

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO LA FUENFRÍA

1. OBJETO

El presente pliego de prescripciones técnicas tiene por objeto definir las condiciones técnicas necesarias para la contratación del servicio de mantenimiento preventivo, técnico-legal y correctivo de las instalaciones térmicas y de los sistemas de producción de agua caliente sanitaria del Hospital Universitario La Fuenfría.

El servicio de mantenimiento comprenderá todas las actuaciones necesarias para garantizar el adecuado estado de conservación de los componentes de las instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria, asegurando su funcionamiento eficaz y eficiente, y minimizando al máximo las posibles interrupciones derivadas de averías.

La prestación del servicio se realizará de acuerdo con los requerimientos y condiciones estipulados en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, así como en el Pliego de Cláusulas Administrativas, de los que se derivarán los derechos y obligaciones de las partes contratantes, teniendo ambos caracteres contractuales.

2. FINALIDAD DEL SERVICIO

El servicio a contratar tiene como finalidad mantener, en todo momento, los equipos e instalaciones incluidas en el contrato en óptimas condiciones de funcionamiento, mediante la ejecución de distintas operaciones y tareas, entendiéndose en todo caso que los requisitos exigidos en este Pliego tienen la consideración de mínimos o básicos, orientados a la consecución de los objetivos de calidad determinados por el Hospital y que se indican a continuación:

- Garantizar el mejor estado de conservación de todas las partes, elementos y componentes que integran las instalaciones.
- Minimizar las posibles paradas e interrupciones del servicio derivadas de averías, tomando acciones de primera intervención en todos los equipos.
- Asegurar el funcionamiento continuo, eficaz y eficiente de las instalaciones.
- Proteger la seguridad de los trabajadores y usuarios, así como los bienes del Hospital y los propios equipos.
- Realizar las comprobaciones y controles necesarios para el cumplimiento del Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, sobre la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión medianas y por el que se actualiza el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

La descripción de las instalaciones objeto de mantenimiento se recoge en el ANEXO I del presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

El alcance del servicio comprende la totalidad de los equipos e instalaciones, con sus accesorios inherentes a cada uno de ellos, como elementos eléctricos o mecánicos, tanto si están prestando servicio en la actualidad como si son incorporados al Hospital durante la duración del contrato, por adquisición o ampliación del equipamiento. El servicio incluirá todas las prestaciones necesarias para su cumplimiento, entre ellas: asistencia técnica, piezas, elementos auxiliares, mano de obra, desplazamientos, dietas, transporte y demás gastos que puedan derivarse de su cumplimiento.

El Hospital Universitario La Fuenfría facilitará al licitador la información disponible en relación con las condiciones bajo las cuales habrá de ejecutarse el servicio, sin que esto suponga responsabilidad alguna sobre la exactitud de dicha información.

3. VISITA DE LAS INSTALACIONES

Será requisito mínimo e imprescindible a cumplir por los licitadores haber realizado una visita y revisión previa de las instalaciones objeto de la presente licitación.

Los licitadores deberán acreditar mediante certificado emitido por la Unidad de Servicios Generales del Hospital, la visita a las instalaciones, dicho certificado se aportará en Sobre Único junto con la documentación técnica.

Para concretar la fecha de la visita previa con la Unidad de Servicios Generales, los licitadores deben ponerse en contacto con el Hospital a través de los siguientes teléfonos:

- 91-856-27-08
- 91-856-27-26

El Hospital llevará un registro de las visitas que se realicen en el Centro.

4. AMBITO DE APLICACIÓN

Se consideran incluidos todos los equipos e instalaciones relacionados en el ANEXO I del presente pliego.

Asimismo, todos los equipos auxiliares y elementos de infraestructura térmica, tanto los expresamente mencionados como aquellos que formen parte del funcionamiento, regulación, seguridad, distribución o eficiencia de las instalaciones, se entenderán igualmente incluidos en el alcance del mantenimiento.

La relación de equipos y componentes recogida en el Anexo I tiene carácter descriptivo y no exhaustivo, constituyendo una referencia orientativa de los sistemas existentes.

Cualquier otro elemento necesario para la operatividad y correcto desempeño de las instalaciones se considerará incluido, aun cuando no figure de forma explícita en dicho Anexo.

5. NORMATIVA

Las operaciones de mantenimiento deberán ejecutarse conforme a la legislación vigente, teniéndose en cuenta todas las leyes, normas y regulaciones de ámbito estatal, autonómico y local aplicables. Entre ellas, se incluyen, a título enunciativo y no limitativo, las siguientes:

- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (R.I.T.E.) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios) y sus posteriores modificaciones y actualizaciones.
- Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, sobre la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión medianas y por el que se actualiza el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 552/2019, de 27 de septiembre, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Guía Técnica de Mantenimiento de Instalaciones Térmicas publicada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).
- Real Decreto. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos higiénico sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Real Decreto 809/2021, de 21 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-ICG 01 a 11.
- Normativa específica (UNE) de los equipos e instalaciones sometidos a control.
- Ley 31/1995, de 8 de octubre, de prevención de riesgos laborales.
- Cualesquiera otras normas y disposiciones que resulten de aplicación conforme a la legislación vigente y a la que se encuentran sometidas las Administraciones Públicas, incluida la normativa sobre calidad del agua de consumo.

6. CONDICIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO

Será obligación del contratista mantener todas las instalaciones incluidas en el alcance del contrato en condiciones óptimas de funcionamiento, de manera que se garanticen los rendimientos establecidos, solucionando cualquier avería que pudiera presentarse en el menor tiempo posible y en las condiciones que se establecen en el presente Pliego.

Asimismo, será responsabilidad del adjudicatario ejecutar todas las operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo y técnico-legal, garantizando la adecuada utilización, conservación y durabilidad de los equipos e instalaciones.

