

EXPT. A/SER-028358/2023

**CONSULTAS DE LICITADORES SOBRE EL EXPEDIENTE DEL CONTRATO “SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS DEPENDENCIAS E INSTALACIONES DE LA CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL”.**

A la vista de las distintas consultas realizadas en el expediente de referencia sobre diversas cuestiones se informa lo siguiente:

**1. Pregunta:** Solicitamos que se especifiquen los siguientes datos de cada una de las sedes objeto del contrato, que no aparecen en pliegos:

- Número de aljibes de potable y volumen por sede/lote.
- Número de aljibes contraincendios y su volumen.
- Número de acumuladores agua caliente, tamaño y si son registrables, por sede/lote.
- Número de termos con duchas y sin duchas.
- Número de grifos y numero de duchas.
- Indicar qué climatizadores son evaporativos.
- Superficie total (m<sup>2</sup>) de los locales objeto del Lote 1 en C/ González Dávila 18-20 esquina con C/ Gamonal 79.

**Respuesta:** En las sedes arrendadas, el servicio de legionella y calidad del aire interior corre a cargo del titular del edificio y, en las ubicadas en comunidades de propietarios, no les es de aplicación. Por ello, sólo resulta necesario proporcionar la información solicitada para las sedes titularidad de la Comunidad de Madrid (Puerta del Sol 7, Carretas 4 y Pontejos 3 (Lote 1)).

A continuación, se relacionan los datos disponibles para dichas sedes, teniendo en cuenta que son de carácter aproximado, pudiendo haber alguna pequeña variación:

SEDE	ALJIBES AGUA POTABLE		ALJIBES CONTRAINCENDIOS A EXCEPCIÓN DE SOL 7, CARRETAS 4 Y PONTEJOS 3		ACUMULADORES DE AGUA CALIENTE	TERMOS		Nº DE GRIFOS	Nº DE DUCHAS	Nº DE CLIMATIZADORES EVAPORATIVOS
	Nº	VOLUMEN	Nº	VOLUMEN	Nº	Nº	¿DUCHA?			
PUERTA DEL SOL 7	1	2.000 litros	NO APLICA		0	40	6 termos asociados a duchas	55	6	La disposición de radiadores y equipos de climatización portátiles se indica en la Cláusula 6ª del Pliego de Prescripciones Técnicas.
CARRETAS 4	1	1.000 litros	NO APLICA		0	24	2 termos asociados a duchas	25	2	
PONTEJOS 3	1	2.000 litros	NO APLICA		0	4	1 termo asociado a ducha	48	1	

No obstante, de acuerdo al tercer párrafo del apartado 3 de la Cláusula 2ª del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, es al adjudicatario del contrato a quien corresponde satisfacer el requerimiento inicial consistente en que “Al inicio de la ejecución del contrato se realizará el inventario de las instalaciones”.

En lo que se refiere a la superficie total de los locales objeto del Lote 1 en C/ González Dávila 18- 20 esquina con C/ Gamonal 79, ésta asciende a un valor aproximado de 2.049 m<sup>2</sup>.

**2. Pregunta:** A la vista de los pliegos se solicita la siguiente información:

- Lote 1:
  - o Gran Vía, 30 (3ª planta A y B; 6ª B)
    - o Número de detectores.
  - o Castelló, 123 (planta baja y sótano)
    - o Número de detectores.
    - o Número de pulsadores.
    - o Número de sirenas.
- Lote 2:
  - o Carrera de San Jerónimo, 13
    - o Número de detectores.
    - o Número de retenedores.
    - o Número de sirenas.

**Respuesta:** Se indican los datos solicitados, teniendo en cuenta que son de carácter aproximado:

- Lote 1:
  - o Gran Vía 30, planta 3ª (módulos A y B) y planta 6ª (módulo B):
    - 5 detectores.
  - o Castelló 123, planta baja y sótano:
    - 26 detectores.
    - 6 pulsadores.
    - 6 sirenas.
- Lote 2:
  - o Carrera de San Jerónimo 13:
    - 248 detectores.
    - 46 sirenas.
    - 2 retenedores.

Se reitera que según el tercer párrafo del apartado 3 de la Cláusula 2ª del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, es al adjudicatario del contrato a quien corresponde satisfacer el requerimiento consistente en que “Al inicio de la ejecución del contrato se realizará el inventario de las instalaciones”.

**3. Pregunta:** En relación a este contrato, ¿pueden indicarnos la clasificación necesaria para la acreditar la solvencia por este medio?

