



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EL CONTRATO DE SERVICIOS TITULADO “SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS, LOCALES E INSTALACIONES DE LA CONSEJERIA DE FAMILIA, JUVENTUD Y POLÍTICA SOCIAL. AÑOS 2021-2023”.

1. OBJETO.

El presente contrato tiene por objeto la contratación de un servicio de mantenimiento integral que garantice la correcta conservación y funcionalidad de los edificios, instalaciones y equipos de la Consejería de Familia, Juventud y Política Social, en adelante CJFPS, de tal manera que quede asegurada la continuidad de los servicios que se prestan a la sociedad madrileña; la seguridad de los empleados públicos y trabajadores que desarrollan su actividad en las diferentes dependencias, así como la de los ciudadanos que acceden a ellas; y una mejor eficiencia energética, en aras de conseguir una utilización más responsable y comprometida con el medio ambiente, todo ello bajo la observancia y estricto cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación en cada caso.

Por su parte, el presente documento establece las condiciones técnicas específicas a las que se debe ajustar la empresa que resulte adjudicataria del contrato del servicio de mantenimiento integral anteriormente citado.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las diferentes prestaciones que se deriven de la ejecución del presente contrato, se llevarán a cabo en las sedes administrativas y centros base de valoración y orientación a personas con discapacidad, en adelante centros base, que se relacionan en el Anexo I, en la forma y con las características que se determinan en este pliego, así como en aquellos otros centros que pudieran incorporarse por razones organizativas, técnicas o de producción, según las modificaciones que se establezcan en cada caso. De igual manera, en lo que se refiere a cada uno de los establecimientos, la prestación del servicio de mantenimiento se extenderá a todos los espacios, equipos y componentes que puedan resultar como modificación o ampliación de los inmuebles y sistemas ya existentes. Todo lo anterior se deberá entender durante el tiempo de vigencia del contrato y con una comunicación previa, por parte de la CJFPS, a la empresa adjudicataria.

Las instalaciones que deberán mantenerse con independencia de la sede administrativa o centro base donde se ubiquen serán las siguientes:

- Instalación de protección contra incendios.
- Instalación de climatización.
- Instalación de alumbrado exterior, interior, de emergencia y fachada.
- Instalación eléctrica de Baja Tensión (BT) y Media Tensión (MT).
- Instalación del sistema de alimentación ininterrumpida SAI-UPS, excepto en aquellos casos en los que el mantenimiento recaiga directamente en la Agencia para la Administración Digital de la Comunidad de Madrid.
- Instalación Pararrayos.
- Instalación de Voz-Datos y megafonía, excepto en aquellos casos en los que el mantenimiento recaiga directamente en la Agencia para la Administración Digital de la Comunidad de Madrid.
- Sistema de comunicación.
- Instalación de agua fría y de agua caliente sanitaria (ACS).
- Red horizontal de saneamiento.
- Red de alcantarillado y grupos de achique.
- Sistema de regulación y extracción monóxido de carbono.



Además de los trabajos que se puedan demandar en estas instalaciones, la prestación del servicio que se contrata incluirá la realización de las revisiones y tratamientos que se requieran en cada caso, de forma particular en las instalaciones con riesgo de transmisión de legionella, así como las mediciones, toma de muestras, análisis y adopción de medidas que se deriven del control del aire interior e higienización.

En cuanto a los edificios en donde se ubican los locales y dependencias de las sedes administrativas y centros base, así como las zonas verdes y servidumbres asociadas a ellos, el servicio de mantenimiento conllevará la realización de trabajos de albañilería, tanto en el interior como en los tejados, azoteas, terrazas y aleros; fontanería; carpintería; cerrajería; pintura y acabados; y ajardinamiento, poda y desbroce.

Sin que ello pueda suponer una identificación y caracterización suficiente frente al adjudicatario final, en el Anexo III aparecen referidas los tipos de las máquinas, aparatos, instrumentos, sistemas y demás equipos técnicos que conforman estas instalaciones, así como la localización de las zonas verdes en las que se llevarán a cabo los trabajos de jardinería. De igual forma, en el citado anexo, se indican las frecuencias de actuación que se consideran mínimas.

La ejecución de aquellas prestaciones contempladas en el contrato que no se externalicen recaerá sobre un equipo de trabajo, constituido por profesionales de oficio de 1ª y 2ª categoría a cargo de un jefe de equipo, que realizará sus funciones de forma presencial. Con carácter estrictamente orientativo, en el Anexo II se indica la distribución de los miembros de la plantilla del equipo de trabajo, en función de los centros en los que más se demanda su presencia, así como los tiempos de dedicación para cada una de las categorías profesionales contempladas. En cualquier caso, esta distribución podrá variarse a demanda de la CJFPS para adaptarse a las necesidades del servicio que haya que cubrir en cada momento.

3. ESTADO DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES.

El contratista aceptará los edificios, las zonas colindantes de actuación, sus instalaciones y equipos en las condiciones y en el estado en que se encuentren en la fecha de adjudicación del contrato. Por este motivo, para facilitar que los licitadores puedan una realizar una adecuada valoración económica del servicio al cual ofertan, tendrán la posibilidad de acceder tanto a las dependencias objeto del contrato como a la documentación e información que se encuentre disponible en poder de la Administración, siempre y cuando se ajusten a los términos que se disponga. En este sentido, las empresas interesadas podrán realizar visitas, conforme a las instrucciones que se harán públicas con el anuncio de licitación.

4. TIPOS DE PRESTACIONES ASOCIADAS AL MANTENIMIENTO Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Las prestaciones asociadas al servicio de mantenimiento que se contrata tienen por objeto diagnosticar, prevenir, corregir y garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones existentes en las sedes administrativas y centros base de la CJFPS, así como la conservación y funcionalidad de los elementos constructivos de los edificios donde se albergan y sus zonas colindantes de actuación, todo ello sobre la base del cumplimiento de la reglamentación aplicable a cada caso.

A los efectos de ejecución del contrato, las prestaciones asociadas al servicio de mantenimiento estarán incluidos en alguno de los grupos siguientes:

- Mantenimiento preventivo (MP).
- Mantenimiento técnico legal (MT).



- Mantenimiento conductivo (MCD).
- Mantenimiento correctivo (MC).
- Mantenimiento modificativo (MM).
- Jardinería y conservación de zonas verdes.
- Tareas auxiliares.
- Asesoramiento técnico en materia de gestión, mantenimiento y optimización de instalaciones.

Estarán incluidos, de igual manera, todas aquellas actividades que estén relacionadas con la propia gestión de las actuaciones a través del sistema de información y control documental, como es el caso del registro de actuaciones y la elaboración de los documentos pertinentes.

4.1. Mantenimiento preventivo (MP).

Se entenderá por mantenimiento preventivo, el conjunto de acciones preventivas que, realizados de forma periódica, tienen por objeto anticiparse a los posibles fallos y averías que pueden producirse en los edificios, máquinas, equipos e instalaciones o partes de éstas, mejorar los aspectos operativos de mayor relevancia, así como asegurar y prolongar su vida útil en la medida de las posibilidades y del interés.

A título enunciativo, que no exhaustivo, este tipo de mantenimiento comprenderá la realización de las actividades siguientes: inspección, vigilancia, revisión, conservación, acondicionamiento, comprobación de medidas, sustitución de elementos de duración limitada o que hayan sobrepasado la tolerancia permitida, limpieza, engrase, montaje y verificación.

Las mencionadas tareas se harán siempre en tiempo y forma, de acuerdo a las normas del fabricante; a lo indicado por el instalador y, en su caso, por el mantenedor; a lo solicitado por la persona designada para la dirección de los trabajos; y de conformidad con la normativa que le sea de aplicación, en concreto, todo ello bajo la estricta observancia de las disposiciones aplicables en materia de seguridad industrial, prevención de riesgos laborales y respeto y defensa del medioambiente.

4.2. Mantenimiento Técnico-Legal (MT).

Se entenderá por mantenimiento técnico legal, el conjunto de acciones necesarias a efectuar periódicamente en las instalaciones, equipos, sistemas, inmuebles, etc., con el objeto de garantizar la identificación, evaluación, cumplimiento y seguimiento de los requisitos legales que en cada caso le aplican, en lo que concierne al mantenimiento periódico.

Este tipo de mantenimiento se efectuará por aquellas empresas y entidades que cuenten con la preceptiva autorización de los órganos competentes en materia de industria.

4.3. Mantenimiento correctivo (MC).

Se entenderá como mantenimiento correctivo, el conjunto de actuaciones destinadas a la reparación de las averías que puedan producirse como consecuencia del uso y funcionamiento de los edificios, locales, instalaciones y equipos, así como la subsanación de las incidencias, cualquiera que sea su causa, que no estén incluidas en las tareas propias del mantenimiento preventivo, de tal manera que el bien afectado pueda recuperar su estado normal de funcionamiento.



4.4. Mantenimiento conductivo (MCD).

Se entenderá por mantenimiento conductivo, el conjunto de operaciones necesarias para la puesta en marcha, seguimiento y conexión y desconexión de las instalaciones o equipos que requieran un tratamiento específico, según sea su naturaleza, con la condición de asegurar el funcionamiento de las instalaciones por demanda y de acuerdo a los diferentes reglamentos y normas vigentes, a nivel nacional, autonómico y municipal, y de acuerdo a los procedimientos y frecuencias previstos de las mismas.

4.5. Mantenimiento modificativo (MM).

Se entenderá por mantenimiento modificativo, el conjunto de operaciones necesarias que, por adecuación a la normativa vigente, ampliaciones, nuevos usos, mejora de la eficiencia energética, incremento de la seguridad, reducción en el número de averías, etc., deriven en la conveniencia de mejoras operativas y de los usos considerados en los edificios, equipos o instalaciones.

4.6. Jardinería y conservación de zonas verdes.

Dentro de este ámbito estarán incluidas las tareas relacionadas con el mantenimiento, conservación, limpieza y reposición de plantas en las zonas ajardinadas y viales anexos; limpieza y excavado de alcorques; desbroces de parcelas, según temporada; instalación y conservación de los sistemas de riego; trabajos de poda, incluso en altura; tratamiento fitosanitario; fertilización de plantas y terrenos; limpieza de viales exteriores y sumideros anexos a las zonas ajardinadas; y retirada de restos y transporte a punto limpio.

4.7. Tareas auxiliares.

Se entenderán como tareas auxiliares en el ámbito del presente contrato, todas aquellas que, sin estar incluidas específicamente en alguno de los grupos anteriores, sean complementarias a éstas o necesarias para su correcta ejecución, bien por su similar naturaleza, bien por su directa relación.

4.8. Asesoramiento técnico en materia de gestión, mantenimiento y optimización de instalaciones.

La empresa adjudicataria deberá prestar asesoramiento y asistencia técnica en materia de gestión y optimización de las instalaciones y edificios, cuando así se demande por parte de la CJFPS. Las materias sobre las que se podrá requerir la colaboración de la empresa adjudicataria, en este sentido, serán, entre otras, las siguientes:

- Seguridad de las instalaciones y de los inmuebles y adaptación a la normativa vigente.
- Previsión y anticipación de posibles problemas, averías o incidencias graves en las instalaciones.
- Propuesta de mejora en el funcionamiento de los equipos, sistemas e instalaciones y en las propias actuaciones de mantenimiento.
- Propuesta de optimización para un mejor aprovechamiento y rendimiento económico de las instalaciones y de su eficiencia de funcionamiento.
- Propuesta de optimización para la mejora de la contratación y gestión de contratos con compañías y empresas suministradoras (suministros energéticos, agua, gas y otros suministros energéticos).
- Análisis y previsión de costes de reposición de instalaciones y cuadros de amortización.
- Solicitud de permisos y licencias.



- En la redacción de informes, proyectos de nueva instalación o modificación de las actuales, para conseguir mayor rendimiento, mayor seguridad, mejor funcionamiento, menor coste o adaptación a la normativa vigente.
- En la recepción de las nuevas instalaciones que en su día entren en servicio en los edificios contemplados en esta contratación, analizando su estado e informando por escrito de las deficiencias o anomalías observadas.
- Cualesquiera otras tareas de gestión técnica necesarias para el adecuado mantenimiento de los Centros.

5. PLAN GENERAL DE MANTENIMIENTO.

La empresa adjudicataria deberá elaborar al inicio del contrato un plan general de mantenimiento que incluya todas las actividades que se deban llevar a cabo para el correcto mantenimiento de las instalaciones, equipos y edificios (elementos constructivos y de ornamentación) que se encuentren en el ámbito del contrato.

Esta herramienta, de carácter técnico-organizativo, se deberá presentar al responsable de la dirección del contrato en el plazo máximo de un mes desde la adjudicación del contrato para su aprobación. En caso de que la revisión del plan general de mantenimiento pusiera de manifiesto la existencia de carencias, deficiencias, indefiniciones, no conformidades o sea susceptible de mejora, el responsable de la dirección del contrato requerirá a la empresa adjudicataria, de forma razonada, que realice los cambios que considere oportunos, quedando ésta obligada a llevarlos a cabo hasta conformar la herramienta de trabajo definitiva en el plazo concreto que se establezca. Dicho plazo no deberá ser superior a 10 días hábiles.

El plan general de mantenimiento deberá contener, al menos, los apartados siguientes:

- **Inventario de las instalaciones, equipos y edificios y diagnóstico sobre su estado.**

Se deberán inventariar todos los equipos, instalaciones, elementos constructivos y de ornamentación de los edificios, así como cualquier otro bien susceptible de requerir los servicios de mantenimiento contemplados en el presente contrato que se encuentren en los inmuebles incluidos en el Anexo I de este PPT, efectuándose un diagnóstico sobre su estado.

La información que deberá incluirse, en todo caso, será la siguiente:

- Identificación y caracterización del bien a mantener, indicando los parámetros más característicos, tales como: marca, modelo, potencia eléctrica, potencia calorífica, etc.
- Referencia a los requerimientos legales particulares que le sean de aplicación, cuando proceda.
- Averías, anomalías, disfunciones o no conformidades legales detectadas.
- Valoración del estado general.
- Propuesta de medidas a adoptar, junto con una estimación del orden de prioridad que le corresponda, considerando para ello tres niveles de graduación (alto, medio y bajo).

Para facilitar su elaboración, la CJFPS proporcionará al adjudicatario, a título orientativo, el inventario de bienes y equipos existentes, los planos en formato CAD de que disponga, así como los libros de registro de los mantenimientos e inspecciones efectuadas hasta el inicio de la relación contractual. En aquellos casos en los que el bien objeto del mantenimiento no esté incluido en el inventario actual de referencia, no se disponga de la documentación asociada, o cuando esta documentación no sea completa, la empresa adjudicataria deberá someter a ese determinado bien a un



análisis particular, de manera que quede definido y caracterizado adecuadamente. De cualquier forma, las actuaciones de mantenimiento contratadas deberán efectuarse sobre los bienes inventariados en esta fase de contrato y no sobre inventarios precedentes.

- **Cronograma de las actuaciones correspondientes al mantenimiento preventivo y técnico legal.**

En función de los requisitos que le sean de aplicación, se especificará la periodicidad con la que se llevarán a cabo las actuaciones de mantenimiento. En todo caso, el citado cronograma deberá incluir la información que se encuentra presente en los cuadros de frecuencia que se incluyen en el Anexo III del presente pliego.

- **Gamas de mantenimiento.**

El plan de mantenimiento deberá contener el conjunto de gamas necesarias para atender debidamente las instalaciones y demás elementos sujetos a mantenimiento, debiendo estar en correspondencia con lo que se disponga, en cada caso, por el fabricante, instalador, mantenedor o, en su caso, en la normativa vigente que le sea de aplicación.

- **Bolsa horas para el mantenimiento correctivo y modificativo e intervenciones del servicio de mantenimiento y atención de averías 24 horas.**

Se determinará la relación de precios por categoría y periodo laboral de la bolsa de horas prevista en el epígrafe 7.8 de este pliego.

- **Propuesta de adecuación de zonas verdes.**

En esta propuesta se deberá reflejar un cronograma en el que se reflejen las actuaciones de las labores de abonado, poda árboles y arbustos, plantación de nuevas plantas y la adecuación de terrenos en accesos al centro, incluyendo, como mínimo, los cuadros de frecuencias establecidos en el **Anexo III**.

- **Definición del sistema de gestión de la información.**

Se deberán definir los distintos elementos que conformen el sistema de gestión de la información que se tendrá que implantar para la ejecución del contrato, de manera que se garantice la existencia de evidencias registrales y documentales con las que se pueda acreditar la realización de las prestaciones contratadas en tiempo y forma.

Este sistema de gestión de la información deberá estar constituido, al menos, por los elementos siguientes:

- Registro de actuaciones con capacidad para diferenciar las relacionadas con los tipos de mantenimiento siguientes: preventivo, técnico legal, correctivo, conductivo y modificativo.
- Propuesta de los modelos de los documentos que se generarán durante la ejecución del contrato, tales como: las órdenes de trabajo; los partes de trabajo; los informes mensuales, anuales y específicos; los certificados de mantenimiento; etc. Estos documentos podrán ser modificados en su forma y contenido, previa autorización del responsable de la dirección del contrato, siempre y cuando los cambios que se pretendan incluir tengan como objeto mejorar el control y la calidad de los servicios.
- Libro de registro en el que quede organizada la documentación anterior.

Estos registros deberán mantenerse actualizados de forma permanente y estar a disposición de la CJFPS.



5.1. Elaboración y desarrollo del plan general de mantenimiento a través de un software de gestión de mantenimiento.

El plan general de mantenimiento deberá elaborarse sobre la base de un software de gestión de mantenimiento y para su desarrollo se utilizará una aplicación informática tipo PRISMA GMAO o similar. En este sentido, la adjudicataria deberá facilitar el acceso al responsable de la dirección del contrato a la información que obre en la aplicación informática que finalmente se implante, mediante la entrega de, al menos, una licencia. Serán igualmente aceptables las propuestas de explotación de la aplicación vía web, en cuyo caso la empresa adjudicataria proporcionará a la CJFPS, a la presentación del plan general de mantenimiento, los necesarios códigos de usuario y las correspondientes contraseñas para su acceso.

En ambos casos, el adjudicatario se compromete a impartir formación a nivel de usuario a la dirección de ejecución del contrato de la CJFPS y a proporcionar las distintas actualizaciones del programa informático que permita el normal funcionamiento del mismo durante la vigencia del contrato.

6. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN APLICABLES AL SERVICIO DE MANTENIMIENTO.

El servicio de mantenimiento se prestará bajo las condiciones generales que se relacionan a continuación, a las que se tendrán que sumar las condiciones que se especifican para cada uno de los servicios en particular.

