

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, LIMPIEZA Y ADECUACION DE EQUIPOS Y SISTEMAS DE LAS INSTALACIONES DEL MATADERO INSULAR DE GRAN CANARIA

ÍNDICE

1. Objeto.....	3
2. Instalaciones y dependencias objeto de contrato.....	4
3. Normativa de aplicación y ámbito territorial de actuación.....	5
4. Ejecución del Programa de actuaciones, inversiones y financiación.....	6
5. Prestación del servicio de mantenimiento.....	10
5.1 Prestaciones a ejecutar.....	10
5.2 Obligaciones específicas del adjudicatario.....	44
5.3 Ejecución subsidiaria por MIGC.....	31
5.4 Plan de ejecución de los servicios a ofertar.....	44
6. Prestación del servicio de limpieza.....	44
6.1 Metodología y técnicas a emplear.....	45
6.2 Métodos de limpieza.....	47
6.3 Métodos mecánicos y productos a emplear.....	48
6.4 Limpieza por elementos.....	49
6.5 Obligaciones específicas del adjudicatario.....	51
6.6 Plan de ejecución de los servicios a ofertar.....	52
7. Plan de Ejecución de los servicios a ofertar.....	55
8. Otros servicios a prestar por el adjudicatario	59
9. Sobre el personal del servicio.....	59
10. Supervisión del servicio.....	62
11. De los indicadores de control de calidad prestacional.....	62
12. Variación del precio en función del cumplimiento de objetivos de rendimiento.....	65

CAPITULO PRIMERO: ASPECTOS GENERALES

La entidad MATADEROS INSULARES DE GRAN CANARIA S.L.U. (en adelante MIGC) es una sociedad de capital íntegramente público, como medio propio del Cabildo Insular de Gran Canaria, calificada de poder adjudicador a los efectos de la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014 , sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 31 de marzo de 2004 sobre los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios, y del Real Decreto Legislativo 3/2011, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Como Sociedad de Capital, constituye su objeto social el sacrificio y faenado de animales de abasto así como otras actividades propias del matadero.

Con ocasión de la ejecución de su objeto social, y por tanto de la actividad de matadero, tiene adscritas las instalaciones que se describen en el plano anejo, por lo que debe acometer los servicios auxiliares de mantenimiento y limpieza de las mismas, siendo objeto del contrato las citadas prestaciones.

Adicionalmente, y por estar vinculada a las prestaciones objeto de contrato, se ha diseñado un programa de inversiones a implementar sobre las instalaciones según se describe en el documento anejo, para proceder a su modernización y adaptación a la normativa técnico legal de aplicación, así como para dar cumplimiento a la normativa sobre bienestar animal. Este programa de inversiones, que forma parte del objeto del contrato será financiado por el contratista con cargo a la prestación del servicio, quedando sometido a la condición suspensiva de que el Cabildo de Gran Canaria, como titular del accionariado de la empresa pública autorice y financie el mismo mediante las transferencias anuales que correspondan, en caso de obtener autorización del Cabildo de Gran Canaria se implementarán las citadas prestaciones.

Con la presente licitación se persigue auxiliarse de la iniciativa privada en la ejecución de las prestaciones descritas siendo el contrato de servicios el marco más adecuado habida cuenta la insuficiencia de medios materiales y personales de la empresa pública para acometer las prestaciones a contratar por lo que la necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato a licitar se justifica en el cumplimiento de la normativa vigente de obligada observancia a la actividad desarrollada.

1. OBJETO

1.1 El objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares es el establecimiento de los condicionantes técnicos mínimos que han de regir el contrato de servicios de mantenimiento, limpieza y adecuación de los aparatos, equipos, sistemas de detección y extinción de incendios, instalaciones y maquinaria industrial del Matadero Insular de Gran Canaria cuya explotación tiene atribuida MIGC, con la finalidad de mantener en perfecto estado de orden, limpieza, conservación y mantenimiento de la totalidad de las instalaciones, con estricta sujeción a las prescripciones técnicas contenidas en este pliego.

