

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EN EL
CONTRATO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE
MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y
AGUA CALIENTE SANITARIA DE LA SEDE DE LA FUNDACIÓN IMDEA
AGUA A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO
CON PLURALIDAD DE CRITERIOS**

EXPEDIENTE: E202302

OBJETO DEL PLIEGO.

El presente pliego tiene por objeto definir el conjunto de servicios destinados a dotar a la organización de un adecuado sistema de soporte global de las instalaciones de climatización y agua caliente sanitaria del edificio sede de la Fundación IMDEA Agua sito en Avenida Punto Com, 2 – 28805 Alcalá de Henares (Madrid).

El fin perseguido es mantener las instalaciones en perfecto estado de conservación y funcionamiento, cumpliendo todas las exigencias legales establecidas para ellas.

La Fundación IMDEA Agua se reserva el derecho de realizar por si misma o mediante terceros las obras o servicios que considere oportunas sin que ello permita reclamación alguna por parte del adjudicatario.

Las especificaciones técnicas contenidas en el presente pliego tienen la consideración de exigencias mínimas y no excluyen cualesquiera otras necesidades para el cumplimiento de los fines del servicio.

AMBITO DE ACTUACIÓN.

El servicio de mantenimiento se prestará en la sede de la Fundación IMDEA Agua:
Avenida Punto Com, 2
28805 ALCALÁ DE HENARES
MADRID

INSTALACIONES

Las instalaciones objeto de mantenimiento constan de los siguientes elementos:

- **Fancoils agua a 4 tubos**
 - 20 Planta Sótano
 - 24 Planta Baja.
 - 24 Planta Primera.
- **Climatizadores en cubierta**
 - 3 Con recuperación.
 - 3 Con free-cooling
- **Producción de calor**
 - 2 Calderas en terraza con 2 uds. bombas de primario.

- 2 Bombas ACS primario.
- 2 Bombas ACS secundario.
- 2 Bombas recirculación.
- 2 Depósitos acumulación ACS
- 2 Bombas primario para calefacción.
- 2 Bombas secundario para calefacción.
- 3 Vasos de expansión.
- 3 Intercambiadores.
- **Producción de frío.**
 - 1 Planta enfriadora en terraza + 3 uds. bombas primario incorporadas a la misma.
 - 1 Depósito de inercia.
 - 2 Bombas de frio secundarias.
- **Bomba calor Daikin VRV con 4 evaporadoras.**
- **Bomba calor FanWorld**

Los equipos existentes podrán ser sustituidos por otros que cumplan las mismas funciones por obsolescencia de los mismos sin que esto suponga variación en el precio del contrato. Las empresas licitadoras serán responsables del conocimiento de las instalaciones y el estado de las mismas, no pudiendo excusar el cumplimiento de sus obligaciones en el desconocimiento en caso de resultar adjudicatario.

TAREAS A REALIZAR

Dirección Técnica.

Se trata de la realización, confección y seguimiento de la planificación del mantenimiento en su desarrollo mensual y anual.

Confeccionará un libro de registro de trabajos realizados e incidencias habidas, tomando, en colaboración con el Coordinador Técnico del Centro, las medidas oportunas para la solución de las cuestiones que puedan surgir.

Realizarán cuantos estudios, mejoras, reformas o propuestas sea conveniente para una mejor economía de funcionamiento y óptimos rendimientos de instalaciones.

Mantenimiento Técnico Legal.

Corresponde a las operaciones de mantenimiento de obligado cumplimiento, prescritas por la legislación y el mantenimiento básico de usuario especificado por el fabricante a tiempo fijo, especificando frecuencia y operaciones. Incluye circunstancialmente las gestiones y presentación de documentación exigida por la Delegación de Industria, para alta y legalización. No incluye abono de Tasas Oficiales. Dentro de este apartado se incluye la limpieza y desinfección, en prevención de la Legionella.

Mantenimiento de Conducción.

Comprende la puesta en marcha, parada, operación y vigilancia de instalaciones, de manera que en cada momento obtengan las mejoras condiciones de funcionamiento y el rendimiento óptimo de las instalaciones, obteniendo de este modo el mayor ahorro de energía posible.

Mantenimiento Predictivo.

Correspondiente al control de los parámetros físicos de funcionamiento de máquinas e instalaciones, indicadores de su correcto estado de funcionamiento y prestaciones, tales como: presiones, temperaturas, humedad relativa, r.p.m., velocidades, caudales, voltajes, intensidades, ruidos, vibraciones, consumos de aceites, grasas, lubricantes y sus niveles.

Mantenimiento Preventivo.