- La empresa adjudicataria deberá ejecutar el contrato con estricta sujeción a lo que se disponga tanto en este pliego como en el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares (PCAP), de acuerdo a las instrucciones que para su interpretación pudiera impartir el responsable de la dirección de la ejecución del contrato y, en todo caso, con estricta observancia de lo establecido en el Convenio colectivo que le aplique y demás normativa aplicable.
- Por parte del adjudicatario, se deberá implantar eficazmente el sistema de gestión de la información y control documental con las previsiones que se detallan en este Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), de manera que todas las actuaciones llevadas a cabo queden registradas en los registros correspondientes y documentadas con posterioridad.
- Sin perjuicio de los trabajos de revisión y gestión que se deban llevar a cabo durante el mes siguiente a la fecha de adjudicación del contrato, la empresa adjudicataria deberá realizar de forma simultánea todas las revisiones periódicas obligatorias, de acuerdo a la normativa vigente, que les correspondan a los edificios, instalaciones y equipos incluidos en el ámbito de aplicación del presente PPT, de tal manera que se garantice el cumplimiento de las obligaciones de la CJFPS, respecto al mantenimiento técnico legal.
- En cuanto a las actuaciones de mantenimiento, éstas se ejecutarán conforme al plan general de mantenimiento. Cualquier modificación que se pretenda introducir deberá estar justificada y contar con la aprobación del responsable de la dirección de la ejecución del contrato.
- La empresa adjudicataria deberá elaborar los informes mensuales y anuales de mantenimiento previstos para cada caso, así como aquellos otros de carácter técnico y específico que se le requieran en relación con la ejecución del contrato, establecidos en el epígrafe 9 de este PPT.
- La empresa adjudicataria deberá solicitar al responsable de la dirección de la ejecución del contrato, las autorizaciones previas correspondientes a los mantenimientos



correctivo extraordinario y modificativo que se contempla en los epígrafes 7.3.2. y 7.5. de este PPT, respectivamente.

- Respecto a los libros de mantenimiento oficiales, el adjudicatario deberá suministrarlos y cumplimentarlos en tiempo y forma. De igual forma, tendrá la obligación de constituir y llevar actualizado el libro de registro de inspecciones/mantenimientos.
- El inventario de las instalaciones y equipos aportados en el plan general de mantenimiento deberá mantenerse actualizado, así como su representación gráfica en forma de planos y esquemas, utilizando para ello de forma prioritaria el formato digital sin excluir la posibilidad de presentarlos en formato papel cuando concurren circunstancias excepcionales. De cualquier forma, deberá informar a la CJFPS de cuantas bajas, altas y modificaciones pudieran producirse en el citado inventario.
- Atender a las instrucciones que imparta el responsable de la dirección de la ejecución del contrato.
- Cuando así lo requiera la CJFPS, a través del responsable de la dirección de la ejecución del contrato, la empresa adjudicataria deberá prestar asesoramiento y asistencia técnica sobre las materias que se relacionan en el correspondiente epígrafe 4.8. de este PPT.
- En todos los casos, tras los trabajos realizados, la empresa adjudicataria será responsable de dejar las instalaciones en perfecto estado de funcionamiento con la debida garantía y limpieza de la dependencia afectada, encargándose de la recogida y transporte de máquinas, elementos, escombros, y demás residuos que pudieran haber surgido como consecuencia de la avería y la posterior reparación o la revisión preventiva. En este sentido, con carácter particular, en lo que se refiere a los residuos de los equipos de iluminación, eléctricos y electrónicos generados como consecuencia del desarrollo del contrato, la empresa adjudicataria será la responsable de su recogida y traslado hasta el punto limpio.
- El adjudicatario facilitará la labor de supervisión de los trabajos por parte del responsable de la dirección de la ejecución del contrato y colaborará con él en todo aquello que demande y que esté relacionado con dicha supervisión. La presencia de este responsable, supervisando la ejecución de las tareas, no eximirá a la empresa adjudicataria de realizar el servicio de forma adecuada y conforme a las prescripciones presentes en este PPT. En ningún caso, la responsabilidad de los resultados, calidad y seguridad de los servicios prestados dejará de ser de la empresa adjudicataria.
- Se informará al responsable de la dirección de la ejecución del contrato, con carácter inmediato, de cualquier situación que, a juicio de la empresa adjudicataria, entrañe o pueda entrañar, por causa razonable y justificada, un riesgo grave que comprometa la seguridad de los empleados públicos de la CJFPS; la de los trabajadores que prestan servicio en cualquiera de las dependencias; y/o la de los ciudadanos.
- Sin perjuicio de lo que se disponga de forma particular, la empresa adjudicataria deberá asumir la responsabilidad de los daños que se pudieran causar durante la ejecución de los trabajos o como consecuencia de los mismos, tanto en las instalaciones, equipos materiales, dependencias o personas, así como las indemnizaciones a que hubiere lugar. Para tal fin, la empresa adjudicataria asume la obligación de suscribir y mantener en vigor durante toda la vigencia del contrato un seguro de responsabilidad civil por el importe y en las condiciones previstas en el PCAP.
- En aquellos casos en los que la retirada de un equipo o de una parte constitutiva esencial de la instalación de protección contra incendios (PCI) pueda comprometer su correcto funcionamiento, la empresa adjudicataria deberá sustituir el equipo, o la parte a que se refiera, por otro elemento de características similares hasta el momento de su



reposición, sin que dicha sustitución suponga coste alguno para los intereses de la CJFPS.

- La empresa adjudicataria deberá disponer, de forma suficiente y adecuada, de los medios humanos, técnicos y materiales que en cada momento requiera la ejecución de los trabajos contratados, en función de la complejidad, peligrosidad y duración.
- En relación con los medios humanos, se deberá garantizar la cualificación profesional de los perfiles técnicos exigidos, con la previsión de cobertura de suplencias por causa de descansos, relevos, vacaciones, enfermedad, licencias o formación, entre otros. En este sentido, la empresa adjudicataria deberá comunicar a la CJFPS una relación inicial de las personas asignadas al servicio, así como todas aquellas variaciones que pudieran producirse durante la ejecución de éste.
- Los trabajos de mantenimiento previstos serán realizados preferentemente por los técnicos de mantenimiento propuestos por la empresa adjudicataria en las instalaciones de los centros o dependencias reflejadas en el Anexo I, excepto en aquellos casos en los que, por sus características o especialización, se requiera un perfil específico o cualificado para su ejecución (revisiones del fabricante, tratamientos frente al riesgo de transmisión de la legionella, controles de calidad ambiental, jardinería, etc.).
- Todo el personal de la empresa adjudicataria, durante la prestación del servicio, deberá ir limpio y aseado, portar su identificación personal y vestir la ropa de trabajo que le ponga a disposición la empresa. De igual forma, deberá utilizar los equipos de trabajo y los equipos de protección individual que requieran las necesidades del trabajo, establezca la evaluación de riesgos laborales correspondiente o exijan las circunstancias.
- La CJFPS podrá exigir de la empresa adjudicataria que proceda a la sustitución del personal adscrito al servicio con la máxima celeridad, si se observase falta de corrección, capacitación técnica o deficiencias en la prestación del servicio. Dicha solicitud deberá ser atendida por la empresa adjudicataria de forma inmediata cuando el trabajador muestre síntomas claros de embriaguez o se encuentre en cualquier otro estado o situación transitoria que no responda a las exigencias psicofísicas del puesto de trabajo. En este caso, no se considerará que el servicio se esté prestando, en tanto en cuanto no se produzca la sustitución de manera efectiva.
- En el supuesto de que accidentalmente el contratista y/o su personal tuvieran acceso a información confidencial o a datos de carácter personal, los entregará de forma inmediata a la Administración contratante, en sobre cerrado, dirigido al responsable de la ejecución del contrato, informándole en ese momento mediante correo electrónico del incidente, debiendo mostrar la debida reserva sobre la información de la que fueran conocedores y manteniendo deber de secreto respecto a la misma.

7. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS PRESTACIONES ASOCIADAS AL SERVICIO DE MANTENIMIENTO.

7.1. Condiciones particulares aplicables al mantenimiento preventivo.

A los efectos de ejecución del presente contrato, los trabajos de mantenimiento preventivo estarán formados por:

- Las operaciones y trabajos que establezcan los fabricantes o instaladores de los equipos en los correspondientes libros de mantenimiento.
- Las operaciones ordinarias que la empresa adjudicataria estime necesarias, con objeto
- de cumplir con las obligaciones profesionales y garantizar su responsabilidad.



- Las operaciones de carácter mínimo que, a juicio de la CJFPS, se consideran necesarias, pero no suficientes, con el alcance y la periodicidad que se establece en el Anexo III de este Pliego. En este sentido, las frecuencias que se han considerado son las siguientes:
 - Según necesidad, trabajos que en el desarrollo de las labores propias de los distintos mantenimientos que se detecten, no requieran alteración sustancial de los trabajos planificados (SN).
 - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia semanal (S).
 - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia quincenal (Q).
 - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia mensual (M).
 - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia bimestral (B).
 - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia trimestral (T).
 - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia semestral (SM).
 - Trabajos planificados o previstos a realizar según estación (SE).
 - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia anual (A).
 - La realización de revisiones y tratamientos que se demanden particularmente en las instalaciones con riesgo de transmisión de legionella, así como las mediciones, toma de muestras, análisis y adopción de medidas que se deriven del control del aire interior e higienización.
 - En cuanto a los edificios en donde se ubican los locales y dependencias de las sedes administrativas y centros base, así como las zonas verdes y servidumbres asociadas a ellos, el servicio de mantenimiento conllevará la realización de trabajos de albañilería, tanto en el interior como en los tejados, azoteas, terrazas y aleros; fontanería; carpintería; cerrajería; pintura y acabados; y ajardinamiento, poda y desbroce
- Todas estas operaciones deberán formar parte del cronograma de actuaciones correspondientes al mantenimiento preventivo del plan general de mantenimiento especificado en el presente PPT.

7.2. Condiciones particulares aplicables al mantenimiento técnico legal.

La empresa adjudicataria será responsable de la gestión, ejecución y control de cuantas actuaciones de mantenimiento obligatorias se deriven de la legislación específica que le sea de aplicación a los bienes objeto de este contrato, sin perjuicio de que estas actuaciones se tengan que llevar a cabo por organismos de control (OC), empresas autorizadas por la Autoridad competente o, incluso, por ella misma, en el caso de que cuente con la autorización pertinente.

Todas las actuaciones relacionadas con el mantenimiento técnico legal deberán quedar puntualmente registradas en el Sistema de Información y Control Documental, así como la correspondiente documentación acreditativa de su ejecución. Entre otras formas, esta documentación vendrá dada en forma de certificados de inspección y de mantenimiento, actas, boletines de revisión periódica, comprobación, mediciones, etc.

La empresa adjudicataria deberá poner en conocimiento del responsable de la dirección de la ejecución del contrato, con la debida antelación, la fecha en la que se llevarán a cabo las actuaciones de mantenimiento preventivo. En este sentido, la asistencia de personal de la empresa adjudicataria a estas actuaciones quedará incluida en el precio del contrato.

El coste de estas revisiones obligatorias será por cuenta de la CFSFIN, siempre que tenga que ser realizada por una entidad oficial, organismo de control (OC) o empresa autorizada ajenos al adjudicatario. En caso de poder ser realizadas por el adjudicatario, las mencionadas revisiones correrán de su cuenta.



7.3. Condiciones particulares aplicables al mantenimiento correctivo.

A efectos de la ejecución de este contrato, se diferencian tres tipos de mantenimiento correctivo:

- Mantenimiento correctivo ordinario.
- Mantenimiento correctivo extraordinario.
- Actuaciones inmediatas ante urgencias (servicio de atención de averías 24 horas).

La CJFPS se reserva la facultad de clasificar el tipo de mantenimiento en correctivo ordinario o correctivo extraordinario.

7.3.1. Mantenimiento correctivo ordinario.

Son reparaciones que se pueden considerar normales dentro de la vida útil de las instalaciones y equipos, o que hay que acometer con relativa frecuencia. Las intervenciones asociadas al mantenimiento correctivo ordinario se van a caracterizar, principalmente, por su carácter rutinario, escasa complejidad y entidad técnica y requerir un tiempo de dedicación limitado y fácilmente estimable.

La ejecución de este tipo de trabajos se llevará a cabo por el equipo de trabajo, durante los tiempos de trabajo establecidos como jornada presencial, utilizando los medios técnicos y materiales que debe aportar la empresa adjudicataria, así como cualquier otro necesario y no incluido en los anteriores, siempre y cuando su coste no exceda de los precios máximos que se establecen en el Anexo V de este PPT. A modo de ejemplo, están incluidas dentro de este conjunto intervenciones tales como: la sustitución de lámparas fundidas, la reparación de los elementos terminales de la instalación de ACS y saneamiento, los repasos puntuales de pintura, la sustitución o reparación de tomas de corriente eléctrica no operativos o deterioradas, el cambio de manillas en puertas o el ajuste de sus bisagras para que recupere su verticalidad.

En un principio, salvo mejor criterio de la dirección de ejecución del contrato, cualquier intervención de mantenimiento correctivo que no cumpla con los condicionantes establecidos anteriormente será considerada como mantenimiento correctivo extraordinario y deberá ajustarse a las disposiciones que se establecen a continuación.

7.3.2. Mantenimiento correctivo extraordinario.

Son reparaciones o acciones correctivas que, por su mayor envergadura y coste económico, no se consideran normales dentro de la vida útil de la instalación.

La ejecución de este tipo de trabajo requerirá una autorización previa de la Secretaría General Técnica de la CJFPS, en adelante SGT, debido a su entidad y por el efecto económico que pueden suponer.

Una vez detectada la avería, y sobre la base de una valoración inicial, se seguirán los pasos siguientes:

1. Comunicación de la incidencia al responsable del contrato.
2. Justificación de la excepcionalidad de los trabajos, mediante la presentación de un informe específico que contenga una memoria técnica y un presupuesto desglosado, sin perjuicio de los documentos que se tengan que elaborar, de acuerdo al sistema de información implantado.

En lo que se refiere a la memoria técnica, ésta deberá contener, al menos, los apartados siguientes:

- Tipo de incidencia detectada.
- Descripción de los trabajos a realizar.
- Descripción de los equipos, materiales o componentes de la instalación sobre los



que será necesario intervenir.

- Plazo de ejecución estimado.

En los campos que corresponda, esta información deberá estar en consonancia con la incluida en el parte de trabajo.

Respecto al presupuesto, el desglose de los costes se realizará, al menos, de acuerdo a los siguientes campos:

- Número de unidades que se requieren y su correspondiente precio unitario.
- Coste de la mano de obra con referencia al número de horas estimado y el precio de la hora trabajada.
- Coste estimado de los desplazamientos.
- Coste total de ejecución material, coste total de contrata y cuantía correspondiente al IVA aplicable.

3. Autorización de la ejecución de los trabajos, por parte de la SGT.

Presentada la documentación justificativa, la SGT analizará conjuntamente las causas de la excepcionalidad y la oferta económica presentada, comunicando a la empresa adjudicataria la decisión que se adopte.

En el caso de que se acepte la propuesta presentada, la SGT extenderá una autorización a favor de la empresa adjudicataria y restringida al ámbito exclusivo de los trabajos. En este sentido, la SGT dispondrá de la facultad de poder suministrar la totalidad o parte de los materiales reflejados en el presupuesto, el cual se verá reducido en la cuantía correspondiente a los materiales que aporte la propia CJFPS, en el supuesto de que se encuentre una vía alternativa de suministro. De igual forma, la SGT, atendiendo a sus intereses, se reserva el derecho a solicitar presupuestos alternativos y adjudicar los trabajos a otra empresa distinta a la adjudicataria, en el caso de que su oferta se considere más ventajosa.

7.3.3. Servicio de mantenimiento y atención de averías 24 horas.

La empresa adjudicataria dispondrá los 365 días del año de un servicio de mantenimiento y atención de averías 24 horas (servicio 24 horas) para atender y actuar las diferentes demandas que surjan en cualquiera de los centros objeto de este contrato, salvo que sean suficientes los efectivos habituales destacados para ello. De forma particular, aunque no exclusiva, las actuaciones realizadas por este servicio serán necesarias cuando concurra alguna circunstancia que requiera una actuación inmediata.

- **Prestaciones cubiertas por el servicio 24 horas:**

El servicio 24 horas cubrirá las prestaciones siguientes:

- Recepción y gestión de avisos de carácter urgente, comunicados tanto telefónicamente como vía correo electrónico, durante las 24 horas al día todos los días del año. Esta atención será personal en todo momento.
- Actuación directa en el lugar en el que se ha producido la incidencia, pudiendo actuar el equipo de intervención que se desplace, bien como apoyo de los efectivos que habitualmente se encargan del mantenimiento en condiciones normales, bien como único medio de intervención.

- **Gestión de avisos para la intervención del servicio 24 horas:**

Para la recepción de los avisos que requieran la intervención del servicio 24 horas y su posterior gestión, la empresa adjudicataria deberá facilitar a la CJFPS, inmediatamente después a la firma del contrato, información sobre los aspectos siguientes:

- La identificación de las personas o personas responsables de la atención del servicio 24 horas.
- Los teléfonos de contacto para la atención del servicio 24 horas.



- Una única dirección de correo específica con la que comunicarse para este tipo de intervenciones. El establecimiento de este canal de comunicación no podrá sustituir, de modo alguno, a la comunicación vía telefónica a través de los números de teléfono habilitados al efecto.
- **Desplazamientos y acceso hasta el lugar de intervención.**

El desplazamiento hasta el lugar de la intervención correrá a cargo de la empresa adjudicataria y se llevará a cabo tan pronto como requieran las circunstancias. El plazo máximo para intervenir desde la comunicación del aviso será de 2 horas, el mismo que el establecido para la atención de las averías de carácter urgente, salvo causa justificada.

En aquellos casos en los que para atender una incidencia se requiera acceder a un inmueble que se encuentre cerrado, el equipo de intervención del servicio 24 horas deberá recoger, en primer lugar, el juego de llaves específico que se encuentra custodiado en el puesto de vigilancia permanente localizado en la sede administrativa O'Donnell 50.
- **Coste económico de las intervenciones del servicio 24 horas.**

El coste correspondiente a las horas de trabajo efectivo que se realicen en la intervención se cubrirá con el fondo previsto en la bolsa de horas para el mantenimiento correctivo, modificativo e intervenciones urgentes, de acuerdo a los precios establecidos para las categorías profesionales y los tipos de jornada previstos.

Por otra parte, en lo que se refiere a los desplazamientos, solo será abonable el tiempo correspondiente al desplazamiento del equipo de intervención cuando para acceder al inmueble en el que se ha producido la incidencia sea necesario recoger previamente el juego de llaves del puesto permanente de vigilancia situado en la sede de O'Donnell 50, comenzando a computar desde el momento en el que se encuentre en su poder. Este tiempo se abonará como tiempo de trabajo, con cargo a la bolsa de horas, de acuerdo a los precios establecidos para las categorías profesionales y los tipos de jornada previstos.
- **Comunicación de las intervenciones urgentes al responsable de la dirección de la ejecución del contrato.**

Sin perjuicio de las instrucciones que se puedan establecer en cada caso concreto, en función de la gravedad real de la incidencia, el interlocutor responsable de la empresa adjudicataria deberá notificar al responsable de la dirección de la ejecución del contrato cada actuación de urgencia que atienda el servicio 24 horas, a primera hora del primer día laborable posterior a la incidencia
- **Facturación y seguimiento de las intervenciones del servicio 24 horas.**

El coste de las intervenciones del servicio 24 horas se facturará con cargo a la bolsa de horas prevista en el epígrafe 7.8 de este pliego y en la forma en la que se detalla, de manera que pueda realizarse un seguimiento exhaustivo de ella.