**Respuesta:** De acuerdo con lo establecido en el apartado 7 de la cláusula 1 del PCAP, no hay prevista clasificación equivalente, por lo que se deberá acreditar la solvencia conforme a lo indicado en dicha cláusula. Se significa que la acreditación de la solvencia se solicitará al propuesto adjudicatario, no debiendo aportarse documentación acreditativa de la solvencia en este momento (presentación de las ofertas).

**4. Pregunta:** En la tabla “Nº de trabajadores” de la página 3 del PCAP (Lote 1), se indica que se realizarán 39.656 horas en total contando con todo el personal que presta el servicio, mientras que el Pliego de Prescripciones Técnicas recoge en su página 18 los turnos del personal que prestará el servicio. Partiendo de esta última información y haciendo el cálculo de las horas según los turnos y personal requerido, las horas totales resultan diferir de las 39.656 horas que se indican en la citada tabla del PCAP. ¿Cuáles serían las horas de prestación del servicio correctas?

**Respuesta:** Se significa que el número de horas del que se solicita información se refiere únicamente al año 2025. El cálculo de horas indicado en el PPT corresponde con las reflejadas en el PCAP, que son correctas.

**5. Pregunta:** ¿El mantenimiento de los ascensores se encuentra incluido dentro del alcance del contrato?

**Respuesta:** El contrato no incluye las tareas propias del mantenimiento de los ascensores de las diferentes sedes consideradas, como puede verse comprobando que los ascensores no son elementos incluidos en el listado correspondiente de la Cláusula 3ª del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Si bien es cierto que en el Anexo I de este mismo Pliego se citan y se describen los ascensores existentes en algunas sedes, esta información de estos elementos debe considerarse a título meramente informativo en este caso.

**6. Pregunta:** A la vista de la Cláusula 6ª del Pliego de Prescripciones Técnicas, están incluidos dentro de las actuaciones propias del contrato los retimbrados y recargas de extintores, BIEs, cilindros de agua y cilindros impulsores. En relación a esta cuestión, se solicita conocer el tipo de agente de los cilindros impulsores, así como la presión a la que está sometido y la cantidad, y alguna referencia de las fechas en las que corresponderían realizarse las actuaciones mencionadas.

**Respuesta:** Se presenta en la siguiente tabla la información disponible, que deberá considerarse siempre aproximada y orientativa, para aquellas sedes incluidas en el contrato en las que existe el sistema en cuestión:

SEDE	CILINDROS				
	Nº REFERENCIA SISTEMA	Nº REFERENCIA CILINDROS	TIPO DE AGENTE	PRESIÓN	CANTIDAD (PESO TOTAL)
PUERTA DEL SOL 7	1	1 a 6	FE-13	45	215 kg
	2	1 a 6	FE-13	45	217,7 kg
	3	1 a 6	FE-13	45	216,3 kg
	4	1 a 6	HFC-23	45	216,2 kg
	5	1 a 6	HFC-23	45	217,6 kg
	6	1 a 6	HFC-23	45	218 kg
	7	1 y 2	HFC-23	No disponible	135,2 kg
	8	1 y 2	HFC-23	No disponible	132,4 kg
	9	1 a 5	HFC-23	No disponible	123,32 kg
	10	1	HFC-23	No disponible	126,3 kg
	11	1	FE-13	49	119,5 kg
	12	1	FE-13	50	120,4 kg
	13	1 a 5	CO2	No disponible	123,22 kg
	14	1 a 5	CO2	No disponible	120,3 kg
	15	1 a 5	CO2	No disponible	120,22 kg
CARRETAS 4	1	1	FE-13	No disponible	103,8 kg
PONTEJOS 3	1	1	HFC-23	38	277 kg (140 l)
		2	HFC-23	38	275 kg (140 l)
		3	HFC-23	38	281 kg (140 l)
		4	HFC-23	40	277 kg (140 l)
		5	HFC-23	38	282 kg (140 l)
		6	HFC-23	40	276 kg (140 l)
		7	HFC-23	40	281 kg (140 l)
		8	HFC-23	39	276 kg (140 l)
		9	HFC-23	38	279 kg (140 l)
		10	HFC-23	40	277 kg (140 l)

No obstante, debe tenerse en cuenta que de forma general los datos relativos a PCI deben considerarse siempre aproximados, por el propio volumen y variabilidad en el tiempo de los mismos ante actuaciones presentes o futuras sobre los correspondientes equipos. En cualquier caso, vuelve a insistirse en que a la vista del tercer párrafo del apartado 3 de la Cláusula 2ª del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, corresponde al adjudicatario del contrato satisfacer el requerimiento inicial consistente en que “Al inicio de la ejecución del contrato se realizará el inventario de las instalaciones”.