En atención a lo expuesto se licita un contrato que tiene un objeto múltiple integrado por las siguientes prestaciones:

- a. Ejecución del Programa de Inversiones anejo al presente pliego para modernizar las instalaciones y adaptarla a la normativa técnico-legal de aplicación y mejorar el bienestar animal.
- b. Ejecución de las prestaciones de mantenimiento de:
 - a. Instalaciones

- b. Instalaciones eléctricas
- c. Instalaciones de protección contra incendios
- d. Maquinaria industrial, incluyendo el suministro de gas refrigerante, depuradora y báscula, así como cualquier otra que pueda agregarse durante la vigencia del contrato

- c. Ejecución de las prestaciones del servicio de limpieza.

La ejecución del contrato se valorará por los resultados que han de lograrse en su ejecución conforme al sistema de indicadores de control de calidad previsto en el Pliego de Cláusulas Particulares, debiendo el adjudicatario desarrollar, a título enunciativo y no limitativo, la ejecución de las obras y actuaciones programadas se prevé tenga una duración máxima de 18 meses en caso de autorizarse y financiarse por el Cabildo de Gran Canaria, las actividades de mantenimiento que se enumeran en este pliego a título enunciativo, sin carácter excluyente, pues el órgano se reserva la prerrogativa de ampliar o reducir las instalaciones o dependencias de éstas objeto de contrato conforme al procedimiento descrito en el Pliego de Cláusulas Particulares, y las actividades de limpieza de las instalaciones.

Los objetivos de gestión que deben alcanzarse en la ejecución del contrato son los que a continuación se citan:

- Garantizar el funcionamiento y plena operatividad de la totalidad de las instalaciones sin exclusión alguna.

Se implementará un plan de mantenimiento general de la totalidad de las instalaciones y elementos de la misma, a fin de mantenerla en óptimas condiciones de funcionamiento.

- Implantar un Sistema de Aseguramiento de la Calidad.

Se implantará un sistema de Aseguramiento de la Calidad como garantía para el servicio.

- Implantación de un plan de mantenimiento integral.

Se establecerá un programa de mantenimiento que permita tener todas las instalaciones del Servicio en óptimas condiciones de funcionamiento, y se instalará una aplicación informática para la gestión integral del mantenimiento.

- Respuesta inmediata ante emergencias.

Se establecerá un sistema de guardia para atender a toda emergencia que se produzca fuera de la jornada normal de trabajo.

- Ejecutar el programa de actuación, inversiones y financiación definido en el documento anejo a este pliego, en el que se concretan, definen y valoran las actuaciones en obra programada sobre el conjunto de instalaciones y equipos que debe acometer a su riesgo y ventura el contratista durante el primer año de ejecución del contrato.

Para alcanzar los objetivos propuestos se ha de garantizar por el adjudicatario los resultados prestacionales que al efecto se fijan en este pliego, asignándosele el riesgo de su ejecución al vincularse el régimen retributivo la evolución del servicio y al cumplimiento de los indicadores de medida definidos en el Pliego de Cláusulas Particulares.

2. INSTALACIONES OBJETO DE CONTRATO

Las instalaciones objeto de contrato son las descritas en la documentación técnica aneja, a título enunciativo sin carácter limitativo dado que el órgano de contratación podrá acordar durante la

vigencia del contrato su aumento o reducción, debiendo estar y pasar el adjudicatario por las decisiones que al respecto se adopten conforme determina el Pliego de Cláusulas Particulares.

El Contratista **acepta** la totalidad de las instalaciones objeto de contrato, tanto las actuales como las que se puedan incorporar en el futuro, en las condiciones en las que se encuentran actualmente así como de todos y cada uno de sus elementos, haciéndose cargo de las mismas, a las que prestará el servicio correspondiente, de acuerdo con las especificaciones de éste Pliego.

