



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL CONTRATO DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES Y EQUIPOS EN LAS SEDES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

EXPTE: A/SER-028419/2022

1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1.1 Objeto

El objeto del presente Pliego es definir el servicio de **Mantenimiento Integral** de las instalaciones del conjunto de sedes que integran la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (en adelante AVS), que figuran en Anexo III.

Es objeto de contratación el **servicio integral de mantenimiento** con garantía total. Están concernidos por tanto los mantenimientos preventivo, correctivo, técnico-legal, predictivo-conductivo, atención de avisos y la reparación de todas las averías. Será herramienta imprescindible la elaboración e implantación de un **Sistema de Gestión Integral de Mantenimientos**, adaptado a las necesidades particulares de la Agencia de Vivienda Social.

El objeto de este contrato incluye, un **servicio 24h de reparación de averías** los 365 días.

El servicio de mantenimiento integral se establece **todo incluido**, con **garantía total** o **"full service"**. Por tanto, incluye además de la mano de obra, los desplazamientos, y cualquier otro gasto indirecto o de gestión; todas las piezas de repuesto necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones.

En las sustituciones de piezas, materiales o equipos derivadas del mantenimiento correctivo (ordinario o de avería) los nuevos serán del mismo tipo, clase y calidad, de manera que se asegure la continuación en la prestación del servicio de la instalación afectada.

Conforme al Art. 215 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) está prevista expresamente la posibilidad de **subcontratación**. El contratista podrá subcontratar con un tercero la ejecución material de determinadas partidas del servicio. En todo caso el contratista adjudicatario realizará con medios propios parte de la prestación y será el único responsable de la correcta ejecución del objeto global del contrato. Los subcontratistas no tendrán acción directa contra la administración. Tras la adjudicación del contrato se comunicará formalmente por escrito al órgano de contratación conforme al Art. 215.2.b).

Las empresas licitadoras podrán concurrir constituyendo una **UTE (Unión Temporal de Empresas)** conforme a lo dispuesto en el Art. 69 de la LCSP, no siendo necesaria su formalización en escritura pública hasta la adjudicación del contrato; sí se expresará formalmente, en declaración responsable, un compromiso de constitución en el caso de resultar adjudicataria. Se indicará en la oferta las empresas



integrantes y su porcentaje de participación. Para la clasificación de las empresas se atenderá al Art. 52 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGCAP).

1.2. Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación del contrato se extenderá a todas las instalaciones de electricidad, climatización, CCTV y alarmas, instalaciones de fontanería, medioambientales (Legionella), instalaciones de PCI (incluido elaboración del plan de autoprotección), Aparatos Elevadores (Ascensores, Montacargas, Plataformas) puertas y portones automáticos. El servicio de mantenimiento se realizará en todos los equipos que formen parte de las instalaciones, definidas en el párrafo anterior, y listadas en el Anexo II del presente Pliego.

El listado incluido en el Anexo II, ha tratado de ser fiel reflejo de los equipos e instalaciones existentes en el momento actual en orden a facilitar la conformación de ofertas. Sin embargo, los licitadores deben tener presente que no es una lista exhaustiva, en el sentido de que pueda excluirse del objeto del contrato alguna instalación, equipo o componente, que no se hubiera reflejado en el Anexo. No podrá ser objeto de reclamación por parte del adjudicatario la posible inexactitud del listado. Será exigible el servicio de mantenimiento para todas las instalaciones y equipos existentes en el momento de la adjudicación. Tal y como se indica en cláusula Sexta, en el plazo máximo de 1 mes desde la fecha de formalización del contrato, el contratista adjudicatario realizará un inventario completo de todas las instalaciones y equipos.

Las empresas licitadoras podrán realizar todas las visitas, programadas con antelación suficiente, que consideren oportunas para la conformación de su oferta, hasta 72h antes de la finalización del plazo para la presentación de ofertas.

Estas visitas se programarán de acuerdo con la Jefatura de Área de Asuntos Generales y Seguridad de la AVS, que establecerá los términos de las mismas y tramitará los permisos y autorizaciones necesarios. A continuación, se indican las direcciones de correo con las que coordinar las visitas:

Correo 1: asuntosgenerales.avs@madrid.org

Correo 2: gesteconag.viviendasocial@madrid.org

Del mismo modo, las operaciones de mantenimiento que se establecen en el presente Pliego, Anexo I, únicamente señalan unos mínimos de cumplimiento imprescindible, que deberán ser completados por la adjudicataria, tanto en los servicios necesarios como en otros servicios complementarios o beneficiosos, que redunden en el mejor rendimiento de las instalaciones y su seguridad, y que estarán contemplados en la programación incluida en el Sistema de Gestión Integral de Mantenimientos.

Las ubicaciones, descripciones y ocupaciones de las sedes y otras instalaciones incluidas en el Anexo III son también suficientes para la conformación de ofertas. En casos de traslados, o incorporación de



nuevas sedes, los nuevos centros serían objeto de contratación independiente y no se considerarían incluidos en el presente contrato.

No están previstas modificaciones del contrato.

2. ALCANCE DE LOS TRABAJOS A DESARROLLAR

a) Mantenimiento preventivo

Definido como la serie de operaciones que se realizan de forma periódica y sistemática, que aseguran el funcionamiento de las instalaciones de manera constante en las mejores condiciones de trabajo, evitando interrupciones del servicio y alargando su vida útil.

Incluye la realización de las operaciones de mantenimiento preventivo de los distintos equipos e instalaciones, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación y la normativa de obligado cumplimiento de cada una de las instalaciones.

b) Mantenimiento correctivo derivado del preventivo

El contratista deberá hacerse cargo de efectuar todas las reparaciones, necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones y equipos de las sedes/centros incluidos en el presente contrato, que sean detectadas en las revisiones periódicas efectuadas en cumplimiento del Código técnico de la Edificación y las demás normas de obligado cumplimiento incluidas en la cláusula 3ª del presente Pliego.

Con carácter general, las deficiencias detectadas en las instalaciones en el mantenimiento preventivo, cuando en ningún caso pudieran implicar una fuera de servicio total o significativamente importante del sistema, y que no supongan, por sí mismas o por la ocurrencia con otras circunstancias, un riesgo grave e inminente a la instalación, deberán ser subsanadas en un plazo de quince días naturales.

c) Servicio de reparación de averías 24 horas.

Estará incluido el servicio de atención 24 horas, todos los días del año, para cubrir cualquier incidencia o avería comunicada por la AVS. Los plazos se establecerán atendiendo a las tipologías de averías establecidas en el apartado 3, de la cláusula 4ª del presente Pliego. La empresa contratista deberá acudir en primera instancia a discriminar el origen de la misma y proceder a su reparación inmediata, procurando siempre dejar la instalación en el mismo estado de funcionamiento en el que se encontraba o, al menos, mantenerlo el mayor nivel operativo que sea posible en ese momento hasta la resolución completa de la avería.

d) Mantenimiento técnico-legal e inspecciones reglamentarias.

De acuerdo con las reglamentaciones vigentes, que les sean de aplicación a los elementos constructivos e instalaciones objeto de este contrato, la empresa adjudicataria estará obligada a llevar a cabo el mantenimiento que asegure el cumplimiento técnico-legal de todas las



instalaciones, de acuerdo con los preceptos contenidos en dichos Reglamentos que estén en vigor, o los que pudieran promulgarse durante el tiempo de ejecución del contrato, tanto si aquellos son de carácter nacional, autonómico o local.

e) Mantenimiento correctivo derivado del servicio de averías 24 horas

Incluye la realización de las operaciones de mantenimiento correctivo que se deban realizar como consecuencia de avisos por averías en las instalaciones que no puedan ser resueltas en el momento del aviso, comprendiendo todas las operaciones precisas para la vuelta al óptimo funcionamiento previsto en el mantenimiento preventivo, comprendiendo la reparación por avería o rotura imprevista de cualquier máquina, equipo o instalación del Centro que se trate.

f) Mantenimiento predictivo y conductivo

El mantenimiento predictivo es una técnica que utiliza herramientas y recursos de análisis de datos para detectar anomalías en el funcionamiento y posibles defectos en los equipos y procesos, de modo que puedan solucionarse antes de que sobrevenga el fallo limitando las averías. El mantenimiento conductivo implica todas las operaciones de puesta en marcha, arranque y ajustes, supervisión y control de funcionamiento, ejecución de maniobras y detección de anomalías.

3. NORMATIVA BÁSICA

A continuación, se relaciona la normativa básica de obligado cumplimiento, para realizar las actividades de mantenimiento objeto del presente contrato. Se utilizará la versión actualizada y consolidada de cada una de las leyes, normas e instrucciones técnicas que en el momento de la ejecución de las actividades de mantenimiento estén vigentes.

Cabe indicar que las operaciones descritas en el correspondiente apartado de cada tipología de instalaciones son indicativas y no exhaustivas, debiendo seguir siempre, además, el resto de la normativa de referencia que resulte afectada en cada caso:

General:

- Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Instalación de electricidad

- Reglamento electrotécnico para baja tensión en edificios según el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban 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.



- Guia_tecnica_BT_29-FEB 2015 Rev2. Prescripciones técnicas particulares para instalaciones eléctricas de los locales con riesgo de incendio o explosión. Incluidas sus normas y correcciones posteriores.

Instalación de PCI

- Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios, aprobado por RD 513/2017, de 22 de mayo.
- Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Instalación de Fontanería, saneamiento, legionella y medio ambiente/Control de Plagas

- 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.
- Norma UNE 100030-2017. En particular en los Anexos D, E, F y G.
- Guías del Ministerio de Sanidad y Consumo
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, del Ministerio de la Presidencia, Criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano

Calefacción, climatización y agua caliente sanitaria

- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio.
- Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis REAL DECRETO 865/2003, de 4 de julio, del
- Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Decreto 10/2014, de 6 de febrero, (actualizado a fecha de 13 de agosto de 2014) por el que se aprueba el procedimiento para llevar a cabo las inspecciones de eficiencia energética de determinadas instalaciones térmicas de edificios.
- Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias. Incluidas sus normas y correcciones posteriores.
- Real Decreto 138/2011, de 4 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus Instrucciones Técnicas Complementarias. Incluidas sus normas y correcciones posteriores. Instrucción Técnica Complementaria (IF-14). Mantenimiento, Revisiones e Inspecciones Periódicas de las Instalaciones Frigoríficas. Incluidas sus normas y correcciones posteriores.

CCTV

- Ley 5/2014, de 4 de abril de Seguridad Privada.



- Real Decreto 2364/1994, de 9 de diciembre, Reglamento de Seguridad Privada.
- Orden INT/316/2011, de 1 de febrero de 2011, sobre funcionamiento de los sistemas alarma
- Orden INT/317/2011, de 1 de febrero de 2011, sobre medida de seguridad privada.

Instalación de ascensores

- Reglamento de aparatos de elevación y manutención (RD 2991/1985, DE 8 DE noviembre) en lo no derogado por el RD 1314/1997 e instrucciones técnicas complementarias que resulten de aplicación (RD 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba LA Instrucción Técnica Complementaria AEM 1) y demás normativa de desarrollo.

Desfibriladores

- Real Decreto 365/2009, de 20 de marzo, por el que se establecen las condiciones y requisitos mínimos de seguridad y calidad en la utilización de desfibriladores automáticos y semiautomáticos externos fuera del ámbito sanitario.
- DECRETO 78/2017, de 12 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la instalación y utilización de desfibriladores externos en la Comunidad de Madrid, fuera del ámbito sanitario y se crea su Registro de desfibriladores.

Escáner y arco de seguridad

- Reglamento sobre Instalaciones Nucleares y Radioactivas, aprobado por el Real Decreto 1836 / 1999, de 3 de diciembre, y modificado por el Real Decreto 35/2008.

Además, se deberá cumplir cualquier otra normativa, estatal o autonómica, que pudiera ser de aplicación a las empresas instaladoras y mantenedoras de instalaciones, siendo de aplicación la norma consolidada o en vigor en el momento de la realización de los trabajos de mantenimiento.

En caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en este Pliego de Prescripciones Técnicas y/o de la normativa técnica de aplicación a las instalaciones objeto del mantenimiento, se procederá a la aplicación de penalidades.

4. MEDIOS MATERIALES Y PERSONAL NECESARIO PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

4. A. Medios Materiales:

La empresa adjudicataria deberá disponer de unos medios técnicos y de una organización, adaptados a la naturaleza del presente contrato. El adjudicatario contará con una oficina central, con superficie y dotación adecuadas al sustento administrativo de los fines de este contrato. La oficina central dispondrá de medios y recursos adecuados y estará en comunicación directa con la AVS y trabajadores adscritos al contrato. La empresa adjudicataria contará, y adecuará a las necesidades del contrato, con un programa informático para aplicación del Sistema de Gestión Integral de los Mantenimientos, necesariamente incluirá la posibilidad de reporte de la información en tiempo real a los trabajadores que presten servicios.