Operaciones necesarias generales para asegurar el correcto funcionamiento, dentro de las características técnicas y seguridad para cumplir las funciones y prestaciones para las que fue diseñada la instalación o máquina. Persigue la función de actualización permanente y minimización de notificaciones de avería por los utilizadores.

Cualquier avería originada por la no realización de las operaciones preventivas en los plazos y con los elementos adecuados, será reparada por el adjudicatario sin cargo alguno para la Fundación IMDEA Agua.

Mantenimiento Correctivo.

Es el destinado a subsanar todas las averías que se produzcan en las instalaciones, efectuando las reparaciones y/o sustituciones de las partes afectadas. El adjudicatario estará en disposición de mantener el personal necesario que permita la presencia continuada en aquellas averías que lo requieran hasta su resolución, sin que esto suponga la interrupción de los trabajos de mantenimiento diarios y programados.

CONDICIONES**Dirección técnica.**

La Dirección Técnica del servicio será realizada por un técnico titulado de grado medio o superior que visitará las instalaciones tantas veces como sea necesario para la perfecta organización y dirección del servicio. Actuará de interlocutor autorizado entre el adjudicatario e IMDEA Agua.

La Dirección Técnica del mantenimiento preparará la planificación de operaciones y su desarrollo mensual, trasladándolo a IMDEA Agua.

Supervisará el libro de registro de trabajos realizados e incidencias habidas, tomando, en colaboración con IMDEA Agua las medidas oportunas para la solución de las cuestiones que puedan surgir.

Informará a IMDEA Agua de manera correcta y puntual de cualquier incidencia que se haya presentado en la instalación. Mensualmente el adjudicatario entregará informe memoria del mes vencido, donde se recojan, en su caso, las incidencias producidas.

La dirección técnica de las instalaciones emitirá, cuando el interés de las instalaciones así lo requiera, los informes técnicos que sean precisos para que IMDEA Agua esté enterada del estado general de sus instalaciones.

El adjudicatario informará a IMDEA Agua de toda mejora técnica que redunde en una economía en el consumo de energía y pueda incorporarse a la instalación.

Equipo de trabajo.

El mantenimiento preventivo deberá ser atendido por un equipo compuesto por Oficiales 1ª, debidamente cualificados y con amplia experiencia en instalaciones. Estas tareas

requerirán una atención calculada en al menos 50 horas mensuales repartidas en varias visitas en calendario a definir con IMDEA Agua.

Mantendrán las instalaciones en perfectas condiciones de funcionamiento, realizando las tareas descritas en el Plan de Mantenimiento Preventivo, así como las reparaciones, reposiciones de material y limpiezas de aparatos y filtros.

El personal técnico de mantenimiento será de exclusiva competencia de la empresa adjudicataria y estará equipado con ropa de trabajo adecuada, herramientas, aparatos de medida y medios de protección personal y seguridad que les permita el eficaz desarrollo de sus funciones.

El personal anteriormente descrito no tendrá vinculación alguna con IMDEA Agua, toda vez que depende única y exclusivamente del adjudicatario, que tendrá todos los derechos y obligaciones del patrón con arreglo a la Legislación Laboral o Social vigente o la que en un futuro se promulgue, sin que en ningún caso resulte responsable IMDEA Agua de las obligaciones contraídas entre ambas partes, aun cuando las posibles medidas que pudieran adoptarse fueran consecuencia directa o indirectamente del cumplimiento del presente contrato.

Asimismo, el adjudicatario se compromete a estar, en todo momento, al corriente de pago en las cuotas de la Seguridad Social en el personal que utilice en la prestación de los servicios contratados.

Este personal respetará, en general, las normas de régimen interior, vigentes en los locales e instalaciones de IMDEA Agua, donde preste sus servicios.

Aportación de medios.

Corresponderá al adjudicatario suministrar:

- Las herramientas de utilización normal.
- Los siguientes ingredientes: aceites y grasas utilizados para operaciones de montaje y desmontaje de elementos, detergentes para limpieza de piezas y elementos en reparación.
- Elementos auxiliares de estanqueidad tales como juntas, cáñamo y cinta teflón.
- Facilitar a su personal trapos y algodón para limpieza.
- Tornillería normalizada.
- Grasa consistente para engrase de cojinetes y rodamientos.

El adjudicatario realizará las inspecciones necesarias, de mantenimiento técnico-legal, que sean preceptivas de acuerdo con las distintas Administraciones Nacionales, Autonómicas o locales, si bien el pago de las Tasas Administrativas correspondientes será por cuenta de la Propiedad.

Mantenimiento correctivo.

La empresa adjudicataria se comprometerá a su resolución en las condiciones que se reflejan a continuación, destacando en el edificio el personal que sea necesario para su resolución.

Para ello la empresa adjudicataria facilitará los números de teléfonos móviles contractuales correspondientes al Servicio de Atención 24 Horas.