Esta aceptación de todas las instalaciones actuales **independientemente** de su tipo, estado, calidad, etc., le obliga a mantener los elementos existentes, sin que puedan sustituir los mismos, salvo en los casos especificados en este Pliego, o cuando previamente haya sido autorizado expresamente para ello por parte de MIGC.

Es por tanto obligado que los licitadores realicen el **estudio de las instalaciones** actualmente existentes, antes de redactar su oferta, considerando su estado. A tal efecto, durante la fase de licitación se facilitará el acceso a las dependencias e instalaciones para que los licitadores puedan realizar los cálculos de sus ofertas, asumiendo íntegramente el riesgo derivado de la redacción de la oferta sin que nada puedan reclamar al órgano de contratación por el estado de las instalaciones, sea percibido a simple vista como oculto, al transferirse por este contrato el riesgo operacional inherente al servicio contratado sin que MIGC comparta con el contratista la mayor onerosidad que la ejecución del contrato le pueda irrogar respecto a la ofertada.

3. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y ÁMBITO TERRITORIAL DE ACTUACIÓN

3.1 el adjudicatario está obligado a ejecutar el contrato con observancia de:

- a) Los criterios de accesibilidad universal y de diseño definidos en la Directiva 2004/18/CE sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, suministros y servicios; así como al Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que resulten compatibles con el servicio de limpieza y las características físicas de las instalaciones y dependencias dentro de éstas objeto de contrato.
- b) Los criterios de sostenibilidad de y protección ambiental, conforme a las definiciones y principios regulados en los artículos 3 y 4, respectivamente de la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre prevención y control integrado de la contaminación.
- c) La normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales, laboral, de seguridad social y de seguridad, higiene y salud en el trabajo, y cualquier otra norma que le corresponda según normativa aplicable, así como la se dicte en el futuro que se incorporará de manera automática al servicio siendo responsabilidad del adjudicatario su observancia y adaptación técnica a la misma en su caso sin que quepa reclamar nada por estos conceptos a la entidad contratante.

3.2 Igualmente resultará de aplicación la normativa que a pie se relaciona:

- Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

- Código Técnico de la Edificación (**CTE**), aprobado por Real Decreto 314/2006 de 27 de marzo, Documento Básico **DB SI 4**

- **Real Decreto 1942/1993**, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios

- **Real Decreto 2267/2004**, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- Decreto 16/2009, de 3 de febrero, relativo a las Normas sobre documentación, tramitación y prescripciones técnicas relativas a las instalaciones, aparatos y sistemas contra incendios, instaladores y mantenedores de instalaciones
- Norma Española sobre sistemas de abastecimiento de agua contra incendios recogida en la UNE 23-500-90.
- Normativa de bienestar animal.
- Normativa medioambiental de aplicación.

3.3 Cambios normativos sobrevenidos.

Si durante la vigencia del contrato se produjeran cambios normativos que afecten a la ejecución del contrato, la definición de las prestaciones de la ejecución o de cualquier naturaleza, quedarán automáticamente incorporados al contrato como cláusula de progreso, viniendo el contratista obligado a sumir las adaptaciones operativas, de inversión, de logística, redacción de proyecto, tramitación de licencias, permisos y autorizaciones administrativas de toda índole, pago de honorarios profesionales, impuestos, y cualquier otro gasto que la adaptación le irrogue sin exclusión alguna habida cuenta el carácter de resultado del contrato, con completa indemnidad para el órgano de contratación.

3.4 Los servicios objeto del presente pliego se extenderán a todas las instalaciones y dependencias dentro de estas iniciales según relación descrita sin perjuicio de las que puedan incorporarse durante la vigencia del contrato.

CAPITULO SEGUNDO: DEL SERVICIO

4. EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACIONES, INVERSIONES Y FINANCIACION

En el diseño de la licitación se ha confeccionado un documento anejo a este Pliego denominado programa de actuación, inversiones y financiación en el que se definen las obras y actuaciones de obra nueva previstas siendo el plazo de ejecución previsto de 18 meses, conforme a la descripción en el contenida.