Todos los gastos indirectos corren por cuenta de la contratista: comunicaciones, mandos intermedios, gestión de prevención de riesgos, vehículos y otros equipos de trabajo; gastos de desplazamientos, controles de calidad, soporte informático, gestión logística de almacenes para repuestos y otros materiales, gastos de estructura, beneficios e impuestos, etc., están incluidos en el contrato.

La empresa adjudicataria asumirá, también en concepto de gastos generales, el coste íntegro en: equipos de trabajo y medios auxiliares necesarios; elementos de protección colectiva e individual de la seguridad y salud de los trabajadores; herramientas; consumibles y fungibles de ferretería necesarios y habituales para los trabajos de mantenimiento de las instalaciones, tales como: aceites, lubricantes, disolventes, resinas, siliconas, soldaduras, tornillería, juntas, espumas, pinturas, aislantes, empalmes de cableado / conductores mangueras, conducciones, etc.

La empresa adjudicataria podrá utilizar, sin cargo, los suministros de agua y energía eléctrica de los edificios y locales de la AVS incluidos en la prestación del servicio. Si por causas ajenas a la AVS, en un momento concreto no pudieran suministrarse, no podrá alegarse esta circunstancia para la no prestación del servicio, siendo la contratista la responsable de proveerse, en estos casos, de los suministros por sus propios medios.

Mantenimiento Integral con Garantía Total:

El servicio de mantenimiento se establece en modalidad todo incluido, “full service” o garantía total. Serán por cuenta de la empresa adjudicataria todos los gastos, en repuestos y materiales, derivados de las operaciones de los mantenimientos y en la resolución de averías, hasta un límite total anual de **21.053,33 euros**, y otro límite aplicable por equipo o unidad independiente de 1.500 euros.

Expresamente se incluyen en el concepto garantía total:

Todas las piezas de repuesto tales como: válvulas, llaves, paneles y cuadros de mando, detectores, pulsadores, luminarias, correas, engranajes, placas, señalización, motores, bombas, compresores, conducciones, cuadros eléctricos, bandejas o cableado.

Están incluidos las sustancias y productos para el tratamiento de legionela, incluidos los equipos de descalcificación de aguas y cualquier tipo de filtros, analíticas, etc., debiendo aportar los equipos y dosificadores, que en cada momento sean necesarios.

Retimbrado de equipos extintores portátiles, BIEs y reposición de señalización de Protección activa y pasiva contra incendios.

Serán por cuenta del adjudicatario todas las pruebas analíticas, aparatos de calibración, prueba o medición, y ensayos de laboratorio que se estimen necesarios para cubrir los objetivos del mantenimiento.



Todos los pequeños equipos o unidades de sustitución no inventariables.

Límites a la garantía total:

Importe unidad: Se establece un límite general de coste, para sustitución de equipos o unidades de las instalaciones, de **1.500 €, IVA excluido**. El límite se considera por unidad material; no se considerará aplicable para la sustitución de un conjunto de piezas o elementos, aun cuando éstos formen parte de una unidad de obra o servicio, como por ejemplo la sustitución de un número n de válvulas, detectores, rejillas o manguitos.

Cuando el coste, de la unidad o equipo, supere este límite, la empresa contratista adjudicataria presentará un presupuesto que deberá ser aceptado por el encargado del control y seguimiento del contrato de la AVS y se facturará, de forma independiente sin cargo al límite máximo anual. En todo caso la Agencia estará facultada para recabar otros presupuestos, pudiendo optar por recurrir a otro adjudicatario distinto del contratista.

Límite máximo anual garantía total: se establece un límite de gasto máximo anual de **21.053,33 €**, que ha sido tomado en cuenta para la determinación del precio del contrato, considerando un 20% de los mantenimientos preventivos, en concepto de gasto en correctivos. El adjudicatario en ningún caso estará obligado a asumir costes en concepto de “garantía total” que supongan un total anual superior a 21.053,33 o al importe mejorado en la oferta.

El límite máximo anual podrá ser objeto de mejora en la oferta de los licitadores, constituyendo criterio de adjudicación objetivo por aplicación de fórmula.

El contrato no prevé modificaciones, ni revisión de precios.

En el caso de que se supere este límite, la empresa contratista adjudicataria presentará un presupuesto, para cualquier sustitución, que deberá ser aceptado por el encargado del control y seguimiento del contrato de la AVS y se contratará y facturará, de forma independiente.

A los efectos de control del gasto, el contratista adjudicatario deberá llevar registro contable de todos los repuestos, equipos, unidades y componentes, incluidos en el contrato integral con garantía total, que hayan supuesto un desembolso para el adjudicatario, con completa indicación de facturación y justificantes de pago a proveedores. Que presentará trimestralmente al responsable de la AVS, para el control y seguimiento del contrato, quien verificará, en todos los supuestos, la adecuación de los precios facturados a los precios de mercado, pudiendo estimar o desestimar su procedencia, con justificación suficiente, basada en PVP del mismo fabricante o proveedor, o en atención a otros presupuestos para el mismo, material, equipo, o unidad de idénticas características técnico funcionales y calidades.

4. B. Medios Personales:



La empresa adjudicataria del contrato, deberá comprometerse a adscribir de entre su personal, mediando declaración responsable en la oferta, al menos los medios personales que se indican con las siguientes especificaciones. Adicionalmente, se deberá contar con el personal suficiente para acometer las operaciones necesarias en tiempo y en forma.

- **1 “Oficial de mantenimiento”**, preferiblemente con la cualificación profesional acreditada mediante carné profesional válido y vigente de especialista en instalaciones térmicas de edificios. Profesional equivalente Oficial 1ª o al Grupo 4 de acuerdo al Convenio del Sector del Metal –BOE 12 enero 2022). Este oficial tendrá dedicación exclusiva al presente contrato, ya que será requerida su presencia 8 horas al día, 5 días a la semana, hasta completar jornada anual de 1.764 horas/año (según convenio, Art.48). Su ubicación principal será en la sede de Basílica 23, sin embargo, su alcance de trabajo serán todas las sedes y centros de la AVS.

- **1 “Responsable técnico”** titulado técnico con Titulación Superior (Grupo 1 de acuerdo al Convenio del Sector del Metal). Su dedicación al presente contrato será de 200 horas/año, a distribuir según necesidades a requerimiento de la AVS.

El Responsable Técnico y el oficial de mantenimiento asignados al contrato deberán ser propuestos por la empresa, en declaración responsable que acompañe la oferta, y comunicados por escrito a la AVS tras la adjudicación.

Este personal deberá ser complementado por cuenta de la contratista, personal propio o subcontratado, con los oficios especializados, en número suficiente, que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos. En cualquier caso, la empresa adjudicataria no podrá alegar como causa del retraso o imperfección de la ejecución de los trabajos la insuficiencia de plantilla, debiendo estar en disposición de prestar los servicios en los horarios y plazos fijados en este pliego. Incluido el servicio de atención 24 horas al día los 7 días de la semana, para actuaciones en averías o incidencias objeto del contrato (cláusula 2. Apartado b)).

4.B.1. Oficial de mantenimiento.

Para la ejecución de los trabajos incluidos en el Pliego, el Adjudicatario dispondrá la asistencia y permanencia en las distintas sedes de un oficial de mantenimiento necesario para llevar a cabo el mantenimiento conductivo y participar en todas las actuaciones objeto del contrato, con dedicación de 8 horas al día, 5 días a la semana.

El horario del oficial vendrá definido por la empresa adjudicataria, en función de las peticiones de la AVS y el funcionamiento de las sedes, así como por la necesidad de algunas maniobras de funcionamiento rutinario de las instalaciones (arranque, parada y vigilancia). De manera general, la necesidad de labores de mantenimiento en las instalaciones se inicia a las 7:00 horas extendiéndose hasta las 15:00.

El oficial se coordinará con los auxiliares de los que dispone la AVS en las distintas sedes, para la realización de las distintas actividades que puedan realizarse de forma conjunta. Los desplazamientos entre sedes serán por cuenta de la AVS.



En caso de las tareas que requieran habilitación específica o distinta a la del oficial de mantenimiento (contra incendios, elevadores, equipos de seguridad) serán a cargo del Contratista, tal y como se indica en el presente contrato. En aquellas ocasiones en que las operaciones de mantenimiento se deban realizar en jornada diurna, pero fuera del horario de funcionamiento habitual de las instalaciones, por ser manifiestamente incompatible, el Contratista estará obligado a realizarlas en dicho horario. Ninguna de estas circunstancias podrá suponer un menoscabo en la atención a las distintas instalaciones que componen el Contrato.

La AVS podrá requerir a la empresa adjudicataria los listados de datos de control de asistencia por ella elaborados para asegurar el correcto cumplimiento del contrato.

Las bajas por IT serán cubiertas, en plazo máximo de 48h, por otro trabajador con la misma cualificación profesional, quedando esta suplencia expresamente incluida en el alcance de este Contrato. El periodo de vacaciones no precisará sustitución por otro empleado. Las fechas de las vacaciones deberán establecerse con autorización expresa de la AVS; en ningún caso podrán ser coincidentes con fechas críticas de puesta a o punto o reinicio de instalaciones de servicio estacional.

Podrá ser requerido al oficial cualquier otra actividad no prevista en las operaciones indicadas en el Anexo I, siempre que estén dentro del alcance previsto en su habilitación.

4.B.2. Responsable Técnico

El Contratista deberá disponer, previa comunicación a la AVS, de un Responsable técnico, con Titulación Superior (Grupo 1), durante el período que dure el contrato. El Responsable Técnico tendrá interlocución directa con la AVS. El responsable técnico, si fuera designado el coordinador del servicio por la empresa, lo será por cuenta de la contratista. Las horas de dedicación estimadas no incluyen la coordinación de todo el contrato.

Además de programar y supervisar las labores propias de mantenimiento de las instalaciones, el Responsable Técnico preparará toda la documentación que le sea solicitada por la AVS, así como los informes periódicos tal y como se describen en el presente contrato.

El contrato no supondrá en ningún caso la existencia de relación funcionarial o laboral entre la Administración (AVS) y el personal del contratista o de los subcontratistas que eventualmente puedan concurrir a la ejecución de las prestaciones propias del contrato. A la extinción del contrato no podrá producirse en ningún caso la consolidación laboral de las personas que hayan realizado los trabajos objeto del mismo como personal de la Administración.

La AVS podrá solicitar a la empresa adjudicataria la sustitución de cualquiera de los dos trabajadores adscritos al contrato cuando se estime que su actuación no es satisfactoria para el cumplimiento del objeto del mismo. Recibida por escrito dicha petición, la empresa adjudicataria deberá realizar la sustitución solicitada en el plazo de cinco días hábiles, sin que esta circunstancia implique gasto adicional alguno para la Administración. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones legales que pudieran seguirse de la actuación de la persona sustituida. Se consideran de



especial gravedad actuaciones que pongan en riesgo la integridad de las instalaciones o las personas, así como los incumplimientos en materia de prevención de riesgos laborales de los empleados del contratista.

5. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

5.1 MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Todas las revisiones tendrán que estar realizadas dentro de los plazos descritos en los correspondientes Anexos (quincenal, mensual y anual) y deberán ir acompañadas documentalmente del certificado correspondiente y, en su caso, de las correspondientes garantías vigentes. Se dejará constancia de todas las actuaciones realizadas en el Libro de Mantenimiento correspondiente.

5.2 MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Se entiende como mantenimiento correctivo, todas las operaciones que sean necesario efectuar en las instalaciones para la resolución de cualquier problema de funcionamiento como consecuencia de una avería o rotura.

Constará documentalmente los partes de trabajo, albaranes, comunicaciones de precios de piezas de repuesto y demás documentación requerida especificada en la Cláusula Séptima.

a) Operaciones incluidas

Se incluyen en el precio y objeto del contrato todas las operaciones de mantenimiento correctivo que se deban realizar tanto las derivadas del mantenimiento preventivo como las que son consecuencia de avisos por averías en las instalaciones, así como:

- Cualquier modificación, incremento o sustitución de los componentes de las instalaciones y equipos, salvo que tuviera por sí mismo entidad suficiente para considerarse que la instalación resultante no fuera la misma que la existente a la formalización del contrato.
- Reparación por avería o rotura imprevista de cualquier máquina, equipo de las instalaciones del Centro no excluidas del contrato, incluyendo la mano de obra de todos los trabajos realizados, así como los gastos de desplazamiento, salvo las exclusiones citadas en el apartado b)
- La asistencia técnica para la recepción y verificación de los sistemas de las diferentes instalaciones de los centros que son objeto de este contrato (cláusula 1ª).
- La realización de pruebas, actuaciones de mantenimiento, trabajos programado etc. fuera del horario de funcionamiento de la sede, si fuera necesario para no interrumpir el funcionamiento normal de la actividad.
- La asistencia técnica de aquellas revisiones o inspecciones periódicas que deban ser realizadas, por imperativo legal, por un Organismo de Control Autorizado o cualquier entidad colaboradora de la Administración habilitada al efecto por ENAC.