Una vez recibido el aviso, los operarios se personarán en el plazo máximo de 12 horas en el edificio para su resolución.

Otros aspectos.

Quedarán fuera del amparo del contrato:

- El mantenimiento del sistema de geotermia con que cuenta el edificio como instalación complementaria a la climatización general, excepto el apoyo puntual y la coordinación con la empresa encargada del mismo.
- Las operaciones reglamentarias que tengan periodicidad superior al periodo de tiempo contratado.
- Los costes que puedan derivarse de la necesidad de realizar sustituciones o renovaciones de equipos o instalaciones con carácter preventivo, así como las sustituciones de equipos y complementos que sean motivados por envejecimiento normal.
- Redes de agua, tanto de Calefacción como de Agua Caliente Sanitaria, elementos terminales y radiadores.
- Las averías motivadas por la manipulación o manejo por parte del personal no perteneciente a la plantilla del adjudicatario.
- Las averías motivadas por congelación, erosión o corrosión del agua utilizada en los circuitos y en general los debidos a causas externas.
- Revisiones y tasas reglamentarias exigidas por los Organismos Oficiales.
- Las reparaciones de los Grupos Frigoríficos que impliquen el desmontaje de las partes internas del compresor.
- Herramientas que por sus características sean exclusivas de las instalaciones de este edificio y que deberá suministrar la Propiedad.

No obstante, ante cualquier avería que se produzca en las instalaciones no incluidas en el objeto del presente contrato, el adjudicatario se comprometerá a su resolución, previo pedido de IMDEA Agua, facturando su importe con independencia del precio del contrato de mantenimiento.

COMPROMISOS

Por parte del adjudicatario.

- Realizar los servicios de mantenimiento, aportando la Dirección Técnica y la mano de obra necesaria para el buen fin del mismo.
- Proponer a IMDEA Agua las modificaciones que sean necesarias efectuar, en las instalaciones contratadas, para adaptarse en todo momento a la legalidad vigente y dentro de los plazos previstos en la misma.
- Solicitar de IMDEA Agua, con la debida antelación, cuantos materiales y equipos sean necesarios adquirir para el correcto desarrollo de los trabajos de mantenimiento.
- Pagar a su personal y al ajeno a que recurra para la realización de las operaciones comprendidas entre las obligaciones contractuales, así como mantenerlo en todo momento debidamente asegurado.

Por parte de IMDEA Agua.

- Permitir el acceso del personal autorizado del adjudicatario a los locales donde se encuentran ubicados los equipos.
- Mantener los locales que albergan las instalaciones en buen estado, incluso de limpieza y adecuarlos, en todo momento, a la legislación vigente, tanto en sus

aspectos técnicos como laborales. Los locales estarán cerrados y sólo tendrán acceso a los mismos los responsables de IMDEA Agua y del adjudicatario.

- Facilitar las prestaciones y suministros que no sean específicos del adjudicatario y que sean necesarios para la buena marcha de las instalaciones, especialmente el suministro de agua, gases, gasóleo, electricidad, aceite y los productos consumibles para tratamientos de circuitos de agua.
- Serán a su cargo todos los materiales, piezas o componentes que sean necesarios utilizar para la reparación de averías, así como proceder al rebobinado de motores y recuperación de piezas o conjuntos averiados. El adjudicatario podrá encargarse de realizar este suministro con conocimiento y autorización de IMDEA Agua, facturando el importe correspondiente independientemente de este contrato.
- Abonar las facturas que se emitan en las fechas previstas.
- Suministrar las herramientas especiales y medios auxiliares de elevación, que pudieran ser necesarios para acceder a los equipos contemplados en contrato.

PROTECCIÓN DE DATOS Y CONFIDENCIALIDAD

- Toda la información entre las partes en el contexto de la prestación de servicios, tendrá carácter confidencial, obligándose éstas a respetar esta reserva.
- La empresa adjudicataria declara expresamente que conoce quedar obligada al cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos y expresamente en el artículo 5 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales en cuanto al deber de confidencialidad. La empresa adjudicataria se compromete explícitamente a formar e informar a su personal en las obligaciones que de tales normas dimanen.
- La empresa adjudicataria y el personal encargado de la realización de las tareas guardará secreto profesional sobre todas las informaciones, documentos y asuntos a los que tenga acceso o conocimiento durante la vigencia del contrato, estando obligado a no hacer públicos o enajenar cuantos datos conozcan como consecuencia o con ocasión de su ejecución, incluso después de finalizar el plazo contractual.

CONFORME:
EL ADJUDICATARIO
FECHA Y FIRMA

POR LA FUNDACIÓN
FECHA Y FIRMA