normativo se encuentran las siguientes revisiones:

- Revisión de centros de transformación.
- Revisión de grupos electrógenos.
- 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 alimentación y distribución soterradas.
- Los conductos de distribución de aire ocultos y no accesibles (incluidos compuertas cortafuego, rejillas y silenciadores).
- Reparaciones, reformas y otros trabajos de la estructura portante de los edificios.

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 presentará a la SGA.

- 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 SGA 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 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 o avería urgente, acudir en primera instancia a discriminar el origen de la misma y en el caso de que su reparación no esté incluida en este contrato, comunicarlo a la SGA para que tome las medidas oportunas.

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 el Proyecto de construcción del edificio, que está a disposición de los licitadores en el Área de Inspección y Control, c/ Alcalá, 31, Tf. 91 720 81 54, donde se facilitará un correo electrónico para la petición.

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, así como aquellas otras que, mejorando el mínimo exigible, hayan ofertado en su planning de trabajo.



4.4.1.1.- Climatización

Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indican en la carpeta 01 OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES en el Anexo I.

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.

- 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 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.

Se realizarán y justificarán (certificación mensual, trimestral, semestral y anual según corresponda) todas las revisiones que por normativa técnica (RITE) es obligatorio realizar, con la periodicidad que se indica

Está incluido dentro del contrato, el mantenimiento preventivo del sistema de control de climatización, con la periodicidad fijada en las gamas de mantenimiento, mantenimiento contratado con servicio DE ASISTENCIA TÉCNICA EXTERNA. Justificación mediante informe técnico de la revisión realizada (al menos una durante el contrato y dos en caso de



prórroga)

Está incluido dentro del contrato la realización de los controles de legionella los necesarios y obligatorios, de acuerdo a la normativa RD 865/2003 y normativas de aplicación.

4.4.1.2.- Gas natural.

Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indican en la carpeta 01 OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES en el Anexo I.

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 SGA 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 SGA 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 01 OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES en el Anexo I.

Las instalaciones de los edificios A, B, C, D y cafetería del complejo El Águila están descritas en el Proyecto de construcción del edificio, que está a disposición de los licitadores en el Área de Inspección y Control, c/Alcalá, 31, 3ª planta, tf. 720 81 54 donde se facilitará un correo electrónico para la petición.

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 vigilarán especialmente 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 SGA sobre las revisiones obligatorias a realizar por Entidades colaboradoras de la Administración, en los Centros de Transformación, o cualquier otro componente de la instalación eléctrica del Centro.

Está incluido dentro del contrato, el mantenimiento obligatorio del Centro de Transformación del Archivo Regional, incluida la red de puesta a tierra del edificio y la batería de condensadores. Se emitirá informe de revisión realizado por la empresa adjudicataria o la empresa subcontratada para la realización de los trabajos(al menos uno durante el contrato y dos en caso de prórroga). 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 SGA, 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 de sus revisiones(al menos una durante el contrato y dos en caso de prórroga) , incluyendo reparaciones y el suministro de material necesario.

Está incluido dentro del contrato la revisión de la batería de condensadores, emitiendo informe de su revisión(al menos una durante el contrato y dos en caso de prórroga), incluyendo reparaciones y el suministro de material necesario.

Los costes derivados de las intervenciones previstas en esta cláusula, así como de la 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. Plan de Emergencia de los edificios.

Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indican en la carpeta 01 OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES en el Anexo I.



Las instalaciones de los edificios A, B, C, D y cafetería del complejo El Águila están descritas en el Proyecto de construcción del edificio, que está a disposición de los licitadores en el Área de Inspección y Control, c/Alcalá, 31, 3ª planta, tf. 720 81 54 donde se facilitará un correo electrónico para la petición.

La empresa adjudicataria realizará, como mínimo, cuantas operaciones, y con la periodicidad que establezca la normativa vigente a lo largo de la ejecución 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 y municipio de Madrid, que actualmente son el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación, la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid y el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales (R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre), o la normativa de aplicación vigente en cada momento.

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 de todos los edificios.
- Sistema manual de alarma de incendios
- Sistema de control de CO2.
- Extintores de incendio.
- Bocas de incendio equipadas.
- 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.
- Sistemas de extinción propio de la zona de cocina, y del propio mobiliario de la cocina (campana extractora).