7.3.4. Tiempos de respuesta y forma de intervención en función de la casuística.

Los tiempos de respuesta ante averías se establecen, principalmente, en función de la urgencia con la que se requiera actuar en cada caso.

A los efectos de aplicación de este PPT, se entenderá por avería urgente y no urgente lo siguiente:

- **Avería urgente.** Por avería urgente se entiende toda aquella avería que, en caso de no ser reparada de forma inmediata, pudiera conllevar serios perjuicios para los intereses de la CJFPS, como consecuencia de la aparición de riesgos para la seguridad y salud de las personas y/o por las pérdidas económicas que supone el hecho de que



el coste de los daños potenciales supere a la suma de los costes parciales correspondientes a los materiales, piezas de sustitución y mano de obra necesarios para su resolución.

- **Avería no urgente.** Por avería no urgente se entiende toda aquella distinta a la anterior, que no precisa una actuación inmediata para su resolución y que permite analizar y planificar las medidas a adoptar.

Con base en lo anterior, los tiempos de respuesta máximos a la solicitud de intervención por avería son los siguientes:

- **Tiempo de respuesta ante una avería urgente:** en esta situación, la empresa adjudicataria deberá atender la incidencia en un **plazo máximo de 2 horas desde la comunicación** del aviso.
- **Tiempo de respuesta ante una avería no urgente:** **Se atenderá antes de las 48 horas siguientes desde la comunicación** del aviso.

En ambos casos, el plazo se computa sin tener en cuenta los sábados, domingos y festivos, salvo en el caso de las actuaciones que requieran la intervención del servicio 24 horas.

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

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

Con base en la casuística que se puede presentar en el ámbito del mantenimiento preventivo, los tiempos de respuesta y la forma de actuación, en función del tipo de avería y de la clase de mantenimiento se resumen en la tabla siguiente:

		CLASE DE MANTENIMIENTO	
		ORDINARIO	EXTRAORDINARIO
TIPO DE AVERÍA	URGENTE	La resolución de la avería no requiere autorización previa de la SGT y deberá estar finalizada en el plazo máximo de 24 horas desde la comunicación del aviso	La resolución final de la avería requiere autorización previa de la SGT. Deberá intervenir en el plazo de máximo de 24 horas desde la comunicación del aviso, con el objeto de aplicar medidas de contención que eviten el desarrollo de la avería o el agravamiento de las consecuencias derivadas de ella.
	NO URGENTE	La resolución de la avería no requiere autorización previa de la SGT y deberá estar finalizada en el plazo máximo de 24 horas desde la comunicación del aviso.	La resolución final de la avería requiere autorización previa de la SGT. El aviso deberá atenderse en el plazo máximo de 48 horas desde su recepción y la información recabada al respecto servirá para realizar una valoración previa.

7.3.5. Condiciones específicas de mantenimiento correctivo en los edificios y zonas anexas.

En términos generales, la prestación del servicio de mantenimiento aplicada a los elementos constructivos de los edificios donde se albergan las sedes administrativas y los centros bases dependientes de la CJFPS se considera mantenimiento ordinario e incluirá el conjunto de las siguientes actividades:

- **Albañilería.** Reposición de solados desprendidos, siempre que no excedan de dos metros cuadrados por centro y anualidad. Incluirá, de igual manera, las revisiones y reparaciones puntuales, si hubiera deterioros fortuitos en estos elementos; actuaciones complementarias de acabado; repaso de juntas con mortero en losas perimetrales exteriores e interiores, según necesidad.



- **Tejados, azoteas, terrazas y aleros.** Revisión de los tejados, azoteas y terrazas con limpieza de cazoletas; repaso general de baberos, siempre que no excedan de diez metros cuadrados por centro y anualidad; reparación de las goteras que se pudieran producir debidas a roturas, desplazamiento de tejas o defectos de impermeabilización hasta un máximo de 20 metros cuadrados por centro y anualidad; y revisión del estado de los aleros. Los trabajos en altura se realizarán por personal cualificado y entrenado sin coste para la CJFPS.
- **Pinturas y acabados.** Se entenderá incluidos en este apartado, los trabajos de preparación de paramentos horizontales y verticales; la aplicación de pinturas de todo tipo, en acabado similar al existente; así como actuaciones complementarias de acabados en dichos paramentos, puertas, ventanas y otros elementos, motivadas por reparaciones o desperfectos puntuales que surgieran durante la vigencia del contrato, estando incluido los correspondientes trabajos de igualación, sellado de grietas y pequeñas fisuras, sin coste, siempre que estos trabajos no excedan de un máximo de 100 metros cuadrados por centro y anualidad.
- **Techos técnicos.** Sustitución de placas de falso techo deterioradas, incluso montaje de accesorios hasta un máximo de dos metros cuadrados por centro y anualidad.
- **Carpintería y cerrajería.** Mantenimiento y revisión de distintos elementos de la edificación, como escaleras y barandillas, puertas y ventanas, rejas y cerramientos, estructura, cubiertas y terrazas, fachadas, suelos, techos y paredes, canalones y bajantes. Reposición de pomos, bombines, muelles, resbalones, cerraduras en puertas y ventanas, en los diferentes tipos de materiales que las componen. De igual forma, se considerarán incluidos en este apartado los trabajos siguientes:
 - Fijación de bisagras en puertas interiores.
 - Pequeños trabajos de soldadura, tanto eléctrica como oxiacetilénica.
 - Ajuste de puertas y ventanas.
 - Colocación de escarpas, clavazón, carchelas, escuadras, entre otros.
 - Pegado de moqueta, linóleo, sintasol, etc., hasta un máximo de cinco metros cuadrados por edificio y año.
 - Montaje y desmontaje de suelo técnico, incluso nivelación, hasta un máximo 30 metros cuadrados por centro y anualidad.
 - Reparaciones pequeñas de toldos.
 - Sustitución de automatismos de persianas y toldos.
 - Montaje y desmontaje de mobiliario para ejecución de obras o reparaciones.
 - Sujeción de cartelería desprendida, según necesidad.

7.4. Condiciones particulares aplicables al mantenimiento conductivo.

Por sus especiales características, estarán incluidas, entre otras, las actividades asociadas al mantenimiento conductivo que se indican a continuación, sin que ello suponga coste alguno añadido para la CJFPS:

- Programación de las condiciones de funcionamiento de los distintos equipos o instalaciones, como por ejemplo centralitas de alarmas de incendios, equipos e instalaciones de climatización, centralitas de producción de A.C.S., autómatas programables, codificación de claves del sistema PCI, programación de nomenclaturas de zonas de alarma, derivadas de averías y modificaciones de menor entidad, etc.
- Puesta en marcha, seguimiento y parada de las instalaciones de climatización en aquellos centros, que sea necesario, en función de las condiciones climatológicas y ocupación.
- Conexión, desconexión y reconfiguración de las centralitas de alarma de incendios



cuando se requiera una actuación del servicio 24 horas como consecuencia de la recepción de una señal de alarma en la Central Receptora de Alarmas (CRA) o la comunicación de un aviso de emergencia.

7.5. Condiciones particulares aplicables al mantenimiento modificativo.

Las actuaciones de mantenimiento modificativo comprendidas en el presente contrato consistirán en intervenciones de pequeña entidad, limitadas a un número reducido de elementos, ya sea de una instalación o equipo, o restringidas a una zona concreta, estarán sujetas a planificación previa y nunca supondrán una modificación a gran escala.

A título orientativo, estarán incluidas en este conjunto operaciones tales como: la sustitución de las lámparas ubicadas en una determinada estancia por otras de menor consumo; la sustitución de determinados dispositivos eléctricos, dispuestos en los cuadros eléctricos de una dependencia, por otros más avanzados tecnológicamente; la instalación de un dispositivo que mejore el cierre en una puerta cortafuegos; el revestimiento de las paredes de una sala de espera con un material que impida su deterioro y mejore su limpieza; la instalación de un determinado tipo de techo técnico acotado a una estancia concreta a modo de prueba piloto; etc.

Las actuaciones de mantenimiento modificativo se iniciarán a requerimiento de la CJFPS, a la vista de las necesidades que se demanden o como consecuencia de una solicitud formulada por la empresa contratista, por razón de su trabajo o por su mayor conocimiento sobre aspectos concretos del funcionamiento y uso de los bienes a mantener. En cualquier caso, con carácter previo a cualquier actuación de este tipo, se deberá contar con la autorización previa del responsable de la dirección de la ejecución del contrato.

Con carácter general, las intervenciones de mantenimiento modificativo serán llevadas a cabo dentro de los horarios establecidos para el equipo de trabajo y siempre y cuando la carga de trabajo asociada al resto de actuaciones así lo permita, por lo que únicamente será facturable la parte correspondiente al material empleado, considerándose como referencia, en cada caso, los precios y los descuentos indicados en los anexos V y VI de este PPT.

7.6. Condiciones particulares aplicables a los trabajos de jardinería y conservación de zonas verdes.

Sin perjuicio de las actividades que, con carácter general, se han indicado anteriormente, el servicio de mantenimiento integral incluirá el desbroce y limpieza del solar situado a la espalda del pabellón principal del antiguo asilo de San José y del colegio de la Paz y cuyo acceso se realiza a la altura del número 49 de la calle Doctor Castelo de Madrid, así como la limpieza y el mantenimiento de las especies arbóreas dispuestas en el vial del lateral este de la sede O'Donnell 50.

En el resto de los casos, la preparación y presentación de los permisos de poda ante las autoridades locales, se considerarán incluidos, no así las tasas que serán abonadas por la CJFPS.

Se emitirá como mínimo un informe resumen con carácter anual del estado de las zonas verdes en la que se reflejarán las actividades realizadas más destacadas, las anomalías encontradas y las medidas adoptadas para su subsanación.

7.7. Condiciones particulares aplicables a tareas auxiliares.

Se considerarán tareas auxiliares en el ámbito del presente contrato, las siguientes:



- Montaje, desmontaje, traslado y movimiento de mobiliario y puestos de trabajo dentro de los edificios en pequeña escala y respuesta inmediata, motivado por la realización de las labores de mantenimiento.
- Movimiento de documentación y material de papelería dentro de los edificios de pequeño volumen, motivado por la realización de las labores de mantenimiento.
- Acompañamiento a empresas externas a realizar otros trabajos, o servicios de mantenimiento o reparación de ascensores, servicios de desinfectación, desinsectación y desratización, servicios técnicos oficiales, organismos de control (O.C.), entre otros.

Se incluirán, de igual forma, dentro de este tipo de tareas las siguientes:

- Izado de las banderas oficiales.
- Instalación y montaje de motivos navideños y elementos simbólicos y representativos, de acuerdo a las instrucciones que establezca la S.G.T.
- Habilitación de las vías de acceso de los centros de trabajo cuando se encuentren en condiciones que impidan o dificulten el tránsito normal de personas, ya sea como consecuencia de situaciones meteorológicas adversas, que provoquen la presencia de ramas de árboles, cascotes desprendidos, nieve o hielo, o debido a la existencia de vertidos que aumenten el riesgo de resbalamiento, como es el caso de aceites y grasas. La ejecución de esta tarea llevará implícita la aplicación de productos para la eliminación del hielo, como por ejemplo sal, así como otros con capacidad absorbentes, tales como la sepiolita.
- Traslado de los contenedores de residuos a la vía pública y retirada en aquellos centros base y sedes que sea necesario.

7.8. Bolsa horas para el mantenimiento correctivo y modificativo e intervenciones del servicio de mantenimiento y atención de averías 24 horas.

Para hacer frente al coste de las actuaciones de mantenimiento correctivo y modificativo que supongan una extensión de los horarios ordinarios establecidos, así como las intervenciones del servicio 24 horas, se prevé, incluida en el precio de licitación del contrato, una bolsa de horas por importe máximo de **15.598,09 euros (I.V.A. no incluido)**.

Sin perjuicio de la mejora que se pueda introducir en este aspecto, en relación a los criterios de adjudicación, el número total de horas previsto es de 400 al año, requiriéndose para su variación un modificado previo del contrato. Esta cantidad se podrá consumir o no, según necesidad. No se abonará el remanente de la bolsa en el caso de que el presupuesto no se haya consumido durante el año.

En la tabla siguiente se refleja la distribución estimada de la bolsa de horas por tipo de categoría profesional y jornada. Esta distribución podrá sufrir variaciones durante la ejecución del contrato para ajustarse a las necesidades que puedan aparecer.

PERIODOS	JEFE DE EQUIPO	PROFESIONAL DE OFICIO 1ª	Nº de horas por cada tipo de jornada
Hora en jornada normal	40	240	280
Hora en jornada extra	20	100	120
		TOTAL	400

En el caso de que se incremente el límite máximo de horas previsto en la bolsa de horas para la ejecución de trabajos en "jornada normal", por parte de profesionales de oficio de 1ª categoría, como mejora prevista en los criterios de adjudicación, las horas concretas



ofertadas serán las que primeramente se consumirán durante el plazo de ejecución del contrato.

Los precios horarios de referencia (sin incluir el IVA) para la facturación de la bolsa de horas, en función de la categoría profesional y del tipo de jornada, se indican en la tabla siguiente:

Precios horarios de referencia para la facturación de la bolsa de horas, en función de la categoría profesional y del tipo de jornada. IVA no incluido		
TIPO DE JORNADA	JEFE DE EQUIPO	PROFESIONAL DE OFICIO DE 1ª
Jornada ordinaria	19,36	16,13
Jornada extra	30,34	25,46

Con el objeto de facturar el coste de las actuaciones de mantenimiento correctivo y modificativo que supongan una extensión de los horarios ordinarios establecidos, así como las intervenciones del servicio 24 horas y poder realizar un seguimiento de la bolsa de horas, la empresa adjudicataria expedirá mensualmente un documento firmado por el interlocutor responsable del servicio en el que figurará como mínimo la información siguiente:

- Mes al que corresponden las actuaciones.
- Fecha en la que se han efectuado cada una de las actuaciones.
- Lugar en el que se han llevado a cabo cada una de las actuaciones.
- Descripción del motivo de la actuación.
- Categoría profesional de la persona que ha intervenido.
- Referencia al tipo de jornada durante la cual se han llevado a cabo los trabajos.
- Descomposición del coste, haciendo referencia al número de horas utilizadas, precio/hora correspondiente a la categoría y a la jornada, subtotal, cuantía correspondiente al IVA y coste total.
- Nº de horas de la bolsa disponibles al comienzo del mes.
- Nº de horas de la bolsa disponibles a fin de mes.
- Saldo disponible al comienzo del mes.
- Saldo disponible a fin de mes.

8. MEDIOS HUMANOS, TÉCNICOS Y MATERIALES.

El adjudicatario deberá disponer de suficientes medios humanos, técnicos y materiales para llevar a cabo el alcance y los objetivos fijados en este PPT, siendo éste el único responsable de su cumplimiento.

8.1. Medios humanos.

Para la ejecución de aquellas prestaciones contempladas en el contrato que no se externalicen, la empresa adjudicataria deberá disponer de un equipo de trabajo que realizará sus funciones de forma presencial en los centros en los que se requiera su actuación. El citado equipo de trabajo estará formado por profesionales de oficio de 1ª categoría, a cargo de un jefe de equipo, y constituirá una única unidad funcional, sin perjuicio del lugar al que puedan ser destinados sus distintos componentes en cada momento.

Con carácter estrictamente orientativo, en el Anexo II se indica la composición mínima del equipo de trabajo, la distribución de los miembros de la plantilla, en función de los centros en los que más se demanda su presencia, los tiempos de dedicación para cada



una de las categorías profesionales contempladas. En cualquier caso, el número máximo de horas contratadas será de 12.896 h

8.1.1. Perfiles profesionales.

El equipo de trabajo deberá estar constituido por oficiales polivalentes de 1ª categoría con, al menos, tres años de experiencia en el ámbito del mantenimiento integral y con conocimiento acreditados y suficientes, según corresponda, en los campos siguientes:

- Sistemas de climatización (frio/calor).
- Sistemas de detección, alarma y protección contra incendios.
- Instalaciones eléctricas e iluminación de edificios.
- Instalaciones de fontanería y saneamiento.
- Carpintería y cerrajería.
- Albañilería.
- Jardinería.

Los trabajadores deberán contar con la habilitación profesional requerida en cada caso por la legislación vigente.

8.1.2. Plantilla presencial.

Dado el tamaño de determinados edificios adscritos a la CJFPS, así como el número y complejidad de los equipos e instalaciones de los que están dotados, la empresa adjudicataria deberá garantizar la presencia continuada de una parte del equipo de trabajo con los destinos, requisitos profesionales, horarios y tiempos de dedicación que se detallan en el Anexo II.

Por otra parte, en los centros en los que no esté prevista esta presencia, el mantenimiento integral de los mismos se garantizará igualmente, para lo cual se destinará periódicamente a una parte de los recursos asignados a los otros centros, que estará en función de las necesidades que sea preciso cubrir. A este respecto, la empresa adjudicataria propondrá un calendario de actuaciones, incluido en el Plan General de Mantenimiento previsto en el epígrafe 5 de este PPT, en el que se preverá, al menos, una actuación semanal, destinando para ello un equipo compuesto por un profesional de oficio de 1ª y otro de 2ª. A los efectos de conseguir la máxima eficiencia, se considera necesario que, a la hora de elaborar el referido calendario de actuaciones, sea la plantilla destacada en la sede O'Donnell 50 la que se ocupe de cubrir preferentemente las necesidades de mantenimiento que aparezcan en las sedes Doctor Castelo 49, O'Donnell 42 y en locales del complejo de almacenamiento Gamonal,

No obstante lo anterior, cualquier trabajador del equipo de trabajo, con independencia del centro al que esté destinado, ya sea de forma continuada o periódica, podrá ser asignado a cualquiera de los centros incluidos en el ámbito del contrato, cuando se requiera su presencia como consecuencia de la urgencia, extensión, duración y complejidad de las tareas que haya que acometer.

El centro operativo y las instalaciones básicas del equipo de trabajo estarán ubicadas en la sede administrativa O'Donnell 50, corriendo a cargo de la empresa adjudicataria el desplazamiento de los trabajadores y los enseres hasta los lugares en los que se deba prestar servicio.



8.1.3. Variación de los turnos y horarios.

La CJFPS se compromete a comunicar por escrito a la empresa adjudicataria las variaciones que considere que hay que introducir en los turnos y horarios fijados para el equipo de trabajo, en función de las necesidades reales que se observen.

Estas variaciones se realizarán siempre respetando el límite de las horas totales estipuladas en el contrato, y pudiendo establecer los turnos dentro del margen horario establecido entre las 07:00 horas y las 22:00 horas.