- El reciclado de los residuos que se produzcan en los servicios de mantenimiento y sustitución. Retirada y destrucción de todos los equipos, materiales, sustancias y productos, con cargo al contratista adjudicatario. En caso necesario, se dará traslado a la AVS los correspondientes certificados de destrucción. Es condición especial de ejecución el reciclado de los residuos.

b) Operaciones excluidas

Se excluye del ámbito de aplicación de este contrato, sin cargo al mismo, y serán contratados aparte por esta Administración:

- Inspecciones de instalaciones por OCA.
- La sustitución de elementos principales de las instalaciones: torres de enfriamiento, calderas, depósitos, ascensores...etc. Todas las adquisiciones de equipos o componentes que superen, individualmente considerados, un importe de 1.500 euros.
- Los trabajos complementarios de pocería, albañilería, pintura, etc., que puedan ser necesarios o sean derivados de operaciones realizadas en las instalaciones.
- La modificación total o parcial de las instalaciones por cambios en la legislación; si durante el periodo de vigencia del contrato se produjera un cambio en la legislación que obligara a la modificación total o parcial de alguna de las instalaciones, la empresa adjudicataria avisará y propondrá al Responsable del contrato las modificaciones necesarias para adecuar la instalación en los plazos previstos en la legislación mediando la presentación de un presupuesto.

c) Reparaciones de las averías, sustituciones y exclusiones del contrato

Para la reparación de aquellas inspecciones, averías, trabajos complementarios reseñadas en el apartado anterior b) Operaciones excluidas, y en los casos que excedan de los dos límites a la garantía total, que se establecen en el apartado A de la cláusula Cuarta, la empresa mantenedora presentará informe de necesidades, y presupuesto desglosado, que constituirá oferta formal; no siendo obligatoria para la AVS la contratación con el adjudicatario del presente contrato del servicio o suministro excluido. La contratista presentará presupuesto, en plazo no superior a 3 días hábiles, a la AVS que estará facultada para recabar otros y optar por el medio y criterios de adjudicación que considere oportunos conforme a la LCSP. En los casos que se opte por la oferta de otra empresa, se establecerán previamente los medios de coordinación oportunos, y la contratista adjudicataria del presente contrato recepcionará y dará el visto bueno del servicio o suministro. La contratación con otra u otras empresas no precisará justificación por parte de la AVS ante la contratista del contrato integral de mantenimientos.

5.3 SERVICIO DE ATENCIÓN AVERÍAS 24 HORAS.



La empresa contratista deberá poder prestar servicio, “call center”, de atención de averías las 24 horas del día durante todos los días del año para atender los avisos que puedan producirse. Incluirá medios de comunicación telefónica y por correo electrónico.

Para ello, dispondrán de un Servicio de Atención de Averías con capacidad suficiente para recibir tantos avisos comunicados telefónicamente, como avisos comunicados vía correo electrónico. Estos servicios están incluidos en el precio del contrato, incluyendo los gastos de gestión, desplazamiento, mano de obra y piezas de repuesto conforme definición cláusula cuarta, apartado A.

El servicio de Atención de Averías de la empresa filtrará el aviso con suficiencia para evitar acudir innecesariamente por avisos indebidos. Desde el mismo se identificará claramente todos los datos relativos a la comunicación:

- Fecha y hora de la comunicación.
- Identificación del trabajador que realiza el aviso (nombre y apellidos, puesto de trabajo...etc.).
- Descripción suficientemente detallada de la avería. Clasificación de la misma en emergencia / avería urgente/ avería no urgente.

A su recepción, la comunicación será valorada por personal técnico que clasificará la urgencia de la intervención de forma que:

- **Emergencia**, aquella que afecte a los equipos básicos, o suponga parada total del sistema, o pueda implicar riesgos para los bienes o las personas: será atendida en el plazo **máximo de dos horas**, independientemente del tipo de jornada.
- **Avería urgente** la que afecte a servicios **no básicos**, paradas parciales del sistema o instalaciones complementarias, paradas parciales del sistema o dependencias:
 - Si el aviso de la intervención urgente es antes de las 14:00h, se atenderá en la misma jornada.
 - Si el aviso de intervención urgente se produce a partir de las 14:00h, se atenderá antes de las 10:00h de la siguiente jornada laboral.
- **Avería no urgente**, aquella que implica un mal funcionamiento del equipo se atenderá antes del transcurso de 48 horas desde que se produzca el aviso. Se considera una avería no urgente aquella que implica una parada de un servicio secundario (como por ejemplo, luminarias en zonas no críticas, climatización en zonas de paso) y que no suponen una parada del normal funcionamiento de las instalaciones.

Para el servicio urgente a la reparación o servicio de atención 24 horas, se facilitarán otros medios para el reporte de comunicados (correo electrónico) de los que disponga el servicio de urgencia de la empresa.



5.4 MANTENIMIENTO TÉCNICO-LEGAL.

Dichas actuaciones comprenderán las operaciones de tipo preventivo y las revisiones periódicas establecidas en los Reglamentos aplicables, y serán realizadas por la empresa que resulte adjudicataria o subcontrata autorizada, siempre por cuenta de aquella, debiendo presentar al Jefe del Servicio de Mantenimiento de la AVS, la documentación acreditativa con los certificados o visados oficiales obligatorios.

La empresa adjudicataria será responsable y correrán por su cuenta todas las inspecciones periódicas reglamentarias de todas las instalaciones, salvo las que deban ser realizadas por Organismo de Certificación Autorizado (OCA). La inspección periódica determinará la conformidad de la instalación o equipo inspeccionado, y comprenderá todos los controles visuales, medidas o ensayos funcionales, exámenes documentales con las normativas específicas o buenas prácticas que resulten aplicables.

La contratista adjudicataria realizará todos los informes, documentos, y trámites necesarios ante organismos competentes, públicos y privados, que requieran las instalaciones en servicio, incluidos los trámites de registro, legalización de la reparación y/o actualización de las mismas. Correrán por cuenta de la Agencia los abonos que puedan derivarse de la tramitación ante organismos públicos de tasas o licencias y la contratación de OCA.

La contratista aportará a la Jefatura de Servicio de Mantenimiento, integrada en el Área de Asuntos Generales y Seguridad, el certificado del correspondiente Organismo de Control Autorizado (OCA) con el resultado de la inspección y la posterior segunda inspección, en caso de identificación de deficiencias que deban ser subsanadas dentro del plazo dado. En caso de inspección con resultado negativo se informará al Servicio de Mantenimiento de la AVS de inmediato.

5.5. INSPECCIÓN DE ORGANISMOS DE CONTROL EN EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO

En los casos en que sean exigibles inspecciones o revisiones periódicas que deban de ser realizadas necesariamente por un Organismo de Control (o cualquier otro tipo de Entidad Colaboradora de la Administración), será obligación de la empresa adjudicataria llevar un minucioso control del calendario de revisiones, así como notificar de forma fehaciente al Responsable del Contrato de la AVS, con la debida antelación, la necesidad de realizar cada una de las inspecciones. Asimismo, deberá efectuar un seguimiento para garantizar que la revisión se realice, mediante la coordinación con la Entidad que designe el Técnico Coordinador de la AVS.

La asistencia a los actos de inspección de la empresa correspondiente se considera incluida en el precio del contrato. La empresa adjudicataria procederá, en caso de ser necesario, a efectuar las adecuaciones que sean precisas basándose en el informe que emita la Entidad, siempre, dentro del plazo indicado por la misma.

5.6. OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA



a) Gestión energética de las instalaciones.

Se evaluará periódicamente el rendimiento de los equipos generadores mediante la toma y registro de los datos, para su correcto seguimiento y evaluación, siendo objetivo del sistema de gestión Integral de mantenimientos la mejora continua de la eficiencia energética. Se presentarán los informes correspondientes recogidos en el presente PPT.

b) Sustitución de equipos retirados temporalmente.

En el caso de tener que retirar un equipo por cualquier causa, se dejará otro en su lugar de iguales características o superiores, hasta que se instale de nuevo el equipo retirado.

c) Detección de deficiencias que constituyan riesgo grave.

Deberá notificar de forma inmediata a la Agencia de Vivienda Social, las posibles deficiencias detectadas que constituyan un riesgo grave e inminente de la instalación.

d) Evaluación del mantenimiento predictivo

El adjudicatario realizará un análisis de mantenimiento predictivo, informando a la AVS de las posibles anomalías en las instalaciones, que permitan solucionar las mismas antes de que se produzca el fallo del sistema.

e) Otros

En todos los servicios y operaciones de mantenimientos preventivos, correctivos y resolución de averías, que afecten al normal funcionamiento o interfieran en la actividad de los empleados, la empresa adjudicataria señalará convenientemente la zona afectada. La señalización será conforme RD 485/1997 de 14 de abril. Las señalizaciones incluirán necesariamente: una comunicación visible, con logo corporativo de la adjudicataria, indicación del tipo de incidencia y previsión del tiempo de resolución; además de todas las advertencias y recomendaciones de seguridad a los usuarios afectados. En casos necesarios se establecerán las consignaciones, enclavamientos o limitaciones de acceso suficientes de forma explícita y señalizada claramente. Siendo la adjudicataria responsable de cualquier daño a la salud de los empleados de la AVS.

6. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

A la entrada en vigor del contrato, la Agencia de la Vivienda Social, proporcionará las fichas de todas las revisiones efectuadas en el último trimestre del contrato anteriormente vigente y del resto de documentación de subsanación de las deficiencias que consten en los citados documentos. Se le proporcionarán los planos de que disponga la AVS para a partir de ellos elaborar los esquemas de principio de las instalaciones que se adjuntarán al inventario en formato Autocad.

El contratista presentará, en el plazo máximo de 1 mes para su aprobación por la Agencia, el **Sistema de Gestión Integral de Mantenimientos**, entendido como un sistema único que integre los múltiples aspectos de las diversas operaciones de los mantenimientos que resultan necesarias, para el correcto funcionamiento, en base a las distintas normas que resultan de aplicación.



Dicho Sistema de Gestión recogerá unos objetivos, la programación y la planificación completa del servicio de mantenimiento, que aseguren un correcto funcionamiento y el cumplimiento normativo; además de un inventario actualizado de todas las instalaciones. Se fijarán los objetivos y la metodología de trabajo. Incluirá una Programación temporal y descriptiva de cada una de las operaciones de mantenimiento necesarias; incluyendo un informe de incidencias, estableciendo prioridades de subsanación y una planificación con plazos de resolución. Aparecerá determinado el sistema de comunicación y resolución de averías, así como la definición de los criterios de categorización de los avisos y tiempos de respuesta, conforme a los Pliegos. Incluirá una justificación inicial económica en relación con la programación y planificación. Se preparará de inicio un Libro de Mantenimientos Electrónico integrado en el sistema de Gestión Integral de Mantenimientos.

El Sistema de Gestión Integral tendrá la consideración de **Programa de Trabajo** conforme al Art. 198 del Reglamento 1098/2001 de 12 de octubre.

Documentación a presentar durante la realización de los trabajos:

A. Para el mantenimiento **preventivo** la documentación generada por las actuaciones del mantenedor se relaciona a continuación:

1. Albarán: uno por cada actuación o visita (diaria) que se realice. Se presentará a la firma del responsable de los trabajos y recogerá las tareas de mantenimiento efectuadas. Incluirá la relación con nombre y apellidos del personal que las haya realizado.
2. Informe de Mantenimiento: a la finalización de cada una de las revisiones de mantenimiento de cada instalación se emitirá un informe en el que se detallarán las características técnicas de los equipos revisados (fabricante, modelo, tipo, etc.), puntos inspeccionados y su estado, defectos existentes, etc.
3. Certificado de Mantenimiento: Se emitirá anualmente un certificado del estado de las instalaciones, así como cuando la AVS le solicite, certificado del estado al adjudicatario.

B. Para el **mantenimiento correctivo** la documentación generada por las actuaciones del mantenedor se relaciona a continuación:

4. Partes de incidencias y resolución: Uno por cada actuación o visita diaria que se realice. Se presentará a la firma del responsable de la Jefatura de Servicio de Mantenimiento y Seguridad de la Agencia de la Vivienda Social y recogerá las tareas de mantenimiento efectuadas. Incluirá la relación con nombre y apellidos del personal que las haya realizado, así como el horario en el que se han ejecutado. Quedará copia en el Centro a la finalización de la intervención, se favorecerá el uso de partes telemáticos y firma digital. Se dejará constancia de todas las actuaciones realizadas, atendiendo a los siguientes puntos:

- ✓ Origen y fecha de la actuación (avería, preventivo, sustitución)
- ✓ Materiales empleados.
- ✓ Comprobación de estado después de la intervención.
- ✓ Garantías de la reparación, cuando corresponda.