En lo que se refiere a la referencia de las fechas en que corresponden las tareas indicadas, se aclara que dicha obtención de fechas de referencia y programación de tareas resulta incluida dentro de las responsabilidades iniciales del adjudicatario del contrato en concordancia con el apartado 3 de la Cláusula 2ª del Pliego de Prescripciones Técnicas.

- 7. Pregunta:** En el Anexo I.1 “Proposición Económica” del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares (PCAP), ¿la base imponible para cada lote se oferta realizando una baja a la base imponible que aparece en la cláusula 1 del PCAP (1.510.205,27€ en el caso del Lote 1) o realizando una baja sobre la base imponible de la Cláusula 1 del PCAP para cada lote MENOS las horas no asignadas de prestación de servicios extraordinario previstos en el PPT (59.546€ en el caso del Lote 1)?

**Respuesta:** La oferta económica debe formularse conforme al Anexo I.1 del PCAP, que indica “*La base imponible para cada lote no podrá superar la prevista para cada uno de ellos en el apartado 4 de la cláusula primera de este pliego. En caso contrario la oferta será rechazada.*”. La base imponible del Lote 1 es 1.510.205,27 euros y la del Lote 2 es 386.276,02 euros.

- 8. Pregunta:** En el caso de las sedes de Carrera de San Jerónimo 13 y de General Perón 38, ¿qué actuaciones de mantenimiento realiza el titular de cada inmueble y quedan así por tanto fuera de las tareas a asumir por el adjudicatario del Lote 2 en estos edificios?

**Respuesta:** En cuanto a la sede de General Perón 38, y según el contrato de arrendamiento, corresponde a la parte arrendadora (propietaria del inmueble) el *mantenimiento ordinario, preventivo, normativo y correctivo del sistema de climatización, calefacción y de control de calidad ambiental interior, redes de alcantarillado, saneamiento y desagües, fontanería y agua caliente sanitaria, detección y extracción de humos de garajes, protección contra incendios, instalaciones eléctricas generales y de zonas comunes, instalaciones de gas, ascensores y aparatos elevadores, puertas y barreras automáticas, líneas de vida y góndolas, así como las actuaciones de prevención y control de la legionelosis en las instalaciones.*

Las tareas correspondientes al propietario del edificio sito en Carrera de San Jerónimo 13, y que por tanto no corresponde su realización al adjudicatario para esta sede, son las siguientes:

**TAREAS DE MANTENIMIENTO QUE ASUME EL PROPIETARIO DEL EDIFICIO UBICADO  
EN CARRERA DE SAN JERÓNIMO 13**

**Instalación de protección contra incendios**

Revisiones según Tabla I y II de la Sección 1.<sup>a</sup> Protección activa contra incendios del del RD 513/2017.

- Inspecciones periódicas trimestrales.
- Inspecciones periódicas anuales.
- Inspecciones periódicas realizadas por entidad de control externa (EICI) cada 5 años.

*No se incluyen las revisiones de iluminación de emergencia, debiendo estar incluidas en el mantenimiento integral del edificio.*

*No se incluye el retimbrado de BIES y EXTINTORES.*

*No se incluye el mantenimiento diario de la instalación.*

**Centro de transformación**

En cumplimiento de lo indicado en el Artículo 21 del Reglamento sobre Condiciones técnicas y garantías de Seguridad de Instalaciones Eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas complementarias ITC-RAT-01 a 23 (RD 337/2014).

- Inspecciones periódicas anuales.
- Inspecciones periódicas realizadas por entidad de control externa (EICI) cada 3 años.

*Al realizarse un corte en la instalación para la realización de pruebas, se han valorado las inspecciones a realizar en sábados.*

*Para la realización de estas inspecciones, será necesaria la presencia de la empresa mantenedora de las instalaciones, que será la responsable de las maniobras necesarias para la puesta fuera de servicio de las instalaciones y la posterior reposición del servicio.*

**Instalación eléctrica baja tensión**

En cumplimiento del Real Decreto 842/2002, por el que se aprueba el reglamento electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

Inspecciones periódicas realizadas por entidad de control externa (EICI) cada 5 años.

*Al realizarse un corte en la instalación para la realización de pruebas, se han valorado las inspecciones a realizar en sábados.*

*No se incluyen las revisiones de iluminación de emergencia, debiendo estar incluidas en el mantenimiento integral del edificio.*

*Para la realización de estas inspecciones, será necesaria la presencia de la empresa mantenedora de las instalaciones, que será la responsable de las maniobras necesarias para la puesta fuera de servicio de las instalaciones y la posterior reposición del servicio.*

**Climatización**

Conforme al reglamento de instalaciones térmicas de edificios (RITE), que incluye:

- Inspecciones periódicas de eficiencia energética (cada 4 años).
- Inspección de la instalación térmica completa (15 años).

