

EXPTE: 001/2026 AMAPAD

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO “SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS INMUEBLES E INSTALACIONES ADSCRITOS A LA AGENCIA MADRILEÑA PARA EL APOYO A LAS PERSONAS ADULTAS CON DISCAPACIDAD PERTENECIENTE A LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID”.**

### **1. OBJETO DEL CONTRATO**

El presente contrato tiene por objeto la contratación de un **servicio de mantenimiento integral** que garantice la correcta conservación y funcionalidad de los edificios, instalaciones y equipos adscritos la Agencia Madrileña para el Apoyo a las Personas Adultas con Discapacidad, en adelante AMAPAD, que se relacionan en el apartado 4 del presente pliego, de tal manera que quede asegurada la continuidad de los servicios que se prestan a la sociedad madrileña; la seguridad de los empleados públicos y trabajadores que desarrollan su actividad en las diferentes dependencias, así como la de los ciudadanos que acceden a ellas; y una mejor eficiencia energética, en aras de conseguir una utilización más responsable y comprometida con el medio ambiente, todo ello bajo la observancia y estricto cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación en cada caso.

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

### **2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las diferentes prestaciones que se deriven de la ejecución del presente contrato, se llevarán a cabo en los siguientes inmuebles: Edificio c/ Guzmán el Bueno nº 24, Local c/ Guzmán el Bueno nº 22 y Edificio c/ Meléndez Valdés nº 35, en la forma y con las características que se determinan en este pliego.

De igual manera, en lo que se refiere a cada uno de los inmuebles, la prestación del servicio de mantenimiento se extenderá a todos los espacios, equipos y componentes que puedan resultar como modificación o ampliación de los inmuebles y sistemas ya existentes. Todo lo anterior se deberá entender durante el tiempo de vigencia del contrato y con una comunicación previa, por parte de la AMAPAD, a la empresa adjudicataria.

### **3. ALCANCE DEL MANTENIMIENTO INTEGRAL**

El mantenimiento integral de los inmuebles, instalaciones y equipos previstos en el presente contrato conlleva la ejecución de diferentes trabajos de mantenimiento general y actividades especializadas que requieren para su desarrollo las autorizaciones/acreditaciones correspondientes, así como los medios técnicos y materiales adecuados para llevarlos a cabo.



### 3.1 SERVICIO DE MANTENIMIENTO GENERAL

Se incluyen los trabajos para prestar un servicio de mantenimiento en los inmuebles en donde se ubican los locales y dependencias adscritas a la AMAPAD.

Conllevará la realización de trabajos de conservación:

- albañilería, tanto en el interior como en los tejados, azotea, terraza y aleros;
- fontanería;
- carpintería;
- cerrajería;
- vidriería;
- pintura y acabados;
- red horizontal de saneamiento.

Además de los trabajos que se puedan demandar en estas instalaciones, la prestación del servicio que se contrata incluirá la realización de las revisiones y tratamientos que se requieran en cada caso.

Sin que ello pueda suponer una identificación y caracterización suficiente frente al adjudicatario final, en el ANEXO IV aparecen referidos los tipos de aparatos, instrumentos, sistemas y demás equipos técnicos que conforman estas instalaciones. De igual forma, en el citado anexo, se indican las frecuencias de actuación que se consideran mínimas.

La ejecución de aquellas prestaciones del servicio de mantenimiento integral se realizará en los horarios y por el personal contemplado en el presente pliego.

### 3.2 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO ESPECIALIZADO

Los tipos de mantenimiento especializado que se han considerado y que se desarrollan en el presente pliego son los siguientes:

- a) Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de instalaciones, equipos y sistemas de protección contra incendios. En el ANEXO I se detallan las operaciones a realizar.
- b) Servicio de Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones, del sistema de climatización. En el ANEXO II se detallan las operaciones realizar.
- c) Servicio de mantenimiento integral de aparatos elevadores. En el ANEXO III se detallan las operaciones a realizar.

## 4. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES E INSTALACIONES OBJETO DEL CONTRATO

### 4.1 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES.

Los tres inmuebles adscritos a la AMAPAD están ubicados contiguamente en la misma manzana, entre las calles Guzmán el Bueno y Meléndez Valdés.



#### **a) Edificio c/ Guzmán el Bueno nº 24.**

Edificio de 4 plantas más bajo cubierta, con una superficie edificada total de 808,16m<sup>2</sup>. La planta baja se encuentra a nivel de la cota de la calle en el punto de acceso al edificio. El edificio cuenta con un núcleo de comunicaciones verticales formado por escalera y ascensor que comunica todas las plantas, salvo la planta de bajo cubierta a la que no llega el ascensor y un lucernario.

La entrada se produce por la calle de Guzmán El Bueno, accediendo a un vestíbulo general que da acceso a los aseos de planta, al núcleo de comunicaciones verticales y a dos puertas de comunicación con la zona de oficinas de esta planta.

La planta primera cuenta con tres despachos, una sala de reuniones, un cuarto técnico de instalaciones y una zona diáfana de oficinas, además del núcleo de comunicaciones verticales y de los dos aseos de planta.

La planta segunda cuenta con dos despachos y dos zonas de oficinas diáfanas, además del núcleo de comunicaciones verticales y de los dos aseos de planta.

La planta tercera cuenta con un despacho, un cuarto de archivo y tres zonas de oficinas diáfanas, además del núcleo de comunicaciones verticales y de los dos aseos de planta.

En la planta de bajo cubierta se ubica un almacén y una sala de estar para los trabajadores, además de la azotea y una terraza no transitable.

La comunicación de cada planta con el núcleo vertical de comunicaciones (con el vestíbulo general en el caso de la planta baja) se realiza a través de puertas antiincendios con sistema de cierre automático.

El edificio dispone de 8 aseos con lavabo y 1 baño adaptado con lavabo.

#### **b) Local c/ Guzmán el Bueno nº 22.**

La superficie edificada total del local es de 212,80m<sup>2</sup>.

El local se desarrolla en planta baja, por donde tiene su único acceso directo desde la vía pública, y en planta sótano, con una comunicación hacia el núcleo de comunicaciones verticales comunes del edificio.

La entrada se produce por la calle de Guzmán el Bueno, accediendo a un vestíbulo de control de accesos desde el que se da paso a los despachos, al baño adaptado de planta y a la escalera de comunicación con la planta de sótano.

La planta baja se distribuye en sala de espera, control de seguridad, cinco despachos, almacén, baño adaptado y archivo. La planta de sótano se destina casi enteramente a almacén-archivo de documentación, a excepción de un aseo.

La comunicación entre ambas plantas se realiza a través de una escalera de trazado irregular, sin que exista sectorización entre ambas plantas.



### **c) Edificio c/ Meléndez Valdés nº 35**

Inmueble con una superficie total construida de 492m<sup>2</sup>, con dos plantas bajo rasante y una bajo cubierta.

En la planta baja, a nivel de calle, zona de entrada, baño adaptado, sala de oficinas diáfana.

En la planta primera, sala de reuniones, despacho y sala de oficinas. 3 aseos y 3 lavabos.

Zona bajo cubierta, diáfana.

### **4.2 DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES QUE DEBERÁN MANTENERSE:**

En general, en el alcance del contrato se incluyen las siguientes instalaciones y/o elementos.

- Instalación de protección contra incendios: sistemas de detección y alarmas, sistemas de retención de puertas cortafuegos, puertas cortafuegos, extintores y Bocas de Incendio Equipadas, señalización fotoluminiscente y de evacuación.
- Instalación de climatización. Equipos autónomos, fancoils y recuperadores de calor. Red de conductos y difusores.
- Instalación eléctrica. Alumbrado interior y de emergencia. Cuadros eléctricos. Líneas repartidoras.
- Red de saneamiento y desagües. Desagües. Bajantes y arquetas. Cazoletas y sumideros.
- Instalaciones de fontanería. Redes de distribución. Terminales y aparatos. Termos eléctricos.
- Aparatos elevadores
- Video porteros

A nivel de cada uno de los inmuebles incluidos en el presente contrato, los principales componentes de las instalaciones y elementos más destacables son los que se describen a continuación:

#### **Edificio Calle Guzmán el Bueno 24.**

- Sistema de protección contra incendios: 9 Puertas antiincendios con sistemas de cierre automático (8 de doble hoja y 1 de una hoja), 2 Bocas de Incendio Equipadas (BIE).
- 1 Ascensor. 4 paradas. Carga: 450. Velocidad: 1/0,25
- Climatización: 24 unidades interiores Split, 6 unidades interiores cassettes, 1 unidad interior conductos, 20 unidades exteriores.
- Cuadro eléctrico de climatización genérico (planta office).
- 1 Termo eléctrico de 30 litros y 1 termo eléctrico de 25 litros.



- Cuadro general eléctrico en planta baja y cuatro cuadros eléctricos (uno por planta)
- 1 video portero

#### **Local Calle Guzmán el Bueno 22.**

- 1 puerta antiincendios.
- 1 cuadro eléctrico general.
- Climatización: 4 splits de pared y 1 unidad interior por conductos.
- 1 videoportero.

#### **Edificio Meléndez Valdés 35.**

- Ascensor (1): capacidad para 6 personas (475kg de carga). Parada en tres plantas. Maquinaria de accionamiento integrada en planta superior.
- Climatización: 2 unidades interiores de conducto, 2 unidades exteriores.
- 2 Termos eléctricos de 30 litros.
- Cuadro general eléctrico en planta baja y cuarto de contadores.
- Cuadro eléctrico alumbrado en planta 1ª.
- 1 video portero.

Sin que ello pueda suponer una identificación y caracterización suficiente frente al adjudicatario final, en el Anexo IV aparecen referidos los tipos de las máquinas, aparatos, instrumentos, sistemas y demás equipos técnicos que conforman estas instalaciones. De igual forma, en el citado anexo, se indican las frecuencias de actuación que se consideran mínimas.

### **5. TIPOS DE PRESTACIONES ASOCIADAS AL MANTENIMIENTO Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.**

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

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

- Mantenimiento preventivo (MP).
- Mantenimiento técnico legal (MT).
- Mantenimiento conductivo (MCD).
- Mantenimiento correctivo (MC).



- Mantenimiento modificativo (MM).
- Tareas auxiliares.
- Asesoramiento técnico en materia de gestión, mantenimiento y optimización de instalaciones.

A su vez, estarán incluidas dentro de las prestaciones, las inspecciones periódicas por Organismos de Control Autorizado (OCA) que deban realizarse durante el periodo de vigencia del contrato.

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

### **5.1 Mantenimiento preventivo (MP).**

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

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

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

### **5.2 Mantenimiento Técnico-Legal (MT).**

Se entenderá por mantenimiento técnico legal, el conjunto de acciones necesarias a efectuar periódicamente en las instalaciones, equipos, sistemas, inmuebles, etc., con el objeto de garantizar la identificación, evaluación, cumplimiento y seguimiento de los requisitos legales, reglamentos, ordenanzas que en cada caso le aplican, vigentes o las que surjan de modificaciones que se produzcan durante la vigencia del contrato, en lo que concierne al mantenimiento periódico.

Este tipo de mantenimiento se efectuará por aquellas empresas y entidades que cuenten con la preceptiva autorización de los órganos competentes en materia de industria, contratadas por la empresa adjudicataria, que asumirá los costes y tasas derivados, facilitando el acta de inspección al responsable del contrato.

### **5.3 Mantenimiento correctivo (MC).**



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

#### **5.4 Mantenimiento conductivo (MCD).**

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

#### **5.5 Mantenimiento modificativo (MM).**

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

#### **5.6 Tareas auxiliares.**

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

#### **5.7 Asesoramiento técnico en materia de gestión, mantenimiento y optimización de instalaciones.**

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

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





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

## **6. PLAN GENERAL DE MANTENIMIENTO.**

La empresa adjudicataria deberá elaborar al inicio del contrato un plan general de mantenimiento que incluya todas las actividades que se deban llevar a cabo para el correcto mantenimiento de las instalaciones, equipos e inmuebles que se encuentren en el ámbito del contrato.

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

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

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

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

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

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





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

De cualquier forma, las actuaciones de mantenimiento contratadas deberán efectuarse sobre los bienes inventariados en esta fase de contrato y no sobre inventarios precedentes.