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 realizar.

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, si existiera.

*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 por la empresa Subcontratada, en su caso, 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 SGA, 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.

El personal de mantenimiento de la empresa adjudicataria formará parte del organigrama de personal asignado al Plan de Emergencia y Evacuación del edificio. Asistirá a los cursos de información y participará en la realización de simulacros.

4.4.4.- Sistemas de vigilancia, seguridad y control de accesos.

Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indican en la carpeta 01 OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES en el Anexo I.



Comunidad de Madrid

Las instalaciones de los edificios A, B, C, D y cafetería del complejo El Águila están descritas en el Proyecto de construcción del edificio, que está a disposición de los licitadores en el Área de Inspección y Control, c/Alcalá, 31, 3ª planta, tf. 720 81 54 donde se facilitará un correo electrónico para la petición.

En las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo se incluirán todos los equipos de la instalación que se relacionan:

1) Sistema CCTV

- Videograbadores
- Monitores
- Puestos de control de cámaras
- Matriz CCTV
- Cámaras interiores y exteriores
- Videosensores
- Infrarrojos
- Cámaras Domo

2) Sistema CCAA (control de accesos)

- Detectores de Apertura con contacto magnético
- Detectores bivolumétricos
- Lectores de tarjeta
- Abrepuestas
- Terminales de datos inteligentes.
- Sistema de integración CCTV
- Sistema de gestión
- Paquete de programas de control y gestión informático.

4.4.5.- Mantenimiento general y pequeñas reparaciones.

Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indican en la carpeta 01 OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES en el Anexo I.

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



Comunidad de Madrid

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, depósitos.
- 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.
- 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.
- Fuentes de agua potable marca CANALETAS, modelo M-66ALV existentes en el edificio. Limpieza general incluida la sustitución de todos los filtros (al menos una durante el contrato y dos en caso de prórroga). Total de 12 fuentes.

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

Respecto de la red de saneamiento, se revisará (en elementos registrables) el estado de pozos, arquetas, sifones, cámaras de descarga, aliviadores e igualmente el estado de los colectores (al menos revisión una durante el contrato y dos en caso de prórroga). Se emitirá informe de cada revisión realizada.

Están incluidos dentro del contrato los controles de potabilidad y análisis químicos del agua potable. Se realizarán los controles fijados por la normativa de aplicación, emitiendo informe/s de las pruebas realizadas y parámetros obtenidos.

Estos controles se realizarán por muestreo en grifos e instalaciones con suministro de agua.

* Albañilería:

- Alicatados y revestimientos en paramentos verticales y horizontales, tanto interiores como exteriores.



Comunidad de Madrid

- 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 mantenimiento con engrase, limpieza de mecanismos, reparaciones de cerraduras, pomos, manivelas, ajustes de ventanas metálicas, puertas, y todo lo que pueda entenderse como conservación integral de cerrajería.
- Reparación de vallas, cerramientos exteriores y cerraduras y barras antipánico.

* Carpintería de madera.

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

* Pintura.

- Actuaciones sobre pequeñas superficies.

* 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 y/o modificaciones puntuales de la red de suministro eléctrico para actividades temporales o permanentes de la SGA en los distintos edificios para facilitar las conexiones de equipos eléctricos, pantallas, luminarias, etc., a la red eléctrica propia de los edificios (línea de alimentación desde las tomas propias a los puntos marcadas de conexión). No está incluida la realización de líneas de iluminación o eléctricas propias del mobiliario o para la iluminación particular.
- 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, soldaduras, tapizado, etc.
- Colocación de aparatos, cuadros y cualquier otro elemento que sea preciso instalar en el centro.



Comunidad de Madrid

- 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 de cualquier otro elemento que sea necesario en el centro.
- Acompañar al personal de empresas externas en sus trabajos de mantenimiento, reparación o de asistencia técnica.

* 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.

4.4.6.- Mantenimiento general de sistema UPS edificio.

Las revisiones a realizar (gamas) y periodicidad se indican en la carpeta 01 OPERACIONES DE MANTENIMIENTO INSTALACIONES de la documentación complementaria a este Pliego.