5. Registro anual de averías por edificio: recogerá anualmente, la relación de averías por cada uno de los centros/sedes de la Agencia de la Vivienda Social.
6. Informe anual eficiencia energética: estudio y propuesta con periodicidad anual para la mejora de la eficiencia energética en las instalaciones objeto del contrato.

Los Partes de avería los informes anuales, se remitirán al Responsable de Control y Seguimiento de la AVS, en plazo de 5 días hábiles.

Documentación a presentar a la finalización de los trabajos

Antes de la finalización del Contrato, el Contratista entregará a la AVS, al menos, los siguientes documentos:

- Un informe de estado final durante el último mes en vigor del contrato se emitirá un informe, dirigido al Responsable de Control y Seguimiento, que recoja la situación en la que se encuentran cada una de las instalaciones y, en su caso, tanto los defectos que persisten en las mismas como la fecha de subsanación prevista.
- Inventario detallado y actualizado de los equipos.
- El libro de mantenimiento electrónico (estado del programa de mantenimiento, fichas técnicas, las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas, y en su caso los comentarios, documentos, informes, etc.) que la Agencia de la Vivienda Social considere oportuno, en relación con los trabajos objeto del Contrato.

Los documentos a entregar a la terminación de los trabajos objeto del contrato serán entregados en soporte informático compatible con el sistema informático existente en la Agencia de la Vivienda Social conforme a las directrices establecidas.

Para la devolución de la garantía definitiva del contrato será requisito necesario tanto la presentación del citado informe como la subsanación de las averías.

Si al vencimiento del contrato no se hubiera formalizado un nuevo contrato que garantice la continuidad de la prestación a realizar, el contratista vendrá obligado a prolongar el servicio en los términos del Art. 29.4 de la LCSP.

En todo caso los correctivos o sustituciones, que habiendo sido programados con antelación estuvieran pendientes a la fecha de finalización del contrato, se llevarán a cabo por la empresa saliente.

7. CONTROL Y SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS

La prestación del servicio de mantenimiento integral se prestará de acuerdo con lo establecido en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, bajo la supervisión y dirección de la Secretaría General de la AVS, que podrá actuar delegadamente a través de sus distintas Áreas, Unidades y Servicios Administrativos. La Secretaría General es responsable del contrato a los efectos del Art. 62 de la LCSP.



Se establece como interlocutor directo por parte de la AVS a la Jefatura de Servicio de Mantenimiento y Seguridad, integrada en el Área de Asuntos Generales y Seguridad de la Subdirección General de Coordinación Administrativa de la Secretaría General de la AVS. La Jefatura de Servicio de Mantenimiento asumirá las tareas de conformidad de las facturas, los presupuestos y la verificación de las actuaciones realizadas por la empresa adjudicataria.

Por parte de la empresa adjudicataria, designará un Coordinador del Servicio, con comunicación directa tanto con el Responsable Técnico como con el Oficial de Mantenimiento, de la Cláusula Cuarta. El Coordinador del contratista, además de ejercer la labor de interlocución con la AVS deberá tener capacidad de toma de decisiones, y permanecerá localizable en horario de 08:00 a 20:00h, todos los días laborables.

El responsable de control y seguimiento del contrato de la AVS junto con el Coordinador de la Contratista son los responsables de la determinación de los medios más idóneos para la consecución del cumplimiento completo de las prescripciones técnicas y los objetivos perseguidos.

La Agencia de la Vivienda Social, podrá bien con medios propios, o bien a través de empresas especializadas, realizar, sin necesidad de previo aviso, la supervisión, inspección y comprobación del cumplimiento de las condiciones exigidas en el presente pliego y, en general, el funcionamiento del servicio.

A iniciativa de la AVS, se podrán llevar a cabo, en cualquier momento, reuniones con la empresa adjudicataria para el seguimiento de la ejecución del contrato. En dichas reuniones se atenderán aspectos relacionados con la calidad del servicio, resolución de averías, suficiencia de los medios personales y materiales asignados, tiempos de respuesta avisos urgentes, cualquier otra circunstancia relacionada con el cumplimiento de las prestaciones.

Expresamente se prevé el establecimiento de penalidades por incumplimientos, cumplimientos parciales o cumplimientos defectuosos. Que serán proporcionales a la gravedad del incumplimiento pudiendo alcanzar un importe equivalente de hasta un 50% del precio del contrato, excluido el IVA. La empresa adjudicataria llevará a cabo un control interno del cumplimiento del Sistema de Gestión Integral de Mantenimientos y de todos los trabajos desempeñados por su personal, o subcontratas. Cuando los resultados no sean satisfactorios, estará obligada de oficio a poner en marcha las medidas correctoras que sean precisas.

El responsable de la AVS podrá dirigir al Coordinador del Servicio, al responsable técnico y al Oficial de Mantenimiento, las instrucciones pertinentes en función de las necesidades y prioridades de la Agencia. Estas instrucciones serán genéricas, puesto que la concreción y el alcance de las tareas necesarias para la prestación del servicio corresponden exclusivamente a la empresa adjudicataria, en base a su buen criterio profesional.



El adjudicatario responderá de los daños y perjuicios que ocasione el personal de la empresa subcontratada en los bienes de la AVS.

En caso de demora en el inicio de la ejecución del contrato, imputable al administrado, la AVS podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades establecidas en Pliego Cláusulas Administrativas Particulares conforme a la Ley de Contratos del Sector Público.

8. RESPONSABILIDAD Y GARANTÍA DEL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

Será responsabilidad del contratista adjudicatario el mantenimiento de todas las instalaciones, en condiciones correctas de funcionamiento; la Empresa Adjudicataria tendrá la obligación y responsabilidad de mantener y asegurar la operatividad de todos los equipos y sistemas objeto del contrato.

Todos los trabajos de reparación con sustitución de elementos o instalación de equipos nuevos tendrán una garantía mínima de 1 AÑO contra deficiencias de instalación o fabricación (o, en este último caso, superior si así viniera establecido en la garantía de fabricación).

La Empresa Adjudicataria se hará cargo de la subsanación de las deficiencias que pudieran derivarse de dichos trabajos. La empresa adjudicataria responderá de los daños ocultos, causados por la manipulación incorrecta de cualquier instalación del Centro/Sedes.

9. SEGURIDAD Y SALUD DE LAS PERSONAS

Se atenderá a toda la normativa de prevención de riesgos laborales que resulte de aplicación, Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y su normativa reglamentaria de desarrollo. El contratista asumirá todas las responsabilidades derivadas de la Seguridad y Salud de sus trabajadores y establecerá junto con la AVS los medios de coordinación necesarios en atención al RD 171/2004, de 30 de enero, por el que se regula la coordinación de actividades empresariales.

Se requerirá al empresario al inicio de la actividad la siguiente documentación:

- ✓ Justificante del modelo de organización preventiva de la empresa, en su caso concierto con Servicio de Prevención Ajeno. Haber realizado Plan de Prevención de Riesgos Laborales, incluida la Planificación Preventiva y actualizado la evaluación de riesgos.
- ✓ Seguimiento de Vigilancia de la Salud de los trabajadores implicados.
- ✓ Información acerca de riesgos inherentes a su actividad, así como de las medidas preventivas establecidas para los mismos.



- ✓ Certificación de haber formado e informado a sus trabajadores en materia de los riesgos propios de su puesto de trabajo, conforme a la normativa de aplicación.
- ✓ Certificado médico de Aptitud de los trabajadores implicados.
- ✓ Registro de entrega de EPI.

De igual manera, estará obligada a aplicar todas aquellas otras medidas que, en materia de Coordinación de Actividades Empresariales, sean establecidas durante la vigencia del contrato.

Será necesario presentar una programación y planificación preventiva previa y específica para la realización de aquellos trabajos que puedan implicar riesgos graves para la seguridad y salud de los trabajadores. La aceptación y archivo de dicha planificación en la AVS, no supondrá en ningún caso un visado de idoneidad, siendo la adjudicataria la única responsable del contenido y aplicación de dicha planificación.

Las tareas a desarrollar serán realizadas por personal especialmente cualificado, formado y autorizado por la contratista adjudicataria. La formación, información y autorizaciones necesarias, en materia de Seguridad y Salud, serán responsabilidad del empleador contratista o subcontratista.

La empresa adjudicataria estará obligada a dotar al personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados de todos los equipos de trabajo, medios auxiliares y equipos de protección necesarios. Estableciendo prioritariamente medios de organización del trabajo para la disminución de riesgos sobre los medios de protección colectiva, y anteponiendo ésta sobre la utilización de los equipos de protección Individual.

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

10. ABONO DE LOS TRABAJOS

El abono del trabajo ejecutado se efectuará mediante la presentación de facturas mensuales presentadas por la aplicación FACe.

Se emitirán certificaciones mensuales una vez comprobada su procedencia. Para el abono se precisará la certificación de conformidad con los trabajos de la jefatura de servicio de mantenimiento de la Agencia. A tal efecto, la empresa adjudicataria deberá presentar al Encargado de la AVS antes del quinto día laborable de cada mes la documentación prevista en la cláusula sexta que correspondan.

Si la AVS encuentra conforme la relación valorada y la factura, emitirá la conformidad correspondiente, en el plazo reglamentariamente establecido.

Posibilidad de periodo transitorio: en el momento de la licitación, existen vigentes varios contratos menores de servicios que afectan a la mayor parte de las prestaciones objeto del pliego, y que



vinculan a la Agencia con distintas adjudicatarias por distintos periodos de vigencia. En función de la fecha real de perfeccionamiento del presente contrato, las mensualidades derivadas de la adjudicación, ya reajustadas a la fecha de inicio, podrán minorarse en la parte proporcional al contrato menor que se mantuviera vigente de la siguiente manera:

Para aquellos contratos de servicios que estuvieran vigentes a la fecha de adjudicación del presente contrato se calculará el equivalente a 12 mensualidades sobre el precio de adjudicación.

Esta posibilidad de minoración no se prolongará más allá del 31 de abril de 2023, y en ningún caso la minoración podrá suponer un importe superior al 15% de una mensualidad conforme al precio de adjudicación, o una minoración mensual absoluta de más de 1.500,00 euros.

En caso de que se produzca esta minoración la AVS informará previamente a la contratista adjudicataria, que no estará obligada a prestar servicio en la prestación afectada.

Madrid, a la fecha de firma,

JEFE DE AREA
ASUNTOS GENERALES Y SEGURIDAD



ANEXO I. OPERACIONES DE REVISIÓN.

En el presente Anexo se indican las operaciones de revisión (mantenimiento preventivo) que deberán llevarse a cabo en cada una de la tipología de las instalaciones. El mantenimiento técnico-legal se remitirá a las operaciones y periodicidades de la normativa de aplicación.

1. OPERACIONES DE REVISIÓN DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y TRATAMIENTOS DE LEGIONELA

Los trabajos objeto del presente contrato en relación al mantenimiento preventivo de los equipos de climatización serán los definidos en el RITE, en particular en el desarrollo de la instrucción técnica RITE IT 3.3. en su versión consolidada en la fecha de definición de los trabajos donde se definen los trabajos a realizar en función del equipo, así como la frecuencia de los mismos.

Se incluyen dentro de este apartado también las tareas de mantenimiento preventivo sanitario de las instalaciones de refrigeración de la sede de la AVS de la Comunidad de Madrid de la C/Basílica 23. Las tareas deberán estar acorde con lo dispuesto en el RD 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. Estos trabajos se incluyen, a modo resumen, en los siguientes apartados.

1. GENERADOR DE CALOR

- ✓ Comprobación de termostatos.
- ✓ Comprobación de fugas en intercambiadores
- ✓ Comprobación de temperatura en impulsión y retorno.
- ✓ Comprobación de circuitos anti condensación
- ✓ Comprobación de pirostatos
- ✓ Limpieza de hogar y cajas de humos.
- ✓ Comprobación de estanqueidad de juntas
- ✓ Limpieza de tubulares.
- ✓ Revisión de retenedores.
- ✓ Ajustar quemadores e inyectores.
- ✓ Limpieza de filtros de agua.
- ✓ Medición de gases y rendimiento.