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

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

- **Gamas de mantenimiento.**

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

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

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

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

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

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



## **7. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN APLICABLES AL SERVICIO DE MANTENIMIENTO.**

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

- La empresa adjudicataria deberá ejecutar el contrato con estricta sujeción a lo que se disponga tanto en este pliego como en el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares (PCAP), de acuerdo a las instrucciones que para su interpretación pudiera impartir el responsable del contrato y, en todo caso, con estricta observancia de lo establecido en el convenio colectivo que le aplique y demás normativa aplicable.
- Por parte del adjudicatario, se deberá implantar eficazmente el sistema de gestión de la información y control documental con las previsiones que se detallan en este Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), de manera que todas las actuaciones llevadas a cabo queden registradas en los registros correspondientes y documentadas con posterioridad.
- Sin perjuicio de los trabajos de revisión y planificación que se deban llevar a cabo durante el mes siguiente a la fecha de adjudicación del contrato para la elaboración del Plan General de Mantenimiento, la empresa adjudicataria deberá realizar de forma simultánea todas las revisiones periódicas obligatorias, de acuerdo a la normativa vigente, que les correspondan a los edificios, instalaciones y equipos incluidos en el ámbito de aplicación del presente PPT, de tal manera que se garantice el cumplimiento de las obligaciones de la AMAPAD, respecto al mantenimiento técnico legal.
- En cuanto a las actuaciones de mantenimiento, éstas se ejecutarán conforme al plan general de mantenimiento. Cualquier modificación que se pretenda introducir deberá estar justificada y contar con la aprobación del responsable del contrato.
- La empresa adjudicataria deberá elaborar los informes mensuales y anuales de mantenimiento previstos para cada caso, así como aquellos otros de carácter técnico y específico que se le requieran en relación con la ejecución del contrato.
- La empresa adjudicataria deberá solicitar al responsable del contrato, las autorizaciones previas correspondientes a los mantenimientos correctivo extraordinario y modificativo que se contempla en los epígrafes 8.3.2 y 8.5. de este PPT, respectivamente.
- Respecto a los libros de mantenimiento oficiales, el adjudicatario deberá suministrarlos y cumplimentarlos en tiempo y forma. De igual forma, tendrá la obligación de constituir y llevar actualizado el libro de registro de inspecciones/mantenimientos.
- El inventario de las instalaciones y equipos aportados en el Plan general de mantenimiento deberá mantenerse actualizado, así como su representación gráfica en forma de planos y esquemas, utilizando para ello de forma prioritaria el formato digital sin excluir la posibilidad de presentarlos en formato papel cuando concurren circunstancias excepcionales. De cualquier forma, deberá informar a la AMAPAD de cuantas bajas, altas y modificaciones pudieran producirse en el citado inventario.
- Atender a las instrucciones que imparta el responsable del contrato.



- Cuando así lo requiera la AMAPAD a través del responsable del contrato, la empresa adjudicataria deberá prestar asesoramiento y asistencia técnica.
- Los trabajos objeto del contrato se ejecutarán con el debido cuidado de las instalaciones, mobiliario y otros elementos. Se deberá delimitar y señalizar el recinto que comporte algún riesgo para las personas, durante las actuaciones establecidas sobre los equipos, con todos los medios y elementos de protección que sean necesarios.
- En todos los casos, tras los trabajos realizados, la empresa adjudicataria será responsable de dejar las instalaciones en perfecto estado de funcionamiento con la debida garantía y limpieza de la dependencia afectada, encargándose de la recogida y transporte de máquinas, elementos, escombros, y demás residuos que pudieran haber surgido como consecuencia de la avería y la posterior reparación o la revisión preventiva, o de cualquier actuación de mantenimiento básico. En este sentido, con carácter particular, en lo que se refiere a los residuos de los equipos de iluminación, eléctricos y electrónicos generados como consecuencia del desarrollo del contrato, la empresa adjudicataria será la responsable de su recogida y traslado hasta el punto limpio.
- Se coordinará con otros contratistas que pudieran estar presentes en el edificio para asegurar un mínimo de interferencias y paradas de las instalaciones y servicios.
- El adjudicatario facilitará la labor de supervisión de los trabajos por parte del responsable del contrato y colaborará en todo aquello que demande y que esté relacionado con dicha supervisión. La presencia de este responsable no eximirá a la empresa adjudicataria de realizar el servicio de forma adecuada y conforme a las prescripciones presentes en este PPT. En ningún caso, la responsabilidad de los resultados, calidad y seguridad de los servicios prestados dejará de ser de la empresa adjudicataria.
- Se informará al responsable del contrato, con carácter inmediato, de cualquier situación que, a juicio de la empresa adjudicataria, entrañe o pueda entrañar, por causa razonable y justificada, un riesgo grave que comprometa la seguridad de los empleados públicos de la AMAPAD; la de los trabajadores que prestan servicio en cualquiera de las dependencias; y/o la de los ciudadanos.
- Sin perjuicio de lo que se disponga de forma particular, la empresa adjudicataria deberá asumir la responsabilidad de los daños que se pudieran causar durante la ejecución de los trabajos o como consecuencia de los mismos, tanto en las instalaciones, equipos materiales, dependencias o personas, así como las indemnizaciones a que hubiere lugar. Para tal fin, la empresa adjudicataria asume la obligación de suscribir y mantener en vigor durante toda la vigencia del contrato un seguro de responsabilidad civil por el importe y en las condiciones previstas en el PCAP.
- En aquellos casos en los que la retirada de un equipo o de una parte constitutiva esencial de la instalación de protección contra incendios (PCI) pueda comprometer su correcto funcionamiento, la empresa adjudicataria deberá sustituir el equipo, o la parte a que se refiera, por otro elemento de características similares hasta el momento de su reposición, sin que dicha sustitución suponga coste alguno para los intereses de la AMAPAD.



- La empresa adjudicataria deberá disponer, de forma suficiente y adecuada, de los medios humanos, técnicos y materiales que en cada momento requiera la ejecución de los trabajos contratados, en función de la complejidad, peligrosidad y duración.
- En relación con los medios humanos, se deberá garantizar la cualificación profesional de los perfiles técnicos exigidos, con la previsión de cobertura de suplencias por causa de descansos, relevos, vacaciones, enfermedad, licencias o formación, entre otros. En este sentido, la empresa adjudicataria deberá comunicar a la AMAPAD una relación inicial de las personas asignadas al servicio, así como todas aquellas variaciones que pudieran producirse

## **8. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS PRESTACIONES ASOCIADAS AL SERVICIO DE MANTENIMIENTO.**

### **8.1 Condiciones particulares aplicables al mantenimiento preventivo.**

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

- Las operaciones y trabajos que establezcan los fabricantes o instaladores de los equipos en los correspondientes libros de mantenimiento.
- Las operaciones ordinarias que la empresa adjudicataria estime necesarias, con objeto de cumplir con las obligaciones profesionales y garantizar su responsabilidad.
- Las operaciones de carácter mínimo que, a juicio de la AMAPAD se consideran necesarias, pero no suficientes, con el alcance y la periodicidad que se establece en el Anexo IIV de este Pliego. En este sentido, las frecuencias que se han considerado son las siguientes:
  - Según necesidad, trabajos que en el desarrollo de las labores propias de los distintos mantenimientos que se detecten, no requieran alteración sustancial de los trabajos planificados (SN).
  - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia semanal (S).
  - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia quincenal (Q).
  - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia mensual (M).
  - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia bimestral (B).
  - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia trimestral (T).
  - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia semestral (SM).
  - Trabajos planificados o previstos a realizar según estación (SE).
  - Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia anual (A).

Todas estas operaciones deberán formar parte del cronograma de actuaciones correspondientes al mantenimiento preventivo del plan general de mantenimiento especificado en el presente PPT.

### **8.2 Condiciones particulares aplicables al mantenimiento técnico legal.**

La empresa adjudicataria será responsable de la gestión, ejecución y control de cuantas actuaciones de mantenimiento obligatorias se deriven de la legislación específica que le sea de aplicación a los bienes objeto de este contrato, sin perjuicio de que estas actuaciones se tengan que llevar a cabo por organismos de control autorizados (OCA),



empresas autorizadas por la Autoridad competente o, incluso, por ella misma, en el caso de que cuente con la autorización pertinente.

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

La empresa adjudicataria deberá poner en conocimiento del responsable del contrato, con la debida antelación, la fecha en la que se llevarán a cabo las actuaciones de mantenimiento preventivo. En este sentido, la asistencia de personal de la empresa adjudicataria a estas actuaciones, cuando no sean realizadas directamente por su personal adscrito, quedará incluida en el precio del contrato.

El coste de estas revisiones obligatorias será por cuenta del adjudicatario, aunque tenga que ser realizada por una entidad oficial, organismo de control (OC) o empresa autorizada ajenos al adjudicatario.

### **8.3 Condiciones particulares aplicables al mantenimiento correctivo.**

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

- Mantenimiento correctivo ordinario.
- Mantenimiento correctivo extraordinario.
- Actuaciones inmediatas ante urgencias.

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

#### **8.3.1 Mantenimiento correctivo ordinario.**

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

La ejecución de este tipo de trabajos se llevará a cabo por el equipo de trabajo, durante los tiempos de trabajo establecidos como jornada presencial, utilizando los medios técnicos y materiales que debe aportar la empresa adjudicataria, así como cualquier otro necesario y no incluido en los anteriores. En el apartado 10.3 del presente PPT se describen los criterios para la autorización de adquisición de materiales de la bolsa contemplada. A modo de ejemplo, están incluidas dentro de este conjunto intervenciones tales como:

- la sustitución de lámparas fundidas,
- la reparación de los elementos terminales de la instalación de ACS y saneamiento,
- los repasos puntuales de pintura,



- la sustitución o reparación de tomas de corriente eléctrica no operativas o deterioradas,
- el cambio de manillas en puertas y ventanas, o el ajuste de sus bisagras para que recupere su verticalidad
- Reparación básica de mobiliario,

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

### **8.3.2 Mantenimiento correctivo extraordinario.**

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

La ejecución de este tipo de trabajo requerirá una autorización previa de la AMAPAD, debido a su entidad y por el efecto económico que pueden suponer.

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

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

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

- Tipo de incidencia detectada.
- Descripción de los trabajos a realizar.
- Descripción de los equipos, materiales o componentes de la instalación sobre los que será necesario intervenir.
- Plazo de ejecución estimado.

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

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

- Número de unidades que se requieren y su correspondiente precio unitario.
- Coste de la mano de obra con referencia al número de horas estimado y el precio de la hora trabajada (que excedan la jornada presencial programada o que requieran de otros profesionales). En el caso de poder cubrirse con la bolsa de horas contemplada en el presente PPT, simplemente se indicará la previsión de horas.
- Coste estimado de los desplazamientos, en su caso.
- Coste total de ejecución material, coste total de contrata y cuantía correspondiente al IVA aplicable.





- Autorización de la ejecución de los trabajos, por parte de la AMAPAD.

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

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

### 8.3.3 Servicio de atención de averías

La empresa adjudicataria dispondrá de Lunes a Viernes en horario de 8 a 19 horas de un servicio atención de averías para atender y actuar las diferentes demandas que surjan en cualquiera de los inmuebles objeto de este contrato, salvo que coincida el con el horario de prestación presencial del servicio y sean suficientes los efectivos destacados para ello. De forma particular, aunque no exclusiva, las actuaciones realizadas por este servicio serán necesarias cuando concorra alguna circunstancia que requiera una actuación inmediata.

- **Prestaciones cubiertas por el servicio averías**

El servicio cubrirá las prestaciones siguientes:

- Actuación directa en el lugar en el que se ha producido la incidencia, pudiendo actuar el equipo de intervención que se desplace, bien como apoyo de los efectivos que habitualmente se encargan del mantenimiento en condiciones normales, bien como único medio de intervención.

- **Gestión de avisos para la intervención del servicio**

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

- La identificación de la persona o personas responsables de la atención del servicio.
- Los teléfonos de contacto para la atención del servicio.
- Una única dirección de correo específica con la que comunicarse para este tipo de intervenciones. El establecimiento de este canal de comunicación no podrá sustituir, de modo alguno, a la comunicación vía telefónica a través de los números de teléfono habilitados al efecto.

- **Desplazamientos y acceso hasta el lugar de intervención.**

El desplazamiento hasta el lugar de la intervención correrá a cargo de la empresa adjudicataria y se llevará a cabo tan pronto como requieran las circunstancias. El plazo máximo para intervenir desde la comunicación del aviso será de 2 horas, el





mismo que el establecido para la atención de las averías de carácter urgente, salvo causa justificada.

En aquellos casos en los que para atender una incidencia se requiera acceder a un inmueble que se encuentre cerrado, el equipo de intervención del servicio deberá recoger, en primer lugar, el juego de llaves específico que se encuentra custodiado en la sede de C/ Guzmán el Bueno, 24.