<b>Ascensores</b>
<p>Conforme al reglamento de Aparatos de elevación y manutención de los mismos, Real Decreto 88/2013 e instrucción Técnica Complementaria de desarrollo AEM 1 “Ascensores”.</p> <p>- Contrato Mantenimiento integral.</p> <p>Revisiones periódicas. Servicio de asistencia en emergencias y averías 24h/365 días, sin facturación adicional.</p> <p>Cobertura de materiales utilizados en las revisiones de mantenimiento, piezas, componentes y dispositivos funcionales especificados.</p> <p>Inspecciones periódicas realizadas por entidad de control externa (EICI) cada 2 años.</p>
<b>Línea de vida</b>
<p>- Inspección periódica anual conforme a fabricante.</p>
<b>Puertas automáticas</b>
<p>Según recomendación de las normas UNE85635, UNE85121, UNE-EN 12635:2002+A12009 y UNEEN16005.</p> <p>- Inspección periódica semestral.</p> <p>Incluye la mano de obra y desplazamiento para la realización de las visitas de mantenimiento preventivas semestrales contratadas, así como la mano de obra y desplazamientos necesarios para atender las intervenciones efectuadas fuera de las visitas estipuladas.</p>
<b>Calidad de aire</b>
<p>- Inspección periódica anual de calidad de aire interior y estado de limpieza de conductos.</p> <p>Se realizarán los siguientes <b>análisis ambientales</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dióxido de carbono.</li> <li>Monóxido de carbono.</li> <li>Partículas en suspensión por pesaje.</li> <li>Partículas en suspensión por conteo.</li> <li>Microorganismos en suspensión (Hongos y Bacterias).</li> <li>Temperatura y humedad relativa.</li> </ul> <p>Respecto a la calidad del aire, se valoran las mediciones en el edificio y ensayos de laboratorio de calidad de aire y estado de limpieza de conductos. Para estas revisiones, la empresa especializada deberá estar acompañada por la empresa de mantenimiento integral, quien facilitará acceso a las instalaciones.</p> <p>No se valoran las medidas correctoras a realizar en el caso de ser necesarias si los resultados no son favorables (limpieza de conductos, limpieza de UTAs, etc....).</p>
<b>Grupo Electrónico</b>
<p>Inspección periódica anual, comprobándose arrancado, conmutaciones, etc...</p> <p>Están incluidos los cambios de aceite y filtros necesarios para el mantenimiento del grupo. No se encuentra incluida la revisión mensual para el encendido, revisión de averías, etc...</p>
<b>Pararrayos</b>
<p>Conforme a CTE-DB-SUA, UNE-21186/11.</p> <p>Inspección periódica anual.</p>

<b>Góndolas</b>
<p>Conforme a los requerimientos establecidos por el <b>Real Decreto 1215/97</b> en materia de <b>Prevención de Riesgos Laborales</b>, en lo que a las disposiciones de control, comprobación y conservación de los Equipos de Trabajo se refiere (según el artículo 4 y el anexo II, apartado 4 de dicha Ley), y prevención de riesgos laborales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenimiento Preventivo (una vez al año).</li> <li>- Verificación y engrase (cada 3 meses).</li> </ul>
<b>Sistema control</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inspección periódica anual.</li> </ul> <p>Se prevé una visita de una jornada de trabajo, revisando y auditando la instalación, en el que se requiere la presencia de la empresa de mantenimiento integral para ir probando todos los elementos a controlar. Se recomendará un stock de materiales críticos.</p>
<b>Legionella</b>
<p>Conforme Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénicosanitarios para la prevención y control de la legionelosis, que incluye: tratamientos de choque y analítica de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Depósito de P.C.I.</li> <li>- Depósito de grupo de presión de fontanería.</li> <li>- Legionella en un punto terminal de AFCH.</li> <li>- Legionella en un punto terminal de ACS.</li> <li>- Potabilidad en un punto terminal de AFCH.</li> </ul>
<b>Instalaciones Petrolíferas</b>
<b>ACLARACIONES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Están incluidos los correctivos necesarios tras las inspecciones periódicas realizadas para el correcto funcionamiento de las instalaciones descritas.</li> <li>- No están incluidos los trabajos y repuestos debido a un mantenimiento no adecuado de la instalación, manipulaciones indebidas, tales como filtros sucios, cambio de luminarias, etc...</li> </ul>