En lo que se refiere a las horas, en función del desarrollo de los trabajos en cada centro y de las necesidades que puedan surgir, la CJFPS podrá distribuir las horas de prestación mensual del servicio entre los diversos centros, sin que en ningún caso se pueda superar el límite de horas establecido en el epígrafe 8.1 de este pliego, referido a los medios humanos.

8.1.4. Sustituciones y suplencias.

Todas las sustituciones del personal asignado, se realizarán en tiempo y forma precisa, con su correspondiente formación específica respecto a las instalaciones y sistemas a cubrir, no incrementándose el coste de licitación por este periodo de formación. Estas sustituciones serán admitidas cuando estén suficientemente justificadas, y previa autorización de la CJFPS.

Por otra parte, la CJFPS se reserva el derecho de exigir la sustitución de cualquier persona perteneciente a la empresa adjudicataria, o a alguna de sus subcontratas, que preste algún servicio contemplado en este PPT, si se observa una pérdida en la calidad del servicio, obligándose el adjudicatario a su sustitución por otra persona de igual cualificación y conocimientos, en el plazo no superior a 72 horas desde la petición.

En lo que se refiere a las suplencias, el adjudicatario deberá disponer de personal cualificado, con conocimiento suficiente de las instalaciones, para suplir al personal afecto a las mismas, ya sea por baja laboral, vacaciones o cualquier eventualidad que pudiera acaecer.

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

8.1.5. Identificación del personal y permiso de acceso.

Todos los empleados que tengan que realizar cualquier trabajo en las dependencias objeto de este contrato habrán de ir debidamente identificados por la empresa adjudicataria. La CJFPS facilitará el acceso al personal de mantenimiento a los locales en que estén ubicados los equipos o instalaciones objeto del contrato para realizar los servicios contratados, siempre y cuando estos se encuentren debidamente identificados.

8.1.6. Dirección y control del equipo de trabajo.

El personal que efectúe la prestación de los servicios que se contratan deberá estar dirigido y controlado por la persona nombrada por la empresa como interlocutor responsable del servicio, recayendo el control directo de las actuaciones sobre el profesional de oficio designado como jefe de equipo.

En lo que se refiere a la persona que se designe como jefe de equipo, ésta deberá tener capacidad, formación y recursos suficientes para ejercer las labores de control y supervisión que en cada caso se requiera. De forma específica, deberá poseer amplios y



completos conocimientos sobre el funcionamiento y mantenimiento de los bienes a mantener, la organización eficiente de los trabajos, la aplicación correcta de los métodos de trabajo y la gestión de la información generada.

Por su parte, las facultades, características y funciones del interlocutor responsable del servicio se encuentran especificadas en el epígrafe 10.2 de este PPT.

8.2. Medios Técnicos.

Será por cuenta del adjudicatario las herramientas manuales y de taller, maquinaria, instrumentos de medida y comprobación, medios auxiliares, equipos de elevación y transporte, equipos de protección individual, elementos de señalización y delimitación, sistemas de comunicación vía radio y telefonía, equipos informáticos y de fotografía y vestuario necesarios para la ejecución, control y supervisión de los trabajos que comporta la prestación de los servicios contratados.

De forma particular, la empresa adjudicataria dispondrá de dos vehículos con zona de carga y con capacidad para transportar, al menos, cinco personas, incluido el conductor. A este respecto, la CJFPS habilitará en la sede central sita en la calle O'Donnell nº 50 de Madrid, un espacio para el estacionamiento de dichos vehículos.

En lo que se refiere a los medios de comunicación, la empresa adjudicataria dotará de un teléfono móvil para la comunicación con el responsable de la dirección del contrato, al menos, a las personas asignadas a los puestos que a continuación se relacionan, ya sea con carácter ordinario o por sustitución:

- Interlocutor responsable del servicio.
- Jefe de equipo.
- Profesional de oficio de 1ª categoría que presta asistencia, de forma habitual, en los centros base.

A la formalización del contrato, la empresa adjudicataria deberá comunicar por escrito, al responsable de la dirección del contrato, los números de contacto de los teléfonos anteriores, así como los datos identificativos de las personas a los que se les asignará.

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

Dichos medios se clasifican en:

- Herramientas de mano, para tipología de actuación eléctrica–electrónica.
- Herramientas de sujeción de equipos a los paramentos.
- Herramientas de metrología para señales eléctricas–electrónicas.
- Herramientas de mano de fontanería.
- Medidores digitales control cloro libre A.F.C.H.
- Herramientas de mano de jardinería.
- Herramientas para la aplicación de tratamientos fitosanitarios.
- Herramientas de soldadura eléctrica y oxiacetilénica.
- Medio de transporte de técnicos y herramientas para asistencia a los mantenimientos y posibles averías de las instalaciones y equipamientos.
- Herramientas de verificación de peso y presión.

8.2.1. Adecuación de los medios técnicos.

Los medios técnicos que se utilicen en el ámbito del contrato deberán tener las características técnicas y la precisión adecuada a la labor para la que vayan a ser utilizados, cumplirán la normativa vigente, presentarán un buen estado de conservación y



no representarán un peligro ni para el propio trabajador ni para terceros, siempre y cuando se utilicen dentro de los límites establecidos por el fabricante.

El responsable de la dirección de la ejecución del contrato se reserva el derecho a rechazar cualquier equipo de trabajo (herramienta, máquina, medio auxiliar, etc.) que considere que no tiene las características técnicas necesarias para los servicios en los que vaya a ser utilizado. Este rechazo será comunicado por el responsable de la dirección de la ejecución del contrato a la empresa adjudicataria.

8.2.2. Utilización de medios técnicos particulares.

Las operaciones de mantenimiento que requieran la utilización de medios auxiliares para el montaje, desmontaje, carga, descarga y reparación de los elementos de los edificios, equipos e instalaciones a mantener, correrán por cuenta del adjudicatario, siempre que para estas tareas no se requieran andamios que superen los seis metros de altura, o el movimiento de cargas no exceda de 1.000 Kg, a nivel de suelo o que para el movimiento de cargas se requieran camiones-grúa, cuyo brazo exceda de 10 metros y peso máximo en punta de 2.000 Kg. Se exceptuarán las condiciones máximas de altura anteriormente descritas, en las labores de revisión de tejados y aleros, así como trabajos de poda en arboles de gran porte.

8.3. Medios Materiales y condiciones de suministro.

Para la realización de los distintos mantenimientos, la empresa adjudicataria aportará, sin coste para la CJFPS y según necesidad, el material de consumo que se indica en el Anexo IV de este pliego.

El coste del suministro de productos consumibles correrá a cargo del adjudicatario, a excepción de los consumibles de operación, como son el agua, aditivos de proceso, electricidad o combustibles, que serán asumidos por la CJFPS.

De igual forma, correrán a cargo de la CJFPS los siguientes materiales con los límites que se establecen en cada caso:

- Lámparas fluorescentes.
- Arrancadores.
- Transformadores.
- Equipos o báculos de iluminación.
- Placas de falso techo.
- Azulejos y material decorativo suelo y paramentos.
- Linóleoum, sintasol, suelo técnico.
- Llaves de corte y paso superior a 1".

No obstante lo anterior, si la reposición de alguno de los materiales anteriores se debiera a un uso negligente durante la ejecución de las tareas de mantenimiento de equipos e instalaciones, en cualquiera de sus modalidades, el coste del mismo será a cargo del adjudicatario.

8.3.1. Garantías del suministro soportadas por el contratista

La empresa adjudicataria será responsable directa de garantizar que los productos y materiales suministrados se ajustan a los requisitos establecidos en este pliego, en la normativa aplicable vigente y que carecen de defectos achacables a su diseño, fabricación, calidad de los materiales, envasado, almacenamiento, transporte y manipulación.

En el caso que se advierta durante el plazo de garantía que los productos suministrados no son adecuados, bien por no cumplir con los requisitos técnicos que se les exige, bien por los defectos que puedan presentar, sin que esto pueda ser debido a causas achacables



a la CJFPS, la empresa adjudicataria, tras la oportuna comunicación del responsable de la dirección de la ejecución del contrato, retirará los citados productos y **los sustituirá en el menor plazo de tiempo posible**, sin que todo ello suponga coste alguno para la Administración.

Cuando pueda existir una duda razonable sobre las causas que han provocado el defecto observado en el producto o material, conformes a los argumentos presentados por la empresa adjudicataria, se podrá constituir una comisión de evaluación de carácter paritario en la que dilucidar el origen del defecto. En función de las conclusiones que se extraigan en el seno de la referida comisión, se adoptarán las medidas oportunas.

El plazo de garantía de los productos suministrados quedará suspendido desde el momento en que se comunique a la adjudicataria la aparición del defecto hasta que se efectúe la sustitución.

Los productos que se sustituyan tendrán un periodo de garantía igual a la del producto original sustituido, a contar desde el momento de su suministro.

8.3.2. Suministro alternativo.

La CJFPS tendrá la facultad de poder suministrar la totalidad o parte de los materiales reflejados en los presupuestos que presente la empresa adjudicataria. En este caso, dichos presupuestos sufrirán la correspondiente disminución de los costes de suministro.

8.3.3. Bolsa de materiales

Se constituirá una bolsa cuantificada en **38.280,00 euros (I.V.A. no incluido)** para la compra de materiales que tengan como destino la sustitución y reposición de aquellos que sean de fácil deterioro, de tal manera que se garantice la continuidad de los servicios, así como el suministro de aquellos otros que sean necesarios para afrontar las modificaciones que se requiera realizar para adecuar los edificios, equipos e instalaciones a nuevos usos y normativa. Esta bolsa de materiales se encuentra incluida en el precio de licitación.

Los materiales comprendidos en esta bolsa se describen en el **Anexo V**, así como los descuentos mínimos aplicables sobre la tarifa oficial del fabricante en distintas familias de repuestos más usuales reflejados en el **Anexo VI**.

El adjudicatario deberá incluir en el Plan General de Mantenimiento, descrito en el epígrafe 5 de este pliego, cualquier otro repuesto habitual necesario para los trabajos que no esté incluido en el **Anexo V**, así como su precio unitario, el cual será acorde a los precios de mercado, y el tanto por ciento de descuento (de 0 a 100) sobre el precio de la tarifa oficial del fabricante de los elementos o familias reflejados en el **Anexo VI**.

La empresa adjudicataria deberá suministrar los bienes solicitados por la CJFPS hasta agotar, en su caso, el importe de la bolsa de material. Esta cantidad se podrá consumir o no, según necesidad. En ningún caso se abonará el remanente de la bolsa en el caso de que el presupuesto no se haya consumido durante el año.

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

8.3.4. Entrega de materiales.

Todas las entregas se realizarán conforme al procedimiento que, en su caso, se acuerde, debiendo ir acompañadas de un albarán de entrega de mercancía cuya copia deberá ser entregada al departamento técnico correspondiente responsable de la dirección de la ejecución del contrato, por parte de la CJFPS para su archivo y validación. El albarán de entrega deberá estar firmado por personal autorizado por la CJFPS para su recepción.



9. SISTEMA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN Y CONTROL DOCUMENTAL DE LOS SERVICIOS.

El sistema de gestión de la información estará formado por el registro de actuaciones, intervenciones y operaciones de mantenimiento y el conjunto de documentos con los que se acreditará su ejecución.

La implantación de este sistema de almacenamiento de información y documental se llevará a cabo mediante un software específico de gestión de mantenimiento y para su utilización práctica se dispondrá de la aplicación informática PRISMA GMAO u otra de similares características y prestaciones. Al margen de cuantas adaptaciones se puedan realizar, si fuera el caso, la adjudicataria deberá garantizar el acceso al responsable de la dirección de la ejecución del contrato de la CJFPS a la aplicación informática, bien mediante la contratación de la oportuna licencia, bien mediante la asignación de los necesarios códigos de usuario y las correspondientes contraseñas cuando la explotación de la aplicación se realice vía web.

Este sistema de gestión de la información y control documental, particularizado para las prestaciones objeto del contrato, deberá estar implantado y operativo en el plazo máximo de una semana tras la aprobación del Plan General de Mantenimiento, sin que esto sea óbice para que se apliquen las medidas que se consideren más inmediatas a la vista de las necesidades que se pongan de manifiesto durante la realización del inventario.

9.1. Registro de actuaciones, intervenciones y operaciones.

Con independencia de las posibilidades que pueda ofrecer la aplicación informática que finalmente se implemente, el sistema de registro deberá ser capaz de diferenciar y tratar de forma distinta las actuaciones, intervenciones y operaciones que se deriven de los mantenimientos preventivo, técnico-legal, correctivo y modificativo, sin perjuicio de las interconexiones que se deban establecer entre sus diferentes campos para relacionar, entre sí, actuaciones correspondientes a tipos de mantenimiento distintos.

Para cualquier tipo de actuación de mantenimiento que se registre, el sistema de registro debe permitir cumplimentar como mínimo los campos siguientes:

- Referencia asignada a la actuación.
- Referencia de la orden de trabajo generada.
- Fecha de la orden de trabajo.
- Referencia del parte de mantenimiento expedido como consecuencia de la orden de trabajo.
- Fecha del parte de mantenimiento.
- Fecha y hora de la actuación, intervención u operación de mantenimiento que se derive de la orden de trabajo.
- Identificación del inmueble en el que se ha actuado.
- Identificación de la dependencia, equipo, instalación o parte de ésta en el que se ha actuado.
- Descripción de la actuación realizada.
- Definición del carácter de urgencia.
- Descripción de la tarea realizada.
- Medidas adoptadas en correspondencia a la tarea.
- Relación con otras tareas de mantenimiento distintas, como por ejemplo cuando una actuación de mantenimiento preventivo da lugar a una intervención de mantenimiento correctivo al detectar una avería.
- Identificación de los operarios que han participado.



- Identificación del responsable de los trabajos.
- Identificación de los materiales utilizados.
- Horas de trabajo efectivo.

En aquellas instalaciones en las que su normativa específica prevea la existencia de un registro de mantenimiento particular, será condición necesaria que el sistema de registro habilitado por la empresa adjudicataria pueda dar cumplimiento a los requisitos que se le establecen. A título informativo, que no exhaustivo, las instalaciones afectadas por esta circunstancia son las siguientes:

- Instalaciones eléctricas de baja tensión.
- Instalaciones con riesgo de presencia de legionella.
- Instalaciones eléctricas de alta tensión.
- Instalaciones de alumbrado exterior, en relación a la eficiencia energética.
- Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Puertas peatonales con funciones de protección contra incendios: puertas peatonales previstas para la evacuación y puertas resistentes al fuego.

9.2. Control documental de los servicios.

Con el objeto de acreditar documentalmente la realización de las actuaciones de mantenimiento que se desprendan de la ejecución del contrato, el sistema de información y control documental deberá ser capaz de generar y almacenar, como mínimo, los documentos siguientes:

- Las órdenes de trabajo.
- Los partes de mantenimiento.
- Los informes mensuales de actuaciones.
- En su caso, las autorizaciones previas que se tengan que expedir, por parte de la SGT de la CJFPS, de forma previa a la ejecución de trabajos que se consideren incluidos en el ámbito del mantenimiento correctivo extraordinario.
- El informe anual de actuaciones.
- Los certificados de inspección y mantenimiento, actas, boletines de revisión periódica, comprobación, mediciones, etc., expedidos, en cada caso, de acuerdo a la normativa específica que corresponda.
- Informes específicos.
- Los libros de mantenimiento de las instalaciones.

El sistema deberá ser capaz de almacenar la documentación durante los plazos establecidos reglamentariamente y, en todo caso, por un periodo mínimo de cinco años.

9.2.1. Con respecto a las órdenes de trabajo y los partes de mantenimiento.

La información que se haga constar en las órdenes de trabajo y en los partes de mantenimiento deberá ser la suficiente para definir con precisión la actuación de mantenimiento a la que se refieren y, en todo caso, se corresponderá con los datos que en correspondencia se consignan en los campos del sistema de registro.

Cuando el procedimiento así lo requiera, como es el caso del mantenimiento preventivo y del mantenimiento técnico-legal, se le adjuntará al parte de mantenimiento, debidamente cumplimentadas, las listas de comprobación (check-list) o las gamas que se han utilizado.

9.2.2. Con respecto a los informes mensuales de actuaciones.

Este informe será un compendio de las actuaciones llevadas a cabo cada mes, como



consecuencia del desarrollo del plan de mantenimiento, y que han quedado inscritas en el registro de actuaciones, intervenciones y operaciones. La información mínima que se deberá incluir en el informe será, al menos, la misma que se ha consignado en el citado registro. Serán entregados a la CFJPS, junto con la factura mensual correspondiente.

9.2.3. Con respecto al informe anual de actuaciones.

Durante el undécimo mes de cada anualidad, el adjudicatario elaborará un informe que refleje el estado en el que se encuentran las instalaciones, el cual deberá aportarse a la CFJPS, como fecha límite, el último día hábil del citado mes.

En este informe se abordarán, al menos, los puntos siguientes:

- Inventario actualizado de las instalaciones con indicación de las altas y las bajas que se han producido en los últimos 12 meses de ejecución del contrato por edificio.
- Resumen de las actuaciones de mantenimiento efectuadas por edificio.
- Relación de informes y certificados entregados con indicación de la fecha de presentación.
- Estado del almacén en el que se incluya, al menos, los aspectos siguientes:
 - Materiales inventariados: tipo, número, estado y coste aproximado.
 - Materiales empleados durante la última anualidad.
 - Directorio de proveedores.

9.2.4. Con respecto a los documentos que se exijan derivados del mantenimiento técnico-legal.

La empresa adjudicataria deberá registrar y tener a disposición la documentación derivada del mantenimiento técnico legal que la normativa específica establece para cada tipo de instalación. Entre otros, se deberán incluir los documentos que a continuación se indican, sin que esta relación pueda entenderse como un listado exhaustivo:

- **Instalaciones eléctricas de Baja Tensión.**
 - Certificado de inspección periódica (5 años) de la instalación eléctrica de BT de los locales de pública concurrencia, expedido por Organismo de Control (O.C.), de acuerdo a lo establecido en la ITC BT 05 del REBT y en la Orden 7955/2006, de 19 diciembre, de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica
 - Certificado de inspección periódica (5 años) de la instalación eléctrica de BT del alumbrado exterior, efectuado por O.C., de acuerdo a lo establecido en la ITC BT 05 del REBT.
 - Certificado anual de comprobación de la instalación de puesta a tierra, expedido por empresa instaladora en B.T, de acuerdo a lo establecido en la ITC BT 18 del REBT.
 - Certificado quinquenal de comprobación de la instalación de puesta a tierra, expedido por empresa instaladora en B.T, de acuerdo a lo establecido en la ITC BT 18 del REBT.
 - Boletín de revisión periódica anual de la instalación eléctrica de los locales de pública concurrencia y alumbrado público, expedido por empresa instaladora autorizada en la categoría que corresponda, de acuerdo a la ITC BT 03, según lo establecido en el Anexo II de la Orden 7955/2006, de 19 diciembre, de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica
- **Eficiencia energética de los alumbrados exteriores.**
 - Certificado de inspección quinquenal para instalaciones de más de 5kW, expedido por O.C., de acuerdo a lo establecido en la ITC EA 05 del Reglamento de eficiencia energética (REE).