- **Coste económico de las intervenciones del servicio de averías**  
El coste correspondiente a las horas de trabajo efectivo que se realicen en la intervención se cubrirá con el fondo previsto en la bolsa de horas para el mantenimiento correctivo, modificativo e intervenciones urgentes, de acuerdo a los precios establecidos para las categorías profesionales.
- **Comunicación de las intervenciones urgentes al responsable del contrato.**  
Sin perjuicio de las instrucciones que se puedan establecer en cada caso concreto, en función de la gravedad real de la incidencia, el interlocutor responsable de la empresa adjudicataria deberá notificar al responsable del contrato cada actuación de urgencia que atienda el servicio de averías, a primera hora del primer día laborable posterior a la incidencia, indicando motivo de la intervención, estado de la misma y tiempo y personal empleado.
- **Facturación y seguimiento de las intervenciones del servicio averías**  
El coste de las intervenciones del servicio se facturará con cargo a la bolsa de horas prevista en el epígrafe 9.1.6 de este pliego y en la forma en la que se detalla, de manera que pueda realizarse un seguimiento exhaustivo de ella.

#### **8.3.4 Tiempos de respuesta y forma de intervención en función de la casuística.**

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

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

- **Avería urgente.** Por avería urgente se entiende toda aquella avería que, en caso de no ser reparada de forma inmediata, pudiera conllevar serios perjuicios para los intereses de la AMAPAD, como consecuencia de la aparición de riesgos para la seguridad y salud de las personas y/o por las pérdidas económicas que supone el hecho de que el coste de los daños potenciales supere a la suma de los costes parciales correspondientes a los materiales, piezas de sustitución y mano de obra necesarios para su resolución.
- **Avería no urgente.** Por avería no urgente se entiende toda aquella distinta a la anterior, que no precisa una actuación inmediata para su resolución y que permite analizar y planificar las medidas a adoptar.

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



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

En ambos casos, el plazo se computa sin tener en cuenta los sábados, domingos y festivos. Una vez iniciados los trabajos para la reparación de una avería, ésta debe quedar finalizada sin dilación en el tiempo, salvo causa justificada frente a la AMAPAD.

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

### **8.3.5 Condiciones específicas de mantenimiento correctivo en los inmuebles.**

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

- **Albañilería.** Reposición de solados desprendidos, siempre que no excedan de dos metros cuadrados por inmueble y anualidad. Incluirá, de igual manera, las revisiones y reparaciones puntuales, si hubiera deterioros fortuitos en estos elementos; actuaciones complementarias de acabado; repaso de juntas con mortero en losas perimetrales exteriores e interiores, según necesidad.
- **Tejados, azoteas y aleros.** Revisión de los tejados y azoteas con limpieza de cazoletas; repaso general de baberos, siempre que no excedan de diez metros cuadrados año por inmueble y anualidad; reparación de las goteras que se pudieran producir debidas a roturas, desplazamiento de tejas o defectos de impermeabilización hasta un máximo de 20 metros cuadrados por inmueble y anualidad; y revisión del estado de los aleros. Los trabajos en altura se realizarán por personal cualificado y entrenado sin coste para la AMAPAD.
- **Pinturas y acabados.** Se entenderá incluidos en este apartado, los trabajos de preparación de paramentos horizontales y verticales; la aplicación de pinturas de todo tipo, en acabado similar al existente; así como actuaciones complementarias de acabados en dichos paramentos, puertas, ventanas y otros elementos, motivadas por reparaciones o desperfectos puntuales que surgieran durante la vigencia del contrato, estando incluido los correspondientes trabajos de igualación, sellado de grietas y pequeñas fisuras, sin coste, siempre que estos trabajos no excedan de un máximo de 150 metros cuadrados por anualidad.
- **Techos técnicos.** Sustitución de placas de falso techo deterioradas, incluso montaje de accesorios hasta un máximo de 10 metros cuadrados por anualidad.
- **Carpintería y cerrajería.** Mantenimiento y revisión de distintos elementos de la edificación, como escaleras y barandillas, puertas y ventanas, rejas y cerramientos,



estructura, cubiertas y balcones, fachadas, suelos, techos y paredes, canalones y bajantes. Reposición de pomos, bombines, muelles, resbalones, cerraduras en puertas y ventanas, en los diferentes tipos de materiales que las componen. De igual forma, se considerarán incluidos en este apartado los trabajos siguientes:

- Fijación de bisagras en puertas interiores.
- Pequeños trabajos de soldadura, tanto eléctrica como oxiacetilénica.
- Ajuste de puertas y ventanas.
- Colocación de escarpas, clavazón, carchelas, escuadras, entre otros.
- Pegado de moqueta, linóleo, sintasol, etc.,
- Montaje y desmontaje de suelo técnico, incluso nivelación.
- Montaje y desmontaje de mobiliario para ejecución de obras o reparaciones.
- Sujeción de cartelería desprendida, según necesidad.

#### **8.4 Condiciones particulares aplicables al mantenimiento conductivo.**

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

- Programación de las condiciones de funcionamiento de los distintos equipos o instalaciones, como por ejemplo centralitas de alarmas de incendios, equipos e instalaciones de climatización, codificación de claves del sistema PCI, programación de nomenclaturas de zonas de alarma, derivadas de averías y modificaciones de menor entidad, etc.
- Conexión, desconexión y reconfiguración de las centralitas de alarma de incendios cuando se requiera una actuación del servicio de averías como consecuencia de la recepción de una señal de alarma en la Central Receptora de Alarmas (CRA) o la comunicación de un aviso de emergencia.

#### **8.5 Condiciones particulares aplicables al mantenimiento modificativo.**

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

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

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



Con carácter general, las intervenciones de mantenimiento modificativo serán llevadas a cabo dentro de los horarios establecidos para el equipo de trabajo y siempre y cuando la carga de trabajo asociada al resto de actuaciones así lo permita, por lo que únicamente será facturable la parte correspondiente al material empleado, según lo establecido en el apartado 10.3 del presente PPT sobre la bolsa de materiales.

### **8.6 Condiciones particulares aplicables a tareas auxiliares.**

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

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

## **9. MEDIOS HUMANOS.**

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

### **9.1 Medios humanos.**

#### **9.1.1 Perfiles profesionales.**

Para la ejecución de aquellas prestaciones contempladas en el contrato que no tengan el carácter de especializadas la empresa adjudicataria deberá disponer de un **operario con la categoría de oficial de 1ª**, con al menos un año de experiencia, y suficientemente capacitado para actuar ante cualquier tipo de trabajo en el ámbito del mantenimiento integral y con conocimientos acreditados y suficientes, según corresponda, en los campos siguientes:

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

Dado el reducido tamaño de los inmuebles adscritos a la AMAPAD, la empresa adjudicataria no es necesaria que exista una plantilla presencial diaria, garantizando igualmente el mantenimiento integral.

A este respecto, la empresa adjudicataria propondrá un calendario de actuaciones, incluido en el Plan General de Mantenimiento previsto en el epígrafe 6 de este PPT.



El trabajador deberá contar con la habilitación profesional requerida en cada caso por la legislación vigente.

El horario de prestación del servicio es el siguiente:

- Lunes (no festivos) de 9:00 a 13:00 horas.

Esta distribución podrá variarse a demanda de la AMAPAD para adaptarse a las necesidades del servicio que haya que cubrir en cada momento.

En cualquier caso, el número máximo de horas anuales contratadas será **de 208 horas**.

### **9.1.2 Variación de los turnos y horarios.**

La AMAPAD se compromete a comunicar por escrito a la empresa adjudicataria las variaciones que considere que hay que introducir en el turno y horario fijados para el trabajador, en función de las necesidades reales que se observen.

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

En lo que se refiere a las horas, en función del desarrollo de los trabajos y de las necesidades que puedan surgir, la AMAPAD podrá distribuir las horas de prestación mensual del servicio entre los diversos edificios.

### **9.1.3 Sustituciones y suplencias.**

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

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

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

Esta repetido salvo que lo que queramos decir es lo siguiente La empresa adjudicataria deberá comunicar a los responsables del contrato de la Agencia Madrileña para el Apoyo a las Personas Adultas con Discapacidad, la identidad de la empresa y las personas que vayan a prestar servicios especializados con una antelación mínima de 48 horas.



En caso de accidente o perjuicio de cualquier género con ocasión del ejercicio de los trabajos, el adjudicatario cumplirá lo dispuesto en las normas vigentes bajo su responsabilidad, sin que esto alcance en modo alguno a la Comunidad de Madrid.

Al inicio y a la finalización del contrato, la empresa adjudicataria comunicará a la AMAPAD el trabajador contratado adscrito a la ejecución del contrato indicando su categoría profesional, jornada, antigüedad, salario base, complementos o pluses debidamente cuantificados, costes sociales y convenio colectivo al que se encuentran acogidos, para el supuesto de que existiera obligación de subrogar al personal que preste sus servicios en la empresa adjudicataria. La misma información deberá aportarse por la empresa cuando se produzca la sustitución de algún efectivo.

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

#### **9.1.4 Identificación del personal y permiso de acceso.**

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

#### **9.1.5 Dirección y control del equipo de trabajo.**

El personal que efectúe la prestación de los servicios que se contratan deberá estar dirigido y controlado por la persona nombrada por la empresa como interlocutor responsable del servicio, cuyas facultades, características y funciones del interlocutor responsable del servicio se encuentran especificadas en el epígrafe 12.2 de este PPT.

Se estima **1 hora/semanal de técnico coordinador** que ejerza la interlocución, con máximo 52 horas anuales.

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

Para hacer frente al coste de las actuaciones de mantenimiento correctivo y modificativo que supongan una extensión de las horas establecidas, los horarios ordinarios establecidos, así como las intervenciones del servicio de averías, se prevé, incluida en el precio de licitación del contrato, una bolsa de horas por importe máximo de **3.000 euros/ año (I.V.A. no incluido)**. Las horas previstas en la bolsa se realizarán en horario de apertura de los edificios, de 8:00 a 19:00 horas, de lunes a viernes, por lo que no tendrán carácter extraordinario.





El número máximo de horas previsto es de 250 al año, requiriéndose para su variación una modificación previa del contrato. Esta cantidad se podrá consumir o no, según necesidad. No se abonará el remanente de la bolsa en el caso de que el presupuesto no se haya consumido durante el año.

En el caso de que se incremente el límite máximo de horas previsto en la bolsa de horas para la ejecución de trabajos en “jornada ordinaria”, por parte del profesional de oficio, como mejora prevista en los criterios de adjudicación, las horas concretas ofertadas serán las que primeramente se consumirán durante el plazo de ejecución del contrato.

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

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

## **10. MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES.**

### **10.1 Medios Técnicos.**

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

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

- Profesional de oficio de 1ª categoría que presta asistencia.
- Técnico coordinador (interlocutor)





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

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

Dichos medios se clasifican en:

- Herramientas de mano, para tipología de actuación eléctrica–electrónica.
- Herramientas de sujeción de equipos a los paramentos.
- Herramientas de metrología para señales eléctricas–electrónicas.
- Herramientas de mano de fontanería.
- Herramientas de soldadura eléctrica y oxiacetilénica.
- Medio de transporte de técnicos y herramientas para asistencia a los mantenimientos y posibles averías de las instalaciones y equipamientos.
- Herramientas de verificación de peso y presión.

#### **10.1.1 Adecuación de los medios técnicos.**

Los medios técnicos que se utilicen en el ámbito del contrato deberán tener las características técnicas y la precisión adecuada a la labor para la que vayan a ser utilizados, cumplirán la normativa vigente, presentarán un buen estado de conservación y no representarán un peligro ni para el propio trabajador ni para terceros, siempre y cuando se utilicen dentro de los límites establecidos por el fabricante.

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

#### **10.1.2 Utilización de medios técnicos particulares.**

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

#### **10.2 Medios Materiales y condiciones de suministro.**

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

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



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

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

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

### **10.3 Bolsa de materiales.**

Se constituirá una bolsa cuantificada en **3.000 euros/año (I.V.A. no incluido)** para la compra de materiales que tengan como destino la sustitución y reposición de aquellos que sean de fácil deterioro y que no deben ser aportados por el adjudicatario (que figuran en el ANEXO V), de tal manera que se garantice la continuidad de los servicios, así como el suministro de aquellos otros que sean necesarios para afrontar las modificaciones que se requiera realizar para adecuar los edificios, equipos e instalaciones a nuevos usos y normativa.

Esta bolsa de materiales se encuentra incluida en el precio de licitación.