- ✓ Repintado de elementos exteriores.
- 2. PLANTAS ENFRIADORAS-BOMBAS DE CALOR.**
 - ✓ Comprobación de nivel de aceite compresor
 - ✓ Comprobación de termostato de agua fría.
 - ✓ Comprobación de presiones frigoríficas
 - ✓ Comprobación de consumos eléctricos.
 - ✓ Comprobación de temperatura de agua fría.
 - ✓ Comprobación de temperaturas de condensador.
 - ✓ Comprobación enclavamiento de seguridad
 - ✓ Revisión de fugas.
 - ✓ Ajuste y comprobación de presostatos
 - ✓ Ajuste y comprobación de termostatos.
 - ✓ Estado exterior equipo y protecciones acústicas.
 - ✓ Ajuste y comprobación de flujo de agua
 - ✓ Limpieza de filtros de agua.
 - ✓ Comprobación de relés térmicos
 - ✓ Limpieza condensadores.
 - ✓ Repintado elementos exteriores.
- 3. TORRES DE REFRIGERACIÓN**
 - ✓ Comprobación de consumos de agua.
 - ✓ Limpieza filtro de agua.
 - ✓ Comprobación de rodamientos de turbinas.
 - ✓ Ajuste correas trapezoidales
 - ✓ Comprobación funcionamiento de flotador
 - ✓ Comprobación temperatura de agua
 - ✓ Limpieza de balsa de torre
 - ✓ Engrase de cojinetes
 - ✓ Comprobación ajuste de termostato.
 - ✓ Comprobación de relés térmicos
 - ✓ Comprobación de fugas de agua
 - ✓ Comprobación de resistencia termostato anti hielo.
 - ✓ Apoyo a la gestión tratamiento de legionelosis
- 4. CLIMATIZADORES – UTAS**
 - ✓ Comprobación de desagües.
 - ✓ Comprobación de limpieza de filtros de aire
 - ✓ Comprobación de servomotores actuadores



- ✓ Revisión de correas trapezoidales
- ✓ Revisión de la placa inverter
- ✓ Comprobación de consumos eléctricos en motores
- ✓ Ajuste de correas
- ✓ Engrase de cojinetes
- ✓ Comprobación funcionamiento válvula de tres vías
- ✓ Comprobación relés térmicos
- ✓ Comprobación ventiladores condensadores y evaporadores
- ✓ Comprobación de fugas aire/agua
- ✓ Limpieza de baterías de frío/calor en seco
- ✓ Repintado de elementos exteriores

5. FANCOILS Y CONSOLAS

- ✓ Limpieza de filtros de aire
- ✓ Comprobación de consumos eléctricos
- ✓ Comprobación de válvulas de tres vías
- ✓ Comprobación de ajustes termostatos (invierno-verano)
- ✓ Regulación rejillas de impulsión
- ✓ Engrase de motores
- ✓ Limpieza de baterías en seco.

6. EQUIPOS AUTÓNOMOS SPLIT

- ✓ Comprobación enclavamientos de seguridad
- ✓ Comprobación de consumos eléctricos
- ✓ Limpieza de filtros de aire
- ✓ Comprobación de rodamientos de motor ventilador
- ✓ Ajuste de correas trapezoidales
- ✓ Comprobación de ajustes termostatos
- ✓ Engrase cojinetes
- ✓ Limpieza de bandeja de condensación y desagües
- ✓ Comprobación de corto circuito eléctrico
- ✓ Comprobación de presiones frigoríficas
- ✓ Limpieza de baterías evaporador-condensador seco

7. CUADROS ELÉCTRICOS

- ✓ Comprobación de tensión en línea eléctrica
- ✓ Comprobación de consumos eléctricos
- ✓ Comprobación de pilotos
- ✓ Ajuste de térmicos



- ✓ Rev. Contactares, protecciones generales
- ✓ Comprobación de interruptores y conmutadores
- ✓ Comprobación de fusibles
- ✓ Ajustes bornes y conexión
- ✓ Toma de consumos generales del sistema completo.

8. CONJUNTO DE INSTALACIONES GENERALES

- ✓ Cambio de termostatos/llaves corte (verano-invierno)
- ✓ Comprobación de tensión en línea eléctrica
- ✓ Comprobación de consumos eléctricos
- ✓ Apoyo gestión domótica de los sistemas de control.
- ✓ Comprobación de termómetros
- ✓ Comprobación de caudalímetro
- ✓ Regulación de válvulas de llenado automático
- ✓ Comprobación de manómetros
- ✓ Comprobación de canalizaciones eléctricas
- ✓ Accionamiento de llaves de corte
- ✓ Limpieza de filtros de agua en el circuito
- ✓ Comprobación de válvulas de llenado automático
- ✓ Comprobación de aislamiento y calirifugados
- ✓ Comprobación de juntas
- ✓ Comprobación de sumideros en la zona de máquinas

9. TAREAS DE A PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA LEGIONELOSIS

Las operaciones de prevención y control de la legionelosis se aplicarán a las torres de refrigeración, instalaciones de agua caliente sanitaria y agua fría. Las operaciones serán:

- ✓ Limpieza y desinfección de las instalaciones de riesgo.
- ✓ Tratamiento de depósitos y acumuladores, red y puntos finales de agua.
- ✓ Control de la Temperatura en acumuladores, red y puntos finales.
- ✓ Purga de acumuladores
- ✓ Control analítico in situ (diario)
- ✓ Análisis Legionela (diario)
- ✓ Análisis microbiológico mensual (4 análisis mensuales)
- ✓ Producto químico acondicionador temporada
- ✓ Revisión de los equipos de dosificación (mensual).
- ✓ Asesoramiento técnico.



2. OPERACIONES DE REVISIÓN DE LAS INSTALACIONES DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES ELEVADORAS

Mantenimiento de aparatos elevadores.

- Mantenimiento de los ascensores de las sedes de Basílica, 23, Emilia, 12 y Avenida de Asturias, 39.
- Montacargas de las sedes de Basílica, 23 y Emilia, 12
- Elevadores de las sedes: Plataforma elevadora de Basílica, 23 y elevador unipersonal de Av. de Asturias, 39.

La *Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención*, recogida en el Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, marca las pautas que debe seguir el ascensor (independientemente de su velocidad, capacidad o número de paradas) para salvaguardar la seguridad de personas y bienes, así como las condiciones y plazos de revisión e inspección para mantener dichas pautas.

Esta ITC se aplica a ascensores situados permanentemente en edificios con niveles definidos, destinados al transporte de personas y/o objetos, siempre que en el habitáculo pueda entrar al menos una persona y que pueda controlar el movimiento del ascensor desde dentro.

Mantenimiento

El mantenimiento lleva **incluida la prestación de los siguientes servicios:**

- a) Revisión, engrases y ajustes periódicos según indica el reglamento en vigor.
- b) Atender, durante la jornada laboral, las averías que se produzcan.
- c) Poner en conocimiento de la propiedad del aparato elevador los elementos del mismo que hayan de sustituirse por apreciar que no se encuentran en las debidas condiciones y garantías de funcionamiento.
- d) Interrumpir el servicio cuando se aprecie que no ofrece las debidas condiciones de seguridad



- e) Instruir al personal encargado del servicio ordinario para que cuando pueda desempeñar correctamente el servicio que le está encomendado
- f) Comunicar a la Agencia las fechas de inspección reglamentarias a efectuar por los Organismos de Control Autorizados (O.C.A), de acuerdo a los plazos establecidos.

La Agencia de la vivienda Social comunicará cualquier avería o anomalía a la empresa mantenedora, y en caso de ser necesario paralizará el uso del sistema elevador.

La frecuencia de las visitas de **mantenimiento preventivo** que deberá realizar la empresa encargada de la revisión del ascensor es **trimestral**.

La empresa entregará al titular del ascensor un boletín en que se consignen los datos más importantes de cada visita. El mantenedor, a su vez, mantendrá un registro de mantenimiento que podrán consultar tanto el titular como la Administración.

Inspección reglamentaria

Además del mantenimiento, el ascensor debe someterse a una inspección periódica realizada por un organismo de control autorizado e imparcial que certifique que sus condiciones de funcionamiento y seguridad se mantienen. Igualmente, debe realizarse una inspección cuando el ascensor haya sufrido un accidente con daños a personas o bienes y cuando la Autoridad competente lo requiera.

Los plazos que rigen la revisión periódica están en función del tipo de ascensor:

Ascensores instalados en edificios de uso industrial y lugares de pública concurrencia: **cada dos años**.

El **resultado de la inspección** del ascensor se refleja en el certificado que emite el organismo de control y puede ser **favorable** (cuando no hay defectos o los que hay son leves) o **desfavorable** (cuando hay defectos graves o muy graves).

Si el ascensor inspeccionado presenta **defectos leves**, éstos se consignarán en el certificado y se subsanarán antes de la siguiente inspección.

Si presenta **defectos graves**, éstos tendrán que corregirse en un plazo de seis meses y el ascensor se someterá a una nueva inspección que certifique que efectivamente se han corregido.

Por último, si presenta **defectos muy graves** (que son los que constituyen un riesgo inminente para las personas o pueden ocasionar daños a la instalación), el ascensor quedará automáticamente fuera de servicio hasta que se haya reparado, tras lo cual deberá someterse a una nueva inspección.



La empresa mantenedora presentará presupuesto de las acciones correctivas para cumplir con el resultado de la inspección reglamentaria.

3. MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS,

Mantenimiento de instalaciones contra incendios, ubicadas:

- Sede de Basílica, 23
- Sede de Emilia, 12-24
- Avenida de Asturias, 39
- Talleres en Teodoredo, 12
- Finca de El Garzo
- Local de la c/Ailanto, 24 (Madrid)
- Local de la Avda. de Guadalajara, 55 (Madrid)
- Local de la c/Villalobos, 32 (Madrid)
- Local de la c/Lago Calafate, 5 (Madrid)
- Local de la c/ Besolla, 5 (Madrid)
- Local de la c/Costa verde, 22
- Local de la c/ Hontalvilla, 18

El detalle de los equipos se encuentra en el Anexo II.

Los sistemas de protección contra incendios deben ser sometidos a una serie de trabajos de mantenimiento periódicos con el fin de ofrecer el máximo nivel de protección y seguridad para el cual han sido diseñados.

OPERACIONES DE REVISIÓN DE LAS INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS (PERIODICIDADES)

La inspección de instalaciones contra incendios tiene como objetivo principal verificar que dichas instalaciones cumplen los criterios de diseño establecidos por la legislación y que las condiciones necesarias para su correcto funcionamiento se mantienen en el tiempo. Cualquier deficiencia en las mismas supone un serio peligro para la seguridad e integridad de personas y bienes, por lo que es fundamental revisarlas periódicamente para garantizar que, en caso de ser necesario su uso, cumplan su cometido con eficacia.

El Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, define las condiciones que deben cumplir los aparatos, equipos y sistemas empleados en la protección contra incendios, así como las inspecciones periódicas a las que deben someterse por parte de Organismos de Control Autorizados.



Sistemas de detección y alarma de incendios

Trimestralmente

- Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.
- Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro).
- Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.
- Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central.
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornes, reposición de agua destilada, etc.).
- Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.

Anualmente

- Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección. Verificación y actualización de la versión de «software» de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante.
- 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 23007-20.

Fuentes de alimentación

Tres meses

- Revisión de sistemas de baterías. Prueba de conmutación del sistema de fallo de red, funcionamiento del sistema de bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal.

Dispositivos para la activación manual de alarma

Tres meses



- Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales

Seis meses

- Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores
- Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior)

Cada año

- Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores
- Verificación de uniones roscadas o soldadas
- Prueba final de la instalación

Dispositivos de transmisión de alarma

- Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.
- Si es aplicable, verificar el funcionamiento del sistema de megafonía.
- Si es aplicable, verificar la inteligibilidad del audio en cada zona de extinción.

Detectores

Cada año

- Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500mm.
- Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior)
- Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes.
- 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.
- La vida útil de los detectores de incendios será la que establezca el fabricante de los mismos, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, ésta se considerará de 10 años.

Extintores de incendio

Tres meses

- Verificar que los extintores están en su lugar asignado y que no presentan muestras aparentes de daños.



- Verificar que no tienen acceso obstruido, son visibles o están señalizados y tienen instrucciones de uso en la parte delantera.
- Verificar que las instrucciones de manejo son legibles.
- Verificar que el indicador de presión se encuentra en la zona de operación.
- Verificar que las partes metálicas (boquillas, válvula, manguera... están en buen estado.
- Verificar que no fallan ni están rotos los precintos o los tapones indicadores de uso.
- Verificar que no hayan sido descargados total o parcialmente.

También se entenderá cumplido este requisito si se realizan las operaciones que se indican en el “Programa de Mantenimiento Trimestral” de la norma UNE 23120

Cada año

- Realizar las operaciones de mantenimiento según lo establecido en el “Programa de Mantenimiento Anual” de la norma UNE 23120
- En extintores móviles, se comprobará, adicionalmente, el buen estado del sistema de traslado.
- Comprobación del peso y presión en su caso.
- En el caso de los extintores de polvo con botellín de gas de impulsión se comprobará el buen estado del agente extintor, el peso y aspecto externo del botellín.