La ejecución de este programa, que forma parte del objeto del contrato, está sometido a la condición suspensiva de que el Cabildo de Gran Canaria, en su condición de titular de la instalación, autorice y financie las mismas, por lo que en caso de verificarse estas condiciones surgirá la obligación del contratista de implementar las mismas recuperando la inversión con cargo a la prestación del servicio en un plazo máximo de 4 años desde el otorgamiento de la autorización por parte del Cabildo de Gran Canaria, u otro plazo inferior en caso que la duración del contrato que reste por ejecutar sea inferior al citado plazo.

Será de cuenta de los licitadores valorar las inversiones, realizando los cálculos oportunos según documentación técnica a presentar a la licitación, sin que en ningún caso superen el valor máximo consignado en la justificación de precios base de licitación y en el programa de inversiones anejo.

a. Necesidad de acometer las actuaciones

Las actuaciones contenidas en el programa descrito anteriormente, que deberán ser precisadas y definidas por los licitadores en su oferta, son necesarias para garantizar el cumplimiento de la

vigente normativa técnica de aplicación, así como para mejorar su eficiencia de las instalaciones mediante las adaptaciones tecnológicas que sean precisas.

b. Ejecución de las actuaciones programadas

Para ejecutar las actuaciones programadas, se procederá de la siguiente forma:

1. Durante la fase de licitación los licitadores visitarán las instalaciones según relación aneja, para evaluar su estructura, composición, estado de uso y conservación, así como la documentación técnica disponible, que le permita realizar el diseño de las actuaciones propuestas, su valoración económica con arreglo al procedimiento que luego se dirá. A estos efectos se les transfiere íntegramente el riesgo derivado del estado de las instalaciones, apreciable a simple vista o no, tenga patología oculta o no, de forma que de resultar adjudicatarios deberán ejecutar la actuación con arreglo a la valoración ofertada de manera que si la ejecución resulta más onerosa que la prevista y ofertada deberá asumir esa diferencia a su costa, con completa indemnidad para el órgano de contratación al aceptar de manera incondicional por el mero hecho de participar en la licitación esta transferencia de riesgos sin que nada pueda reclamar a la administración con independencia de la causa que provoque esta mayor onerosidad sin exclusión o limitación alguna.
2. Los licitadores incorporarán a su oferta un anteproyecto de las actuaciones a ejecutar. Para confeccionar los precios unitarios de las unidades de obra que se incluyan en el anteproyecto presentado a licitación se han de apoyar en el cuadro de precios unitario base de licitación complementado con el que oferte el contratista que ha de apoyarse en el publicado por el Centro de Información y Economía de la Construcción, Fundación CIEC 2016, para el año de realización del proyecto de obra, y para aquellas unidades de obra en las que no pueda confeccionarse el precio unitario apoyándose en el cuadro de precios descrito anteriormente, se propondrá de manera separada los precios unitarios nuevos de aplicación a las citadas unidades para su valoración por los servicios técnicos de MIGC. **Será causa de rechazo de la oferta y exclusión de la licitación el no apoyarse en el cuadro de precios base de licitación, con su baja de adjudicación, para confecciona los precios unitarios de las unidades de obra integradas en su anteproyecto.**

En el caso de los licitadores al confeccionar sus anteproyectos con el que concurran a la licitación o el posterior proyecto, en caso de resulta adjudicatarios, debiendo apoyarse en el cuadro de precios base de licitación para la valoración de las unidades de obra, introduzcan elementos nuevos no previstos en el citado cuadro observarán el siguiente procedimiento para fijar el precio nuevo de aplicación al componente que corresponda, incluyendo en este caso una separata al anteproyecto presentado para su valoración por la mesa de contratación:

- Que exista en la justificación de precios del cuadro de precios base de licitación de aplicación el elemental que se pretenda incluir pero se carezca de descompuesto que incluya el citado elemental. En este caso se empleará el similar de la base de datos última publicada por la Fundación CIEC en todos los conceptos salvo el concreto componente a introducir, **certificándose por elementales**. Los rendimientos de la mano de obra han de valorarse con arreglo a la base de datos de obligada aplicación para unidades similares, análogas o equivalentes, no aceptándose valoraciones que se aparten de esta metodología. A estos elementales se le aplicarán el 3% en concepto de medios auxiliares.
- En ausencia de la previsión anterior, esto es que el elemental no aparezca en la base de datos CIEC. En este caso se empleará el elemental a incluir acompañado de tres presupuestos de diferentes suministradores de material empleándose el del precio más bajo, pudiendo la Dirección Facultativa hacer las consultas o petición de presupuesto correspondiente, de tal forma que si tras las oportunas consultas los precios obtenidos por la Dirección Facultativa son

inferiores a los propuestos por el contratista prevalecerán los de la Dirección Facultativa, viniendo obligado el contratista a aceptar estos últimos. A los efectos de la expedición de la certificación se acordará la inclusión de este elemental en la base de datos conforme al procedimiento establecido, y **se certificará por elementales**. Los rendimientos de la mano de obra han de valorarse con arreglo a proyecto y en su defecto a la base de datos CIEC para unidades similares, análogas o equivalentes, no aceptándose valoraciones que se aparten de esta metodología. A este elemental se le aplicará el 3% en concepto de medios auxiliares.

- En ausencia de los supuestos anteriores, es decir, un precio nuevo o que difiera sustancialmente de lo regulado anteriormente, y previa autorización de la Dirección Facultativa. En este caso el contratista presentará propuesta de precio descompuesto, para su fiscalización por la Dirección Facultativa, acompañado de dos cuadros de diálogo a precios descompuestos, uno de proyecto o en su defecto de la base de datos CIEC de aplicación a las unidades de obra análogas o similares a los materiales a emplear consignadas en la base de datos o proyecto, y otro, con la descomposición propuesta que permita comparar de manera clara y precisa que los materiales elementales o básicos que se justifique introducir y no previstos en proyecto o en la base de datos CIEC se han valorado de manera análoga a los de proyecto o de la base de datos o en su defecto a precios de mercado, considerando a estos efectos precio de mercado el menor de los tres presupuestos que deba adjuntarse para el suministro del concreto material que se trate pudiendo, en este caso, la Dirección Facultativa, hacer las consultas o petición de presupuesto correspondiente, de tal forma que si tras las oportunas consultas los precios obtenidos por la Dirección Facultativa son inferiores a los propuestos por el contratista prevalecerán los de la Dirección Facultativa, viniendo obligado el contratista a aceptar estos últimos. Los rendimientos de la mano de obra han de valorarse con arreglo a los de proyecto o en su defecto a la base de datos CIEC para unidades similares, análogas o equivalentes, no aceptándose valoraciones que se aparten de esta metodología. A los efectos de la expedición de la certificación se acordará la inclusión de este descompuesto o contradictorio en la base de datos conforme al procedimiento establecido, y **se certificará por precio nuevo**. A este precio se le aplicará el 3% en concepto de medios auxiliares.
3. Requerirá la realización y entrega, por parte del contratista, una vez formalizado el contrato, en los plazos que determine el Pliego de Cláusulas Particulares, de un proyecto, de conformidad al anteproyecto presentado a licitación, que deberá ser remitido para su aprobación por MIGC, el cual se reserva la facultad de introducir aquellas modificaciones que estime por convenientes respecto al anteproyecto con el límite de no superar la valoración ofertada de la citada actuación. Este proyecto para fijar los precios unitarios de aplicación a las diferentes unidades de obra que lo compongan se apoyará en el cuadro de precios base de licitación, siendo motivo de rechazo el no hacerlo y causa de resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista de sus obligaciones contractuales esenciales al calificarse esta obligación como tal; en caso de introducir precios nuevos se seguirá el procedimiento descrito anteriormente.
 4. Tramitación y obtención de la correspondiente licencia urbanística, así como las autorizaciones de las instalaciones, sin exclusión o limitación alguna, a que obligue la normativa vigente para la legalización de las instalaciones, asumiendo el contratista a su costa la ejecución de cuantas intervenciones sean necesarias para su obtención, incluido las tasas e impuesto correspondientes, sean estatales autonómicas o locales.