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

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

Con el objeto de facturar el coste de los materiales y productos que se adquieran a través de la bolsa de materiales y poder realizar un seguimiento de la bolsa de materiales, la empresa adjudicataria expedirá mensualmente un documento firmado por el coordinador interlocutor del servicio en el que figurará, como mínimo, la información siguiente:

- Mes al que corresponde la relación de materiales.
- Relación de materiales dotados incluyendo el número de unidades y el importe unitario (con y sin IVA).
- Fecha en la que se han efectuado cada una de las actuaciones a las que se asocian los materiales.
- Inmueble en el que se han llevado a cabo dichas actuaciones.



Los gastos superiores a 200 euros, bien en un material unitario o como suma de las varias unidades del mismo material, requerirán la autorización previa del responsable del contrato.

El responsable del contrato llevará el control sobre los gastos mensuales, importes consumidos y disponibles, pudiendo requerir información adicional a tal efecto.

En el caso de que se incremente el límite máximo del importe de la bolsa de materiales para la ejecución de trabajos como mejora prevista en los criterios de adjudicación, el importe ofertado será el que primeramente se consumirá durante el plazo de ejecución del contrato.

### **10.3.1 Garantías del suministro soportadas por el contratista**

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

En el caso que se advierta durante el plazo de garantía que los productos suministrados no son adecuados, bien por no cumplir con los requisitos técnicos que se les exige, bien por los defectos que puedan presentar, sin que esto pueda ser debido a causas achacables a la AMAPAD, la empresa adjudicataria, tras la oportuna comunicación del responsable de la dirección de la ejecución del contrato, retirará los citados productos y **los sustituirá en el menor plazo de tiempo posible**, sin que todo ello suponga coste alguno para la Administración.

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

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

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

### **10.3.2 Suministro alternativo.**

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

### **10.3.3 Entrega de materiales.**

Todas las entregas se realizarán conforme al procedimiento que, en su caso, se acuerde, debiendo ir acompañadas de un albarán de entrega de mercancía cuya copia



deberá ser entregada al departamento técnico correspondiente responsable de la dirección de la ejecución del contrato, por parte de la AMAPAD para su archivo y validación. El albarán de entrega deberá estar firmado por personal autorizado por la AMAPAD para su recepción.

## **11. SISTEMA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN Y CONTROL DOCUMENTAL DE LOS SERVICIOS.**

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

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

### **11.1 Sistema informático de gestión del mantenimiento.**

La empresa adjudicataria ha de emplear durante toda la vigencia del contrato un sistema informático de gestión de las operaciones de mantenimiento que cubra los procesos de organización, planificación, control y seguimiento de los trabajos, permitiendo:

- a. Retroalimentar todas las operaciones y actividades realizadas por los técnicos asignados al contrato y facilitar la consulta a las mismas por parte de la AMAPAD.
- b. Controlar y supervisar la efectiva y adecuada realización de los trabajos, permitiendo consultar la trazabilidad de los mismos desde su origen (solicitud de ejecución, aviso de avería, fechas de intervención y naturaleza de las mismas, etc.) hasta su subsanación final, permitiendo la consulta de las mismas al Servicio de Seguridad de las Instalaciones.
- c. Gestionar las peticiones de servicio que se puedan realizar por parte de la Agencia.
- d. Almacenar los diferentes documentos requeridos en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.
- e. Obtener de forma autónoma, por parte del responsable del contrato el histórico de cada uno de los equipos existentes con las averías producidas en los mismos.

### **11.2 Registro de actuaciones, intervenciones y operaciones.**

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

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



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

### **11.3 Documentación asociada al contrato**

Sin menoscabo de la documentación específica que se relaciona en los anexos correspondientes a las condiciones de las operaciones de mantenimiento especializado y de aquella exigida por requerimiento legal, con carácter general la documentación que deberá generarse, registrarse y conservarse durante la vigencia del contrato es la siguiente:

- a. Al inicio del contrato, en un plazo no superior a un mes desde la firma del mismo, el contratista presentará Plan general de mantenimiento según lo requerido en el clausula sexta de este pliego.
- b. Registro semanal de las actividades de mantenimiento general y especializado realizadas en el horario establecido de presencialidad.
- c. Para el mantenimiento preventivo, registro por tipo de instalación o sistema, en base a la tabla de actividades y frecuencias que figura en el ANEXO IV. Informe trimestral de mantenimiento preventivo. Se incluirá en el registro las incidencias detectadas.
- d. Para el mantenimiento correctivo, la documentación generada por las actuaciones del mantenedor incluirá: partes de avería, intervención de mantenimiento efectuada, estadillo mensual de averías, registro anual de averías/incidencias por edificio, informe trimestral de mantenimiento correctivo.
- e. Documentación a presentar a la finalización del contrato. Un mes antes de la finalización del contrato el contratista entregará al Responsable del Contrato, al menos, los siguientes documentos: actualización del inventario de instalaciones y edificios, listado detallado de equipos, fechas previstas de las siguientes inspecciones por organismos.

La AMAPAD dispondrá de una copia en formato electrónico de toda la documentación generada durante la vigencia del contrato.



Los documentos a entregar a la terminación de los trabajos objeto del contrato serán entregados en soporte papel, si fuese necesario, y en soporte informático compatible con el sistema informático existente en la AMAPAD conforme a las directrices establecidas.

Si una avería se produjera en los últimos días de vigencia del contrato y el contratista no pudiera efectuar la reparación por falta de disponibilidad alguna pieza de repuesto por motivos que no le sean imputables, (v.g. debido a que la fecha de entrega prevista por parte de su proveedor sea posterior a la fecha de finalización del contrato), deberá encargarla y una vez recibida hacerse cargo de su abono.

#### **11.4 Control documental de los servicios.**

Con el objeto de acreditar documentalmente la realización de las actuaciones de mantenimiento que se desprendan de la ejecución del contrato, la empresa adjudicataria facilitará al responsable del contrato la siguiente documentación:

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

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

##### **11.4.1 Con respecto a las órdenes de trabajo y los partes de mantenimiento.**

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

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

Estos partes serán entregados en el momento de finalización de la actuación.

##### **11.4.2 Con respecto a los informes mensuales de actuaciones.**

Este informe será un compendio de las actuaciones llevadas a cabo cada mes, como consecuencia del desarrollo del plan de mantenimiento, y que han quedado inscritas en el registro de actuaciones, intervenciones y operaciones. La información mínima que se





deberá incluir en el informe será, al menos, la misma que se ha consignado en el citado registro. Serán entregados a la AMAPAD, junto con la factura mensual correspondiente.

#### **11.4.3 Con respecto al informe anual de actuaciones.**

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

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

- Inventario actualizado de las instalaciones con indicación de las altas y las bajas que se han producido en los últimos 12 meses de ejecución del contrato por edificio.
- Resumen de las actuaciones de mantenimiento efectuadas por edificio.
- Relación de informes y certificados entregados con indicación de la fecha de presentación.

#### **11.4.4 Con respecto a los documentos que se exijan derivados del mantenimiento técnico-legal.**

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

- **Instalaciones de protección contra incendios.**  
Se entregarán las actas de mantenimiento expedidas por empresa mantenedora habilitada, en relación a los aspectos y con la periodicidad establecida en las tablas I, II, y III del Anexo II del R.D. 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RIPCI). Las actas de mantenimientos estarán referidas a los elementos de la instalación siguientes:
  - Sistemas de detección y alarmas de incendios.
  - Los extintores.
  - Las bocas de incendio equipadas (BIE).
  - Sistemas para el control de humos y de calor.
  - Señalización luminescente.
- **Puertas de protección contra incendios: puertas resistentes al fuego.**
  - Conforme a lo dispuesto en el Documento de Apoyo Básico DB-SI/3. Mantenimiento de puertas peatonales con funciones de protección contra incendios reguladas por el DB SI, se deberá dejar constancia del mantenimiento en una etiqueta visible adherida a la puerta, facilitada por el suministrador de la misma, que indique la fecha del último mantenimiento, el nombre de la persona que los realizó y la fecha del último mantenimiento a realizar.
- **Aparatos elevadores.**
  - Actas de revisiones expedidas por la empresa/profesional habilitado.





- Certificados de inspección periódica emitidos por el Organismo de Control Autorizado que realice las inspecciones.

#### **11.4.5 Con respecto a la emisión de informes específicos.**

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

- Cuando se deba llevar a cabo una actuación de mantenimiento correctivo que, por su envergadura y/o coste económico, se considere o puede considerarse que se encuentra incluido en lo que se entiende como “mantenimiento correctivo extraordinario”.
  - Cuando se observen deficiencias en los equipos o sistemas de protección contra incendios que no puedan ser corregidas durante el mantenimiento, que no cumplan con las disposiciones vigentes que les sean aplicables o no sean adecuados al riesgo de incendio del edificio, sector o área de incendio destinada a proteger.
  - Cuando la normativa que se le sea de aplicación al bien objeto de mantenimiento se haya visto modificada y sea necesario adoptar medidas para adecuarlo a las nuevas disposiciones.
  - Cuando se requiera aplicar medidas correctoras como consecuencia de los controles efectuados en los sistemas de climatización, en relación a la calidad del aire interior o sus condiciones higiénicas.
  - Cuando la prestación de los servicios contratados se haya visto afectada por una huelga.
  - Cuando así lo requiera el mantenimiento mínimo necesario estimado por la AMAPAD, de acuerdo a las operaciones a realizar y su periodicidad establecidas en el ANEXO IV.
  - A título de dar cumplimiento a las obligaciones en materia de coordinación de actividades empresariales, se tenga que informar con motivo de la existencia de un accidente de trabajo ocurrido en las dependencias de la AMAPAD como consecuencia de los riesgos derivados de actividades concurrentes. En este mismo sentido, se deberá informar por escrito cuando alguna de las actividades asociadas al contrato de mantenimiento genere riesgos específicos graves o muy graves que afecten a los empleados públicos dependientes de la AMAPAD o a los trabajadores de las empresas concurrentes en el centro.
  - En general, en todos aquellos casos en los que el responsable del contrato lo considere razonablemente necesario para acreditar la ejecución de una actividad concreta, conocer el funcionamiento de la instalación o para adoptar una decisión con base en un criterio técnico o prescripción legal.
- En aquellos casos en los que el plazo de emisión de los informes no esté estipulado por la naturaleza de los mismos, éste quedará fijado por el responsable de la dirección del contrato en la solicitud previa y concreta que se dirija a la empresa adjudicataria.

#### **11.4.6 Con respecto a los libros de mantenimiento de las instalaciones.**

Los libros de mantenimiento estarán constituidos por el conjunto de documentos



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

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

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

## **12. DIRECCIÓN, SUPERVISIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS TRABAJOS.**

### **12.1 Dirección de los trabajos.**

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

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

### **12.2 Interlocutor responsable del servicio.**

#### **12.2.1 Designación y características.**

A la formalización del contrato, la empresa adjudicataria deberá comunicar por escrito los datos identificativos de la persona designada como interlocutor responsable del servicio, así como su número de teléfono y una dirección de correo electrónico. Su titulación será, como mínimo, ingeniero técnico o equivalente. Deberá tener suficiente representatividad dentro del organigrama de la empresa para poder hablar, en las cuestiones relacionadas con el contrato, en nombre y representación de ella.

En este mismo acto, por parte de la AMAPAD, se facilitarán los datos de la persona nombrada como responsable del contrato.



### 12.2.2 Disponibilidad y comunicaciones.

Dispondrá de teléfono móvil para su localización inmediata en horario de 08:00 h a 19:00h de lunes a viernes, a efectos de la coordinación y seguimiento del contrato.

### 12.2.3 Funciones principales.

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

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

### 12.2.4 Seguimiento y coordinación.

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

## 13. NORMATIVA APLICABLE.

### 13.1 Normativa básica particular relacionada con el servicio de mantenimiento.

Todas las operaciones de mantenimiento objeto de este contrato estarán sujetas a las normas y recomendaciones vigentes, tanto en el ámbito estatal como en el particular de la Comunidad de Madrid, así como del Ayuntamiento de Madrid, atendiendo, especialmente y entre otras, a las siguientes:

- **General.**
  - R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- **Instalaciones de climatización.**
  - R.D. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
  - Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- **Instalaciones de protección contra incendios.**
  - R.D. 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
  - R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
  - R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.