Cada cinco años

Realizar una prueba de nivel C (timbrado) de acuerdo a lo establecido en el anexo III, del Reglamento de Equipos a presión, aprobado por Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre

Bocas de incendio equipadas

Tres meses

- Comprobación de la buena accesibilidad y señalización de los equipos
- Comprobación por inspección de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionamiento de la boquilla caso de ser varias posiciones.
- Comprobación, por lectura de manómetro, de la presión de servicio.
- Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario.

Cada año

- Desmontaje de la manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado



- Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre.
- Comprobación de la estanqueidad de los racores y manguera y estado de las juntas.
- Comprobación de la indicación del manómetro con otro de referencia (patrón) acoplado en el racor de conexión de la manguera.
- Comprobación de la validez de la prueba de presión a 15 kg/cm cuadrados de la manguera y anotación de la fecha límite de vigencia de la misma.
- Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento anuales según lo establecido en la UNE-EN671-3

La vida útil de las mangueras contra incendios será la que establezca el fabricante de las mismas, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, ésta se considerará de 20 años.

Cada cinco años

- Realizar operaciones de inspección y mantenimiento quincenales sobre la manguera según lo establecido en la UNE-EN671-3

Rociadores

Anualmente

Verificar que no existen obstrucciones en las salidas de agua de los rociadores

Alumbrado de emergencia

Tres meses

- Revisión ocular externa

Cada año

- Verificación integral de toda la instalación.

Alimentación eléctrica secundaria o de emergencia

Tres meses

- Las revisiones que figuren en las instrucciones técnicas del fabricante y además puesta en funcionamiento durante un tiempo mínimo de 15 minutos.

Cada año

- Verificación integral de toda la instalación

Bloqueo y retención de puertas



Cada año

- Limpieza de los componentes y elementos del sistema.
- 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.
- Si el sistema dispone de barreras de control de humo, comprobar que los espaciados de cabecera, borde y junta (según UNE-EN12101-1) no superan los valores indicados por el fabricante.
- Comprobación de la correcta disponibilidad de la fuente de alimentación principal y auxiliar.
- Engrase de los componentes y elementos del sistema
- Verificación de señales de alarma y avería e interacción con el sistema de detección de incendios

Sistemas de señalización luminiscente

Cada año

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.

Verificación del estado de los elementos de sujeción (anclajes, varillas, angulares, tornillería, adhesivos)

Nota; la vida útil de las señales luminiscentes será la que establezca el fabricante de las mismas. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 10 años-

Plan de Emergencia y Evacuación

El adjudicatario redactará y entregará a la AVS el plan de Autoprotección y emergencia aplicable a los edificios pertenecientes a la AVS, así como asesoramiento para la realización de los simulacros de emergencia.

El contenido del plan de emergencia seguirá las directrices de la Norma Básica de Autoprotección. R.D. 393/2007 De 23 de marzo, en particular del *Anexo II, contenido del plan de emergencia de edificios*. Y Decreto 74/2017, de 29 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula el funcionamiento del Registro de Datos de Planes de Autoprotección de la Comunidad de Madrid. (BOCM nº 210, de 4 de septiembre).



OPERACIONES DE REVISIÓN DE LAS INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS (DESCRIPTIVO DETALLADO)

1. *DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS*

Central de control

- a. Verificar la correcta accesibilidad a la central de control
- b. Limpiar el equipo de centrales y sus accesorios con productos adecuados
- c. Comprobar que la alimentación a la central es exclusiva y se realiza directamente desde el cuadro general
- d. Comprobar la alimentación eléctrica desde la batería, asegurándose que la misma se refleja correctamente en la central de control y que es la adecuada
- e. Comprobar que, produciendo un corte en la entrada de la red a la central, este se refleja (óptica y acústicamente) entrando automáticamente la batería en funcionamiento
- f. Comprobar que la tensión de entrada generada por la batería es la correcta.
- g. Reponer la alimentación de red, desconecta la batería y verificar que se señaliza (óptica y acústicamente)
- h. Comprobar la tensión de salida para cada una de las líneas de la instalación.
- i. Comprobar el correcto encendido de cada uno de los pilotos de la Central
- j. Provocar una alarma de fuego en cada una de las líneas y comprobar que:
- k. La señal óptica de alarma se refleja correctamente en el módulo correspondiente
- l. La señal acústica de alarma se produce en la propia central y en las alarmas locales y/o generales existentes.
- m. Comprobar que las intensidades de cada una de las líneas, tanto en reposo como en alarma, se ajustan con los datos facilitados por el fabricante.
- n. Comprobar que la procedencia de la alarma es claramente identificable en la Central
- o. Verificar que el calibrado de los fusibles de toda la central es el adecuado.

Detectores

- a. Verificar que el área de acción de los detectores no se encuentra limitada por obstáculos que puedan restringir su área de actuación.
- b. Proceder al desmontaje de cada uno de los detectores, comprobando que se produce la correspondiente señal de avería en la Central de Control.
- c. Limpiar el detector mediante soplado a presión con nitrógeno. Comprobar sensibilidad ya justar si es necesario.
- d. Provocar, mediante humo, una alarma de fuego y comprobar que se enciende el led de cada detector.



- e. Comprobar el correcto encendido de las lámparas remotas, si las hubiera, al producirse la señal de fuego.
- f. Comprobar y ajustar conexiones en zócalos y lámparas.
- g. Comprobar la correcta ubicación de los detectores (fuera del alcance de corrientes de aire producidas por instalaciones de ventilación o climatización)
- h. Comprobar que los detectores no están expuestos a temperaturas excesivas (superior a 50 grados)

Sirenas de alarma

- a. Verificar la correcta puesta en marcha de cada una de las sirenas con la alarma de fuego correspondiente
- b. Comprobar que el nivel sonoro de las sirenas es adecuado y que queda asegurada su correcta audición en cualquier punto de la planta.

Líneas de conexión

- a. Comprobar y asegurarse que los tendidos de las líneas son exclusivos para este fin y que se encuentran fuera del alcance de posibles inducciones creadas por otras líneas de tensiones diferentes.
- b. Comprobar valor de resistencia a final de línea.
- c. Comprobar valor de tensión a final de línea.
- d. Comprobar puntos de empalme y asegurar conexión
- e. Comprobar anclaje y estado de tubos.

2. PULSADORES DE ALARMA DE INCENDIOS

- a. Comprobar el correcto funcionamiento de todos los pulsadores de alarma con cada una de las fuentes de suministro eléctrico.
- b. Comprobar la correcta fijación, rótulo, accesibilidad y limpieza de los pulsadores manuales de alarma.

3. EXTINTORES

- a. Revisión de su soporte en pavimento vertical (fijación)
- b. Revisión de situación, señalización y accesibilidad
- c. Revisión de las instrucciones de uso
- d. Inspección ocular del estado de conservación (pintura, focos de corrosión, golpes, etc.)
- e. Inspección de su placa de timbrado (o fechas en botellas) y control por fichas de sus fechas de re timbrado, según ITC-MIE-AP5



- f. Pesaje y comprobación de tara y carga por procedimiento electrónico, de acuerdo a las tolerancias establecidas para los distintos de extintores por la norma UNE 23-110, incluso tamizado y recarga si fuese necesario
- g. Revisión de manguera, racores de unión a válvula y boquilla, así como de la pistola o lanza y cualquier otra parte mecánica
- h. Comprobación de seguros y precintos.
- i. Inspección de presión:
- i. Extintores permanentemente presurizados (o con presión incorporada) realizar test de presión con manómetro patrón a aquellos aparatos que estén dotados de la válvula TEST
- ii. Extintores presión adosada y botellín interior:
- iii. Extraer botellines exteriores e interiores y proceder a pesaje electrónico, comprobar tara, carga, tipo de gas propelente y fecha de timbre de los botellones
- iv. Situación de válvulas y membranas
- v. Revisión de válvulas de seguridad del extintor
- vi. Situación del agente extintor (oxidación en caso de agua y apelmazamiento o excesivo asentamiento en caso de polvo)
- vii. Revisión de juntas y de la guarnición interior
- viii. Inspección de membrana antihumedad en extintores de polvo
- j. Cuelgue de cartulina de control, con fecha de revisiones y timbrados y firma del operario que ha realizado la revisión
- k. Limpieza del extintor
- l. Comprobación de su adecuación al riesgo a proteger y su situación, reflejando los datos en el Informe

4. BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS

Revisión de su ubicación, señalización y accesibilidad.

Inspección ocular del estado de conservación, aireación interior de la manguera, fijación a la red de la válvula y fijación del armario a paramento vertical.

Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas de armario

Comprobación por inspección ocular de todos los componentes

Revisión de giro e imbatibilidad de la devanadera u otro sistema mecánico.

Comprobación de la estanqueidad de los racores, manguera y juntas.

Revisión de mangueras desenrollándose en toda su extensión, inspeccionando su posible cuarteado.

Revisión de lanzas y sistema de conexión, comprobando la boquilla en sus distintas posiciones, así como su sistema de cierre.



Inspección de cristal y letrero" rómpase en caso de incendio".

Comprobación de la indicación del manómetro con otro de referencia

(Patrón)

Comprobación de la presión dinámica, eligiendo el punto más desfavorable de la instalación, o aquel que la instalación y el uso permitan anotando el alcance de chorro y calidad de pulverizado

Inspección de la fecha de prueba de presión de la manguera y control por ficha de sus fechas de re timbrado.

Cuelgue de la cartulina correspondiente con indicación de la fecha de revisión, firmada por el operario que la realiza.

5. *ALUMBRADO DE EMERGENCIA*

Comprobar que se ha tomado la tensión del lugar adecuado

Comprobar si la canalización es independiente y exclusiva

Comprobar el número de aparatos autónomos que hay en cada circuito y para cada uno de ellos comprobar la correcta fijación y estado de conservación de cada elemento.

6. *SEÑALIZACIÓN*

Comprobar el estado de conservación y adecuación de la señalización existente a la normativa en vigor.

7. *ABASTECIMIENTO DE AGUA*

a. Comprobar la accesibilidad de la sala de bombas y de sus elementos, procediendo a su limpieza, así como de las condiciones de ventilación, y de que la misma constituye sector de incendio.

b. Inspeccionar el estado de las tuberías dentro de la sala, así como de los soportes interiores y el anclaje a la bancada de las bombas

c. Comprobación de la correcta calibración de todos los manómetros con un manómetro patrón.

d. Verificar el estado de la acometida eléctrica al cuadro de bombas y la línea de conexión a los cuadros, así como la correcta conexión y fijación de la línea en la caja de bornes de los motores y las conexiones con prensaestopas,

e. Comprobar la capacidad de depósito de reserva de agua, así como el estado de la reposición automática del mismo. Válvulas, tuberías, anclajes...etc.

f. Comprobar el arranque de las bombas, verificando que se produce la secuencia de arranque previsto, así como arranque y parad de la bomba Jockey a las presiones previstas, regulando los presostatos si fuera necesario.



- g. Verificar que el arranque de la bomba (o bombas) principal se produce a la presión determinada.
- h. Comprobar que la apertura de la válvula de seguridad se produce a la presión de tarado, regulándola si fuese necesario
- i. Verificando el consumo de los motores eléctricos contrastándolo con su placa de características
- j. Inspeccionar la alineación del acoplamiento motor bomba y el estado de acoplamiento elástico y, así como temperatura de rozamiento.
- k. Verificar la bomba se reserva Diésel y/o grupo electrógeno sobre la base de las siguientes operaciones:
 - Comprobar el estado del depósito de combustible y su capacidad para asegurar su autonomía de funcionamiento durante al menos 6 horas.
 - Verificar la unión del depósito de combustible al motor y el apriete de los racores, así como que las válvulas están en posición abierta.
 - Comprobar el estado de las baterías y el sistema *de carga de las mismas, realizando limpieza de bornes y reposición de agua destilada.*
 - Verificar la correcta situación del tubo de escape
 - Revisar niveles de aceite, filtro de aire...etc.

Verificar las señales de los cuadros de mandos de las bombas y de su repetición en cuadros secundarios, en caso de que existan.

Proceder tras la inspección, si es correcta, al precintado de todas las válvulas en la posición de servicio.

Comprobación de funcionamiento automático y manual de la instalación.

Verificación de la velocidad de los motores sometiéndolos a diferentes cargas.