- Certificado de la comprobación de las condiciones de mantenimiento de la eficiencia energética, expedido por empresa instaladora en BT, de acuerdo a lo establecido en la ITC EA 06 del Reglamento de eficiencia energética (REE).
- **Centro de transformación.**
 - Certificado de inspección trianual, expedido por O.C. habilitado en el campo reglamentario, de acuerdo a lo establecido en la ITC RAT 23 del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- **Instalación pararrayos.**
 - Certificado anual de comprobación de la instalación de puesta a tierra, expedido por empresa instaladora en B.T, de acuerdo a lo establecido en la ITC BT 18 del REBT.
- **Sistema de climatización.**
 - Certificado de mantenimiento anual, expedido por empresa mantenedora, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 28 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y en la IT 3 que lo desarrolla. Entre los resultados de las operaciones realizadas debe encontrarse el referido a la operación nº 39: **revisión de la calidad ambiental**, según criterio de la norma UNE 171330, de la tabla 3.3 *Operaciones de mantenimiento preventivo y su periodicidad* de la IT 3, conforme a la modificación incluida por el R.D. 238/2013, de 5 de abril,
 - Certificado de inspección periódica con respecto a la eficiencia energética, expedido por Organismo de control, EICI o técnicos independientes cualificado y acreditados, de acuerdo a lo establecido en la IT 4 del RITE.
- **Instalaciones con riesgo de presencia de legionella.**
 - ***En relación a las instalaciones de agua caliente sanitaria (ACS) y de agua fría para consumo humano.***
 - Certificado de mantenimiento anual, relativo a la comprobación del funcionamiento general de la instalación, expedido por la empresa contratada al efecto, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 3-A del R.D.865/2003, de 4 de julio.
 - Certificado de mantenimiento trimestral, relativo al estado de conservación y limpieza de los depósitos acumuladores, expedido por la empresa contratada al efecto, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 3-A del R.D.865/2003, de 4 de julio.
 - Certificado de mantenimiento anual, relativo a la limpieza y desinfección de los depósitos acumuladores, expedido por la empresa contratada al efecto, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 3-A del R.D.865/2003, de 4 de julio.
 - ***En relación a las instalaciones de agua para protección contra incendios.***
 - Certificado de mantenimiento, efectuada la prueba hidráulica, relativo a la limpieza de la instalación de PCI, expedido por la empresa contratada al efecto, de acuerdo a lo establecido en el art. 28 del R.D.865/2003, de 4 de julio.
 - ***En relación a las torres de refrigeración y condensadores evaporativos***
 - Certificados de mantenimiento anuales, semestrales y mensuales referidos a la comprobación del funcionamiento, estado de conservación y limpieza de la instalación.
 - Certificado de mantenimiento referido a la determinación de Legionella en la instalación, con carácter mínimo trimestral.
 - Certificado de limpieza y desinfección anual del sistema completo de la instalación.



- **Instalaciones de protección contra incendios.**

Se entregarán las actas de mantenimiento expedidas por empresa mantenedora habilitada, en relación a los aspectos y con la periodicidad establecida en las tablas I, II, y III del Anexo II del R.D. 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RIPCI). Las actas de mantenimientos estarán referidas a los elementos de la instalación siguientes:

- Sistemas de detección y alarmas de incendios.
- Los extintores.
- Las bocas de incendio equipadas (BIE).
- Hidrantes.
- Columnas secas.
- Sistemas fijos de extinción.
- Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios.
- Sistemas para el control de humos y de calor.
- Señalización luminescente.
- Sistema de agua nebulizada.

- **Puertas peatonales con funciones de protección contra incendios: puertas peatonales previstas para la evacuación y puertas resistentes al fuego.**

- Conforme a lo dispuesto en el Documento de Apoyo Básico DB-SI/3. Mantenimiento de puertas peatonales con funciones de protección contra incendios reguladas por el DB SI, se deberá dejar constancia del mantenimiento en una etiqueta visible adherida a la puerta, facilitada por el suministrador de la misma, que indique la fecha del último mantenimiento, el nombre de la persona que los realizó y la fecha del último mantenimiento a realizar.

9.2.5. Con respecto a la emisión de informes específicos.

La ejecución de los trabajos de mantenimiento contratados conllevará la emisión de informes de carácter específico, por parte de la empresa adjudicataria, bien como consecuencia de las obligaciones legales o de las previsiones contempladas en este pliego, bien a solicitud de la CJFPS para tratar aspectos concretos relacionados con la materia. En este sentido, la empresa adjudicataria emitirá informe en las circunstancias que se indican, sin que dichas circunstancias puedan entenderse como exclusivas:

- Cuando se deba llevar a cabo una actuación de mantenimiento correctivo que, por su envergadura y/o coste económico, se considere o puede considerarse que se encuentra incluido en lo que se entiende como “mantenimiento correctivo extraordinario”.
- Cuando se observen deficiencias en los equipos o sistemas de protección contra incendios que no puedan ser corregidas durante el mantenimiento, que no cumplan con las disposiciones vigentes que les sean aplicables o no sean adecuados al riesgo de incendio del edificio, sector o área de incendio destinada a proteger.
- Cuando se considere necesario recurrir a un laboratorio independiente para analizar el riesgo de transmisión de legionella en las instalaciones de climatización, agua caliente sanitaria, agua fría para consumo humano y de protección contra incendios, a la vista de la gravedad que puede conllevar dicho riesgo.
- Cuando la normativa que se le sea de aplicación al bien objeto de mantenimiento se haya visto modificada y sea necesario adoptar medidas para adecuarlo a las nuevas disposiciones.



- Cuando se requiera aplicar medidas correctoras como consecuencia de los controles efectuados en los sistemas de climatización, en relación a la calidad del aire interior o sus condiciones higiénicas.
- Cuando se deba realizar una revisión general de los grupos electrógenos.
- Cuando se produzca una revisión de los cuadros eléctricos con cámara térmica.
- Con carácter anual sobre el estado de las zonas verdes, en el que se reflejará, entre otros, las podas realizadas, los tratamientos fitosanitarios, la instalación o modificación de los sistemas de riego, la reposición de plantas, las anomalías encontradas y las medidas adoptadas para su subsanación.
- Cuando la prestación de los servicios contratados se haya visto afectada por una huelga.
- Cuando así lo requiera el mantenimiento mínimo necesario estimado por la CJFPS, de acuerdo a las operaciones a realizar y su periodicidad establecidas en el Anexo III.
- A título de dar cumplimiento a las obligaciones en materia de coordinación de actividades empresariales, se tenga que informar con motivo de la existencia de un accidente de trabajo ocurrido en las dependencias de la CJFPS como consecuencia de los riesgos derivados de actividades concurrentes. En este mismo sentido, se deberá informar por escrito cuando alguna de las actividades asociadas al contrato de mantenimiento genere riesgos específicos graves o muy graves que afecten a los empleados públicos dependientes de la CJFPS o a los trabajadores de las empresas concurrentes en el centro.
- En general, en todos aquellos casos en los que el responsable de la dirección de la ejecución del contrato lo considere razonablemente necesario para acreditar la ejecución de una actividad concreta, conocer el funcionamiento de la instalación o para adoptar una decisión con base en un criterio técnico o prescripción legal.

En aquellos casos en los que el plazo de emisión de los informes no esté estipulado por la naturaleza de los mismos, éste quedará fijado por el responsable de la dirección del contrato en la solicitud previa y concreta que se dirija a la empresa adjudicataria.

9.2.6. Con respecto a los libros de mantenimiento de las instalaciones.

Los libros de mantenimiento estarán constituidos por el conjunto de documentos que, referidos a una instalación concreta, acreditan documentalmente las actuaciones realizadas por cada tipo de mantenimiento, encontrándose organizadas en el tiempo de forma correlativa.

Los libros de mantenimiento se confeccionarán a partir de los datos y la información que se consigne en el registro de actuaciones, intervenciones y operaciones y deberán incorporar los documentos que a continuación se indican, sin perjuicio de cualquier otro que establezca la normativa que sea de aplicación o que así se considere, por parte del responsable de la dirección de la ejecución del contrato:

- Órdenes de trabajo expedidas.
- Partes de mantenimiento generadas.
- Listas de comprobación o gamas utilizadas para cada clase de mantenimiento.
- Actas y certificados de mantenimiento e inspección, dictámenes, mediciones, etc.
- Informes mensuales, anuales y específicos.



10. DIRECCIÓN, SUPERVISIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS TRABAJOS.

10.1. Dirección de los trabajos.

Por la Administración actuará como Dirección Técnica de la ejecución del contrato un responsable designado por la Secretaría General Técnica de la CJFPS, con la que serán tratados directamente todos los asuntos relacionados con las prestaciones contemplados en el servicio de mantenimiento. Durante la ejecución del contrato, la CJFPS podrá establecer acciones de seguimiento sobre la actividad desarrollada, sobre los resultados obtenidos y el control de la calidad, quedando obligada la adjudicataria a colaborar en la realización de estas acciones, facilitando cuanta información sean necesaria para su correcta eficacia.

El responsable de la dirección de la ejecución del contrato podrá impartir instrucciones relacionadas con los trabajos a realizar. Estas instrucciones no supondrán modificaciones de las prestaciones ni se opondrán a las cláusulas de este pliego y demás documentos contractuales. Estas instrucciones serán de carácter genérico, ya que las específicas de la prestación del servicio le corresponderán a la empresa adjudicataria, y se le transmitirán directamente a la persona designada por la contratista en calidad de interlocutor responsable del servicio, de acuerdo a lo previsto en el epígrafe correspondiente.

10.2. Interlocutor responsable del servicio.

10.2.1. Designación y características.

A la formalización del contrato, la empresa adjudicataria deberá comunicar por escrito los datos identificativos de la persona designada como interlocutor responsable del servicio, así como su número de teléfono y una dirección de correo electrónico. En este mismo acto, por parte de la CJFPS, se facilitarán los datos de la persona nombrada como responsable de la dirección de ejecución del contrato.

Su titulación será, como mínimo, ingeniero técnico o equivalente. Deberá tener suficiente representatividad dentro del organigrama de la empresa para poder hablar, en las cuestiones relacionadas con el contrato, en nombre y representación de ella.

10.2.2. Disponibilidad y comunicaciones.

Dispondrá de teléfono móvil para su localización inmediata en horario de 08:00 h a 20:00 h de lunes a viernes, a efectos de la coordinación y seguimiento del contrato. Así mismo, en otras fechas y horarios, deberá estar localizable a través del Servicio 24 horas para su información y consulta.

10.2.3. Funciones principales.

El interlocutor responsable del servicio tendrá como funciones principales las siguientes:

- Servir como medio de interlocución único entre la empresa adjudicataria y el responsable de la dirección de la ejecución del contrato.
- La organización, coordinación y supervisión de los trabajos y del personal asignado a ellos, así como la resolución de las cuestiones que le puedan ser planteadas, a los efectos de ejecución del contrato, aun cuando le sean formuladas verbalmente, sin perjuicio de que posteriormente le sea solicitada la confirmación por escrito de las mismas.
- La implantación del sistema de información y documentación previsto en este pliego.
- La elaboración y presentación de los informes y documentos requeridos en el ámbito del contrato.



- Ser el responsable directo de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo a lo especificado en este pliego.

10.2.4. Seguimiento y coordinación.

El interlocutor responsable del servicio deberá asistir a cuantas reuniones de seguimiento y control del trabajo sean convocadas por los responsables de la CJFPS para el seguimiento de la ejecución del contrato.

10.3. Comisión de seguimiento.

Al inicio de la ejecución del contrato se constituirá una Comisión de Seguimiento integrada por la persona responsable de la dirección de ejecución del contrato, por parte de la CJFPS, y el interlocutor responsable del servicio nombrado por la adjudicataria. Esta Comisión se reunirá con la periodicidad que acuerden ambas partes, a fin de analizar las incidencias que puedan ir surgiendo y tratar las cuestiones que precisen cualquier aclaración.

Si las circunstancias así lo aconsejasen, a dichas reuniones podrán ser invitados responsables tanto de la CJFPS como de la empresa adjudicataria y de las subcontratas.

11. NORMATIVA APLICABLE.

11.1. Normativa básica particular relacionada con el servicio de mantenimiento.

Todas las operaciones de mantenimiento objeto de este contrato estarán sujetas a las normas y recomendaciones vigentes, tanto en el ámbito estatal como en el particular de la Comunidad de Madrid, así como de los Ayuntamientos correspondientes a los municipios en que se encuentran ubicados los centros objeto de este contrato, atendiendo, especialmente y entre otras, a las siguientes:

- **General.**
 - R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- **Instalaciones de climatización.**
 - R.D. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
 - Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- **Instalaciones eléctricas de Baja Tensión.**
 - R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
 - Orden 7955/2006, de 19 diciembre, de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica por la que se regula el mantenimiento y la inspección periódica de las instalaciones eléctricas en locales de pública concurrencia y alumbrado público.
- **Centros de transformación eléctrica.**
 - R.D. 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.
- **Equipos a presión.**
 - R.D. 2060/2008, de 12 de diciembre, aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- **Instalaciones de protección contra incendios.**
 - R.D. 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.



- R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- **Instalaciones interiores de agua caliente sanitaria y agua fría de consumo humano.**
 - R.D. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
 - R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
 - R.D. 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- **Instalación pararrayos.**
 - R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
 - La verificación y el mantenimiento del sistema pararrayos se realizará conforme a lo establecido en la versión más actualizada de la norma UNE 21186:2011 Protección contra el rayo: pararrayos con dispositivo de cebado.
- **Puertas peatonales con funciones de protección contra incendios: puertas peatonales previstas para la evacuación y puertas resistentes al fuego.**
 - Documento de apoyo al Documento Básico DB-SI: Seguridad en caso de incendio. R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

11.2. Obligaciones en materia laboral, de seguridad social, fiscal, de prevención de riesgos laborales y medioambiental.

La empresa adjudicataria estará obligada al cumplimiento de cuantas disposiciones de carácter normativo presente y futuro le sean de aplicación en materia laboral, de seguridad social, fiscal, de prevención de riesgos laborales y de carácter medioambiental.

La empresa adjudicataria se compromete a facilitar a la CJFPS la documentación acreditativa del cumplimiento de sus obligaciones, tan pronto le sea requerida al efecto.

11.2.1. Prevención de riesgos laborales.

En cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, y en concreto del Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales, la empresa adjudicataria está sujeta a las siguientes obligaciones:

- **Con respecto a la documentación.**

Al inicio de la prestación de servicios, o iniciada la ejecución del contrato por cambios relevantes o en situaciones de emergencia, la empresa adjudicataria deberá presentar la siguiente documentación:

- Entrega en formato electrónico de la evaluación de los riesgos derivados de la ejecución de todas las actividades previstas en el contrato y su correspondiente planificación de la actividad preventiva, sin perjuicio de cuantas modificaciones y revisiones sean procedentes al inicio de los trabajos, como tal, y durante su desarrollo.



- Documentación acreditativa de que se han cumplido, con respecto a sus trabajadores, las obligaciones establecidas en materia de formación e información relacionada con la prevención de riesgos laborales.
 - Documentación acreditativa de que se han entregado los equipos de protección individual, conforme a los resultados de la evaluación de riesgos.
 - Documentación acreditativa de la entrega al personal que destine a la ejecución del contrato de todos aquellos otros medios contemplados en la evaluación de riesgos que tengan una incidencia positiva en su seguridad.
 - En su caso, relación de los trabajadores especialmente sensibles destinados a la ejecución del contrato, indicando las medidas de protección o prevención que deberán adoptarse.
 - Medidas de preventivas destinadas a la protección de la maternidad.
 - En su caso, información sobre los riesgos específicos de las actividades que se desarrollen en las diferentes sedes administrativas y centros base que puedan afectar a los trabajadores de la CJFPS o de otras empresas concurrentes en los referidos establecimientos, en particular sobre aquellos que puedan verse agravados o modificados por circunstancias derivadas de la concurrencia de actividades.
- **Con respecto a la realización de actividades incluidas en el Anexo I del R.D. 39/97, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.**

En caso de que la empresa adjudicataria tenga que llevar a cabo alguna de las actividades previstas en el Anexo I del citado reglamento, la empresa adjudicataria lo comunicará y solicitará autorización a la Administración con carácter previo a la realización de los trabajos.
 - **Con respecto a las obligaciones en materia de coordinación de actividades empresariales.**

Al inicio de la actividad contratada y durante su ejecución, la empresa adjudicataria tendrá las siguientes obligaciones:

 - Cumplir con las instrucciones dadas por la CJFPS en materia de prevención.
 - Trasladar la información y las instrucciones recibidas de la CJFPS a sus trabajadores.
 - Cooperar en la aplicación de la normativa de prevención de riesgos laborales con la CJFPS, así como con el resto de empresas y trabajadores autónomos concurrentes en las diferentes sedes administrativas y centros base.
 - Comunicar cualquier cambio o modificación que se produzca durante el desarrollo de la actividad, que sea relevante en materia preventiva.
 - Comunicar a la CJFPS los accidentes de trabajo que se produzcan durante la ejecución del servicio como consecuencia de los riesgos derivados de las actividades contratadas o concurrentes, así como los daños ocasionados a la propiedad.
 - Comunicar de inmediato toda situación de emergencia que se produzca y que sea susceptible de afectar a la seguridad y salud del personal presente en las sedes administrativas.
 - Cualquier otra actividad conducente al cumplimiento de la normativa en prevención de riesgos laborales, en general, y de coordinación de actividades empresariales, en particular.



11.2.2. Obligaciones en materia medioambiental.

El adjudicatario adoptará las medidas oportunas para el estricto cumplimiento de la legislación vigente en materia de biocidas y residuos. En este último aspecto, la empresa adjudicataria deberá gestionar los residuos generados por su actividad, tal y como establece la legislación vigente en esta materia del siguiente modo:

- Los residuos asimilables a urbanos, para los que las dependencias administrativas de la Consejería de Familia, Juventud y Política Social tenga contenedor de recogida selectiva, deberán ser separados, trasladados y depositados en el interior del contenedor correspondiente, por parte de la empresa adjudicataria.
- Para el resto de residuos, la empresa adjudicataria asumirá cualquier coste que pueda derivarse de la segregación, almacenaje, recogida, transporte y gestión.
- Por lo que respecta a los aparatos eléctricos y electrónicos, ya sea durante el mantenimiento preventivo o correctivo, se retirarán todos los aparatos eléctricos y electrónicos para su posterior tratamiento como residuos en aplicación del Real Decreto 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.
- Asimismo, se deberá aplicar toda la regulación en materia de residuos de baterías y pilas en virtud del Real Decreto 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos y cualquier otra normativa afín al reciclaje de estos residuos.