- R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- **Instalaciones interiores de agua caliente sanitaria y agua fría de consumo humano.**
  - R.D. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
  - R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
  - R.D. 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- **Puertas resistentes al fuego.**
  - Documento de apoyo al Documento Básico DB-SI: Seguridad en caso de incendio. R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- **Aparatos elevadores.**
  - Reglamento de Aparatos de elevación y manutención, recogido en el RD 2291/1985, de 8 de noviembre, cualquier norma de adaptación y modificaciones posteriores.
  - Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre. –
  - Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores,
  - Real Decreto 474/1988, de 30 de marzo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 84/528/CEE, sobre aparatos elevadores y de manejo mecánico.
  - Real Decreto 57/2005, de 21 de enero, por el que se dictan las disposiciones de la Directiva del Parlamento europeo y del Consejo 95/16/CE en el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente.
  - Orden de 23 de julio de 2014, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se establecen los defectos a considerar en las inspecciones periódicas de ascensores en la Comunidad de Madrid.
  - Código Técnico de la Edificación (CTE) (RD 314/2006) y sus Documentos Básicos.

#### **14. Obligaciones en materia laboral, de seguridad social, fiscal, de prevención de riesgos laborales y medioambientales.**

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

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

##### **14.1 Prevención de riesgos laborales.**

En cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, y en concreto del Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de



coordinación de actividades empresariales, la empresa adjudicataria está sujeta a las siguientes obligaciones:

- **Con respecto a la documentación.**

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

- Entrega en formato electrónico de la evaluación de los riesgos derivados de la ejecución de todas las actividades previstas en el contrato y su correspondiente planificación de la actividad preventiva, sin perjuicio de cuantas modificaciones y revisiones sean procedentes al inicio de los trabajos, como tal, y durante su desarrollo.
- Documentación acreditativa de que se han cumplido, con respecto a sus trabajadores, las obligaciones establecidas en materia de formación e información relacionada con la prevención de riesgos laborales.
- Documentación acreditativa de que se han entregado los equipos de protección individual, conforme a los resultados de la evaluación de riesgos.
- Documentación acreditativa de la entrega al personal que destine a la ejecución del contrato de todos aquellos otros medios contemplados en la evaluación de riesgos que tengan una incidencia positiva en su seguridad.
- En su caso, relación de los trabajadores especialmente sensibles destinados a la ejecución del contrato, indicando las medidas de protección o prevención que deberán adoptarse.
- Medidas de preventivas destinadas a la protección de la maternidad.
- En su caso, información sobre los riesgos específicos de las actividades que se desarrollen en las diferentes sedes que puedan afectar a los trabajadores de la AMAPAD o de otras empresas concurrentes en los referidos establecimientos, en particular sobre aquellos que puedan verse agravados o modificados por circunstancias derivadas de la concurrencia de actividades.

- **Con respecto a la realización de actividades incluidas en el Anexo I del R.D. 39/97, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.**

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

- **Con respecto a las obligaciones en materia de coordinación de actividades empresariales.**

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

- Cumplir con las instrucciones dadas por la AMAPAD en materia de prevención.
- Trasladar la información y las instrucciones recibidas de la AMAPAD a sus trabajadores.
- Cooperar en la aplicación de la normativa de prevención de riesgos laborales con la AMAPAD, así como con el resto de empresas y trabajadores autónomos concurrentes en las diferentes sedes administrativas y centros base.



- Comunicar cualquier cambio o modificación que se produzca durante el desarrollo de la actividad, que sea relevante en materia preventiva.
- Comunicar a la AMAPAD los accidentes de trabajo que se produzcan durante la ejecución del servicio como consecuencia de los riesgos derivados de las actividades contratadas o concurrentes, así como los daños ocasionados a la propiedad.
- Comunicar de inmediato toda situación de emergencia que se produzca y que sea susceptible de afectar a la seguridad y salud del personal presente en las sedes administrativas.
- Cualquier otra actividad conducente al cumplimiento de la normativa en prevención de riesgos laborales, en general, y de coordinación de actividades empresariales, en particular.

#### **14.2 Obligaciones en materia medioambiental.**

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

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

#### **14.3 Obligaciones en materia laboral.**

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

#### **15. PREVISIONES EN CASO DE HUELGA.**

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

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





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

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

## **16. INSPECCIÓN Y GARANTÍA DE LOS TRABAJOS.**

### **16.1 Desmontaje de materiales o trabajos no adecuados.**

La AMAPAD, durante la ejecución de los trabajos, tendrá la capacidad de ordenar al contratista por escrito el desmontaje y retirada de cualquier material que en opinión de aquélla no sea conforme con los requisitos del contrato, y sustituirlo con el adecuado dentro del período de tiempo que se determine.

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

### **16.2 Garantía.**

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

### **16.3 Responsabilidades.**

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

## **17. SUBCONTRATACIÓN.**

La empresa adjudicataria podrá subcontratar el mantenimiento de las instalaciones objeto del contrato, siempre que el subcontrato lo realice con empresas que cuenten con la autorización y habilitación correspondiente al campo de actividad reglamentario.

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

Madrid, a fecha de firma.

POR LA ADMINISTRACIÓN,  
FECHA Y FIRMA





CONFORME:  
EL ADJUDICATARIO  
FECHA Y FIRMA



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926313937277241620267**

## ANEXO I

### CONDICIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES, EQUIPOS Y SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Se considerarán instalaciones de protección contra incendios los siguientes sistemas con sus correspondientes componentes:

- Detección y alarma
- Pulsadores de alarma
- Equipos de transmisión de alarma y avisos de fallo.
- Extintores.
- Alumbrado de emergencia
- Señalización Luminiscente
- Bloqueo y retención de puertas
- Elementos y sistemas de protección pasiva (puertas resistentes al fuego)
- Sistemas para el control de humos y de calor.
- Bocas de Incendio Equipadas (BIE)

#### I. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO:

##### - Mantenimiento preventivo:

Se contemplan los trabajos en las instalaciones y equipos de naturaleza preventiva:

Incluye la realización de las operaciones de mantenimiento preventivo de los distintos equipos y sistemas de protección contra incendios en las sedes de la AMAPAD.

La frecuencia de las mismas se indica en el ANEXO V (en el que, con carácter general, quedan definidas en el programa que se establece en la Sección 1ª, tablas I y II del Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de Protección contra Incendios).

La empresa adjudicataria, elaborará un programa de estas operaciones de mantenimiento preventivo a realiza que formará parte del Plan General de Mantenimiento. Dicho programa de mantenimiento se someterá a la revisión y aprobación del mismo por el Responsable del Contrato por parte de la AMAPAD.

##### - Mantenimiento correctivo derivado del preventivo:

El contratista deberá hacerse cargo de efectuar las reparaciones necesarias para el correcto funcionamiento de sistemas y equipos contra incendios de los inmuebles objeto del presente contrato, que sean detectadas de las revisiones periódicas efectuadas en cumplimiento de la normativa del PCI, atendiendo a los criterios establecidos en el apartado 8.3 del PPT.

##### - Servicio de reparación de averías.

Incluye un servicio de reparación de 8:00 a 19:00 horas, los días laborables del año, para cubrir cualquier incidencia o avería, según la clasificación contemplada en el PPT.

La empresa adjudicataria 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 en el que se encontraba o, al menos, manteniendo el mayor nivel operativo que sea posible en ese momento.



- Mantenimiento correctivo derivado del servicio de reparación de averías urgentes  
Incluye la realización de las operaciones de mantenimiento correctivo que se deban realizar como consecuencia de avisos por avería en las instalaciones que no puedan ser resueltas en el momento del aviso, comprendiendo todas las intervenciones precisas para la vuelta al idóneo funcionamiento previsto en el mantenimiento preventivo, comprendiendo la reparación por avería o rotura imprevista de cualquier máquina, equipo o instalación del edificio.
- Otros servicios incluidos en el contrato:  
Se incluyen dentro de este contrato tanto la realización del retimbrado de extintores como la prueba de presión quinquenal de las mangueras de las bocas de incendio equipadas, en caso de coincidir con la vigencia del mismo.

## II. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

### 1. **Mantenimiento preventivo:**

La periodicidad y contenido de las revisiones periódicas (cuatro visitas anuales con la periodicidad y alcance establecido en el RD 513/2017).

Con objeto de mantener las periodicidades establecidas por la reglamentación vigente, la AMAPAD ha incorporado un calendario de revisiones a seguir por parte del mantenedor en el ANEXO V del presente pliego. Al objeto de cumplir con este calendario la empresa dispondrá de personal suficiente para desempeñar los trabajos correspondientes al mantenimiento preventivo.

En los inmuebles adscritos a la AMAPAD se realiza la revisión definida como anual durante los meses de abril, mayo y junio, por lo que el mantenedor no podrá realizar la primera revisión anual después del trimestre citado. Si el mantenedor estima conveniente realizar la misma durante el primer trimestre lo solicitará al Responsable del Contrato quién dictaminará la procedencia del citado cambio. Una vez realizada la misma quedará fijada durante la vigencia del contrato. En caso de existir causas objetivas suficientes para realizar alguna modificación en la periodicidad de las revisiones, y previa autorización por parte del Responsable del Contrato, se podrá realizar la modificación necesaria siempre que entre las sucesivas revisiones no transcurran ni menos de 75 días ni más de 90 días (naturales).

Todas las revisiones tendrán que haber finalizado con anterioridad al cumplimiento del trimestre correspondiente, y deberán de ir acompañadas documentalmente de las fichas de trabajo, debidamente cumplimentadas y la ficha anual, además, del acta y certificado correspondiente.

Los aparatos, equipos, sistemas y componentes objeto del presente servicio de mantenimiento, se someterán a operaciones de revisión después de haber funcionado por causa de incendio.

### 2. **Mantenimiento correctivo:**

Se entiende como mantenimiento correctivo, todas las operaciones que sea necesario efectuar en las instalaciones para conseguir el perfecto funcionamiento de las mismas.

#### 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 avería en las instalaciones (comprendiendo todas las intervenciones precisas para la vuelta al idóneo funcionamiento previsto en el mantenimiento preventivo), así como:

- la reparación por avería o rotura imprevista de cualquier equipo o instalación de protección contra incendios del edificio no excluidas del contrato, incluyendo la mano de obra de todos los trabajos realizados en los inmuebles, los materiales (a excepción de los excluidos en el apartado siguiente), la sustitución de las piezas, repuestos, elementos y equipos que se encuentren en estado defectuoso, la maquinaria y herramientas necesarias para la realización de los mismos, así como los gastos de desplazamiento, salvo las exclusiones citadas en el apartado b).
- los simples cambios de leyenda de identificación de zona en las centrales de detección y alarma de incendio en los que no sea necesario programar ningún elemento del sistema como detectores, pulsadores, etc.
- la asistencia técnica para la recepción y verificación de los sistemas de detección y alarma de incendios afectados por obras realizadas en los inmuebles adscritos a la AMAPAD que son objeto de este contrato.
- la sustitución de los diferentes elementos de seguridad de las puertas resistentes al fuego y de evacuación como los selectores de cierre, barras anti-pánico, muelles cierrapuertas, etc.
- el retimbrado de extintores y la prueba de presión quinquenal de las mangueras de las bocas de incendio equipadas.
- la recarga de los extintores empleados en la extinción de incendio.
- La asistencia técnica a aquellas revisiones o inspecciones periódicas que deban ser realizadas, por imperativo legal, por un Organismo de Control o cualquier Entidad colaboradora de la Administración habilitada al efecto.

#### b) Operaciones excluidas.

Se excluye del alcance de este contrato:

- Aquellas averías producidas por un mal uso de los sistemas y equipos de protección contra incendios.
- Aquellas averías derivadas de un mal diseño, de la ejecución deficiente, etc., de las instalaciones.
- La subsanación de averías existentes con anterioridad a la entrada en vigor del contrato.
- Averías producidas por catástrofe natural (incendio, inundación).
- La sustitución de los siguientes elementos principales de instalaciones de protección contra incendio siguientes: las centrales de incendio y las puertas resistentes al fuego.
- La modificación total o parcial de 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.

- La reprogramación de las centrales de incendio y sus elementos, salvo el simple cambio de leyenda de denominación de los recintos (cambio de leyenda en el display).

#### c) Reparación de las averías excluidas del contrato.

Para la reparación de aquellas averías reseñadas en el apartado b (exclusiones), se solicitarán al menos 3 presupuestos y uno podrá solicitarse a la empresa contratista. La AMAPAD deberá tener en cuenta, en todo caso, la oferta más ventajosa para la Administración, sin que exista preferencia alguna hacia el presupuesto de la empresa contratista.

Solo en caso de que se presentasen 2 ofertas de igual presupuesto que fuesen las más ventajosas para la Administración y una de ellas la hubiera presentado la empresa contratista, gozará de preferencia sobre el resto de ofertas presentadas.

En todo caso, la tramitación de los expedientes se adecuará a lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público.