Serán por cuenta del adjudicatario la mano de obra, los desplazamientos y dietas, así como los materiales, repuestos, accesorios, componentes y elementos análogos que tengan la consideración de material de mantenimiento ordinario, necesarios para la ejecución de las tareas de mantenimiento preventivo y correctivo. Igualmente, serán por cuenta del adjudicatario los servicios técnicos de fabricantes o empresas especializadas, incluidas las calibraciones o verificaciones que resulten necesarias.

De conformidad con el artículo 204 de la LCSP, se prevé la posibilidad de modificar el contrato durante su periodo de ejecución.

En concreto, la modificación estará motivada exclusivamente por las siguientes causas objetivas:

1. La variación (al alza o a la baja) del inventario de los equipos que deben ser mantenidos, detallados en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas.
2. La necesidad de incorporar, suministrar o sustituir materiales necesarios para la realización de operaciones de mantenimiento correctivo que no tengan la consideración de material de mantenimiento ordinario, no contemplados inicialmente en el citado pliego, que formen parte de las actuaciones de mantenimiento correctivo previstas y que hayan sido efectivamente sustituidos, previa justificación.

El plazo máximo para la disponibilidad de los repuestos necesarios será de 24 horas.

Las reparaciones que deban efectuarse se realizarán en el horario indicado por la Unidad de Servicios Generales del Hospital, atendiendo a las necesidades derivadas del funcionamiento del centro sanitario y a los horarios establecidos en este Pliego.

El adjudicatario deberá presentar un informe técnico-económico de cualquier defecto detectado en las instalaciones que no pueda ser resuelto mediante el mantenimiento habitual y que pueda disminuir su rendimiento o derivar en averías futuras, a fin de que sea valorado por la Dirección del Centro.

El adjudicatario se responsabilizará de la limpieza del cuarto de máquinas y de todos los elementos que forman la instalación.

La empresa adjudicataria aceptará los procedimientos establecidos por el Hospital para la notificación de incidencias, avisos, emergencias y demás comunicaciones relacionadas con la explotación de las instalaciones.

El adjudicatario deberá realizar las actualizaciones de software (update) de los equipos objeto del presente contrato cuando estas sean obligatorias, supongan una mejora de funcionalidad del equipo o incrementen la seguridad de los usuarios y las instalaciones, o cuando así lo indiquen las recomendaciones y protocolos del fabricante.

En un plazo máximo de quince días desde la firma del contrato, el adjudicatario deberá elaborar y entregar un informe detallado sobre el estado de los equipos e instalaciones, tanto desde el punto de vista técnico como legal, señalando expresamente las deficiencias observadas. La ejecución de las reparaciones derivadas de dichas deficiencias quedará supeditada al criterio exclusivo del Hospital Universitario La Fuenfría.

Todo aquello no reflejado en dicho informe y relativo a los equipos e instalaciones objeto del contrato, se entenderá aceptado tácitamente por el adjudicatario como conforme y en correcto estado. En consecuencia, el Hospital Universitario La Fuenfría podrá exigir la corrección posterior de defectos o anomalías no señaladas, siempre que no tengan la consideración de vicios ocultos.

7. PROGRAMA DE MANTENIMIENTO

La empresa adjudicataria del servicio de mantenimiento de estas instalaciones se compromete, como mínimo, a ejecutar el mantenimiento preventivo, técnico-legal y correctivo de acuerdo con las siguientes especificaciones:

7.1. Mantenimiento preventivo

Se define el mantenimiento preventivo como el conjunto de todas las actividades de inspección, revisión, limpieza, ajuste, engrase, lubricación y demás intervenciones necesarias en todos y cada uno de los equipos y elementos que componen las instalaciones objeto del contrato y todas aquellas acciones que tiendan a asegurar un estado óptimo de los equipos desde el punto de vista funcional, de seguridad, de rendimiento energético e incluso de protección de las personas, salud pública y protección del medio ambiente.

En la oferta técnica el licitador deberá incluir un manual de mantenimiento preventivo de las instalaciones y sus componentes. Este manual incluirá como mínimo todas las actividades previstas por la legislación vigente, las recomendaciones que establezcan los fabricantes y/o empresas instaladoras, las frecuencias y operaciones necesarias para garantizar la continuidad y eficiencia del servicio.

Se deberán respetar las operaciones y frecuencias que se definen en las gamas de mantenimiento preventivo indicadas en la “Guía Técnica de Mantenimiento de Instalaciones Térmicas” publicada por el IDAE, así como las operaciones mínimas que se indican en la Instrucción Técnica Complementaria ITE 3 del R.I.T.E.

Se tendrán en cuenta, asimismo, las operaciones de mantenimiento y frecuencias recomendadas por el fabricante de los equipos, debiéndose aportar esta documentación

a la Unidad de Servicios Generales del Hospital. No obstante, cuando las recomendaciones del fabricante establezcan operaciones adicionales, mayores exigencias de control, o frecuencias superiores a las indicadas en la Guía Técnica del IDAE o en la ITE 3 del RITE, dichas prescripciones prevalecerán y deberán ser incorporadas íntegramente al plan de mantenimiento.

Será por cuenta del adjudicatario los materiales necesarios para la realización del mantenimiento preventivo, así como la mano de obra, herramientas, y desplazamiento.

Las instalaciones deberán mantenerse en condiciones óptimas de funcionamiento y limpieza.

- Limpieza profunda anual de todas las instalaciones.
- Limpieza anual del interior de las calderas.
- Análisis de combustión mensual de las calderas.