8. BLOQUEO Y RETENCIÓN DE PUERTAS.

- a. Comprobación manual del sistema de cierre/apertura, verificando la ausencia de obstáculos que dificulten su adecuado funcionamiento.
- b. Estado de comprobación y operativo del picaporte, maneta o barrera antipático.
- c. Estado de los electroimanes, así como su alimentación desde la Central de alarmas.
- d. Estado de los soportes de los electroimanes.
- e. Accionamiento desde la central para su cierre



- f. Comprobación del selector de cierre 8 si lo tiene)
- g. Comprobación del estado y limpieza del alojamiento de la falleba
- h. Verificación de descuadres de hojas y cercos, así como de estanquidad

4. MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO

Las instalaciones de seguridad contra intrusión y de circuito cerrado, arco y escáner de seguridad se encuentran relacionadas en el Anexo II.

Las operaciones de mantenimiento consistirán en las siguientes actividades con frecuencia anual en cada una de las dependencias de la AVS citadas en el Anexo II.

CÁMARAS

- ✓ Verificar el estado correcto.
- ✓ Inspección visual en el monitor de la imagen, comprobando la nitidez y el campo visual.
- ✓ Limpieza de ópticas
- ✓ Verificar el enfoque correcto
- ✓ Comprobar tensión de la red eléctrica
- ✓ Inspeccionar pilotos y fusibles.

FUENTE DE ALIMENTACIÓN

- ✓ Comprobar tensión de la red eléctrica
- ✓ Comprobar tensiones e intensidades en corriente continua

MONITORES

- ✓ Verificar el estado correcto
- ✓ Limpieza de la pantalla

GRABACIÓN

- ✓ Verificación de las imágenes grabadas en el equipo

DETECTORES Y ACTUADORES MANUALES

- ✓ Comprobar la cobertura de detectores y el funcionamiento de los elementos que exigen una activación manual.



- ✓ Comprobar que los posibles cambios en la distribución del mobiliario, objetos almacenados, carteles colgantes, etc. no afecten a los detectores de movimiento.
- ✓ Comprobar mediante el zumbador del teclado, si el entorno vigilado es de grandes dimensiones, la correcta activación de todos y cada uno de los elementos existentes.

ESCÁNER DE SEGURIDAD

- ✓ Comprobación de seguridad y dosis externa de radiación
- ✓ Comprobación barreras ópticas
- ✓ Comprobación de teclado
- ✓ Comprobación de sistema interlock
- ✓ Comprobación de tensiones de alimentación.
- ✓ Comprobación de pulsadores de emergencia
- ✓ Centrado y limpieza de cinta.
- ✓ Ajuste de monitor
- ✓ Ajuste de rampas de rodillos
- ✓ Ajuste de convertidor de frecuencia.
- ✓ Ajuste de motor y velocidad de la cinta.
- ✓ Limpieza de ventiladores y filtros.
- ✓ Configuración de equipo.
- ✓ Comprobación de señal línea/ módulos detectores
- ✓ Alineación de haces de rayos X
- ✓ Comprobación de indicadores de rayos X.
- ✓ Comprobar controles del generador.
- ✓ Cualesquiera otras operaciones que figuren como necesarias en las instrucciones facilitadas por el fabricante.

ARCO DE SEGURIDAD

- ✓ Comprobación de seguridad y dosis
- ✓ Comprobación de la estabilidad y seguridad del equipo.
- ✓ Comprobación del estado del cableado y elementos de conexión de alimentación eléctrica, tensión e intensidad.
- ✓ Comprobación de la uniformidad de la sensibilidad en sus distintos grados de ajuste.
- ✓ Comprobación de que el equipo cumple con la tasa de detección requerida.
- ✓ Verificación de que el equipo cumple con todas las especificaciones de diseño del fabricante.
- ✓ Comprobación del estado de la batería de reserva incorporada: tensión de bornes, carga, intensidad de descarga en régimen normal.



- ✓ Comprobación y ajuste de los indicadores de alarma acústica y luminosa. Limpieza y recorrido general.
- ✓ Cualesquiera otras operaciones que figuren como necesarias en las instrucciones facilitadas por el fabricante

5. MANTENIMIENTO DE 4 PUERTAS AUTOMÁTICAS DE LOS GARAJES DE LAS SEDES DE BASÍLICA, 23 (2) TEODOREDO (1), Y PUERTAS CORREDERAS DE LAS DISTINTAS SEDES DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL.

El programa de mantenimiento consistirá en que el personal técnico inspeccionará trimestralmente (4 revisiones al año) las instalaciones, en particular:

PUERTA

- ✓ Estado de la puerta
- ✓ Revisión de las fijaciones de la estructura de la puerta
- ✓ Revisión y engrase de los puntos de rozamiento.
- ✓ Limpieza de la puerta.
- ✓ Revisión de topes de apertura y cierre.

MOTORIZACIÓN

- ✓ Revisión y limpieza de motor
- ✓ Comprobaciones finales de carrera
- ✓ Revisión fijación motor
- ✓ Apretado conexiones motor y cuadro de maniobras
- ✓ Limpieza de cuadro de maniobras.
- ✓ Verificación del funcionamiento del cuadro de maniobras
- ✓ Revisión y funcionamiento del receptor
- ✓ Revisión y funcionamiento de los sistemas de seguridad
- ✓ Revisión y funcionamiento de pulsadores o cerraduras
- ✓ Revisión y funcionamiento de otros sistemas

6. OPERACIONES DE REVISIÓN DE LAS INSTALACIONES DE FONTANERÍA Y DE EVACUACIÓN

Las operaciones de revisión de las instalaciones de fontanería y evacuación estarán en total y completa coordinación con las tareas de climatización. En particular se coordinarán para las puestas en marcha de los períodos estivales e invernales y si fuera necesaria una coordinación para purgar



Las operaciones de revisión de las instalaciones de fontanería y sus periodicidades se detallan a continuación.

TRIMESTRAL

- ✓ **Válvula reductora de presión:** comprobar los embriados y uniones. Realizar engrase y apriete. Verificar el tarado de la válvula.
- ✓ **Válvula antiretorno:** comprobación de los embriadores y uniones. Realizar engrase y apriete.
- ✓ **Derivaciones y llaves de corte**
 - Aperturas y cierre de llaves de corte y lubricado de estas
 - Comprobación de presiones en punto más desfavorable y verificación con la tarada.
 - Verificación del estado de los encoquillados y sustitución en caso de mal estado.
- ✓ **Botes sifónicos:** verificar que las uniones y embriados se encuentran perfectamente sellados. Se limpiarán quitándose los restos decantados.
- ✓ **Sumideros sifónicos:** se limpiarán quitándose los restos decantados.

SEMESTRAL

- ✓ **Llave general de acometida:**
 - Comprobación de la tapa de acceso y limpieza de arqueta
 - Comprobación de buen funcionamiento de apertura y cierre de las llaves de toma y acometida y engrase de las mismas.
 - Pintura del cuarto de instalaciones de fontanería
- ✓ **Filtro:** realizar limpieza y eliminación de residuos
- ✓ **Contador de agua:** verificación del funcionamiento y comprobación de la correcta unión de las juntas.
- ✓ **Distribuidor principal**
 - Comprobación del funcionamiento de las llaves de corte y engrase de las mismas.
 - Pintura y esmaltado de tuberías.

7. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DESFIBRILADORES



Las operaciones y sus periodicidades se detallan a continuación.

✓ **Líneas eléctrica y canalizaciones**

- Inspeccionar visualmente (trimestralmente)
- Medición del nivel de aislamiento de los conductores (anualmente)
- Verificar la red equipotencial de las canalizaciones metálicas (Anualmente)
- Estanqueidad de las canalizaciones (trimestralmente)
- Cajas de conexión, estado, apriete de tornillos, estanqueidad, etc. (trimestralmente)

✓ **Cuadros de mando y protección**

- Verificar la tensión de alimentación (trimestralmente)
- Verificar el estado de los fusibles y de los pilotos de señalización y alarma (trimestralmente)
- Verificar tiempos y sensibilidad de disparo de los diferenciales (anualmente)
- Verificar el funcionamiento y la maniobra de los interruptores automáticos, interruptores diferenciales, magneto térmicos y automatismos de control (semestralmente)
- Verificar consumos, reparto de cargas (semestralmente)
- Inspeccionar el cableado interior, limpieza y conexiones (semestralmente)
- Apriete de los terminales y tornillos de conexión eléctrica (anualmente)
- Verificar y ajustar los relés térmicos (semestralmente)
- Verificar visualmente los elementos del cuadro envolventes y elementos mecánicos. (trimestralmente)
- Actualización esquemas unifilares y rotulación (anualmente)

✓ **Transformador de alta tensión a baja tensión (frecuencia anual)**

- Revisión, engrase, limpieza y medida de aislamiento de los seccionadores
- Revisión, engrase, limpieza y medida de resistencia de los disyuntores
- Comprobación y medida de resistencia de los fusibles.
- Comprobación general del transformador: verificación de relés, medida de la resistencia de aislamiento de los devanados del transformador, medida de la resistencia entre fases.
- Revisión y limpieza de los embarrados, conexiones y pasamuros.
- Medición de las puestas a tierra existentes.

✓ **Alumbrado de emergencia y señalización.**



- Verificar funcionamiento de lámparas de señalización de las luminarias de emergencia (trimestralmente)
 - Verificar funcionamiento de lámparas de emergencia (trimestralmente)
 - Verificar autonomía de descarga de baterías (anualmente)
 - Medición de niveles de iluminación de emergencia (anualmente)
 - Verificar rotulaciones, estado físico y limpieza de los aparatos de iluminación de emergencia (trimestralmente)
 - Verificar funcionamiento de lámparas y equipos de iluminación general (trimestralmente)
 - Verificar el estado físico y limpieza de los aparatos de iluminación general (trimestralmente)
 - Verificar el estado físico y limpieza de los aparatos de control de iluminación (trimestralmente)
- ✓ **Conexión a tierra de baja tensión**
- Inspeccionar continuidad y el estado de las conexiones del circuito de la instalación a tierra.
- ✓ **Desfibriladores (Anualmente)**
- Seguimiento e informes del estado del desfibrilador.
 - Conexión 112.
 - Revisión estado de batería del desfibrilador.
 - Comprobación del estado y conexión de parches electrodos (caducidad, comprobación que el conductivo no haya perdido sus propiedades, sustitución si fuera necesario)
 - Comprobación sistema de autotest funcione correctamente.



ANEXO II. RELACIÓN DE LAS INSTALACIONES

En el Anexo II se incluyen la tipología y cantidades de instalaciones a mantener según el presente contrato. El presente listado no puede considerarse un listado exhaustivo. En el mes siguiente a la formalización del contrato la contratista elaborará un inventario actualizado. Las instalaciones y número de elementos expuestos en la tabla son de carácter orientativo. Se invita a las empresas licitadoras a realizar visita a las instalaciones para la conformación de ofertas.

CALEFACCIÓN-CLIMATIZACIÓN SERVICIOS ENERGÉTICOS		
	Unidades	Observaciones
CALLE BASÍLICA 23		
AUTÓNOMOS PARTIDOS CARRIER MUBH190 C250	2	
SPLITS CONDUCTOS GENERAL AOHG54LATT	1	
ENFRIADORA TOPAIR EH Y-1602-270	1	
SALA DE CALDERAS:		
DEPÓSITO GASOÍL 15.000 L		
CALDERA ROCA CPA 250	2	
TORRE DE REFRIGERACIÓN	1	
FANCOILS DE SUELO	32	
FANCOILS DE CONDUCTO	2	
CASETES FANCOILS	4	
CALLE EMILIA 12		
ENFRIADORAS TOPAIR RACEC A-302	2	
ENFRIADORA DAIKIN EWM Q064CAWP	1	
ENFRIADORA SAUNIER DUVAL SDHA70	1	
UTA	1	
FANCOILS DE SUELO	43	
AVENIDA ASTURIAS 39		
CITYMULTI (VRV) MITSUBISHY:	4	
SPLITS DE PARED Y CASETES	26	
ENFRIADORA SAUNIER DUVAL SDHA70	1	
UTA	1	
TEODORERO		
SPLITS DE PARED	13	
CALDERAS	2	
ESTRELLITA CASTRO		
SPLITS DE PARED	14	
EL GARZO		



ENFRIADORA MITSUBISHI ELECTRIC PUHY-P300YNW-A	1
SPLIT PARED MITSUBISHI PFFY-P-25	3
SPLIT SUELO MITSUBISHI PFFY-P-63	1
SPLIT HORIZONTAL MITSUBISHI PFFY-P-VML	2

INSTALACIONES ELEVADORAS		
	Unidades	Observaciones
CALLE BASÍLICA 23		
ASCENSORES FAIN, 300 KG	1	
ASCENSORES FAIN, 500 KG	1	
MONTACARGAS FAIN 110 KG	1	
PLATAFORMA SALVAESCALERAS	2	
CALLE EMILIA 12		
ASCENSORES, 300 KG	1	
MONTACARGAS 300 KG	1	
AVENIDA ASTURIAS 39		
ASCENSORES, 450 KG	1	
ASCENSORES, 450 KG	1	
MONTACARGAS 225 KG	1	