11.2.3. Obligaciones en materia laboral.

Sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda en materia laboral, la empresa adjudicataria pondrá en inmediato conocimiento de la CJFPS, cuantos conflictos laborales, de tipo individual o colectivo, pudieran incidir en la prestación del servicio; en especial, deberá comunicar inmediatamente las convocatorias de huelgas que puedan afectar al servicio.

12. PREVISIONES EN CASO DE HUELGA.

En caso de huelga, el adjudicatario será responsable de garantizar los servicios mínimos necesarios, los cuales habrán sido previamente negociados de acuerdo con la normativa en vigor.

Durante el tiempo que se mantenga la situación de huelga, la empresa adjudicataria deberá mantener puntualmente informada a la CJFPS tanto sobre su desarrollo como de su incidencia en la prestación del servicio mediante los servicios mínimos.

Una vez terminada la huelga, la empresa adjudicataria deberá presentar a la dirección de los trabajos un informe de resultados en el plazo máximo de una semana, indicando cuáles han sido los servicios mínimos prestados; el número de horas que, en su caso, se hayan dejado de prestar; y las dependencias afectadas.

Durante estos períodos de huelga, se abonará solo la parte correspondiente a los servicios mínimos pactados, practicándose las deducciones que procedan del importe a facturar en el período afectado, en función del grado de incumplimiento y la repercusión en la normal prestación del servicio de mantenimiento.

13. INSPECCIÓN Y GARANTÍA DE LOS TRABAJOS.

13.1. Desmontaje de materiales o trabajos no adecuados.

La CJFPS, durante la ejecución de los trabajos, tendrá la capacidad de ordenar al contratista por escrito el desmontaje y retirada de cualquier material que en opinión de



aquella no sea conforme con los requisitos del contrato, y sustituirlo con el adecuado dentro del período de tiempo que se determine.

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

13.2. Garantía.

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

13.3. Responsabilidades.

En el caso en que se efectúen operaciones de mantenimiento inadecuadas, que provoquen daños en las instalaciones y equipos, la reparación correrá íntegramente por cuenta del adjudicatario. Si los daños se produjeran por omisión o negligencia de las operaciones necesarias de mantenimiento preventivo o normativo, la responsabilidad en las reparaciones de daños correrá a cargo igualmente del adjudicatario.

14. SUBCONTRATACIÓN.

La empresa adjudicataria podrá subcontratar el mantenimiento de las instalaciones objeto del contrato, siempre que el subcontrato lo realice con empresas que cuenten con la autorización y habilitación correspondiente al campo de actividad reglamentario. No obstante, dicha subcontratación estará supeditada a la autorización previa y expresa de la CJFPS.

En todo caso, la empresa adjudicataria responderá ante la CJFPS como único interlocutor y coordinador de todos los servicios y trabajos descritos en este pliego, aunque sean subcontratados.

Madrid, a fecha de firma.

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA

Fdo. Lubima Jivkova Kosseva



ANEXO I. SEDES ADMINISTRATIVAS Y CENTROS BASE EN LOS QUE SE LLEVARÁN A CABO LOS TRABAJOS CONTEMPLADOS EN EL CONTRATO Y PRINCIPALES INSTALACIONES DE LAS QUE ESTÁN DOTADOS.

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN	TIPO DE INSTALACIÓN (relación no exhaustiva)
SEDE 1	c/ O'Donnell nº 50 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Instalación eléctrica de Alta Tensión (Centro de transformación). • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
SEDE 2	c/ O'Donnell nº 42 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
SEDE 3	c/ Doctor Castelo nº 49 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Instalación eléctrica de Alta Tensión (Centro de transformación). • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
SEDE 4	c/ Jardines nº 4 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
SEDE 5	c/ Manuel de Falla nº 7 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
SEDE 6	c/ Agustín de Foxá nº 29 y 31 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
SEDE 7	c/ Espartinas nº 10 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
SEDE 8	c/ Ruiz nº 9 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
ALMACÉN	Complejo de almacenamiento Gamonal (Madrid): <ul style="list-style-type: none"> • c/ Gamonal nº 77: locales 19A, 20B, 21C, 22D y 1 plaza de aparcamiento. • c/ Gamonal nº 77 bis: locales 23, 30C y 42C. • c/ González Dávila nº 18 y 22: locales 55 y 22. • c/ González Dávila, nº 22, Local 52 • c/ González Dávila, nº 20, Local 53 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
CENTRO BASE 1	c/ Maudes nº 26 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
CENTRO BASE 2	c/ Melquiades Biencinto nº 15 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
CENTRO BASE 3	P.º de las Delicias nº 65 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
CENTRO BASE 4	Avda. de Alcorcón nº 3 (Móstoles)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.



CENTRO BASE 5	c/ Agustín Calvo nº 4 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema de control de accesos. • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
CENTRO BASE 6	c/ Mercedes Arteaga nº 18 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
CENTRO BASE 7	c/ Rafael Alberti nº 37 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
CENTRO BASE 8	c/ Jacinto Verdaguer nº 22-24 (Madrid)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.
CENTRO BASE 9	Avda. de Madrid nº 2 Edificio 4 (Coslada)	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación PCI. • Instalación de fontanería. • Instalación de climatización. • Instalación eléctrica de baja Tensión. • Sistema de comunicaciones. • Sistema de control de accesos.



ANEXO II. CARACTERÍSTICA DE LAS PLANTILLAS QUE DEBERÁN ESTAR DE FORMA PRESENCIAL EN DETERMINADAS SEDES ADMINISTRATIVAS Y CENTROS BASE.

Las sedes en las que existirá una plantilla presencial son las siguientes:

CENTRO	CATEGORÍA	Nº HORAS/DÍA	HORARIO	HORAS/SEMANA
O'Donnell, 50	Profesional de oficio de 1ª (Jefe de equipo)	8	De 7:30h a 15:30h	40
	Profesional de oficio de 1ª	7	De 7:30h a 14:30h	35
	Profesional de oficio de 1ª	7	De 7:00h a 14:00h	35
	Profesional de oficio de 1ª	7	De 12:00h a 19:00h	35
Centros base y Agustín de Foxá, 29 y 31	Profesional de oficio de 1ª	8	De 7:30h a 15:30h	40
	Profesional de oficio de 1ª	8	De 7:30h a 15:30h	40
Manuel de Falla, 7	Profesional de oficio de 1ª	4	9:00h a 13:00h	20



ANEXO III: FRECUENCIAS DE MANTENIMIENTO

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
SISTEMAS DE DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
REQUISITOS GENERALES							
Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión.					X		
Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.					X		
Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central.					X		
Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.).					X		
Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.					X		
Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección.							X
Verificación y actualización de la versión de «software» de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante.							X
Comprobar todas las maniobras existentes: avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de máquinas, paro de ascensores, extinción automática, compuertas cortafuego, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios. Se deberán realizar las operaciones indicadas en la norma UNE-EN 23007-14.							X
FUENTES DE ALIMENTACIÓN.							
Revisión de sistemas de baterías: prueba de conmutación del sistema en fallo de red, funcionamiento del sistema bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal					X		
DISPOSITIVOS PARA LA ACTIVACIÓN MANUAL DE ALARMA.							
Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales.						X	
Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores.						X	
Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).						X	
Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.							X
DISPOSITIVOS DE TRANSMISIÓN DE ALARMA							
Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.					X		
Si es aplicable, verificar el funcionamiento del sistema de megafonía.					X		
Si es aplicable, verificar la inteligibilidad del audio en cada zona de extinción.					X		
DETECTORES DE INCENDIOS							
Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm.							X
Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).							X
Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes.							X
Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector. Deben emplearse métodos de verificación que no dañen o perjudiquen el rendimiento del detector.							X
Sustitución de los detectores cuya vida útil ha superado el límite establecido por el fabricante o, en su defecto, diez años desde su fabricación.							X



INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
EXTINTORES	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Verificar que los extintores se encuentran en su lugar asignado y que no presentan muestras aparentes de daños.					X		
Verificar que los extintores no presentan muestras aparentes de daños.					X		
Verificar que son adecuados al riesgo a proteger.					X		
Verificar que el acceso no se encuentra obstruido.					X		
Verificar que son visibles o están señalizados.					X		
Verificar que tienen sus instrucciones de manejo en la parte delantera.					X		
Verificar que las instrucciones de manejo son legibles.					X		
Verificar que el indicador de presión se encuentra en la zona de operación.					X		
Verificar que las partes metálicas (boquillas, válvula, manguera...) están en buen estado.					X		
Verificar que no faltan ni están rotos los precintos o los tapones indicadores de uso.					X		
Verificar que no han sido descargados total o parcialmente.					X		
Comprobación de la señalización de los extintores.					X		
Realizar las operaciones de mantenimiento según lo establecido en el «Programa de Mantenimiento Anual» de la norma UNE 23120.							X
En extintores móviles, se comprobará, adicionalmente, el buen estado del sistema de traslado.							X

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS (BIE)	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Comprobación de la señalización de la BIE					X		
Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento anuales según lo establecido la UNE-EN 671-3.							X
Sustitución de las mangueras contra incendios cuya vida útil haya sobrepasado el límite establecido por el fabricante o, en su defecto, 20 años desde la fecha de fabricación.							X

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
HIDRANTES	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Comprobar la accesibilidad a su entorno y la señalización en los hidrantes enterrados.					X		
Inspección visual, comprobando la estanquidad del conjunto.					X		
Quitar las tapas de las salidas, engrasar las roscas y comprobar el estado de las juntas de los racores.					X		
Comprobación de la señalización de los hidrantes.					X		
Engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo.						X	
Abrir y cerrar el hidrante, comprobando el funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje.						X	
Verificar la estanquidad de los tapones							



INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
COLUMNAS SECAS	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Comprobación de la accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso.						X	
Comprobación de la señalización.						X	
Comprobación de las tapas y correcto funcionamiento de sus cierres (engrase si es necesario).						X	
Maniobrar todas las llaves de la instalación, verificando el funcionamiento correcto de las mismas.						X	
Comprobar que las llaves de las conexiones siamesas están cerradas.						X	
Comprobar que las válvulas de seccionamiento están abiertas.						X	
Comprobar que todas las tapas de racores están bien colocadas y ajustadas.						X	

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
SISTEMAS FIJOS DE EXTINCIÓN	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Comprobación de que los dispositivos de descarga del agente extintor (boquillas, rociadores, difusores, etc.), están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.					X		
Comprobación visual del buen estado general de los componentes del sistema, especialmente de los dispositivos de puesta en marcha y las conexiones.					X		
Lectura de manómetros y comprobación de que los niveles de presión se encuentran dentro de los márgenes permitidos.					X		
Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc.; en los sistemas con indicaciones de control.					X		
Comprobación de la señalización de los mandos manuales de paro y disparo.					X		
Limpieza general de todos los componentes.						X	
Comprobación visual de las tuberías, depósitos y latiguillos contra la corrosión, deterioro o manipulación.						X	
En sistemas que utilizan agua, verificar que las válvulas, cuyo cierre podría impedir que el agua llegase a los rociadores o pudiera perjudicar el correcto funcionamiento de una alarma o dispositivo de indicación, se encuentran completamente abiertas.						X	
Verificar el suministro eléctrico a los grupos de bombeo eléctricos u otros equipos eléctricos críticos.						X	
Comprobación de la respuesta del sistema a las señales de activación manual y automáticas.							X
En sistemas fijos de extinción por agua o por espuma, comprobar que el suministro de agua está garantizado, en las condiciones de presión y caudal previstas.							X
En sistemas fijos de extinción por polvo, comprobar que la cantidad de agente extintor se encuentra dentro de los márgenes permitidos.							X
En sistemas fijos de extinción por espuma, comprobar que el espumógeno no se ha degradado.							X
Para sistemas fijos de inundación total de agentes extintores gaseosos, revisar la estanquidad de la sala protegida en condiciones de descarga.							X
Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados, según lo indicado en «Programa anual» de la UNE-EN 12845.							
Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 3 años, según lo indicado en «Programa cada 3 años» de la UNE-EN 12845.							



INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas motobombas, accesorios, señales, etc.					X		
Comprobación del funcionamiento automático y manual de la instalación, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.					X		
Mantenimiento de acumuladores, limpieza de bornas (reposición de agua destilada, etc.). Verificación de niveles (combustible, agua, aceite, etc.).					X		
Verificación de accesibilidad a los elementos, limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.						X	
Accionamiento y engrase de las válvulas.						X	
Verificación y ajuste de los prensaestopas.						X	
Verificación de la velocidad de los motores con diferentes cargas.						X	
Comprobación de la alimentación eléctrica, líneas y protecciones.						X	
Comprobación de la reserva de agua.							X
Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en la alimentación de agua.							X
Comprobación del estado de carga de baterías y electrolito.							X
Prueba, en las condiciones de recepción, con realización de curvas de abastecimiento con cada fuente de agua y de energía.							X

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
SISTEMAS PARA EL CONTROL DE HUMOS Y DE CALOR	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Comprobar que no se han colocado obstrucciones o introducido cambios en la geometría del edificio (tabiques, falsos techos, aperturas al exterior, desplazamiento de mobiliario, etc.) que modifiquen las condiciones de utilización del sistema o impidan el descenso completo de las barreras activas de control de humos.					X		
Inspección visual general.					X		
Comprobación del funcionamiento de los componentes del sistema mediante la activación manual de los mismos.						X	
Limpieza de los componentes y elementos del sistema.						X	
Comprobación del funcionamiento del sistema en sus posiciones de activación y descanso, incluyendo su respuesta a las señales de activación manuales y automáticas y comprobando que el tiempo de respuesta está dentro de los parámetros de diseño.							X
Si el sistema dispone de barreras de control de humo, comprobar que los espaciados de cabecera, borde y junta (según UNE-EN 12101-1) no superan los valores indicados por el fabricante.							X
Comprobación de la correcta disponibilidad de la fuente de alimentación principal y auxiliar.							X
Engrase de los componentes y elementos del sistema.							X
Verificación de señales de alarma y avería e interacción con el sistema de detección de incendios.							X



INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
SISTEMAS DE SEÑALIZACIÓN LUMINISCENTE	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Comprobación visual de la existencia, correcta ubicación y buen estado en cuanto a limpieza, legibilidad e iluminación (en la oscuridad) de las señales, balizamientos y planos de evacuación.					X		X
Verificación del estado de los elementos de sujeción (anclajes, varillas, angulares, tornillería, adhesivos, etc.).					X		X

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
ALUMBRADO DE EMERGENCIA	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Alimentar en modo de emergencia cada luminaria desde sus propias baterías mediante la simulación de un fallo en la alimentación al alumbrado normal durante el tiempo suficiente para asegurar que cada lámpara se ilumina.					X		
Ensayo durante toda la autonomía asignada al equipo. La alimentación del alumbrado normal debe restablecerse y se comprobará que todos los indicadores o dispositivos indican que la alimentación normal ha sido reestablecida.							X
Comprobar el estado general de la iluminaria de emergencia.							X

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
SECTORIZACIÓN DE INCENDIOS	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Verificación por inspección de toda la sectorización de incendios, en ambiente en falso techo y falso suelo.					X		X

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
PUERTAS PEATONALES CON FUNCIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS: PUERTAS PEATONALES PREVISTAS PARA LA EVACUACIÓN.	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Verificar que no existen elementos que puedan impedir la correcta apertura de la puerta.						X	
Revisar el conjunto de la hoja y el marco para detectar la existencia de daños o anomalías que impidan su correcta apertura						X	
Revisar la fijación de las bisagras y engrasar los ejes.						X	
Comprobar que la fuerza de desbloqueo del dispositivo de apertura es: - Manilla conforme a UNE-EN-179:2009: Fap < 70 N. - Pulsador conforme UNE-EN-179:2009: Fap < 150 N. - Barra horizontal conforme a UNE-EN-1125:2009: Fap < 80 N.						X	
Comprobar que la fuerza para el giro de la puerta es conforme a SUA 3-3 y que cumple con los valores siguientes, sea cual sea el tipo de dispositivo de apertura: - En itinerarios accesibles: ▪ Puertas resistentes al fuego: F ≤ 65 N. ▪ Otras puertas: F ≤ 25 N. - En otras situaciones: F ≤ 140 N.						X	
Engrasar el dispositivo y, si hay un cilindro, comprobar que funciona correctamente y no impide la evacuación.						X	
En puertas de dos hojas, comprobar que el mecanismo de cierre de la hoja pasiva o secundaria funciona correctamente						X	
Anotación en la etiqueta visible adherida en la puerta, facilitada por el suministrador de la misma, de la información siguiente: - Fecha del último mantenimiento. - Nombre de la persona que lo realizó. - Fecha del próximo mantenimiento.						X	



INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
PUERTAS PEATONALES CON FUNCIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS: PUERTAS RESISTENTES AL FUEGO	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Revisión de selectores de cierre en dobles hojas.					X		
Revisión de muelles y ajuste.					X		
Revisión de barras anti-pánico.					X		
Revisión de ajustes hojas de las puertas.					X		
Revisión y soldadura de pernios partidos.					X		
Revisión de chapas sueltas y su pintura.					X		
Revisiones de bloqueo y retención de puertas según las instrucciones técnicas del fabricante.					X		
Revisar las holguras perimetral y central y realizar los ajustes necesarios.						X	
Verificar que no existen elementos que impidan el correcto cierre de la puerta.						X	
Revisar las juntas intumescentes.						X	
Revisar si el vidrio tiene roturas, grietas o defectos generales						X	
Revisar la sujeción y la junta del vidrio						X	
Revisar y regular el dispositivo de cierre controlado (cierrapuertas) conforme a UNE-EN 1154:2003						X	
En puertas de dos hojas, revisar el dispositivo de coordinación de cierre de puertas conforme a UNE-EN 1158:2003 y ajustarlo, si fuera necesario.						X	
Anotación en la etiqueta visible adherida en la puerta, facilitada por el suministrador de la misma, de la información siguiente: - Fecha del último mantenimiento. - Nombre de la persona que lo realizó. - Fecha del próximo mantenimiento.						X	
Verificación integral de toda la instalación							X
ATENCIÓN: si además tienen función de evacuación, se deberán llevar a cabo las operaciones de comprobación y mantenimiento que les corresponda, tal y como se señala en el cuadro anterior.							