El adjudicatario se compromete a la redacción y entrega, en un plazo máximo de quince días desde la adjudicación, del plan de mantenimiento preventivo definitivo, específico para las instalaciones que nos ocupan con sus correspondientes protocolos de actuación y periodicidad que definirá el sistema operativo a desarrollar, tanto desde el punto de vista de tareas, de calendario y de documentación necesaria para llevarlo a cabo. Este plan de mantenimiento preventivo se actualizará durante la vigencia del contrato en la medida en que se reformen o modifiquen las instalaciones existentes, siendo en todo caso necesaria la aprobación de la Dirección del Hospital.

Los protocolos de mantenimiento preventivo serán aprobados por la Unidad de Servicios Generales del Hospital. En ellos se incluirán, como mínimo, todas las operaciones que marque la normativa vigente, así como las que recomiende el fabricante. También se incluirá cualquier acción que el personal técnico del Hospital considere oportuna. En todos ellos figurarán los equipos de medición/calibración utilizados para la realización, estando a disposición del Hospital la certificación de los mismos en caso de ser solicitados.

El calendario de todas las actuaciones se entregará al responsable de la Unidad de Servicios Generales del Hospital con las fechas de intervención por equipo. Este calendario se ajustará atendiendo a las necesidades asistenciales de los distintos Servicios.

Las paradas planificadas se notificarán a la Unidad de Servicios Generales con la máxima antelación posible y, en todo caso, con un mínimo de cinco días, con objeto de que pueda informarse a los servicios afectados con suficiente antelación, o para posponer o cambiar el horario o la fecha de la parada, en función de la actividad asistencial.

El adjudicatario deberá cumplir los Requisitos de información y presentación de informes establecidos en el Artículo 11 del Real Decreto 1042/2017, incluyendo la aportación

periódica de datos sobre emisiones, incidencias y actuaciones de mantenimiento vinculadas al control atmosférico.

7.2. Mantenimiento Técnico – Legal

El mantenimiento Técnico - Legal será realizado sobre aquellos equipos que, de acuerdo a las especificaciones de los reglamentos, directrices, normas o recomendaciones, industriales o sanitarias, tanto de carácter general, comunitario, nacional o autonómico, lo requieran.

En un plazo máximo de quince días desde la adjudicación, el adjudicatario elaborará un manual de mantenimiento técnico-legal, que incluirá los equipos afectados, la normativa aplicable, las tareas a desarrollar, la documentación asociada, los registros reglamentarios y los procedimientos necesarios para garantizar el cumplimiento de las obligaciones legales.

El adjudicatario informará a la Unidad de Servicios Generales del Hospital, con una antelación mínima de un mes, de los equipos e instalaciones sujetos a inspección reglamentaria, correspondiéndole la contratación, gestión y realización de todas las inspecciones reglamentarias obligatorias aplicables. Asimismo, el adjudicatario deberá realizar las actuaciones preparatorias necesarias, facilitar la documentación técnica requerida, estar presente durante la ejecución de las inspecciones prestando apoyo técnico en todo momento y ejecutar a su cargo la subsanación de cuantas deficiencias o no conformidades se detecten como resultado de dichas inspecciones.

Las inspecciones técnico-legales realizadas en los equipos serán realizadas por servicios técnicos oficiales y/o empresas de control autorizadas, según se indique en la legislación vigente.

Todas las inspecciones técnico-legales se integrarán en el programa y en los protocolos de mantenimiento preventivo, garantizando su coherencia con el resto de operaciones programadas.

Será responsabilidad del adjudicatario la notificación al Centro de cualquier cambio de la legislación, durante la vigencia del contrato, que pueda afectar a las instalaciones o a sus requisitos de inspección. Si no realizase esta notificación y el Centro fuera como consecuencia objeto de sanción administrativa, el importe de la misma sería satisfecho por el adjudicatario.

Los calendarios y horarios de las actuaciones técnico-legales se coordinarán con la Unidad de Servicios Generales y se ajustarán a las mismas condiciones establecidas para el mantenimiento preventivo, garantizando su compatibilidad con la actividad asistencial del Hospital.

7.3. Mantenimiento correctivo

El mantenimiento correctivo será realizado sobre la totalidad de equipos e instalaciones objeto del presente Pliego, realizándose sobre las mismas todo tipo de actuaciones tendentes a su reparación y puesta en servicio en los plazos más breves posibles y con mínima afección al servicio del centro hospitalario.

Las anomalías o defectos detectados durante la conducción de las instalaciones o en el mantenimiento preventivo, aun cuando no generen un estado degradado, indisponibilidad o riesgo inmediato, deberán considerarse actuaciones correctivas cuando puedan derivar en una avería a corto plazo. El objetivo será evitar fallos mayores, minimizar daños secundarios, prevenir riesgos y optimizar los tiempos de parada y reparación.

Cuando una intervención requiera la parada parcial o total de un equipo, o exista riesgo de afectar a otros sistemas en servicio, será necesaria la autorización previa de la Unidad de Servicios Generales. Dichas intervenciones se realizarán en las fechas y horarios que se establezcan de común acuerdo entre el Hospital y la empresa adjudicataria, atendiendo a la actividad asistencial.

El adjudicatario proporcionará al Hospital, sin coste adicional, un servicio de atención 24 horas los 365 días del año. El acceso a dicho servicio será mediante un teléfono operativo las 24 horas. El licitador deberá describir en su oferta técnica los medios humanos destinados a garantizar este servicio de 24 horas.

La empresa adjudicataria se compromete a afrontar y solventar las averías que pudieran producirse en estas instalaciones, iniciándose los trabajos en el plazo máximo de tres (3) horas contabilizadas a partir del momento en que se produzca el aviso.