### **3. Intervención de organismos de control en el mantenimiento preventivo (o de otras entidades colaboradoras de la Administración).**

La empresa contratista acompañará y asistirá a las visitas de inspección de los Organismos de Control Autorizados y otras autoridades colaboradoras de la administración (como por ejemplo bomberos).

Será obligación de la empresa adjudicataria el llevar un minucioso control del calendario de revisiones, así como notificar de forma fehaciente al Responsable del Contrato, con la debida antelación, la necesidad de realizar cada una de las inspecciones.

Asimismo, deberá efectuar un seguimiento para garantizar que la revisión se realice, mediante la coordinación del trabajo con la Entidad designada.

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 Certificadora.

### **III. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

La empresa adjudicataria será responsable de que los trabajos realizados en cada instalación, y de que las reparaciones que ella realice, sean las adecuadas para garantizar la seguridad de las personas y de los inmuebles, respetando los mínimos indicados en la normativa vigente, así como en este pliego de prescripciones técnicas.

Cuando sea necesario sustituir equipos, piezas o materiales, la empresa adjudicataria es responsable de que los elementos nuevos que se instalen cumplan la normativa vigente en cuanto a nivel de calidad, certificación, homologación y aprobación o registro de tipo.



En caso de avería o incidencia urgente, la empresa adjudicataria deberá dar una respuesta que suponga el envío de un operario de intervención en un plazo máximo de 2 horas, en el horario establecido de lunes a viernes.

Los daños que su personal ocasione en las instalaciones, por negligencia, desconocimiento o dolo, serán indemnizados por la empresa adjudicataria.

Mantener en todo momento las condiciones de Seguridad y Salud en el trabajo que la ley y normas de obligado cumplimiento o las instrucciones de la AMAPAD que se requiera.

Se adoptarán las medidas oportunas para el estricto cumplimiento de la legislación ambiental vigente que sea de aplicación al trabajo realizado.

Salvo por causas no imputables al mantenedor, las averías del sistema de detección y alarma de incendios que impliquen un fuera de servicio total, o significativamente importante del sistema se repararán en el plazo más breve posible y no superior a tres días, garantizando la puesta en funcionamiento provisional en la misma jornada.

Salvo por causas no imputables al mantenedor, las averías del sistema de detección y alarma de incendios que NO impliquen un fuera de servicio total o significativamente importante del sistema, así como aquellas que posibiliten la propagación del incendio entre diferentes sectores o que dificulten la evacuación de ocupantes, se subsanarán en un plazo máximo de una semana.

Con carácter general, y salvo causas no imputables al mantenedor, aquellas averías que no supongan, por sí mismas o por la concurrencia con otras circunstancias, un riesgo grave e inminente en la instalación, deben ser subsanadas en un plazo de un mes.

Los citados plazos de subsanación de avería no incluyen aquellos casos en los que por causas ajenas al mantenedor adjudicatario, como por ejemplo falta de stock de piezas o equipos a sustituir, no se puedan satisfacer. En tales casos se justificará documentalmente la causa del retraso, como ajena o no imputable al mantenedor, ante el responsable del contrato.

#### **IV. OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

- Sustitución de detectores iónicos. Aquellos detectores iónicos que por cualquier circunstancia no tuvieran reparación y tuvieran que ser sustituidos, serán entregados por la empresa adjudicataria a la empresa estatal encargada de la retirada de los materiales radiactivos.
- 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.
- Cesión de extintores para cursos internos de formación. Se incluirá la cesión, por parte de la empresa contratada, de extintores con los diferentes tipos de agente extintor existentes para usar en los cursos internos de formación práctica del personal. En cualquier caso, la cesión no será superior en número al 5% de los extintores objeto del contrato.
- Detección de deficiencias que constituyan riesgo grave. Deberá notificar de forma inmediata al responsable del contrato de la AMAPAD de las posibles deficiencias detectadas que constituyan un riesgo grave e inminente de la instalación.





- La empresa adjudicataria dispondrá de todas las herramientas, maquinaria, medios de transportes, etc. y cualquier material o utensilio necesario para realizar las reparaciones.
- Asimismo, proveerá de ropa de trabajo a su personal y herramientas para poder llevar a cabo las tareas de mantenimiento y conducción de las instalaciones.
- La empresa adjudicataria está obligada a colaborar con otras empresas designadas por la AMAPAD durante las obras de reparación, ampliación y/o reforma que afecten a los sistemas de protección contra incendios, facilitando la interconexión, reprogramación, traslado provisional o permanente en el interfaz entre las obras y la instalación existente.
- Se deberá delimitar y señalizar el recinto que comporte algún riesgo para las personas, durante las actuaciones establecidas sobre los equipos, con todos los medios y elementos de protección que sean necesarios.
- La empresa adjudicataria se compromete y se hace expresamente responsable de garantizar el cumplimiento de toda la normativa vigente aplicable al mantenimiento de las instalaciones objeto de Contrato, en cuanto a operaciones de mantenimiento y/o seguridad, así como, la normativa de seguridad y salud y aquellas normativas concordantes con las actuaciones a realizar, que estén o entren en vigor durante la duración de este contrato. También será responsable de dar constancia por escrito de cuantos incumplimientos de la normativa aplicable observará en las instalaciones objeto del contrato.

## **V. RESPONSABILIDAD Y GARANTÍA DEL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES**

Será responsabilidad del mantenimiento de todas las instalaciones de PCI, en condiciones correctas de funcionamiento, recayendo la responsabilidad totalmente en la Empresa Adjudicataria de este contrato que tendrá la obligación de mantener en correcto estado de funcionamiento y operatividad todos los equipos y sistemas objeto del contrato.

Los citados plazos de subsanación de avería no incluyen aquellos casos en los que por causas ajenas al mantenedor adjudicatario, como por ejemplo falta de stock de piezas o equipos a sustituir, no se puedan satisfacer.

En tales casos se justificará documentalmente la causa del retraso, como ajena o no imputable al mantenedor, ante el Servicio de Seguridad de las Instalaciones.

Todos los trabajos de reparación con sustitución de elementos o instalación de equipos nuevos tendrán una garantía mínima de 2 AÑOS 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 edificio.

## **VI. DOCUMENTACIÓN A REGISTRAR Y A PRESENTAR DURANTE EL CONTRATO**



- a. Al inicio del contrato, en un plazo no superior a un mes desde la firma del mismo, el contratista presentará el **Plan general de mantenimiento** según lo requerido en el clausula sexta de este pliego y calendario con el programa de visitas, en el que se incluya de manera específica el plan de revisiones y mantenimiento preventivo del sistema de protección contra incendios.

A la entrada en vigor del contrato, el Responsable del Contrato proporcionará las fichas de la última revisión periódica trimestral del contrato anteriormente vigente y justificará la subsanación de las deficiencias que consten en los citados documentos.

En ningún caso la subsanación de deficiencias existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente contrato se incluye dentro del mismo.

- b. Para el **mantenimiento correctivo**, la documentación generada por las actuaciones del mantenedor se relaciona a continuación:
1. Partes de avería: Uno por cada actuación o visita diaria que se realice.

Se presentará a la firma del responsable del contrato 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 una copia en la AMAPAD a la finalización de la intervención.

2. Estadillo y registro mensual de averías: Recogerá mensualmente las averías producidas por inmueble, fecha de comunicación, fecha de asistencia, naturaleza o descripción de la misma, solución adoptada en cada caso y fecha de reparación final.
3. Registro anual de averías por edificio: Recogerá anualmente, y por cada inmueble, la relación de averías ocurridas en el mismo. Los Partes de avería, el estadillo y registro mensual de averías y el registro anual de averías, debidamente cumplimentados, se entregará al responsable del contrato en los quince días siguientes a la finalización de cada mes.
4. Informe Trimestral de Mantenimiento Correctivo: A la finalización de cada trimestre natural del ejercicio en curso la empresa adjudicataria preparará un informe que recoja:
  - a. Fecha de comunicación de cada aviso (o de detección)
  - b. Fecha de asistencia a cada aviso
  - c. Naturaleza y causa del aviso recibido
  - d. Las operaciones realizadas consecuencia de los citados avisos, soluciones adoptadas, elementos sustituidos, equipos empleados, etc.
  - e. Estado de conservación de cada instalación mantenida (subsanado/no subsanado)

La documentación referida en el punto 4 será entregada por la empresa adjudicataria con anterioridad a 15 días posteriores al vencimiento del trimestre natural correspondiente, en soporte impreso y soporte informático, informe debidamente organizado, al responsable del contrato detallando:



- las operaciones realizadas,
- estado de conservación de cada instalación mantenida,
- avisos recibidos con sus causas y,
- si hubiera procedido, las soluciones adoptadas, elementos sustituidos, equipos de medida utilizados, etc.

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

1. Albarán/diario: Uno por cada actuación o visita (diaria) que se realice. Se presentará a la firma del responsable del contrato y recogerá las tareas de mantenimiento efectuadas. Incluirá la relación con nombre y apellidos del personal que las haya realizado.
2. Acta de revisión: Un Acta por revisión, en la que figurará el nombre, sello y número de registro correspondiente, así como la firma del técnico que ha procedido a las mismas.
3. Fichas de Mantenimiento correspondientes a la revisión efectuada, debidamente cumplimentadas y selladas
4. Informe de Mantenimiento: A la finalización de cada una de las revisiones de mantenimiento 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.
5. Certificado de Mantenimiento: Se emitirá anualmente un certificado que dé respuesta a los requerimientos normativo.
6. Informe de Estado Final: Durante el último mes en vigor del contrato se emitirá un informe, dirigido al Responsable del Contrato, que recoja la situación en la que se encuentran las instalaciones y, en su caso, tanto los defectos que persisten en las mismas como la fecha de subsanación prevista

Toda la documentación recogida en los puntos de 2 a 6 se entregará en formato pdf y soporte papel por cada uno de los edificios objeto del contrato, en un plazo no superior a 15 días naturales desde que finaliza la actuación al responsable del contrato.

**d. Documentación a presentar a la finalización del contrato.** Un mes antes de la finalización del contrato el contratista entregara al Responsable del Contrato, al menos, los siguientes documentos:

- Un informe final tras la correspondiente inspección para cada una de las instalaciones: la empresa contratista presentará al Responsable del Contrato, en los últimos 15 días de vigencia del contrato, un informe final recogiendo el estado de las instalaciones y, en todo caso, incluyendo las averías existentes antes de la finalización del contrato y el plazo de subsanación de las mismas.
- Listado detallado de los equipos,
- Libro de mantenimiento electrónico, fichas técnicas, las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas, y en su caso los comentarios,



documentos, informes, etc., que la AMAPAD 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 papel, si fuese necesario, y en soporte informático compatible con el sistema informático existente en la AMAPAD conforme a las directrices establecidas.

Si una avería se produjera en los últimos días de vigencia del contrato y el contratista no pudiera efectuar la reparación por falta de disponibilidad alguna pieza de repuesto por motivos que no le sean imputables, (v.g. debido a que la fecha de entrega prevista por parte de su proveedor sea posterior a la fecha de finalización del contrato), deberá encargarla y una vez recibida hacerse cargo de su abono.

## VII. LEGISLACIÓN APLICABLE

A continuación, se relaciona la normativa básica de obligado cumplimiento, para realizar las actividades de mantenimiento de las instalaciones y material de protección contra incendios objeto del presente contrato:

- Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (publicado en el Boletín Oficial del Estado de fecha 28 de marzo de 2006)
- Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, aprobado por Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo (publicado en el Boletín Oficial del Estado de fecha 12 de junio de 2017)
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (BOE 18/09/02) y sus instrucciones técnicas complementarias.

Además, se deberá cumplir cualquier otra normativa, estatal o autonómica, que pudiera ser de aplicación tanto a las instalaciones como a las empresas instaladoras y mantenedoras de instalaciones de protección contra incendios.

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 comunicará la infracción o incumplimiento a la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.



## ANEXO II.

### CONDICIONES DEL MANTENIMIENTO TÉCNICO DEL SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN.

#### I. TRABAJOS A DESARROLLAR:

Con carácter general se realizarán como mínimo las siguientes revisiones para cada instalación, incluidas en el precio de mantenimiento preventivo:

- a) 2 revisiones anuales para la puesta en marcha por cambio estacional (verano/otoño-invierno/primavera) de todos los equipos. Se comunicará con una semana mínima de antelación para su conforme por la AMAPAD.
- b) 2 cambios de manta filtrante en climatizadores y fan-coils. 2 Cambios de manta filtrante en equipos autónomos, consolas, etc.