SISTEMAS DETECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS		
	Unidades	Observaciones
CALLE BASÍLICA 23		
Extintores	121	
BIES	17	
DETECCIÓN DE INCENDIOS	1	
DETECCIÓN MONÓXIDO DE CARBONO	1	
RED DE ROCIADORES	1	
CENTRAL REPECTORA DE ALARMAS	1	8 PULSADORES ANTIPÁNICO
GRUPO DE IMPULSIÓN, SECTORIZACIÓN JUNTO A SEGURIDAD	1	
CALLE EMILIA 12		
EXTINTORES	43	
BIES	18	1 ACOMETIDA
GRUPO DE IMPULSIÓN	1	
DETECCIÓN DE INCENDIOS	1	
RED DE ROCIADORES	1	
AVENIDA ASTURIAS 39		
EXTINTORES	44	
BIES	8	



DETECCIÓN DE INCENDIOS	1
TEODORERO	
EXTINTORES	53
BIES	4
GRUPO DE IMPULSIÓN	1
DETECCIÓN DE INCENDIOS	1
RED DE ROCIADORES	1
ESTRELLITA CASTRO	
EXTINTORES	12
DETECCIÓN DE INCENDIOS	1
ALARMAS	4
EL GARZO	
HIDRANTES	1
GRUPO DE IMPULSIÓN	3
CASSETAS DE INTEMPERIE	2
EXTINTORES	9
BIES	2
CARROS EXTINTORES ROCIANTES	3

SISTEMAS DE SEGURIDAD Y CIRCUITO CERRADO		
	Unidades	Observaciones
CALLE BASÍLICA 23		
CIRCUITO CERRADO DE T.V. E INTRUSIÓN	1	
ARCO MAGNÉTICO EIA, MODELO 02PN8 HIPE	1	
ESCANER, SIEMES, MODELO HISCAN 6040D,	1	
terminal de control de presencia (MICROLOGIC 20MP)	2	
CALLE EMILIA 12		
CIRCUITO CERRADO DE T.V. E INTRUSIÓN	1	
terminal de control de presencia (MICROLOGIC 20MP)	1	
AVENIDA ASTURIAS 39		
CIRCUITO CERRADO DE T.V. E INTRUSIÓN	1	
terminal de control de presencia (MICROLOGIC 20MP)	1	
TEODORERO		
CIRCUITO CERRADO DE T.V. E INTRUSIÓN	1	
terminal de control de presencia (MICROLOGIC 20MP)	1	
ESTRELLITA CASTRO		
terminal de control de presencia (MICROLOGIC 20MP)	1	
EL GARZO		
CIRCUITO CERRADO DE T.V. E INTRUSIÓN	1	
terminal de control de presencia (MICROLOGIC 20MP)	1	



RED ELÉCTRICA Y DESFIBRILADORES		
	Unidades	Observaciones
CALLE BASÍLICA 23		
cuadros generales de mando y protección	17	
cuadros secundarios de mando y protección	20	
cuarto general de baja tensión	1	
Desfibrilador	1	
CALLE EMILIA 12		
Desfibrilador	1	
AVENIDA ASTURIAS 39		
Desfibrilador	1	
EL GARZO		
Transformador AT-BT	1	

PUERTAS AUTOMÁTICAS Y CORREDERAS		
	Unidades	Observaciones
CALLE BASÍLICA 23		
BARRERA AUTOMÁTICA GARAJE	2	
PUERTA CORREDERA AUTOMÁTICA	1	
CALLE EMILIA 12		
PUERTA CORREDERA AUTOMÁTICA	2	
AVENIDA ASTURIAS 39		
PUERTA CORREDERA AUTOMÁTICA	2	
EL GARZO		
PUERTA CORREDERA AUTOMÁTICA	1	
TEODORERO		
PUERTA AUTOMÁTICA	1	



ANEXO III. INFORMACIÓN DE LOS EDIFICIOS AFECTADOS

DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE APROXIMADA
Sede Principal	c/ Basílica nº 23, 28020 Madrid c/ Edgar Neville nº 19, 28020 Madrid	Edificio de oficinas integrado con interconexión en edificio residencial, 2 plantas, ocupación y atención al público continuada: Superficie Aprox. 4.750 m ² Locales de archivo y almacenes: Superficie Aprox. 400 m ² Garajes: 1.050 m ²
Sede Proyectos y Obras	c/ Emilia nº 12, 28029 Madrid	Edificio de oficinas, exento, 3 plantas, ocupación continuada: Superficie Aprox. 2.700 m ² Locales de archivos y almacenes: Superficie Aprox. 650 m ² Garajes: 2.600 m ²
Sede 1 Área Social	Av. Asturias nº39, 28029 Madrid	Edificio de oficinas, ocupación y atención al público continuada, integrado sin interconexión en edificio residencial, 2 plantas, almacenes: Superficie Aprox. 1.300 m ²
Sede 2 Área Social	c/ Pergamino nº13 cv c/ Estrellita Castro, s/n 28039 Madrid	Edificio de oficinas, sin ocupación, integrado con interconexión en edificio residencial, planta baja: Superficie Aprox. 450 m ²
Sede Talleres Generales	c/ Teodoro nºs 12 y 21, 28019 Madrid	Edificaciones en parcelas exentas, con uso mixto: oficinas (incluye vestuarios y aseos) e industrial (incluye almacenes y talleres): Superficie Aprox. total 400 m ²
Finca el Garzo	Las Matas, Las Rozas de Madrid, 28290 Madrid	Vivienda unifamiliar individual, con oficinas, vestuarios y office. Superficie Aprox. 115 m ²
Depósito Archivo Principal	Pº De La Dirección nº380, 28029 Madrid	Almacén de superficie 350 m ² en edificio de uso residencial. Sin presencia continuada
Local 1	c/ Besolla nº5 28025 Madrid	Almacén de superficie 70 m ² en edificio de uso residencial. Sin presencia continuada.
Local 2	c/ Costa Verde nº22, 28029 Madrid	Almacén de superficie 80 m ² en edificio de uso residencial. Sin presencia continuada.
Local 3	c/ Villalobos nº32, 28018 Madrid	Almacén de superficie 125 m ² en edificio de uso residencial. Sin presencia continuada.
Local 4	c/ Ailanto nº24, 28029 Madrid	Local sin presencia. Superficie 80 m ²
Local 5	c/ Hontalvilla nº 18, 28034 Madrid	Local sin presencia. Superficie 25 m ²
Local 6	c/ Mestanza nºs 5 y 7, 28053 Madrid	Local sin presencia. Superficie 70 m ²
Local 7	Av. Guadalajara nº55, 28037 Madrid	Local sin presencia. Superficie 35 m ²



ANEXO IV. RELACIÓN DE CONTRATOS MENORES, ANUALIDAD 2022, RELATIVOS AL MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LA AVS.

- **Nº EXPEDIENTE: CM-A/SER-0000012772/2022**

Objeto: Servicio de reparación de avería de las instalaciones de calefacción y aire acondicionado de la sede de la Agencia de Vivienda Social ubicada en la C/Emilia 12, consistente en la sustitución de un compresor en una unidad enfriadora.

Periodo: 28/02/2022 – 28/02/2022

Empresa adjudicataria: INSTALACIONES CALORÍFICAS AF S.L. – NIF: B82070590

Importe: 2.848,39 euros (IVA incluido).

- **Nº EXPEDIENTE: CM-A/SUM-0000021005/2022**

Objeto: Suministro de equipos, sistemas y componentes que integran las instalaciones de protección contra incendios relativo a la corrección de anomalías detectadas en la sedes y dependencias de la Agencia de Vivienda Social.

Periodo: 01/04/2022 – 30/06/2022

Empresa adjudicataria: PROTEKNIA FIRE S.L. – NIF: B05508353

Importe: 10.318,03 euros (IVA incluido).

- **Nº EXPEDIENTE: CM-A/SER-0000029463/2022**

Objeto: Servicio de mantenimiento preventivo sanitario (legionela) de las instalaciones de aire acondicionado de la sede principal de la Agencia de Vivienda Social, C/Basílica 23.

Periodo: 20/05/2022 – 20/09/2022

Empresa adjudicataria: SINTRA INGENIEROS S.L. – NIF: B83820878

Importe: 4.787,97 euros (IVA incluido).

- **Nº EXPEDIENTE: CM-A/SUM-0000046389/2022**

Objeto: Suministro e instalación de una maquina enfriadora multisplit exterior más el desmontaje y retirada de la preexistente averiada en la finca “El Garzo” ubicada en la C/Romero de Torres 44.

Periodo: 08/08/2022 – 30/12/2022

Empresa adjudicataria: CYV-GAS S.A. – NIF: A78556594

Importe: 15.730,00 euros (IVA incluido).

- **Nº EXPEDIENTE: CM-A/SER-0000058703/2021**

Objeto: Servicio de mantenimiento de ascensores, montacargas y elevadores de las sedes de la Agencia de Vivienda Social ubicadas en la C/Basílica 23, C/Emilia 12 y Avda. Asturias 39.

Periodo: 01/01/2022 – 31/12/2022

Empresa adjudicataria: FAIN ASCENSORES S.A. – NIF: A28303485

Importe: 6.679,20 euros (IVA incluido)



- **Nº EXPEDIENTE: CM-A/SER-0000007791/2022**

Objeto: Servicio de mantenimiento preventivo de las instalaciones contra incendios de las sedes de la Agencia de Vivienda Social, archivo en Paseo de la Dirección 380, dependencias de la finca “El Garzo” y de 5 locales.

Periodo: 01/01/2022 – 31/12/2022

Empresa adjudicataria: PROTEKNIA FIRE S.L. – NIF: B05508353

Importe: 11.056,38 euros (IVA incluido)

- **Nº EXPEDIENTE: CM-A/SER-0000053679/2021**

Objeto: Servicio de mantenimiento del escáner y del arco magnético ubicados en el vestíbulo de la sede principal de la Agencia de Vivienda Social, C/Basílica 23.

Periodo: 01/01/2022 – 31/12/2022

Empresa adjudicataria: TELECOMUNICACIÓN, ELECTRÓNICA Y CONMUTACIÓN S.A. NIF: A28166007

Importe: 3.300,54 euros (IVA incluido).

- **Nº EXPEDIENTE: CM-A/SER-0000057468/2021**

Objeto: Servicio de mantenimiento de tres puertas automáticas para la apertura y cierre de garajes; dos en la sede principal de la Agencia de Vivienda Social, C/Basílica 23 y una en los Talleres Generales, C/Teodoro 12.

Periodo: 01/01/2022 – 31/12/2022

Empresa adjudicataria: RFC PUERTAS AUTOMÁTICAS S.L. NIF: B82803735

Importe: 1.089,00 euros (IVA incluido).

- **Nº EXPEDIENTE: CM-A/SER-0000007817/2022**

Objeto: Servicio de mantenimiento y conexión de tres alarmas de seguridad instaladas en el centro social de C/Estrellita Castro S/N, locales 1 y 2 y el local de la C/Yeros 3.

Periodo: 01/01/2022 – 31/12/2022

Empresa adjudicataria: SECURITAS DIRECT ESPAÑA S.A. – NIF: A26106013

Importe: 2.122,39 euros (IVA incluido).

- **Nº EXPEDIENTE: CM-A/SER-0000012668/2022**

Objeto: Servicio de mantenimiento de las instalaciones de seguridad (circuito cerrado TV y alarmas) de las sedes de la Agencia de Vivienda Social y al servicio de mantenimiento, conexión a la central receptora y línea GPRS de la casa-oficina del guardés y del chalet de la finca “El Garzo” y del local de oficinas de la C/Edgar Neville 19.

Periodo: 01/03/2022 – 28/02/2023

Empresa adjudicataria: AIME SEGURIDAD S.L. – NIF: B86160926

Importe: 5.021,50 euros (IVA incluido).



- **Nº EXPEDIENTE: CM-A/SER-0000020693/2022**

Objeto: Servicio de mantenimiento de las instalaciones de aire acondicionado y calefacción de las sedes de la Agencia de Vivienda Social: C/Basilica 23, C/Emilia 12, C/Teodoro 12, Avda. Asturias 39 y centro social C/Estrellita Castro S/N y C/Pergamino S/N.

Periodo: 01/04/2022 – 31/03/2023

Empresa adjudicataria: SINTRA INGENIEROS S.L. – NIF: B83820878

Importe: 12.701,52 euros (IVA incluido).

Madrid, a la fecha de firma,

**JEFE DE ÁREA DE
ASUNTOS GENERALES Y SEGURIDAD**