Siempre que exista un aviso de avería al servicio 24 horas, el adjudicatario presentará un informe detallado de la misma, indicando entre otras cuestiones, las causas de la avería, las soluciones provisionales y/o definitivas, los tiempos de respuesta y de resolución, los medios humanos y materiales utilizados, así como las propuestas de mejora para la instalación. Dicho informe se presentará, con carácter general, en un plazo máximo de tres días laborables desde la avería, pudiendo ampliarse dicho plazo cuando la complejidad técnica de la actuación así lo requiera. El licitador deberá incluir en su oferta una declaración escrita, debidamente firmada, en la que se comprometa expresamente a la elaboración y entrega de dicho informe.

Durante la fase de licitación, las empresas deberán aportar los procedimientos de aviso que deseen establecer para garantizar el cumplimiento del requisito anterior.

Serán por cuenta del adjudicatario todos los costes de mano de obra, herramientas, desplazamientos y materiales de mantenimiento ordinario derivados de las actuaciones correctivas.

8. RECURSO HUMANOS Y MATERIALES

8.1. Recursos Humanos

Se establecen aquí los requerimientos referidos a los recursos humanos necesarios para el mantenimiento de las instalaciones objeto de este contrato:

- El personal de la empresa adjudicataria encargado de realizar los trabajos de mantenimiento deberá poseer la titulación, formación, experiencias, así como las acreditaciones y autorizaciones técnicas y legales precisas para el desarrollo de sus funciones en las diferentes especialidades, así como presentar dicha documentación al comienzo de los trabajos. En el caso de cambio de técnico de mantenimiento en las instalaciones se deberá entregar de nuevo la documentación e informar con anterioridad.
- Los licitadores indicarán el personal técnico disponible para la ejecución del presente contrato con consignación de categoría y especialidad, aportando el curriculum vitae (CV) de todo el personal propuesto, así como los correspondientes títulos (titulación reglada y otras formaciones específicas). Como mínimo el adjudicatario deberá disponer de una plantilla compuesta por un responsable técnico del contrato y los técnicos especialistas necesarios para la ejecución de este contrato.
- Todo el personal deberá poseer los conocimientos y formación necesarios acorde a la legislación vigente y al tipo de instalaciones a mantener.

En el caso de averías o emergencias ante una parada de cualquiera de las instalaciones objeto del contrato, la empresa adjudicataria deberá proveer del personal necesario que contribuya a disminuir el tiempo de parada.

La empresa dotará a su personal de máquinas, herramientas y equipos necesarios para la realización del trabajo en óptimas condiciones.

La empresa adjudicataria estará obligada a uniformar por su cuenta a todo el personal que utilice para la realización de los distintos trabajos, estando el personal adecuadamente identificado mediante la correspondiente tarjeta que incluya fotografía y cargo.

La empresa dotará a todo su personal de todos los medios de seguridad necesarios, obligándose a cumplir con el mismo toda la normativa relativa a la legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

En caso de que el personal de la empresa contratada no procediera con la debida corrección o fuera evidentemente poco cuidadoso en el desempeño de su actividad, el Hospital se reserva el derecho de instar a la empresa adjudicataria el cambio de trabajador conflictivo.

El personal de la empresa adjudicataria dependerá exclusivamente de dicha empresa, la cual queda obligada y será responsable de que todo el personal propio que emplee para la ejecución de los trabajos contratados, esté afiliado a la Seguridad Social obligándose, asimismo, a cumplir con dicho personal toda la legislación vigente.

Todos los gastos de carácter social, así como los relativos a tributos del referido personal serán por cuenta del adjudicatario.

El personal de la empresa adjudicataria no adquirirá pues, vinculación alguna con el Hospital Universitario La Fuenfría, el Servicio Madrileño de Salud, la Consejería de Sanidad ni con la Comunidad de Madrid, toda vez que dependerá única y exclusivamente de la empresa adjudicataria, la cual tendrá todos los derechos y deberes respecto de dicho personal, con arreglo a la legislación vigente y a la que en lo sucesivo se promulgue, sin que en ningún caso resulte responsable ninguno de los organismos citados de las obligaciones del adjudicatario respecto a sus trabajadores, aun cuando los despidos y medidas que adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento e interpretación del contrato. El Hospital Universitario La Fuenfría podrá exigir en cualquier momento a la empresa adjudicataria que acredite el debido cumplimiento de todas sus obligaciones laborales.

Los daños ocasionados por el personal del adjudicatario, bien de forma intencionada o por negligencia o ignorancia injustificable, en locales, mobiliario, instalaciones o equipos, serán responsabilidad del adjudicatario, lo mismo ocurrirá por pérdida o sustracción demostrada de valores, material o efectos propiedad del Hospital. En materia de compensaciones por daños se actuará siempre conforme a juicio de la Dirección de Centro, la cual podrá detraer la compensación que proceda del importe de las facturas que presente el adjudicatario. Asimismo, la empresa adjudicataria será la única responsable de los daños y accidentes que pudiera sufrir su personal con ocasión o como consecuencia del desarrollo de su actividad en el Centro.

El adjudicatario deberá cumplir y hacer cumplir a su personal la totalidad de la legislación vigente en materia medioambiental.

8.2. Recursos técnicos

El adjudicatario estará obligado a aportar a su propio cargo, los medios técnicos y auxiliares que sean necesarios para la buena ejecución de los trabajos objeto del contrato,

así como todos los útiles, herramientas, equipos para la realización del diagnóstico y reparación de las averías.

En cualquier caso, el Hospital no atenderá ningún cargo derivado de la insuficiencia de medios o equipamiento para el cumplimiento del objeto del contrato, sin que esta sea excusa para la ejecución adecuada de ningún trabajador.

Cada técnico irá dotado de los equipos necesarios de diagnóstico de averías, y de todos aquellos útiles, herramientas y aparatos de medida que son precisos para el normal desarrollo de las actividades. Asimismo, deberá disponer y utilizar en todo momento los equipos de protección individual adecuados a los riesgos de la actividad, garantizando la empresa adjudicataria su correcta formación, información y cumplimiento de las normas en materia de prevención de riesgos laborales, de conformidad con la normativa vigente.