5. Una vez ejecutadas las obras y obtenidas las autorizaciones respectivas (licencia de obras, legalización industrial de las instalaciones), y equipadas las mismas conforme a la oferta del adjudicatario se procederá a entregar a los servicios técnicos de MIGC debidamente diligenciado por la Consejería de Industria la documentación técnica que exija la normativa técnica de aplicación, integrándose en el contrato a los efectos de su mantenimiento para su posterior entrega al órgano de contratación. El acta de recepción de las obras se extenderá a la finalización del contrato.
6. Todas las instalaciones objeto de actuación serán objeto de mantenimiento con arreglo a las prescripciones de este pliego, sin limitación o exclusión alguna, al instituirse esta obligación como esencial de ejecución a los efectos de la resolución el contrato.

Las actuaciones programadas se valoran por MIGC a los efectos de la licitación de manera alzada, debiendo los licitadores concretar su valoración, tras su medición y presupuesto con arreglo al sistema aquí descrito, sin que en ningún caso el precio unitario con el que concurren a la licitación que ha de incluir todos los costes de ejecución del contrato (amortización de la inversión, costes directos, costes indirectos, gastos generales y beneficio industrial) pueda superar el base de licitación, asumiendo que el mismo todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad de obra, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de los precios.

Igualmente todos los gastos que por su concepto sean asimilables a cualquiera de los que, bajo el título genérico de costes indirectos se mencionan en el proyecto, se considerarán siempre incluidos en los precios de las unidades de obra del proyecto cuando no figuren en el presupuesto valorados en unidades de obra o en partidas alzadas.

Con todo, la valoración alzada estimada, desprovista de todo valor contractual, lo es a los meros efectos de fijar el precio unitario base de licitación, y se contiene en el programa económico anejo y en el programa de actuaciones.

c. Contenido del anteproyecto a presentar a la licitación

Los licitantes ofertarán un anteproyecto para cada actuación ofertada a que viene obligado por el programa adjunto, siendo causa de rechazo de la oferta y exclusión de la licitación el incumplimiento de esta determinación.

1. Aspectos previos

De acuerdo con el Artículo 122 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en adelante RGLCAP, el anteproyecto que presente el licitante en su oferta contendrá los siguientes apartados:

◇ Memoria

En la que se expondrán las necesidades a satisfacer, los factores sociales, técnicos, económicos y administrativos que se tienen en cuenta para plantear el problema a resolver y la justificación de la solución que se propone desde los puntos de vista técnico y económico, así como los datos y cálculos básicos correspondientes. También se justificarán los precios descompuestos adoptados.

◇ Planos

Los necesarios para la definición de la obra en sus aspectos esenciales y para basar en los mismos las mediciones suficientes para la confección del presupuesto.

◇ Presupuesto

Formado por un estado de mediciones de elementos compuestos, especificando claramente el contenido de cada uno de ellos; un cuadro de los precios adoptado, en base al cuadro de precios publicado por el Centro de Información y Economía de la Construcción, Fundación CIEC, para el año de realización del proyecto de obra, para los diferentes elementos compuestos y el correspondiente resumen o presupuesto general que comprenda todos los gastos.

3. Estudio básico de seguridad y salud

Como documento independiente dentro del Anteproyecto se incluirá el estudio de seguridad y salud, según lo dispuesto en la legislación vigente al respecto y lo contemplado en el Presente anteproyecto.

Con objeto de ser tramitadas de forma independiente ante las diferentes Compañías suministradoras y Organismos Centrales o Autonómicos una vez adjudicado el contrato, el concesionario ejecutará los Proyectos con las separatas que se hagan necesarios para su tramitación ante los órganos competentes.