Los puntos anteriores tienen carácter de mínimos con independencia del estado en el que se encuentren los equipos. Deberán quedar puntualizados en el programa de trabajo que la empresa adjudicataria presente. En principio se fijarán para los meses de JUNIO / NOVIEMBRE, quedando abierto a las condiciones climáticas del año y estado de los equipos.

Las revisiones, cambios o limpiezas especificadas como mínimos deberán ser redefinidos en función del grado de necesidad o de suciedad para mantener un óptimo funcionamiento de las instalaciones, incluyendo, en su caso, las contempladas en las instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas (RD 1027/ 2007 de 20 de julio de 2007) y sus modificaciones.

Los avisos producidos por el incorrecto funcionamiento de estas válvulas o los correspondientes actuadores, se considerarán dentro del mantenimiento preventivo, siendo sin cargo para la AMAPAD que abonará tan sólo el precio de la válvula o actuador, en caso de que sea necesaria su sustitución.

La revisión, mantenimiento y verificación de la alimentación eléctrica a los equipos de climatización será asumido por la empresa adjudicataria, así como los trabajos necesarios para garantizar su correcto funcionamiento y continuidad, comprendiendo desde el cuadro eléctrico de planta hasta cada equipo al que da servicio (incluye por tanto automáticos, diferenciales y líneas eléctricas).

#### II. MANTENIMIENTO CORRECTIVO

El ámbito de mantenimiento correctivo incluirá todos los elementos que, sin ser específicamente de climatización, la AMAPAD considere, dentro de lo razonable, que su reparación o modificación es necesaria para el correcto funcionamiento de las instalaciones de climatización.

#### III. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO



La empresa adjudicataria estará obligada a atender las averías que precisen de un mantenimiento correctivo de las instalaciones, siempre que sea requerida.

Tras cualquier intervención que la empresa adjudicataria efectúe, bien sea de mantenimiento preventivo o correctivo, dejará las instalaciones o locales, limpias y sin restos de materiales empleados o sustituidos.

La ejecución de los trabajos objeto de estas condiciones, estará sujeta al control de calidad que marque la ley y su costo se considerará incluido en el precio de la oferta. Los trabajos se deberán ajustar a la normativa legal vigente (RITE, RGBT, NBE, CTE, etc.) y a la que pueda aprobarse durante el periodo de vigencia del contrato de obligado cumplimiento de carácter comunitario, nacional, autonómico y local, se ajustará en todo momento a las especificaciones técnicas y en general, al buen hacer constructivo.





### **ANEXO III.**

#### **CONDICIONES TÉCNICAS DEL MANTENIMIENTO TÉCNICO DE LOS APARATOS ELEVADORES.**

En el objeto del contrato se incluye el servicio de mantenimiento y conservación Integral (Mantenimiento correctivo, preventivo, servicio de 8:00 a 19:00 horas los días laborables e Inspecciones Periódicas Reglamentarias) de todos los ascensores, montacargas que se encuentren en los inmuebles de la AMAPAD.

El servicio tiene como finalidad la de mantener en todo momento los aparatos elevadores existentes en los inmuebles adscritos a la AMAPAD en perfecto estado de funcionamiento, mediante la ejecución de las operaciones y trabajos necesarios, para conseguir los objetivos de calidad, seguridad, conservación, funcionamiento ininterrumpido y eficaz de las instalaciones, minimizando las posibles paradas por avería y alcanzando un alto Índice de disponibilidad casi del 100 % de funcionamiento.

Están incluidas en el objeto del contrato las operaciones de mantenimiento de acuerdo al Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre. (BOE 22.02.13).

Las llamadas o avisos, dietas, kilometraje, tiempo de viaje y/o desplazamiento, no tendrá sobrecoste alguno, ya que está incluido en el precio del contrato.

Se deberán realizar todos los trabajos de emergencia para reducir al mínimo el tiempo de parada de los equipos e instalaciones.

Las reparaciones derivadas del mantenimiento preventivo y correctivo se deberán atender a la mayor brevedad posible para evitar interrupciones en el servicio de la instalación.

Se incluirán igualmente en el objeto del contrato las Inspecciones Técnicas Obligatorias siguiendo la periodicidad establecida según la legislación vigente.

Estas inspecciones serán realizadas por un Organismo de Control Autorizado (OCA) en presencia de representantes de la empresa encargada del mantenimiento, que prestarán su asistencia cuando sea preciso. Los costes para la realización de las inspecciones por OCA se encuentran incluidos en el precio del contrato. Se incluyen así mismo las tasas administrativas correspondientes a estas inspecciones.

#### **I. ALCANCE DE LOS TRABAJOS:**

Se incluye en el alcance del Mantenimiento Integral de los equipos de los aparatos elevadores los siguientes servicios:



- Mantener los equipos, instalaciones y sistemas auxiliares asociados de forma que, al finalizar el periodo del contrato, se encuentren en buen estado de operación con salvedad del envejecimiento propio del equipo.
- Realizar las actividades de coordinación necesarias para realizar las revisiones, inspecciones periódicas, subsanar todo tipo de deficiencias y averías que afecten a los ascensores, etc.
- Realizar las revisiones periódicas bienales de cada uno de los ascensores, solicitando dicha inspección a Organismos de Control Autorizados.

La empresa adjudicataria mantendrá el registro informático indicado el presente pliego, desde la última inspección, que estará a disposición del Responsable del Contrato, donde se incluirán los datos relativos a:

- a) Revisiones de mantenimiento ordinario
- b) Incidencias y averías
- c) Accidentes
- d) Reparaciones y cambios de piezas
- e) Modificaciones importantes.

En todas estas operaciones el Responsable del contrato podrá exigir la ejecución y/o repetición (en caso de actuación desfavorable) de cualquiera de estas operaciones sin cargo alguno.

## II. MANTENIMIENTO CORRECTIVO:

Se encuentran incluidos dentro del mantenimiento correctivo, considerado en el ámbito del Contrato:

- Las reparaciones necesarias de mantenimiento correctivo para el correcto funcionamiento de los aparatos de elevación objeto del presente contrato, que sean detectadas en las revisiones efectuadas.
- Los avisos y el servicio de actuación inmediata de 8:00 a 19:00 horas.
- El mantenimiento correctivo derivado del servicio de averías urgentes, que contempla la realización de las operaciones de mantenimiento correctivo que se deban realizar como consecuencia de avisos por avería en las instalaciones que no puedan ser resueltas en el momento del aviso, comprendiendo todas las intervenciones precisas para la vuelta al idóneo funcionamiento previsto en el mantenimiento preventivo.
- Los trabajos de reprogramación, reparación y/o sustitución, en su caso, de los comunicadores bidireccionales (COBI) de los ascensores, que deberán ser realizados.
- El suministro del material, tanto consumibles como piezas, necesario para llevar a cabo las tareas de mantenimiento preventivo y correctivo.

Todos los materiales empleados en las revisiones y reparaciones, incluidas las piezas y repuestos, deberán ser, al menos, de la misma calidad y tipo que los instalados.

La empresa adjudicataria no podrá sustituir ningún componente de seguridad, establecidos en el Anexo III del Real Decreto 203/2016 de 20 de diciembre, sin la comunicación expresa al Responsable del Contrato, incluyéndose en tal caso la documentación que permita establecer la trazabilidad de los materiales en cuestión.



La retirada de los materiales y equipos sustituidos, que se realizará por un gestor de residuos autorizados.

La documentación sobre el tratamiento de los residuos será custodiada por la empresa adjudicataria del contrato siempre a disposición para su revisión por parte de esta Administración Pública.

- Portes de cualquier clase de (materiales, maquinaria, herramientas, etc.)
- Mano de obra necesaria para ejecutar el mantenimiento correctivo de los elementos averiados o para la sustitución por otros nuevos, independientemente que se produzcan fuera del horario habitual de funcionamiento del centro.
- Repuestos necesarios y consumibles para mantener las instalaciones en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad, abarcando todos los elementos de los aparatos elevadores sujetos a desgaste.

### III. EXCLUSIONES:

Dentro del alcance del contrato no están incluidas:

- Modificaciones reglamentarias y adaptaciones a nuevas disposiciones, posteriores al proyecto original y ordenadas por Organismos Oficiales, ya sean de la Unión Europea, Estatales, Autonómicos o Municipales y/o Compañía de Seguros o suministradores de electricidad.
- Reparaciones o reposiciones de partes estructurales del edificio y obra civil, que afecten a la instalación.
- Sustitución o reparación de elementos deteriorados por negligencia, uso indebido por parte del personal o usuarios que los utilicen, actos vandálicos, mal trato de las instalaciones o accidentes por causas externas a la instalación, agentes atmosféricos y catástrofes naturales o cualquier otra causa ajena a la instalación.
- Averías producidas por fuerza mayor (incendios, inundaciones, rayos,).
- Los elementos de los ascensores explícitamente excluidos en este documento:
  - En el cuadro de maniobra y señalización: Circuitos impresos, variador de frecuencia y botonera/pantalla táctil.
  - En el grupo de tracción: Cables de tracción, limitador de velocidad y la sustitución del grupo de tracción completo.
  - En salas de poleas/hueco: Amortiguadores, contactos, engrasadores, finales de carrera, fotorruptores de hueco, inductores niveladores, poleas y soportes.

Cuando exista una avería o reparación, que no esté incluida en el contrato el adjudicatario presentará un presupuesto, en el plazo de 24h a 72h, dependiendo de la urgencia de la misma, con definición, alcance y valoración de todos y cada una de las unidades y de los trabajos a realizar, adjuntándole un informe razonado de la avería. La presentación de este presupuesto no supondrá la aceptación del mismo. La AMAPAD se reserva la petición de otros presupuestos.

En caso de avería no urgente, se realizará petición de ofertas, adjudicándose el contrato a la oferta más económica, y siempre se solicitará oferta a la empresa adjudicataria.

### IV. INSPECCIONES PERIODICAS BIENALES



El adjudicatario realizará a su cargo la revisión periódica bienal de los ascensores, por un Organismo de Control Autorizado (O.C.A) según la legislación en vigor. Deberá asimismo coordinar las visitas del Organismo de Control con obligatoriedad de realizar acto de presencia en todas ellas mediante el envío de técnicos y medios materiales necesarios para ello sin coste alguno.

## V. LEGISLACIÓN APLICABLE

La prestación del servicio incluido en el alcance de este pliego estará sujeto a las normas y recomendaciones vigentes, tanto en el ámbito estatal como en el particular de la Comunidad de Madrid, atendiendo especialmente:

- Reglamento de Aparatos de elevación y manutención, recogido en el RD 2291/1985, de 8 de noviembre, cualquier norma de adaptación y modificaciones posteriores.
- Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.
- Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.
- Real Decreto 474/1988, de 30 de marzo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 84/528/CEE, sobre aparatos elevadores y de manejo mecánico.
- Real Decreto 57/2005, de 21 de enero, por el que se dictan las disposiciones de la Directiva del Parlamento europeo y del Consejo 95/16/CE en el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente.
- Orden de 23 de julio de 2014, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se establecen los defectos a considerar en las inspecciones periódicas de ascensores en la Comunidad de Madrid.
- Código Técnico de la Edificación (CTE) (RD 314/2006) y sus Documentos Básicos.



## ANEXO IV: FRECUENCIAS DE MANTENIMIENTO

Las frecuencias que se establecen se mantendrán siempre que no se produzca un cambio en la normativa específica.