8.3 Recursos materiales

El adjudicatario estará obligado a disponer, en todo momento, del material de mantenimiento ordinario necesario para la correcta ejecución de las tareas de mantenimiento de los equipos e instalaciones objeto del contrato.

Todos los materiales necesarios para la realización de los distintos mantenimientos serán siempre suministrados por la empresa adjudicataria, los repuestos y/o componentes suministrados serán siempre originales, idénticos en marca y modelo a los instalados u homologados por el fabricante. En el caso de no poder localizar recambios originales u homologados por el fabricante, por cambio de modelos, obsolescencia técnica, desaparición de proveedor o cualquier otro motivo razonado, el adjudicatario podrá proponer el material alternativo o equivalente que crea más conveniente, presentando las diferentes alternativas a la Dirección del Hospital para su previa aprobación expresa, presentando esos recambios al menos las mismas características y funcionalidades y de similar calidad.

De conformidad con el artículo 204 de la LCSP, se prevé la posibilidad de modificar el contrato durante su periodo de ejecución.

En concreto, la modificación estará motivada exclusivamente por las siguientes causas objetivas:

1. La variación (al alza o a la baja) del inventario de los equipos que deben ser mantenidos, detallados en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas.
2. La necesidad de incorporar, suministrar o sustituir materiales necesarios para la realización de operaciones de mantenimiento correctivo que no tengan la consideración de material de mantenimiento ordinario, no contemplados inicialmente en el citado pliego, que formen parte de las actuaciones de mantenimiento correctivo previstas y que hayan sido efectivamente sustituidos, previa justificación.

A los efectos del presente contrato, se entenderá por materiales necesarios para la realización de operaciones de mantenimiento correctivo que no tengan la consideración de material de mantenimiento ordinario aquellos repuestos, componentes, subconjuntos o elementos cuya sustitución resulte necesaria como consecuencia de una avería súbita o fallo imprevisto, siempre que no sea imputable a un mantenimiento preventivo inadecuado, insuficiente o deficiente por parte del adjudicatario. En consecuencia, quedarán excluidos aquellos daños o deterioros derivados de la falta o incorrecta ejecución del mantenimiento preventivo, así como los materiales correspondientes a reposiciones periódicas o previsibles vinculadas al mantenimiento preventivo, que se entenderán incluidos en el precio del contrato.

No serán abonados aquellos materiales que carezcan de la debida justificación técnica o de la preceptiva autorización previa, ni aquellos que, aun habiendo sido sustituidos, tengan la consideración de ordinarios conforme a lo establecido en este pliego.

La propiedad podrá optar por adquirir directamente los materiales no ordinarios necesarios para el mantenimiento correctivo, o bien por su suministro a través de la empresa mantenedora, previa presentación y aprobación del correspondiente presupuesto, referido únicamente al coste de los materiales, al estar la mano de obra incluida dentro del alcance del contrato de mantenimiento. En ambos casos, dichos materiales deberán emplearse exclusivamente para su instalación, siendo obligación de la empresa adjudicataria proceder a su montaje de forma inmediata en el marco de una intervención de mantenimiento correctivo previamente autorizada.

El adjudicatario estará obligado a disponer en sus almacenes de un stock mínimo de los principales repuestos necesarios en las instalaciones, de tal forma que las averías puedan estar subsanadas en el menor tiempo posible.

Los elementos sustituidos, tanto en las operaciones de mantenimiento preventivo como correctivo, serán retirados por la empresa adjudicataria.

Será por cuenta del adjudicatario los repuestos contemplados en los mantenimientos preventivos, así como el pequeño material y material general para las reparaciones correctivas.

Tanto en el mantenimiento preventivo como en el correctivo, estará incluido la mano de obra, los desplazamientos y los gastos logísticos de cualquier naturaleza.

8.4. Formación

La empresa adjudicataria, impartirá al personal técnico del Hospital la formación técnica necesaria para llevar a cabo las oportunas actuaciones en caso de emergencia, así como para atender aquellas incidencias que puedan ser solucionadas de manera sencilla, por el propio personal del Hospital mediante una primera intervención.

9. CONTROL DE CALIDAD E INSPECCIONES

Para ejercer las funciones de control de inspección que se deriven del desarrollo del contrato que se establezca, el Hospital cuenta con la Unidad de Servicios Generales y con todos los medios personales y materiales que el Centro ponga a su disposición, a fin de asegurar de que el mantenimiento que se está realizando es conforme a los pliegos establecidos en el mismo.

La Unidad de Servicios Generales será la encargada de dar el visto bueno a las revisiones y/o reparaciones efectuadas por el adjudicatario.

Anualmente, el adjudicatario presentará un informe de actividad.

La empresa adjudicataria entregará trimestralmente un informe sobre la actividad del mantenimiento desarrollada en este periodo. En este informe figurará por equipo, horas de mantenimiento preventivo, horas de mantenimiento correctivo, piezas sustituidas, tiempo de respuesta cualquier incidencia que sea importante destacar y disponibilidad del equipo.

El responsable de la Unidad de Servicios Generales del Hospital podrá establecer las medidas de control que estime necesarias para asegurar el correcto cumplimiento de los términos del contrato, así como comprobar el nivel técnico de los trabajos efectuados. Para ello podrá realizar inspecciones aleatorias encaminadas a comprobar la veracidad de los datos presentados en los informes de actividad realizados.

Cualquier información o incumplimiento del contrato, será comunicado a la empresa adjudicataria a través de la Dirección del Hospital Universitario La Fuenfría, mediante la correspondiente acta de incidencias que será, en cualquier caso, recibida y firmada por el responsable técnico de la misma.