Dichas separatas deberán ser producidas con los mismos criterios del Anteproyecto general y en particular sus presupuestos desglosados en los mismos presupuestos parciales que el presupuesto general.

5. PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO

5.1 Prestaciones a ejecutar.

La prestación del servicio de mantenimiento incluyen el mantenimiento de las instalaciones, el mantenimiento de las instalaciones de protección contraincendios y el mantenimiento de la maquinaria de uso industrial, sin exclusión o limitación alguna con arreglo a su estado de uso y conservación que es conocido por los licitadores, habida cuenta su condición de perito al acceder y examinar las mismas para confeccionar sus ofertas sin que puedan reclamar revisión o modificación del precio del contrato alegando que la ejecución es más onerosa que la inicialmente prevista al transferirse íntegramente el riesgo operacional operando esta condición como obligación contractual esencial, dentro de esta concreta prestación se incluye el suministro del gas refrigerante que demanden las instalaciones de refrigeración actuales o las que la puedan sustituir una vez ejecutado el programa de inversión al formar parte del contrato para su conservación y mantenimiento.

Para la ejecución de las prestaciones de mantenimiento y alcanzar los resultados descritos en este pliego, el adjudicatario deberá ejecutar las acciones que a continuación se describen, que documentará por escrito y presentará a la licitación para su valoración por el órgano de contratación, de conformidad al plan de ejecución de los servicios a ofertar conforme al contenido determinado en este pliego con sujeción a la consecución de los siguientes objetivos prestacionales:

a. Organización territorial:

Se refiere a las instalaciones del Matadero Insular de Gran Canaria identificado en el plano anejo.

b. Elementos objeto de mantenimiento:

El adjudicatario del servicio asumirá el mantenimiento, conforme a la normativa vigente en cada momento, de la totalidad de las instalaciones, de la maquinaria industrial que forma parte de ella y de los equipos y sistemas contra incendios existentes en la misma así como posibles nuevas incorporaciones que se deban integrar en un futuro tras la ejecución del programa de inversiones. Independientemente de su tipo, estado, calidad, etc. sin que puedan sustituir los mismos, salvo en los casos especificados en este Pliego, o cuando previamente haya sido autorizado expresamente para ello por parte de MIGC. A título enunciativo y no limitativo, habida

cuenta que son los licitadores los que durante la fase de preparación y confección de las ofertas deben inventariar y estudiar las instalaciones en su conjunto, se incluyen los siguientes tipos de elementos:

1. Extintores
2. BIES (Bocas de Incendio Equipadas)
3. Grupos de presión contra incendios y red de fontanería asociada
4. Instalaciones de detección, incluyendo central, red eléctrica, detectores, sistemas de telegestión, etc.
5. Instalaciones de extinción automáticas, con el sistema de rociadores y con el sistema de agua a presión pulverizada, incluyendo central de control, grupos de presión (bombas o botellas de agua a presión), red de tuberías, detectores, rociadores, válvulas de control, etc.

Asimismo se considerarán incluidos dentro de los servicios de mantenimiento los siguientes conceptos:

6. Respuesta a incidencias por averías, dentro de los plazos máximos establecidos, y mano de obra necesaria para reparación de las mismas.
7. Cumplimentación y tramitación de la documentación exigida por la normativa correspondiente a dichas instalaciones y a la actividad de mantenimiento.
8. Elementos de señalización pasiva.
9. Seguimiento y actualización del programa de incidencias y cualquier otro que se considere necesario para una mejor gestión, seguimiento y supervisión del contrato a criterio del Responsable de Contrato. Será obligación del contratista contar ofertar e instalar a su costa los equipos y programas necesarios para mantener actualizado el Sistema de Información a implementar así como la información relativa al objeto del contrato: inventario de los elementos objetos de este contrato, planos de las instalaciones, así como toda la información inherente al contrato y la indicada por MIGC.

c. Prestaciones de mantenimiento:

- a. Mantenimiento integral.