Mantenimiento preventivo con revisiones periódicas de los equipos de alimentación ininterrumpida propios de la SGA, para su correcto mantenimiento y detección de posibles averías o fallos de funcionamiento.

4.4.7.- Revisión y mantenimiento de las fachadas y cubiertas no transitables de los edificios del Archivo Regional.

Dentro del contrato de mantenimiento integral del edificio, están incluidas cinco jornadas de trabajo (8 horas) de personal especializado (escaladores) para la revisión de fachadas (zonas puntuales), cubiertas no transitables, puntos de difícil acceso en los edificios, reparación y fijación de elementos antipalomas, en aquellos lugares donde no sea posible su realización con plataforma elevadora.

Está incluido tanto el personal de descuelgue, como el personal de asistencia que sea necesario. En los trabajos se incluyen los medios auxiliares, medios técnicos, herramientas y materiales para reparaciones puntuales. Están incluidos los gastos de la dirección técnica, certificado y/o permisos para los trabajos, así como la documentación necesaria en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

Las cinco jornadas podrán realizarse de forma continua o en intervalos diarios. Siempre que se solicite será por un día de trabajo completo.

En la revisión que se realice se emitirá documento técnico sobre la actuación realizada, (documentación gráfica y escrita), actuaciones realizadas, reparaciones y en su caso, propuesta de reparación (para grandes actuaciones).



Las zonas de actuación, y trabajos a realizar serán indicados por la SGA, o por los técnicos que se designen para la supervisión y seguimiento del contrato.

Todos los permisos, autorizaciones, protecciones, certificados de montaje, etc., están incluidos dentro del contrato.

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.- Personal mínimo

5.1.1.- 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 SGA, 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 SGA, recibirá los encargos y órdenes de la SGA, y las transmitirá a los trabajadores del adjudicatario, no pudiendo estos recibir órdenes de otros trabajadores de la SGA.

Se fijará al comienzo del contrato y durante la duración del mismo una **reunión quincenal**, con el responsable del servicio, en las instalaciones del Archivo 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.

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 planig de trabajo facilitado por la empresa adjudicataria al comienzo del contrato (en el planig de trabajo se indican las gamas a realizar en cada de las semanas del contrato).

Requisitos mínimos de capacitación técnica y profesional del responsable del servicio: de acuerdo con lo establecido en el punto 5 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (compromiso de adscripción de medios).

5.1.2.- Resto del personal: personal mínimo.

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, bajo la coordinación y supervisión del Director del Servicio:

De lunes a Viernes (horario partido) de 08,00 - 13,00 y de 15,00 - 18,00

- **1 Oficial 1ª Jefe de Equipo de trabajo y Encargado en el Archivo Regional.**
- **3 Oficiales de 1ª.**

Requisitos mínimos de capacitación técnica y profesional: de acuerdo con lo establecido en el punto 5 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (compromiso de adscripción de medios).

La Administración contratante podrá requerir al adjudicatario que acredite los requisitos del personal en cualquier momento a lo largo de la ejecución del contrato.

En caso de **reparaciones urgentes o avisos de urgencia** que impliquen trabajar en el horario comprendido entre las 13,00 y las 15,00 horas se modificarán los horarios fijados previamente para la prestación del servicio de los oficiales que prestan el servicio técnico



Comunidad de Madrid

de las instalaciones de los edificios del Archivo Regional (edificios A, B, C, D y Cafetería del Complejo el Águila).

Estos horarios podrán ser modificados o adaptados a las necesidades reales derivadas de la ejecución de determinados trabajos de acuerdo con la SGA.

5.1.3.- Otro Personal

Además la empresa adjudicataria deberá disponer 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 del adjudicatario, 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 el adjudicatario y aquellas otras empresas que aquélla pudiera subcontratar.



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.

Todas las categorías expresadas en este punto 5.1. se entenderán como mínimas, pudiendo ser adscritos al desarrollo de los trabajos empleados de categoría superior siempre que su habilitación profesional reúna los requisitos de las expresadas en este pliego.

5.1.4.- Otras especificaciones

La Administración contratante proporcionará un espacio útil a los trabajadores asignados por la empresa adjudicataria a la ejecución del contrato dentro de las dependencias de los edificios objeto del mismo.