Por otro lado, la empresa deberá estar en posesión de todas las autorizaciones, licencias y permisos exigibles por la normativa vigente que le habiliten para la adecuada ejecución de los trabajos objeto del contrato.

10. SUBCONTRATACIÓN

Si el adjudicatario previese la necesidad de subcontratar el mantenimiento de algún equipo o instalación, deberá incluirlo en su oferta y su propuesta técnica contendrá el nombre y la documentación completa de la empresa o empresas que propone como subcontratistas o colaboradoras. El adjudicatario asumirá toda la responsabilidad derivada de los trabajos realizados por estas empresas, y siempre con los límites establecidos en la normativa vigente sobre contratación de las Administraciones Públicas.

En el caso de que el adjudicatario tuviese que recurrir a otra empresa para la realización del mantenimiento preventivo o correctivo sobre un determinado equipo, la totalidad de la mano de obra será asumida por la empresa adjudicataria del presente contrato.

En este supuesto, únicamente se prevé la posibilidad de modificar el contrato por la incorporación de repuestos, componentes y materiales necesarios para la realización de operaciones de mantenimiento correctivo que no tengan la consideración de material de mantenimiento ordinario, no contemplados inicialmente en el citado pliego, y que hayan sido efectivamente sustituidos, previa justificación. Esta modificación se articulará al amparo de la modificación del contrato prevista expresamente a tal efecto en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas así como en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

La propiedad podrá optar por adquirir directamente los materiales no ordinarios necesarios para el mantenimiento correctivo, o bien por su suministro a través de la empresa adjudicataria en las condiciones anteriormente indicadas, sin que ello genere derecho a compensación alguna.

En todo caso, deberá acreditarse la intervención realizada mediante la aportación de la hoja de trabajo de la empresa interviniente, junto con la emitida por el adjudicatario, sin que la intervención de terceros exima a este de su responsabilidad frente al Hospital.

11. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

El adjudicatario deberá cumplir todas las disposiciones legales y administrativas de aplicación en materia de seguridad, higiene y salud en el trabajo que estén en vigor durante la ejecución de los trabajos, siendo el responsable exclusivo de su aplicación y de las consecuencias derivadas de su incumplimiento, tanto en lo concerniente al mismo como a sus posibles subcontratistas.

El adjudicatario tendrá a todos sus empleados, autónomos o subcontratistas al corriente en todo lo referente a prevención de riesgos laborales según la normativa vigente. Asimismo, deberá atender y cumplir cuantas instrucciones, indicaciones o requerimientos sean establecidos por el Servicio de Prevención de Riesgos Laborales del Hospital Universitario La Fuenfría en el ejercicio de sus funciones.

12. OBLIGACIONES MEDIOAMBIENTALES Y PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS

El adjudicatario será el responsable legal de cualquier incidente medioambiental derivado de su actividad, liberando al Hospital de cualquier responsabilidad sobre el mismo.

Para evitar tales incidentes, el adjudicatario adoptará con carácter general las medidas preventivas oportunas que estén a su alcance con el fin de evitar cualquier incidente que pueda derivar en una contaminación del medio ambiente, en especial las relativas a evitar

vertidos líquidos indeseados, emisiones contaminantes a la atmósfera y el abandono de cualquier tipo de residuos, con extrema atención en la correcta gestión de los clasificados como peligrosos.

En casos especiales, el Hospital Universitario La Fuenfría podrá recabar del adjudicatario demostración de la formación o instrucciones específicas recibidas por el personal para el correcto desarrollo del trabajo.

A continuación, se relacionan a título enunciativo y no exhaustivo, entre otras, las prácticas a las que el adjudicatario se compromete para la consecución de una adecuada gestión ambiental y un correcto plan de gestión de residuos:

- Desarrollar su actividad responsable frente al medio ambiente.
- Cumplir con la normativa ambiental en vigor y con los requisitos legales aplicables a su actividad.
- Informar de todos los incidentes con repercusión ambiental que tengan lugar en el desarrollo de la actividad en las instalaciones del Hospital Universitario La Fuenfría.
- Segregar los residuos en origen y gestionarlos conforme a la normativa en vigor priorizando el reciclado frente a la eliminación.
- Almacenamiento y manejo adecuado de productos químicos y mercancías o residuos peligrosos, cuando sea el caso.
- Limpieza y retirada final de envases, embalajes, basuras y todo tipo de residuos generados en la zona de trabajo, si los hubiera. El adjudicatario será responsable de los gastos ocasionados de la retirada y eliminación de residuos, gases, etc, y se llevará de manera actualizada un registro de la gestión de gases (en el caso de tener que introducir gas nuevo por fugas en los circuitos).
- Emplear equipos con marcado CE y a realizarles un mantenimiento preventivo con el fin de que las emisiones y ruidos se mantengan dentro de los límites especificados en las características técnicas.
- Establecer todas las medidas al alcance para evitar vertidos y derrames.
- No verter productos químicos a la red de saneamiento y a cumplir en todo caso las especificaciones del fabricante en relación a la dosificación y empleo de los productos.
- Consumir agua, energía y demás recursos que necesite para el desarrollo de los trabajos de una forma responsable.
- Reutilizar todos los materiales que sea posible.
- Apagar los equipos siempre que su funcionamiento no sea necesario.
- Colaborar con el personal del Hospital Universitario La Fuenfría.
- Etiquetar correctamente todos los productos químicos que maneje. Realizar todos los trasvases en lugares protegidos y en caso de derrame, recogerlo con absorbentes y depositarlos en el contenedor correspondiente.

13. DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS LEGALES EXIGIBLES

La empresa adjudicataria deberá estar habilitada e inscrita en el Registro de Empresas Instaladoras y Mantenedoras de Instalaciones Térmicas (RITE) del órgano competente en esta materia de la Comunidad de Madrid.