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
SISTEMAS DE DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
<b>REQUISITOS GENERALES</b>							
Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión.					X		
Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.					X		
Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central.					X		
Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.).					X		
Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.					X		
Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección.							X
Verificación y actualización de la versión de «software» de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante.							X
Comprobar todas las maniobras existentes: avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de ascensores, compuertas cortafuego, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios. Se deberán realizar las operaciones indicadas en la norma UNE-EN 23007-14.							X
<b>FUENTES DE ALIMENTACIÓN.</b>							
Revisión de sistemas de baterías: prueba de conmutación del sistema en fallo de red, funcionamiento del sistema bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal					X		
<b>DISPOSITIVOS PARA LA ACTIVACIÓN MANUAL DE ALARMA.</b>							
Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales.						X	
Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores.						X	
Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).						X	
Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.							X
<b>DISPOSITIVOS DE TRANSMISIÓN DE ALARMA</b>							
Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.					X		
<b>DETECTORES DE INCENDIOS</b>							
Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm.							X



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 092631393727741620267

Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).							X
Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes.							X
Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector. Deben emplearse métodos de verificación que no dañen o perjudiquen el rendimiento del detector.							X
Sustitución de los detectores cuya vida útil ha superado el límite establecido por el fabricante o, en su defecto, diez años desde su fabricación.							X
<b>EXTINTORES</b>	<b>FRECUENCIA</b>						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Verificar que los extintores se encuentran en su lugar asignado y que no presentan muestras aparentes de daños.					X		
Verificar que los extintores no presentan muestras aparentes de daños.					X		
Verificar que son adecuados al riesgo a proteger.					X		
Verificar que el acceso no se encuentra obstruido.					X		
Verificar que son visibles o están señalizados.					X		
Verificar que tienen sus instrucciones de manejo en la parte delantera.					X		
Verificar que las instrucciones de manejo son legibles.					X		
Verificar que el indicador de presión se encuentra en la zona de operación.					X		
Verificar que las partes metálicas (boquillas, válvula, manguera...) están en buen estado.					X		
Verificar que no faltan ni están rotos los precintos o los tapones indicadores de uso.					X		
Verificar que no han sido descargados total o parcialmente.					X		
Comprobación de la señalización de los extintores.					X		
Realizar las operaciones de mantenimiento según lo establecido en el «Programa de Mantenimiento Anual» de la norma UNE 23120.							X
En extintores móviles, se comprobará, adicionalmente, el buen estado del sistema de traslado.							X
<b>BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS (BIE)</b>	<b>FRECUENCIA</b>						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Comprobación de la señalización de la BIE					X		
Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento anuales según lo establecido la UNE-EN 671-3.							X
Sustitución de las mangueras contra incendios cuya vida útil haya sobrepasado el límite establecido por el fabricante o, en su defecto, 20 años desde la fecha de fabricación.							X





INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS							
SISTEMAS PARA EL CONTROL DE HUMOS Y DE CALOR	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Comprobar que no se han colocado obstrucciones o introducido cambios en la geometría del edificio (tabiques, falsos techos, aperturas al exterior, desplazamiento de mobiliario, etc.) que modifiquen las condiciones de utilización del sistema o impidan el descenso completo de las barreras activas de control de humos.					X		
Inspección visual general.					X		
Comprobación del funcionamiento de los componentes del sistema mediante la activación manual de los mismos.						X	
Limpieza de los componentes y elementos del sistema.						X	
Comprobación del funcionamiento del sistema en sus posiciones de activación y descanso, incluyendo su respuesta a las señales de activación manuales y automáticas y comprobando que el tiempo de respuesta está dentro de los parámetros de diseño.							X
Si el sistema dispone de barreras de control de humo, comprobar que los espaciados de cabecera, borde y junta (según UNE-EN 12101-1) no superan los valores indicados por el fabricante.							X
Comprobación de la correcta disponibilidad de la fuente de alimentación principal y auxiliar.							X
Engrase de los componentes y elementos del sistema.							X
Verificación de señales de alarma y avería e interacción con el sistema de detección de incendios.							X
SISTEMAS DE SEÑALIZACIÓN LUMINISCENTE	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Comprobación visual de la existencia, correcta ubicación y buen estado en cuanto a limpieza, legibilidad e iluminación (en la oscuridad) de las señales, balizamientos y planos de evacuación.					X		X
Verificación del estado de los elementos de sujeción (anclajes, varillas, angulares, tornillería, adhesivos, etc.).					X		X
ALUMBRADO DE EMERGENCIA	FRECUENCIA						
	SN	S	Q	M	T	SM	A
Alimentar en modo de emergencia cada luminaria desde sus propias baterías mediante la simulación de un fallo en la alimentación al alumbrado normal durante el tiempo suficiente para asegurar que cada lámpara se ilumina.					X		
Ensayo durante toda la autonomía asignada al equipo. La alimentación del alumbrado normal debe restablecerse y se comprobará que todos los indicadores o dispositivos indican que la alimentación normal ha sido reestablecida.							X
Comprobar el estado general de la luminaria de emergencia.							X



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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **092631393727741620267**

CLIMATIZACIÓN						
CONSOLAS	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Limpieza de filtros de aire				X		
Comprobación de consumos eléctricos				X		
Comprobación de válvulas de tres vías				X		
Comprobación ajustes termostatos invierno-verano					X	
Regulación rejillas de impulsión					X	
Engrase de motores						X
Limpieza de baterías en seco						X
EQUIPOS AUTÓNOMOS SPLITS	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Comp. Enclavamientos de seguridad				X		
Comprobación de consumos eléctricos				X		
Limpieza de filtros de aire				X		
Comprobación rodamientos motor ventilador				X		
Ajuste de correas trapezoidales				X		
Comprobación de ajuste termostato				X		
Engrase de cojinetes				X		
Limpieza bandeja condensación y desagües				X		
Comprobación circuito eléctrico					X	
Comprobación de presiones frigoríficas					X	
Limpieza baterías evaporador-condensador seco						X
CUADROS ELÉCTRICOS CLIMATIZACIÓN	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Comprobación de tensión acometida eléctrica			X			
Comprobación de consumos eléctricos equipos			X			
Comprobación de pilotos			X			
Ajuste de térmicos					X	
Rev. Contactores, protecciones generales			X			
Comprobación de interruptores y conmutadores			X			
Comprobación de fusibles				X		
Ajuste bornes conexión					X	



Toma consumos generales del sistema				X		
Ajuste de bornes conexión					X	

ELECTRICIDAD / INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
ALUMBRADO INTERIOR	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Revisión cebadores, porta cebadores, reactancias						X
Reposición de lámparas, tubos fluorescentes y otros elementos de iluminación, de los imbiebles motivo de este concurso	X					
Reparación y sustitución de todo tipo de mecanismos y accesorios de accionamiento	X					
Mantenimiento grupos autónomos de emergencia y emisión de informes				X		
Revisión de instalaciones de pública concurrencia				X		
CUADROS ELÉCTRICOS	FRECUENCIA					
	SN	Q	M	T	SM	A
Comprobación de los mecanismos de disparo de disyuntores, seccionadores, etc.					X	
Comprobación de fusibles, lámparas y equipos de medida (voltímetros y amperímetros) de cada cuadro			X			
Verificación de la toma de tierra y aislamiento						X
Revisión visual de los interruptores automáticos magnetotérmicos y comprobación del accionamiento relé diferencial			X			
Revisar funcionamiento y maniobra correcta de los pulsadores revisando contactos y procediendo a su sustitución si fuera necesario					X	
Reapriete de bornes y regletas						X
Limpieza general de cuadros (por aspiración)						X
Revisión de tensiones en bobinas				X		
Verificación enclavamientos				X		
Engrasar los contactos con vaselina neutra						X
Revisión con cámara térmica de envolvente y accesorios						X

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



FONTANERÍA-SANEAMIENTO						
RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO	FRECUENCIA					
	SN	S	Q	M	T	A
Revisión y limpieza del estado de rejillas, sumideros o tapas de arquetas en mal estado				X		
Pequeñas reparaciones de albañilería en arquetas	X					
AGUA FRÍA, CALIENTE Y ELEMENTOS TERMINALES	FRECUENCIA					
	SN	S	Q	M	T	A
Revisión de redes de distribución generales				X		
Revisión de grifos, válvulas, llaves de paso y contadores				X		
Limpieza de válvulas generales al tiempo que se procede a su apertura y cierre					X	
Reapriete de prensas o sustitución de empaquetaduras de dichas válvulas					X	
Revisión del estado de soportes y aislamientos				X		
Revisión de todos los aparatos sanitarios, comprobando fijaciones, funcionamiento y conexiones				X		
Revisión de todos los accesorios de aseos, comprobando sus fijaciones				X		
Revisión y control de calentadores eléctricos				X		
Limpieza interior de termos eléctricos y elementos calefactores, con productos químicos adecuados y con elementos a presión						X
Reparación de toda clase de averías	X					

ELEVADORES						
APARATOS ELEVADORES	FRECUENCIA					
	SN	M	T	SM	A	SE
Aspecto componentes cabina		X				
Alarma, stop y abrir puertas		X				
Arranque, confort de viaje, parada y nivelación		X				
Apertura, reapertura y cierre de puertas		X				
Limpieza de foso			X			
Funcionamiento y señalización puertas piso			X			
Limpieza pisaderas puerta de cabina				X		
Limpieza y revisión puertas cabina, operador				X		
Limpieza cuarto de máquinas				X		



Limpieza y revisión cuadros y protecciones				X		
Nivel y estado de aceite central				X		
Limpieza y revisión elementos central				X		
Amarres cabina				X		
Verificar paracaídas y articulaciones				X		
Amarra cables lado pedestal				X		
Estado y tensión de cables				X		
Engrase guías				X		
Limpieza y estado cabezal y guías					X	
Finales y conmutadores				X		
Impulsores y detectores					X	
Fugas pistón y estado retenes7rescatadores					X	
Fijaciones y aislamiento de cabina					X	
Limpieza y revisión refrigerador (si tiene)					X	
Rozaderas de cabina					X	
Comprobar renivelación y reenvíos					X	
Limpieza de techo de cabina				X		
Limpieza y lubricación limitador					X	
Cable y polea tensora limitador				x		

- SN:** Según necesidad, trabajos que en el desarrollo de las labores propias de los distintos mantenimientos que se detecten, no requieran alteración sustancial de los trabajos planificados.
- S:** Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia semanal.
- Q:** Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia quincenal.
- M:** Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia mensual.
- B:** Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia bimensual.
- T:** Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia trimestral.
- SM:** Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia semestral.
- SE:** Trabajos planificados o previstos a realizar según estación
- A:** Trabajos planificados o previstos a realizar con frecuencia anual.





## **ANEXO V. MATERIAL A APORTAR POR EL ADJUDICATARIO.**

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

- Pilotos de cuadros eléctricos.
- Cualquier tipo de suministro de material por avería o desgaste en los sistemas de comunicación, video-porteros.
- Fusibles hasta 125 Amperios.
- Tornillería, tacos, elementos de sujeción, etc.
- Materiales de sellado con siliconas ácidas o neutras.
- Materiales adhesivos y fijación.
- Pilas o baterías hasta 10 Amperios.
- Materiales de aplicación de pinturas o decapado.
- Lijas, abrasivos, discos de corte o de abrasión.
- Materiales de limpieza o desengrasado.
- Agua destilada.
- Grasas, aceites y elementos de lubricación, para equipos ordinarios.
- Electrodo para soldadura.
- Manta de filtro o filtrina de distintas densidades, según necesidad.
- Oxígeno.
- Acetileno.
- Contenedores o sacos de escombros, siempre que no exceda el material a retirar de 1 m cúbico por dependencia y anualidad.
- Material de agarre de albañilería, que no exceda de 100 kg por dependencia y anualidad.
- Imprimitas o revestimientos elásticos impermeables para zonas transitables hasta 25 kg por anualidad.
- Material de impermeabilización tipo oxiasfalto, betún elastómero o auto protegida mineral, con el límite de 30 metros cuadrados por anualidad.
- Material cerámico de azoteas y aleros hasta un máximo de 20 metros cuadrados.
- Placas de cartón yeso, escayola o metálicas, que no excedan de 6 metros cuadrados por dependencia y anualidad.
- Suministro de pintura plástica correspondiente al rendimiento de 150 metros cuadrados por anualidad.
- Llaves de paso, purgadores y material de fontanería de todo tipo hasta 1 pulgada.
- Recarga y retimbrado de extintores y BIE's de cualquier tipo.



## **ANEXO VI: TIEMPOS DE ACTUACIÓN ESTIMADOS EN LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO ESPECIALIZADOS**

Con independencia de las actuaciones llevadas a cabo por el personal de la empresa adjudicataria adscrito al contrato, en base a las frecuencias contempladas en la normativa reguladora o en el PPT del contrato, se estiman los siguientes tiempos de actuación anual:

- **Sistema de protección contra incendios.**

Para los trabajos de carácter especializado relacionados con las revisiones legales establecidas y con una estimación mínima de actuaciones correctivas, en base a la casuística de los últimos años y las actuaciones en centros públicos de características similares, se estiman:

<b>Categoría</b>	<b>Horas anuales</b>
Operario (grupo 5)	40
Licenciado/técnico	20

- **Sistema de climatización.**

Para los trabajos de carácter especializado relacionados con el mantenimiento preventivo y con una estimación mínima de actuaciones correctivas, en base a la casuística de los últimos años y las actuaciones en centros públicos de características similares, se estiman:

<b>Categoría</b>	<b>Horas anuales</b>
Operario (grupo 5)	40
Licenciado/técnico	10

- **Aparatos elevadores.**

Para el mantenimiento preventivo mensual, correctivo básico y acompañamiento en la OCA de los aparatos elevadores incluidos en el alcance del presente contrato:

<b>Categoría</b>	<b>Horas anuales</b>
Operario (grupo 5)	90
Licenciado/técnico	12