CLIMATIZACIÓN						
GENERADORES DE CALOR	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SE	A
Comprobación de termostatos		X				
Comprobación de fugas en intercambiadores				X		
Comprobación temperatura impulsión y retorno			X			
Comprobación de circuitos anticondensación		X				
Comprobación de pirostatos		X				
Limpieza de hogar y cajas de humos					X	
Comprobación de estanqueidad de juntas					X	
Limpieza de tubulares					X	
Revisión de retenedores					X	
Ajustar quemadores e inyectores					X	
Limpieza filtros agua			X			
Medición de gases y rendimiento					X	
Repintado elementos exteriores	X					

CLIMATIZACIÓN						
PLANTAS ENFRIADORAS – BOMBAS DE CALOR	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SE	A
Comprobación de nivel de aceite compresor			X			
Comprobación de termostato de agua fría				X		
Comprobación de presiones frigoríficas				X		
Comprobación de consumos eléctricos					X	
Comprobación de temperatura agua fría				X		
Comprobación de temperaturas de condensador				X		
Comp. Enclavamientos de seguridad				X		
Revisión de fugas					X	
Ajuste y comprobación de presostatos					X	
Ajuste y comprobación de termostatos					X	
Estado exterior equipo y protecciones acústicas			X			
Ajuste y comprobación de flujo de agua				X		
Limpieza filtros agua				X		
Comprobación de relés térmicos				X		
Limpieza condensadores						X
Repintado elementos exteriores	X					

CLIMATIZACIÓN						
CLIMATIZADORES - UTAS	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Comprobación de desagües			X			
Comprobación de limpieza de filtros de aire			X			
Comprobación de servomotores actuadores				X		
Revisión de correas trapezoidales			X			
Comprobación consumos eléctricos en motores					X	
Ajuste de correas				X		



Engrase de cojinetes				X		
Comprobación funcionamiento válvula tres vías				X		
Verificación mallas anti pájaro			X			
Comprobación de relés térmicos					X	
Comp. Ventiladores condensadores evaporadores					X	
Comprobación soportes antivibratorios				X		
Comprobación de fugas de agua/aire					X	
Limpieza de baterías de frío/calor en seco						X
Repintado elementos exteriores	X					

CLIMATIZACIÓN						
EXTRACTORES	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Comprobación protecciones				X		
Revisión de correas trapezoidales				X		
Comprobación de consumos eléctricos en motores					X	
Ajuste de correas				X		
Engrase de cojinetes				X		
Verificación mallas anti pájaro			X			
Comprobación de relés térmicos					X	
Comprobación soportes antivibratorios				X		
Limpieza de turbinas en seco						X

CLIMATIZACIÓN						
FAN-COILS Y CONSOLAS	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Limpieza de filtros de aire				X		
Comprobación de consumos eléctricos				X		
Comprobación de válvulas de tres vías				X		
Comprobación ajustes termostatos invierno-verano					X	
Regulación rejillas de impulsión					X	
Engrase de motores						X
Limpieza de baterías en seco						X

CLIMATIZACIÓN						
EQUIPOS AUTÓNOMOS SPLITS	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Comp. Enclavamientos de seguridad				X		
Comprobación de consumos eléctricos				X		
Limpieza de filtros de aire				X		
Comprobación rodamientos motor ventilador				X		
Ajuste de correas trapezoidales				X		
Comprobación de ajuste termostato				X		
Engrase de cojinetes				X		
Limpieza bandeja condensación y desagües				X		



Comprobación circuito eléctrico					X	
Comprobación de presiones frigoríficas					X	
Limpieza baterías evaporador-condensador seco						X

CLIMATIZACIÓN						
VASOS DE EXPANSIÓN	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Comprobación de cámara de aire				X		
Comprobación acoplamiento tubería entrada agua			X			
Purga de agua cámara			X			
Carga de aire comprimido				X		

CLIMATIZACIÓN						
ACUMULADORES A.C.S.	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Verificar aislamiento resistencias					X	
Comprobación acoplamiento tubería entrada agua			X			
Comprobación manómetros			X			
Comprobación termómetros			X			
Verificar llaves corte					X	
Comprobación actuadores					X	
Elevación temperatura a 75º (trat. antilegionela)					X	

CLIMATIZACIÓN						
SISTEMA ACUMULACIÓN A.C.S.. PLACAS SOLARES	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Verificar estado intercambiadores			X			
Comprobación nivel de glicol en circuito					X	
Comprobación manómetros			X			
Comprobación termómetros			X			
Verificar llaves corte					X	
Comprobación actuadores					X	
Elevación temperatura a 75º (trat. antilegionela)					X	

CLIMATIZACIÓN						
ELECTROBOMBAS	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Comprobación de desagües			X			
Comprobación de consumos eléctricos					X	
Comprobación de prensaestopas			X			
Comprobación de ruidos y vibraciones			X			
Comprobación de manómetros			X			
Comprobación de presión columna de agua			X			
Comprobación de termómetros			X			
Comprobación de relés térmicos					X	



Comprobación válvulas tres vías					X	
Tratamiento de pintura intemperie						X
Limpieza filtro de agua				X		
Sustitución de prensaestopas					X	

CLIMATIZACIÓN						
CUADROS ELÉCTRICOS CLIMATIZACIÓN	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Comprobación de tensión acometida eléctrica			X			
Comprobación de consumos eléctricos equipos			X			
Comprobación de pilotos			X			
Ajuste de térmicos					X	
Rev. Contactores, protecciones generales			X			
Comprobación de interruptores y conmutadores			X			
Comprobación de fusibles				X		
Ajuste bornes conexión					X	
Toma consumos generales del sistema				X		
Ajuste de bornes conexión					X	

CLIMATIZACIÓN						
CONJUNTO INSTALACIONES GENERALES CLIMATIZACIÓN	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SE	A
Cambio termostatos/llaves corte verano-invierno					X	
Verificación gestión domótica de sistemas control					X	
Comprobación termómetros ambiente y entalpia				X		
Comprobación de caudalímetros				X		
Regulación válvulas de llenado automático			X			
Comprobación canalizaciones eléctricas			X			
Accionamiento llaves de corte				X		
Limpieza de filtros agua circuito						X
Comprobación aislamiento y calirifugado				X		
Comprobación de juntas						
Limpieza sumideros zona de maquinas					X	



ELECTRICIDAD / INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
ALUMBRADO PUBLICO EXTERIOR	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Comprobación de protecciones y salto de diferencial			X			
Revisión y mantenimiento de las redes y alumbrado exterior de los centros.				X		
Comprobación y medición de la red de tierra del alumbrado público exterior				X		
Verificación y seguimiento de circuitos eléctricos						X
Medición de la corriente de paso de los distintos circuitos de los que se componen la red.			X			
Ajuste relojes horarios y células crepusculares según temporada.				X		
Cambio de luminarias y lámparas en mal estado del alumbrado público exterior				X		

ELECTRICIDAD / INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
ALUMBRADO INTERIOR Y DE FACHADA	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Revisión cebadores, porta cebadores, reactancias						X
Reposición de lámparas, tubos fluorescentes y otros elementos de iluminación, de todos los edificios motivo de este concurso	X					
Reparación y sustitución de todo tipo de mecanismos y accesorios de accionamiento	X					
Mantenimiento grupos autónomos de emergencia y emisión de informes				X		
Revisión de instalaciones de pública concurrencia				X		

ELECTRICIDAD / INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
CUADROS ELÉCTRICOS	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Comprobación de los mecanismos de disparo de disyuntores, seccionadores, etc.					X	
Comprobación de fusibles, lámparas y equipos de medida (voltímetros y amperímetros) de cada cuadro			X			
Verificación de la toma de tierra y aislamiento						X
Revisión visual de los interruptores automáticos magnetotérmicos y comprobación del accionamiento relé diferencial			X			
Revisar funcionamiento y maniobra correcta de los pulsadores revisando contactos y procediendo a su sustitución si fuera necesario					X	
Reapriete de bornes y regletas						X
Limpieza general de cuadros (por aspiración)						X
Revisión de tensiones en bobinas				X		
Verificación enclavamientos				X		
Engrasar los contactos con vaselina neutra						X
Revisión con cámara térmica de envoltorio y accesorios						X

ELECTRICIDAD / INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Verificar accionamiento						X
Revisar el estado de aislamientos						X
Revisar el accionamiento mecánicos						X



Comprobar el apriete de conexiones y bornes						X
Observar vibraciones y zumbidos				X		
Comprobar que no exista chispa excesiva en los contactos						X
Comprobación y limpieza de las bobinas						X
Revisar y engrasar mecanismos observando que se mueven libremente						X
Comprobar tensiones de desconexión o caída						X
Revisión y sustitución de contactos si fuera necesario	X					
Comprobar consumos reales y comparar con el calibrado de los fusibles.						X
Engrasar contactos con vaselina neutra						X
Medición aislamientos, tierra, temperatura						X
Comprobación y enumeración de medidas de protección personales						X
Limpieza de cuarto y celdas						X
Emisión de informes y recomendaciones					X	
Asistencia revisión OC trianual	X					

ELECTRICIDAD / INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
BATERÍAS CONDENSADORES, TELERRUPTORES, CONTACTORES, RELÉS, Y FUSIBLES	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Verificar accionamiento baterías condensadores					X	
Revisar el estado de aislamientos				X		
Revisar el accionamiento mecánicos y comprobar las escalas de tiempo, regulación, potencia, etc.						
Comprobar el apriete de conexiones y bornes.						X
Observar vibraciones y zumbidos				X		
Comprobar que no exista chispa excesiva en los contactos						X
Comprobación y limpieza de las bobinas						X
Revisar y engrasar mecanismos observando que se mueven libremente						X
Comprobar tensiones de desconexión o caída						X
Revisión y sustitución de los contactos si fuera necesario	X					
Comprobar consumos reales y comparar con el calibrado de los fusibles.					X	
Engrasar contactos con vaselina neutra	X					

ELECTRICIDAD / INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
REDES DE TIERRA Y PARARRAYOS	FRECUENCIA					
	SN	S	Q	M	T	A
Revisión física de todos los elementos del conjunto del pararrayos y conexiones a pías tierra						X
Comprobación de las fijaciones mecánicas						X
Comprobación de las distancias de seguridad y/o presencia de uniones equipotenciales						X
Comprobación del contador de impactos						X
Medición de resistencia de las tomas de tierra						X
Aplicación de sales o geles para aumento de la conductividad	X					
Informe resumen del estado y anomalías						X

ELECTRICIDAD / INSTALACIONES ELÉCTRICAS	
GRUPOS ELECTRÓGENOS	FRECUENCIA



	SN	Q	M	T	SM	A
Comprobación del buen funcionamiento de by-pass manual		X				
Controlar el calentamiento anormal		X				
Toma de datos en parte correspondiente		X				
Arranque del motor durante quince minutos		X				
Comprobar, en automático que el grupo arranca por fallos de red eléctrica		X				
Limpieza general del grupo					X	
Control de carga de batería					X	
Comprobar el nivel del electrolito de baterías					X	
Comprobación del estado general del motor		X				
Revisión del cuadro de maniobra y reposición de elementos deteriorados	X					
Control y limpieza de filtros de aire, gasoil y aceite						X
Revisar el estado de amortiguadores de anclaje					X	
Revisión general del grupo, puesta a punto, verificación de la bomba de gasoil, limpieza de inyectores, cambio de aceite, etc.					X	
Informe resumen del estado y anomalías		X				

VOZ- DATOS, MEGAFONÍA	FRECUENCIA					
	SN	S	Q	M	T	A
Verificación de conexiones en armarios repartidores y localización de averías						X
Instalación de latiguillos de conexión	X					
Montaje de líneas desde punto repartidor a punto final usuario	X					
Cambio de terminales analógicos o digitales	X					
Montaje de filtros	X					

SAI-UPS	FRECUENCIA					
	SN	S	Q	M	T	A
Comprobación del buen funcionamiento de by-pass manual y electrónico						X
Controlar calentamiento anormal			X			
Comprobar en automático, que el equipo conmuta por fallos de red eléctrica					X	
Limpieza general del equipo y ventilación	X					X
Control de carga de batería						X

SISTEMAS DE COMUNICACIÓN/VIDEO PORTEROS	FRECUENCIA					
	SN	S	Q	M	T	A
Comprobación y ajuste potenciómetros placas calle e interior	X					
Sustitución elementos estropeados, pulsadores, telefonillos	X					

FONTANERÍA-SANEAMIENTO						
RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO	FRECUENCIA					
	SN	S	Q	M	T	A
Revisión y limpieza del estado de rejillas, sumideros o tapas de arquetas en mal estado				X		
Pequeñas reparaciones de albañilería en arquetas	X					



FONTANERÍA-SANEAMIENTO						
RED DE ALCANTARILLADO	FRECUENCIA					
	SN	S	Q	M	T	A
Revisión de la totalidad de la red de alcantarillado de todos los edificios, tanto la de aguas negras como de aguas fluviales						X
Realización de limpieza con camión de desatranco, de la red de alcantarillado, desde arquetas interiores a red exterior, mínimo 3 horas presenciales por edificio/año.						X
Trabajos de achique agua sótanos (sin coste)	X					
Informe resumen del estado y anomalías						X

FONTANERÍA-SANEAMIENTO						
AGUA FRÍA, CALIENTE Y ELEMENTOS TERMINALES (GRIFOS DUCHAS)	FRECUENCIA					
	SN	S	Q	M	T	A
Revisión de redes de distribución generales				X		
Revisión de grifos, válvulas, llaves de paso y contadores				X		
Limpieza de válvulas generales al tiempo que se procede a su apertura y cierre					X	
Reapriete de prensas o sustitución de empaquetaduras de dichas válvulas					X	
Revisión y comprobación de válvulas de retención y fluxómetros				X		
Revisión del estado de soportes y aislamientos				X		
Revisión de todos los aparatos sanitarios, comprobando fijaciones, funcionamiento y conexiones				X		
Revisión de todos los accesorios de aseos, comprobando sus fijaciones				X		
Revisión y control de calentadores eléctricos				X		
Comprobación de termostatos/temperatura acs				X		
Limpieza interior de termos eléctricos y elementos calefactores, con productos químicos adecuados y con elementos a presión						X
Recarga de membranas de fluxores de descarga					X	
Reparación de toda clase de averías	X					

FONTANERÍA-SANEAMIENTO						
GRUPOS DE PRESIÓN AGUA SANITARIA	FRECUENCIA					
	SN	S	Q	M	T	A
Comprobación de que no existen precalentamientos anormales en cojinetes y rodamientos			X			
Comprobación del estado de prensaestopas y fugas			X			
Purga del compresor de aire, si lo hubiere				X		
Comprobar que los desagües no están obstruidos				X		
Verificar la no-existencia de vibraciones				X		
Comprobar las presiones de aspiración y descarga					X	
Comprobar la presión de servicio de grupo				X		
Comprobar tensión de red /fases de consumos eléctricos					X	
Comprobación y regulación de presostatos						
Verificación del estado de acoplamiento				X		
Comprobación y ajuste de alienaciones					X	
Limpieza de filtros de aspiración, si existen						



Desconexión bombas principales y arrancar la de reserva				X		
Comprobar manualmente el giro libre de las bombas paradas				X		
Comprobar el estado de la membrana o regulación de la cámara de aire del grupo y relleno de aire					X	
Comprobar el correcto funcionamiento de las electroválvulas de corte, como el reloj de control de la misma para las renovaciones-hora según normativa				X		
Limpieza y engrase de las válvulas del conjunto bomba-grupo						X
Apertura y cierre de válvulas generales						X
Pintura de los elementos de bancada						X
Reparación de toda clase de averías	X					
Sustitución de mecanismos, vasos de expansión y válvulas	X					
Informe resumen del estado y anomalías.					X	

TRATAMIENTOS LEGIONELLA - AGUA SANITARIA	FRECUENCIA ANUAL					
LOCALIZACIÓN	PUNTO TERMINAL	DUCHAS	ALJIBES		ACUMULADOR	
			UNÍ.	M ³ *	UNÍ.	M ³ *
CENTRO BASE 1	15	2	0	0,0	0	0,0
CENTRO BASE 2	17	2	0	0,0	0	0,0
CENTRO BASE 3	15	6	0	0,0	0	0,0
CENTRO BASE 4	23	2	0	0,0	0	0,0
CENTRO BASE 5	8	1	0	0,0	0	0,0
CENTRO BASE 6	8	1	0	0,0	0	0,0
CENTRO BASE 7	13	2	0	0,0	0	0,0
CENTRO BASE 8	6	0	0	0,0	0	0,0
CENTRO BASE 9	12	2	0	0,0	0	0,0
O'DONNELL 50	57	4	1	2,0	2	2,5
DOCTOR CASTELO 49	27	1	2	2,0	2	1,0
ESPARTINAS 10	46	1	2	2,0	0	0,0
JARDINES 4	8	0	0	0,0	0	0,0
RUIZ 9	5	1	0	0	0	0

TRATAMIENTOS LEGIONELLA - ALJIBES CONTRA INCENDIO	FRECUENCIA ANUAL	
LOCALIZACIÓN	UNÍ.	M ³ *
CENTRO BASE Nº 7	10	10,0
O'DONNELL 50	2	27,0
DOCTOR CASTELO 49	2	10,0
ESPARTINAS 10	1	66,0

CONTROL CALIDAD Balsa de agua de humectadores del sistema de climatización	FRECUENCIA MENSUAL	
LOCALIZACIÓN	VOLUMEN	PUNTOS INSPECCIÓN
DOCTOR CASTELO 49	54 litros	1
Observaciones: <ul style="list-style-type: none"> Se realizará 1 visita al mes durante el tiempo de ejecución del contrato con emisión de informe en el que se detalle, en cada caso, la actuación llevada a cabo, las comprobaciones realizadas, los resultados obtenidos y las conclusiones extraídas tras el análisis de estos. 		



- Se comprobará mensualmente la calidad físico-química del agua con medición y toma de parámetros.
- Se comprobará trimestralmente la calidad microbiológica del agua para determinar la presencia de legionella.

CONTROL CALIDAD AMBIENTAL INTERIOR HIGIENIZACIÓN CLIMATIZACIÓN	FRECUENCIA ANUAL		
LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m²)	PUNTOS INSPECCIÓN	P. EXT
			UNÍ.
O'DONNELL 50	6.531,06	18	1
DOCTOR CASTELO 49	1.567,26	10	1
MANUEL DE FALLA 7	3500,00	9	1
JARDINES 4	706,21	4	1
AGUSTIN DE FOXÁ, 29	1765,05	8	1
AGUSTIN DE FOXÁ, 31	1346,89	8	1
ESPARTINAS 10	3680,00	15	1

SISTEMA DE REGULACIÓN Y EXTRACCIÓN MONÓXIDO DE CARBONO	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Revisión de los sistemas de extracción (correas, poleas, vibraciones, etc.)					X	X	
Revisión de central monóxido					X		
Comprobación de consumos					X		
Comprobación horarios de arranque					X		
Verificación de los niveles de monóxido						X	
Regulación de la activación de los sistemas de extracción y aspiración						X	
Verificación de los filtros de central y filtros de puntos de extracción						X	

JARDINERÍA Y ZONAS VERDES			
LOCALIZACIÓN	TAREAS	UNÍ.	PERIODOS EJECUCIÓN
CENTRO BASE 2:	TRABAJOS DE PODA Y ACLAREO EN ALTURA	1	ENERO
	MANTENIMIENTO ANUAL	0	-
CENTRO BASE 4:	TRABAJOS DESBROCE PARCELA TRASERA	2	MAYO- JULIO
	MANTENIMIENTO ANUAL, PRESENCIA QUINCENAL DE 2 PERSONAS 7 HORAS DESDE ABRIL A OCTUBRE	1	ABRIL- OCTUBRE
	TRABAJOS DE ADECUACIÓN MALLA GEOTEXTIL, CANTO DECORATIVO, PLANTACIÓN DE NUEVAS ESPECIES SEGÚN RELACIÓN DEL PUNTO 4.1.	1	ABRIL
CENTRO BASE 5	TRABAJOS DE PODA Y ACLAREO EN ALTURA	1	ENERO
	MANTENIMIENTO ANUAL, PRESENCIA QUINCENAL DE 2 PERSONAS 4 HORAS DESDE ABRIL A OCTUBRE	1	ABRIL- OCTUBRE
	TRABAJOS DE ADECUACIÓN MALLA GEOTEXTIL, CANTO DECORATIVO, PLANTACIÓN DE NUEVAS ESPECIES SEGÚN RELACIÓN DEL PUNTO 4.1.	1	ABRIL
CENTRO BASE 6	MANTENIMIENTO ANUAL, PRESENCIA MENSUAL DE 2 PERSONAS 3 HORAS DESDE MAYO A OCTUBRE	1	MAYO - OCTUBRE
SEDE O'DONNELL 50 Y DOCTOR CASTELO 49	TRABAJOS DE PODA Y ACLAREO EN ALTURA	1	ENERO
	MANTENIMIENTO ANUAL, PRESENCIA SEMANAL DE 1 TÉCNICO 6 HORAS DESDE MARZO A NOVIEMBRE	1	MARZO- NOVIEMBRE

- SN:** Según necesidad, trabajos que en el desarrollo de las labores propias de los distintos mantenimientos que se detecten, no requieran alteración sustancial de los trabajos planificados.
- S:** Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia semanal.
- Q:** Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia quincenal.