Las empresas licitadoras deberán aportar, junto con la memoria técnica a presentar como parte de la oferta y en la cual este pliego será base de obligado cumplimiento, cuantos datos, información y documentación se estimen oportunos a efectos aclaratorios de su capacidad técnica, y de forma expresa lo siguiente:

- **CERTIFICADO DE VISITA PREVIA**

Con carácter previo a la presentación de oferta, los licitadores deberán realizar la visita obligatoria a las instalaciones indicada en el Apartado 3; junto con la documentación técnica, deberá aportar el certificado emitido por la Unidad de Servicios Generales del Hospital que acredite la realización de la visita.

- **OFERTA TÉCNICA**

Dicha oferta consistirá en una descripción del Plan de Mantenimiento que contendrá inexcusablemente y de manera detallada el siguiente desglose:

- Listado completo de las instalaciones objeto del presente expediente.
- Fichas técnicas por instalación.
- Programa de trabajo: protocolos y cronogramas de actuación.
- Programa de mantenimiento preventivo.
- Programa de mantenimiento correctivo.
- Programa de mantenimiento técnico-legal.
- Certificados de empresa mantenedora que capacite para la realización del mantenimiento de todos los equipos e instalaciones incluidos en el presente pliego.
- Gestión de avisos.
- Gestión y comunicación de la información con el servicio de mantenimiento del Hospital.
- Organización, capacidad.
- Medios personales a disposición del contrato.
- Disposición y organización del Servicio 24 h y 7 días a la semana.
- Plan de formación.

- **MEMORIA TÉCNICA**

La memoria técnica, a la que acompañará la documentación descrita en el punto anterior, contendrá inexcusablemente para su ponderación el siguiente orden,

perfectamente delimitado, reservándose el Hospital la posibilidad de exclusión de aquellas empresas que no se ajusten a dicho formato y desglose informativo:

1. **Plan de mantenimiento preventivo y técnico-legal** donde se indique la metodología y sistemática a seguir contemplando un plan maestro de revisiones y controles sobre todos los equipos e instalaciones objeto del contrato. Este plan será el punto de partida para la realización del plan de mantenimiento definitivo, que será revisado periódicamente.
2. **Plan de mantenimiento correctivo y soporte técnico.** Se aportará el plan de actuación y los medios disponibles ante posibles averías e incidencias que pudieran producirse en las instalaciones, valorándose la justificación del cumplimiento de los tiempos de respuesta admitidos en el presente Pliego, mediante la presentación de una memoria coherente con los mismos. Disponibilidad de servicios de asistencia técnica especializada, bien de los fabricantes o propios.
3. **Seguimiento del contrato e informe,** valorándose el modelo, la concreción y utilidad de la información aportada para hacer los estudios de explotación del contrato.
4. **Plan de calidad y Plan de gestión de residuos aplicado al contrato.** Se valorará el modelo, la concreción y la utilidad de la información aportada para hacer los estudios de seguimiento del contrato.

La no presentación de todos y cada uno de los certificados o que no se ajusten a los requisitos exigidos en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, supondrá la posibilidad de exclusión del licitador en el procedimiento.

La empresa adjudicataria deberá cumplir la normativa y leyes vigentes o futuras que afecten al objeto del contrato.

14. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATO

De conformidad con el artículo 204 de la LCSP, se prevé la posibilidad de modificar el contrato durante su periodo de ejecución.

En concreto, la modificación estará motivada exclusivamente por las siguientes causas objetivas:

1. La variación (al alza o a la baja) del inventario de los equipos que deben ser mantenidos, detallados en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas.
2. La necesidad de incorporar, suministrar o sustituir materiales necesarios para la realización de operaciones de mantenimiento correctivo que no tengan la consideración de material de mantenimiento ordinario, no contemplados

inicialmente en el citado pliego, que formen parte de las actuaciones de mantenimiento correctivo previstas y que hayan sido efectivamente sustituidos, previa justificación.

Las variaciones al alza del inventario de los equipos se producirán mediante el procedimiento de aceptación de la Unidad de Servicios Generales y se harán efectivas desde la fecha de instalación y puesta en marcha, autorizadas previamente por el responsable del contrato.

Si alguno de los equipos se diera de baja durante el desarrollo del presente contrato, el valor de su mantenimiento se deduciría de la cuota mensual.

Ponderación dada a cada equipo:

Ubicación	Marca	Modelo	Potencia (kw)	año fabr.	Combustible	Ponderación
Hospital	Viessmann	Vitoplex	700	2020	Gas Gasóleo c	35%
Hospital	Viessmann	Vitoplex	700	2020	Gas Gasóleo c	35%
Gimnasio	Domusa	Evolution ev 35ac	37,5	2014	Gasóleo c	10%
Gimnasio	Férroli Aerothermia	Biblocamnia s3.2 h13 16	16	2023	Electricidad	10%
Pabellón	Férroli	GGN20714	125		Gasóleo c	10%

Cercedilla, a fecha de firma

Firmado digitalmente por: DE LAMA LOPEZ LOURDES
Fecha: 2026 06 12 10:57

Fdo.: Lourdes de Lama López
Jefa de Sección de SSGG y Hostelería
Hospital Universitario La Fuenfría

ANEXO I

DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

El presente Anexo recoge la relación completa de equipos e instalaciones objeto del contrato, junto con sus características principales, sistemas asociados y elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento. El mantenimiento contratado comprende la totalidad de los componentes que integran cada instalación, incluyendo accesorios, partes internas, elementos de control y seguridad, y cualquier componente imprescindible para garantizar la operatividad y rendimiento previstos.

A continuación, se presenta la tabla unificada de equipos principales, incluyendo las características básicas.