El personal de la empresa adjudicataria se abstendrá de la utilización de maquinaria, útiles, equipos, vehículos, instrumentos y demás material cuya titularidad corresponda a la Administración, excepto una plataforma articulada de trabajo existente en el edificio para trabajos en altura.

5.2.- 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.

Todas las herramientas, equipos, medios de seguridad, medios auxiliares, etc., cumplirán con las condiciones de seguridad exigibles a los equipos. No se podrán utilizar ningún equipo, herramienta, medio auxiliar que no disponga o se hayan modificado sus condiciones iniciales de seguridad.

La SGA pondrá a disposición del contrato, para la utilización de la empresa adjudicataria (si considera su uso) una plataforma elevadora vertical para trabajos en altura. Desde la SGA se facilitará a la empresa adjudicataria revisión anual del equipo de trabajo y realizará las reparaciones o puestas en servicio necesarias para su correcta utilización. Esta



plataforma solo podrá ser utilizada por personal del contrato que disponga de los certificados o cursos necesarios para la manipulación de equipos de elevación vertical.

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 Administración contratante 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 Administración contratante. 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 Administración contratante.

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

Se realizarán por parte de la empresa adjudicataria los correspondientes partes de trabajos de las actividades de mantenimiento realizadas que se entregará al personal de la SGA, 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 la SGA 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 para cada uno de los elementos de mantenimiento a mantener.

6.3.- Procedimiento.

El registro de las operaciones, tanto en el mantenimiento preventivo como en el correctivo se realizará mediante el correspondiente **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.

- Ubicación (edificio, planta, sala, etc.)
- 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 SGA.

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 desde los propios Centros o desde la SGA.

6.4.- Supervisión.



Comunidad de Madrid

Corresponderá la supervisión de estas obras 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.

Séptima.- ASESORAMIENTO TÉCNICO-LEGAL.

La empresa adjudicataria asesorará a la SGA 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 SGA, 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 SGA. 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 SGA las modificaciones necesarias para adecuar la instalación en los plazos previstos.

Se mantendrá informado a la SGA de las modificaciones o nuevas instalaciones que se consideren necesarias para el buen aprovechamiento de las instalaciones 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.

Octava.- RESPONSABILIDAD.



Comunidad de Madrid

La empresa adjudicataria deberá suscribir o tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil que garantice los daños ocasionados tanto a terceros como a la SGA 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 (2.000.000,00 euros). Se ha considerado ésta cuantía atendiendo al alto nivel de sus equipos, instalaciones, acabados y al patrimonio archivístico que alberga en sus edificios.

Novena.- 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 SGA 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.

Décima.- 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 a la garantía que establezca el fabricante (2 años mínimo).

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



Undécima.- 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 SGA los informes, suscritos por técnico competente y visados por su Colegio profesional, que ésta pueda precisar, relativos a las instalaciones objeto del contrato, sin coste adicional.

Duodécima.- EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE ENERGÍA.

La empresa adjudicataria deberá informar a la SGA 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 SGA sobre las incidencias que puedan surgir respecto a la facturación efectuada por las distintas compañías suministradoras.

Decimotercera.- INFORMACIÓN.

Es obligación de la empresa adjudicataria mantener informado en todo momento a la SGA 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 caso de que la deficiencia revista gravedad, el informe a la SGA deberá realizarse con carácter inmediato.

Con independencia de cuanto antecede, la empresa adjudicataria realizará durante el periodo de ejecución un informe general, firmado por técnico competente, sobre el estado general de las instalaciones del Centro. En caso de prórroga con una duración superior a seis meses, se emitirá un nuevo informe de este tipo.

Madrid, a 15 de noviembre de 2016



Dirección General de Patrimonio Cultural
OFICINA DE CULTURA Y TURISMO

Comunidad de Madrid

EL JEFE DE ÁREA DE INSPECCIÓN Y CONTROL

Fdo.: Tomás Usán Más

EL TÉCNICO DEL ÁREA
INSPECCIÓN Y CONTROL

Fdo.: Alberto Alarcón García-
Arcicollar

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE ARCHIVOS

Fdo.: Antonio González Quintana