- M:** Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia mensual.
B: Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia bimensual.
T: Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia trimestral.
SM: Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia semestral.
SE: Trabajos planificados o previstos a realizar según estación
A: Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia anual.
***** Total de capacidad sumatoria de las unidades.



ANEXO IV. MATERIAL A APORTAR POR EL ADJUDICATARIO.

La empresa adjudicataria aportará el siguiente material de consumo sin coste para la CJFPS, según necesidad, para la realización de los distintos mantenimientos:

- Elementos de estanqueidad.
- Pilotos de cuadros eléctricos.
- Cualquier tipo de suministro de material por avería o desgaste en los sistemas de comunicación, video-porteros.
- Fusibles hasta 125 Amperios.
- Tornillería, tacos, elementos de sujeción, etc.
- Materiales de sellado con siliconas ácidas o neutras.
- Materiales adhesivos y fijación.
- Pilas o baterías hasta 10 Amperios.
- Materiales de aplicación de pinturas o decapado.
- Lijas, abrasivos, discos de corte o de abrasión.
- Materiales de limpieza o desengrasado.
- Agua destilada.
- Grasas, aceites y elementos de lubricación, para equipos ordinarios.
- Electrodo para soldadura.
- Pinturas anti óxido hasta 1 kg.
- Recarga de gas refrigerante de cualquier tipo, hasta un máximo de 10 Kg por actuación.
- Nitrógeno.
- Reposición o recarga de líquidos anticongelantes para circuitos de producción de ACS de paneles solares.
- Manta de filtro o filtrina de distintas densidades, según necesidad.
- Oxígeno.
- Acetileno.
- Propano.
- Sistemas de control de cloro libre en las instalaciones de A.F.C.H.
- Contenedores o sacos de escombros, siempre que no exceda el material a retirar de 1 m cúbico por centro o dependencia y anualidad.
- Material de agarre de albañilería, que no exceda de 100 kg por centro o dependencia y anualidad.
- Imprimitas o revestimientos elásticos impermeables para zonas transitables hasta 25 kg por centro o dependencia y anualidad.
- Material de impermeabilización tipo oxiasfalto, betún elastómero o auto protegida mineral, con el límite de 30 metros cuadrados por centro y anualidad.
- Material cerámico de azoteas y aleros hasta un máximo de 20 metros cuadrados, incluso material de agarre por centro y anualidad.
- Relleno de juntas de dilatación con materiales flexibles adecuados hasta un máximo de 40 metros lineales por centro y anualidad.



- Placas de cartón yeso, escayola o metálicas, que no excedan de 6 metros cuadrados por centro o dependencia y anualidad.
- Suministro de pintura plástica correspondiente al rendimiento de 100 metros cuadrados por centro y anualidad.
- Llaves de paso, purgadores y material de fontanería de todo tipo hasta 1 pulgada.
- Recargas de combustible para grupos electrógenos con el límite de 100 litros anuales por equipo y anualidad.
- Recarga y retimbrado de extintores y BIE's de cualquier tipo.
- Recarga y retimbrado de cilindros de agua con carga no superiores a 80 kg.
- Recarga y retimbrado de cilindros impulsores, con carga no superiores a 50 kg.

En el servicio de jardinería se encontrarán incluidos los siguientes suministros para la reposición o nueva implantación a definir en los centros donde se presten servicios dentro de los 30 días del inicio del contrato, con la siguiente relación de elementos y trabajos:

- 60 plantas tipo aligustre (*Ligustrum vulgare*) de 40 cm.
- 20 plantas tipo enredadera de hiedra C14 de 150 cm.
- 12 plantas tipo Abelia (*Abelia grandiflora*).
- 6 plantas porte medio, decorativas para contenedores hidropónicos.
- 100 metros cuadrados de malla geotextil anti hierba de al menos 120 gr metros cuadrados.
- 12 metros cúbicos de canto blanco triturado cristal de calibre 320x232.
- 25 kg de abono químico para los conjuntos arbustivos.
- 50 metros lineales, tubería con goteo integrado marrón, con accesorios (picas, escuadras, derivadores, reductoras de presión...)
- 1 programador a pilas de un canal de salida de 1/2" pulgada.



ANEXO V: LISTADO DE MATERIAL PRECIOS MÁXIMOS.

FAMILIA	OBJETO	PRECIO MÁXIMO (€)
CONSTRUCCIÓN	Contenedor material inerte 6m ³	141,31
	Saco de escombros con recogida 1 m ³	36,51
	Pale ladrillos cerámico tosco del 7 (500 Ud.)	52,99
	Pale ladrillos cerámico hueco doble del 7 (500 Ud.)	58,88
	Arena miga pale 72 sacos	40,04
	Pale hormigón seco H-20 o M 7'5 de 25 kg.	110,69
	Tapa y marco hidráulico de 600x620 mm	75,36
	Tapa y marco hidráulico de 400x417 mm	34,74
	Tapa y marco hidráulico abatible 520x310x40 mm	40,13
	Tapa y marco pozos de registro de 850mm	155,99
IMPERMEABILIZACIÓN	Mortero reparación SIKA MONOTOP 620 o similar, gris saco 25kg	25,22
	Mortero impermeabilizante SIKA SEAL O similar, 107 a. saco 25kg	37,48
	Aditivos látex 25 litros	113,98
	Imprimación de adherencia para yeso de 5kg	54,85
	Laminas de betún elastómero UNE 104-242/1 4 kg/m ² , 12m ²	42,61
	Cazoleta para gravilla	20,02
	Imprimación asfáltica 12 kg	30,62
	Masilla selladora damfal o similar, juntas hasta 12mm 1,5 kg	5,89
	Preparado de caucho campolin o similar, 25 kg blanco/rojo/	76,48
	Teja tipo gredos o similar 42x33, 100 Ud..	80,08
FALSO TECHO	Panel lana de roca 12,15 m2 40 mm espesor	37,68
	Placa yeso escayola BA 10 2,50x1,20	10,60
	Placa yeso escayola BA 15 2,60x1,20	12,95
	Placa yeso escayola locales húmedos BA 13 2,50x1,20	23,55
	Raíl 48 espesor 0,6 longitud 30 m	3,30
	Rail 70, espesor 0,6 longitud 3,00 m	3,77
	Montante 46 0,6 longitud 3,00 m	3,53
	Montante 70 0,6 longitud 3,00 m	4,24
	Placas tipo owadeco o similar, placas de 60x60 caja de 5,76 m ²	31,80
	Placa tipo armstrong o similar, 60x60 caja de 5,76 m ²	47,10
CERRAJERÍA	Cilindros europafil monoblock alta seguridad HS7-60	19,91
	Pomos con llave y condena tesa o similar, (cromado)	28,50
	Pomo paso tesa o similar.	19,91
	Cerraduras anti pánico barra roja 10 C, manilla (completa) 10, largo 1000	129,13
	Muelle cierra puertas DORMA o similar blanco negro	48,52



	Puerta cortafuegos Ei2 blanca de 885x2035 mm	169,51
	Puerta cortafuegos Ei2 blanca con anti pánico de 1800x2035 mm	365,52
FONTANERÍA	Tapa inodoro lucentum o similar, blanco	29,97
	Mecanismo cisterna baja doble pulsador	24,67
	Tapa inodora discapacitados tipo standar	145,41
	Mecanismo tanque alto	13,35
	Grifos cisterna baja alimentación universal vertical	11,07
	Grifería temporizada PRESTO 1000 m o similar, vertical para lavabo encimera	41,10
	Grifería temporizada PRESTO P 12ª A o similar, para urinario	38,80
	Grifería temporizada PRESTO 1000 M o similar, vertical inodoro	41,15
	Válvula de esfera palanca roscar HH 1 1/4"	14,37
	Válvula de esfera palanca roscar HH 2"	41,15
	Termo vitroporcelana vitrificado 50 litros FAGOR RB vertical-horizonta l o similar.	234,34
	Termo vitroporcelana vitrificado 30 LITROS FAGOR vertical-horizonta l o similar.	210,79
	FLOTADOR Y BOYA DE 1/2"	21,36
	Flotador y boya de 1"	35,14
	Válvula reductora de presión 1"	42,19
	Tubo flexo ducha de 2 m	23,96
CANALIZACIÓN	Tubo REFORPLAST diámetro 16 mm 100 m	24,43
	Tubo REFORPLAST diámetro 20 mm 100 m	25,83
	Tubo REFORPLAST diámetro 25 mm 75 m	25,83
	Tubo rígido PVC enchufable 16 mm 3 m	1,58
	Tubo rígido PVC enchufable 20 mm 3 m	2,05
	Tubo rígido PVC enchufable 25 mm 3 m	3,01
	Manguito enchufable PVC 16 mm 5 unidades	1,79
	Manguito enchufable PVC 20 mm 5 unidades	1,88
	Manguito enchufable PVC 25 mm 5 unidades	1,96
	Curvas PVC 16 mm	2,01
	Curvas PVC 20 mm	2,25
	Curvas PVC 25 mm	2,36
	Minicanal 12,5x20 mm 2 M	2,12
	Minicanal 20x40 mm 2 M	6,92
	Canal salvacable 12x50 mm 2M	6,78
	Canal salvacable 18x75 mm 2M	11,06
CONDUCTORES	Hilo FLEX libre halógenos 1x1, 5mm (200m.)	37,36
	Hilo FLEX libre halógenos 1x2,5mm (200m.)	69,48
	Hilo FLEX libre halógenos 1x4mm (100m.)	37,68
	Hilo FLEX libre halógenos 1x6mm (100m)	67,12

	Manguera blanca 3x1'5 mm (100m)	61,24
	Manguera libre halógenos 3x1'5mm (100m)	102,45
	Manguera libre halógenos 3x2'5mm (100m)	137,78
	Manguera libre halógenos 5x6mm (1 m)	3,15
	Manguera libre halógenos 5x10mm (1 m)	9,91
	Cable utp categoría 6 caja de 305 metros	141,31
PROTECCIONES	Automático C60N MERLIN GERIN o similar 2x10 A	26,16
	Automático C60N MERLIN GERIN o similar 2x16 A	26,46
	Automático C60N MERLIN GERIN o similar 4x10 A	54,55
	Diferencial II/40A/30mA.	27,94
	Diferencial II/40A/30mA. SuPERINMUNIZADO	128,69
	Diferencial tetrapolar IV/40A/30 mA.	111,27
MECANISMOS	Interruptor SCHNEIDER o similar blanco I. marco	4,34
	Base C.T.T. SCHNEIDER o similar blanco I. marco	5,67
	Interruptor SIMÓN 31 o similar blanco I. marco	7,75
	Base C.T.T. SIMON o similar blanco I. marco	7,00
ILUMINACIÓN	Luminaria empotrable T-5 electrónica aluminio 4x24	86,26
	Luminaria empotrable T-5 estándar aluminio 4X18	71,86
	Down light electrónico 2X26 blanco	33,36
	Reactancia 36 W o 18 W	10,01
	Cebadores 4/65 o 15/22	1,19
	Transformador electrónico 60 W X 12V	5,08
	Tubo fluorescente incluido RAEE 36 W T8 26mm	2,84
	Tubo fluorescente incluido RAEE 18 W T8 26mm	2,60
	Tubo fluorescente incluido RAEE 24 W T5 16mm	9,19
	BIAX D/E G24d incluido RAEE 18 W O 26 W	4,40
	BIAX D/E G24d incluido RAEE 18 W O 26 W	7,30
	Reflectora dicroica bajo consumo 35=50 W 55º	6,77
	Halógena lineal ahorradora 100 W	3,90
	Halógena lineal ahorradora 130 W	3,37
	Emergencia LEGRAND URA 21 NEW 160LM o similar	35,75
	Emergencia LEGRAND URA 21 NEW 240LM o similar	42,86
	Marco empotrable LEGRAND URA o similar	7,64
	Lámpara compacta bajo consumo PHILIPS o similar 11W E27	8,40
	Lámpara compacta bajo consumo PHILIPS o similar 18W E27	10,16
	Lámpara reflectora R/90 250VX60W	1,77
	Lámpara dicroica 38º 12VX50W	2,04
	Lámparas lineal halogenuro metálico 70W NDL	24,38
	Lámparas lineal halogenuro metálico 150W NDL	27,08
	Lámparas lineal halógena R7s-15 230V 300W	4,74



	Luminaria empotrable T-5 electrónica aluminio 3X24	81,85
	Lámpara led de 7 W GU10 color cálido o frío	27,65
	Lámpara led de 4W GU5.3 color cálido o frío	22,53
	Tubo LED 120 cm T8 color cálido o frío	46,59
	Tubo LED 60 cm T8 color cálido o frío	39,83
DETECCIÓN	Minutero automático escalera 230 V	46,08
	Célula crepuscular intemperie	121,34
	Detector de movimiento de techo empotrable	73,73
	Detector de movimiento de superficie exterior 200º	59,39
INCENDIOS	Detector iónico analógico	69,63
	Detector convencional	64,51
	Módulo de control analógico programable de 1 salida	74,75
	Módulo de control analógico programable de 8 salidas	100,35
	Recarga y retimbrado extintor polvo 6 kg	17,66
	Recarga y retimbrado extintor CO2 2 kg	23,55
	Retimbrado manguera incendio de 40 mm	31,09
	Retimbrado manguera incendio de 25 mm	38,86
CLIMATIZACIÓN	Bomba gemela de recirculación de 2900 rpm SPD 50/12-B	1.047,90
	Motobomba tipo o similar grundfoss MOD.- UP15/50 220V	224,16
	Unidad bobinado x unidad de kW. Motores tipo jaula de ardilla	74,75
	Válvula de tres vías de 1"	368,64
	UD. Bloque mechero gas natural	138,50
	UD. Quemador (termopar y bujías g105rsc)	198,96



ANEXO VI: FAMILIA DE PRODUCTOS. DESCUENTOS MÍNIMOS APLICABLES

FAMILIA	CATEGORÍA	DTO. APLICABLE
MATERIAL ELÉCTRICO (ME)	PEQUEÑO MATERIAL DE FIJACIÓN	15%
	MATERIAL INDUSTRIAL Y TERCIARIO	20%
	SISTEMAS DE SEÑALIZACIÓN	25%
	TERMINALES DE CONEXIÓN	10%
	SISTEMAS DE CONEXIÓN CLEMAS, BORNES, BORNES PARA RAÍL	15%
	CONDUCTORES UNIPOLARES SUPERIORES A 16 mm ²	25%
	CONDUCTORES MULTIPOLARES SUPERIORES A 10 mm ²	25%
	TUBOS Y CANALIZACIONES FLEXIBLES Y RÍGIDAS	35%
	CANAL P.V.C. Y METÁLICO	20%
	BANDEJAS Y REJILLAS	20%
	MATERIAL DE DISTRIBUCIÓN Y ENVOLVENTES	20%
	MATERIAL DOMESTICO Y MANIOBRA	30%
	PEQUEÑO MATERIAL DE CONEXIÓN HASTA 16A	30%
REPUESTOS ILUMINACIÓN	INCANDESCENCIA	40%
	DESCARGA O FLUORESCENCIA	35%
	BAJO CONSUMO - DOWLIGHT	35%
	ILUMINACIÓN TIPO LED	25%
EQUIPOS ILUMINACIÓN	EQUIPOS DE INCANDESCENCIA	30%
	EQUIPOS DE FLUORESCENCIA O DE DESCARGA	35%
	EQUIPOS DE ILUMINACIÓN EXTERIOR	25%
	EQUIPOS DE ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA	20%
	EQUIPO DE ILUMINACIÓN PARA LED	15%
CONTROL DE MEDIDA	EQUIPOS DE MEDIDA, REGISTRADORES, TOROIDALES	25%
EQUIPOS TRANSFORMACIÓN	TRANSFORMADORES FERRO MAGNÉTICOS Y ELECTRÓNICOS	20%
	EQUIPOS DE DESCARGA	20%
	CONDENSADORES-REACTANCIAS	30%
	BALASTROS ELECTRÓNICOS	25%
MANIOBRA	RELÉS, ACTUADORES, ZÓCALOS, DETECTORES DE MOVIMIENTO, CÉLULAS CREPUSCULARES, CONTACTORES, INTERRUPTORES HORARIOS	25%
PROTECCIÓN ELÉCTRICA	MAGNETOTÉRMICOS SERIE "N"	30%
	PROTECCIÓN DIFERENCIAL DE CARRIL	35%
	DESCARGADORES DE SOBRETENSIÓN	30%
	INTERRUPTORES AUTOMÁTICOS DE CAJA MOLDEADA	35%
	FUSIBLES	25%
	SECCIONADORES	25%
SONERÍA	TIMBRES, CAMPANAS, SISTEMAS INALÁMBRICOS	20%
VOZ Y DATOS	MATERIAL DE CONEXIÓN, DISTRIBUCIÓN Y CONEXIÓN	25%
SEÑAL T.V.	MATERIAL DE DISTRIBUCIÓN Y AMPLIFICACIÓN	20%



EXTRACCIÓN	TIPO DOMESTICA HABITAT	20%
	INDUSTRIAL	25%
JARDINERÍA	MATERIAL DE RIEGO	20%
FONTANERÍA -MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	SANEAMIENTOS	20%
	GRIFERÍA	25%
	PIEZAS COBRE	18%
	ACCESORIOS SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN	15%
	TABIQUERÍA DE PLACAS DE YESO LAMINADO	20%
	PERFILERÍA FALSOS TECHOS MODULARES	25%
	FALSOS TECHOS MODULARES	18%
	CANALETAS DRENAJE Y EVACUACIÓN DE P.V.C.	20%
	LAMINAS DE OXIASFALTO 4KG/M2	20%