UBICACIÓN	MARCA	MODELO	POTENCIA (KW)	AÑO FABR.	COMBUSTIBLE
HOSPITAL	VISSMANN	VITOPLEX	700	2020	GAS GASÓLEO C
HOSPITAL	VISSMANN	VITOPLEX	700	2020	GAS GASÓLEO C
GIMNASIO	DOMUSA	EVOLUTION EV 35AC	37,5	2014	GASÓLEO C
GIMNASIO	FÉRROLI AEROTERMIA	BIBLOCAMNI A S3.2 H13 16	16	2023	ELECTRICIDAD
PABELLÓN	FÉRROLI	GGN20714	125		GASÓLEO C

Todos los equipos auxiliares y elementos de infraestructura térmica se consideran parte integrante del alcance del mantenimiento. La relación de equipos y componentes que se recoge en este Anexo tiene carácter meramente descriptivo y no exhaustivo, por lo que cualquier otro elemento necesario para el funcionamiento, seguridad, eficiencia o regulación de las instalaciones térmicas se entenderá igualmente incluido en el alcance del contrato:

- Cuadros eléctricos y de maniobra.
- Sistemas de regulación, control y automatización (PLC, sondas, controladores, paneles de caldera y aerotermia).
- Sondas de temperatura, presostatos, caudalímetros, termostatos ambiente y de seguridad.
- Vasos de expansión.
- Válvulas de 3 vías para calefacción y ACS.
- Válvulas motorizadas de zona.
- Válvulas de equilibrado (manuales o automáticas).
- Válvulas antirretorno.

- Purgadores automáticos y manuales.
- Filtros hidráulicos.
- Bombas de circuito primario de ACS.
- Bombas de retorno de ACS.
- Bombas de calefacción.
- Bombas de circulación.
- Intercambiadores de ACS.
- Acumuladores de ACS.
- Depósitos de inercia.
- Quemadores de GLP/gasóleo.
- Quemadores de gasóleo.
- Grupo de presión de gasóleo.
- Filtros de combustible, latiguillos y válvulas de corte.
- Sondas de nivel del depósito de combustible.
- Tuberías, válvulas, filtros y elementos hidráulicos de distribución en sala de calderas.
- Drenajes, puntos de llenado y vaciado de los circuitos.
- Elementos hidráulicos de suelo radiante: colectores, caudalímetros/rotámetros, válvulas, purgadores, sondas.
- Componentes del sistema de aerotermia:
 - o Unidad exterior (compresor, ventiladores, baterías).
 - o Unidad interior o módulo hidráulico.
 - o Circuitos hidráulicos asociados.
 - o Válvulas de expansión, sensores, protecciones y control.
- Separadores hidráulicos.
- Detectores de gas, CO y CO₂ en sala de calderas.
- Sistemas de ventilación y extracción de sala de calderas.
- Sistemas de monitorización y telegestión.
- Estructuras de soporte, amortiguadores, anclajes y silentblocks.
- Cualesquiera otros elementos, equipos o componentes que, aun no estando expresamente relacionados en el presente listado, formen parte de la instalación o resulten necesarios para su correcto funcionamiento, conservación, seguridad, eficiencia y cumplimiento normativo.

ANEXO II

NÚMERO MÍNIMO DE REVISIONES PREVENTIVAS ANUALES A REALIZAR

El adjudicatario deberá ejecutar, como mínimo, las revisiones preventivas indicadas en la tabla siguiente para cada uno de los equipos e instalaciones objeto del contrato. Estas periodicidades se establecen en cumplimiento de la legislación vigente, de las recomendaciones de los fabricantes y de los criterios técnicos de conservación definidos por el Hospital Universitario La Fuenfría.

Las revisiones deberán quedar registradas en los partes de trabajo y en el Libro de Mantenimiento de Instalaciones, con detalle de las tareas realizadas, incidencias detectadas y medidas adoptadas.

Equipo / Sistema	Periodicidad mínima	Observaciones
Calderas (gas / gasóleo)	Mensual	Revisión general de cámara de combustión. Verificación y ajuste del quemador. Análisis de combustión y rendimiento. Comprobación de estanqueidad de circuitos de gas y gasóleo. Comprobación de seguridad: termostatos, presostatos, válvulas de seguridad.
Acumuladores de ACS	Trimestral	Revisión de aislamiento, válvulas y estado general.
Intercambiadores de calor	Trimestral	Limpieza y control de incrustaciones.
Bombas de circulación (calefacción / ACS)	Trimestral	Engrase, vibraciones y equilibrado.
Redes de distribución térmica	Semestral	Inspección de válvulas, purgadores y aislamientos.
Depósitos y circuitos de ACS (legionela)	Mensual	Comprobación y ajustes para el cumplimiento del RD 487/2022. Incluye mediciones de temperatura.
Grupos de bombeo de AFCH	Trimestral	Comprobación de presiones y funcionamiento.
Válvulas de seguridad, retención y corte	Anual	Comprobación funcional y estanqueidad.

Cuadros eléctricos asociados a instalaciones térmicas	Semestral	Apriete, protecciones y limpieza.
Sistemas de telegestión / control	Mensual	Actualizaciones, alarmas y calibraciones básicas.
Quemadores	Trimestral	Control de combustión y seguridad.
Chimeneas y conductos de evacuación	Anual	Limpieza y verificación de tiro.
Grupo de presión de gasóleo	Anual	Mantenimiento de grupo de presión de gasóleo.
Depósitos de expansión	Anual	Verificación de membranas y presiones.
Sistema de Aerotermia	Semestral	Revisión del módulo exterior/intercambiador aire-agua, limpieza de baterías exteriores, comprobación de presiones, caudales y parámetros de funcionamiento, revisión del sistema de control y sondas, comprobación y equilibrado hidráulico del suelo radiante y revisión del depósito de inercia.