La adjudicataria deberá garantizar a la administración la perfecta ejecución de las prestaciones que se integran en el mantenimiento de las instalaciones, los equipos y sistemas.

Cada operación de mantenimiento comprenderá la realización de cuantas tareas sean necesarias para un funcionamiento de los equipos de acuerdo a sus respectivas especificaciones técnicas, recogidas igualmente en este pliego.

Las tareas mínimas de mantenimiento que a continuación se describen, se instituyen, todas sin excepción alguna, en obligaciones contractuales esenciales a los efectos de la imposición de penalidades o de resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista. En este sentido, tanto las citadas tareas como la periodicidad del mantenimiento deberán ser ajustadas por la contratista, bajo su única y superior responsabilidad, en caso de cambios normativos

sobrevenidos, con completa indemnidad para MIGC en el caso de aumentar las operaciones y frecuencias.

En caso de que los cambios normativos sobrevenidos reduzcan las operaciones y frecuencias del mantenimiento se reajustará a la baja el precio de la prestación con arreglo a la justificación de precios ofertada a la licitación, según procedimiento descrito en el Pliego de Cláusulas Particulares.

b. Tipos de mantenimiento.

Se distingue entre mantenimiento (preventivo y correctivo) y obra de nueva inversión:

Se consideran operaciones de **mantenimiento preventivo** aquellas denominadas "de recorrido" (comprobación, revisión, verificación, regulación, ajuste, puesta a punto, limpieza y similares) a efectuar sobre las instalaciones, instalaciones eléctricas, maquinaria industrial, de refrigeración y los sistemas, equipos y componentes de la instalación con objeto de alargar su vida útil, maximizar su rendimiento, optimizar el consumo energético, mantener el grado de confort adecuado en los espacios y, principalmente, asegurar la máxima disponibilidad de las instalaciones, minimizando la aparición de averías.

En aquellos supuestos que la periodicidad del mantenimiento de la instalación esté sometida a lo dispuesto en el manual de fabricante, el contratista deberá conseguir toda la información y documentación necesaria para realizar el servicio según dicha periodicidad.

Con antelación al inicio de los servicios por parte de la contratista deberá hacer una revisión previa del estado de la instalación, emitir el correspondiente informe e incorporar inventario actualizado de las instalaciones en el plazo máximo de un mes a contar desde la suscripción del acta de inicio, y comunicarla al Responsable de Contrato, sirviendo de base para planificar las actuaciones en mantenimiento correctivo, debiendo adaptar las determinaciones de su oferta al resultado de este informe, sin que nada pueda reclamar al órgano de contratación por este concepto en caso de que le irroque una mayor onerosidad en la ejecución sobre la ofertada y valorada al transferirle por medio de este contrato este concreto riego, instituyéndose en obligación contractual esencial a los efectos de la resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista de sus obligaciones.

A la vista del resultado de la revisión previa la contratista deberá acometer a su costa todas las operaciones necesarias para adecuar las instalaciones a la normativa técnico-legal de aplicación así como garantizar su completa operatividad y funcionamiento, sin que nada pueda reclamar a la administración por esta ejecución al estar incluida dentro del objeto del contrato. Esta obligación se instituye en esencial de ejecución a los efectos de la resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.

Los trabajos que se desarrollarán, serán como mínimo los siguientes:

- Desarrollar los trabajos periódicos de mantenimiento preventivo, tales como vigilancia, control, inspección de las instalaciones (obra civil, eléctrica, maquinaria industrial, instalaciones contraincendios), las campañas de búsqueda de averías y su reparación, la maniobra y verificación periódica del mantenimiento y buen funcionamiento de las llaves, grifos, bocas de riego e incendio, válvulas y compuertas, elementos electromecánicos, el diagnóstico y reparación de las averías de las instalaciones.
- Efectuar los trabajos diarios de reparación en función de la planificación de actuaciones propuesta.
- Ejecución de los trabajos, cumpliendo las reglamentaciones y normativas vigentes.

Se considerarán específicamente trabajos de mantenimiento a costa del contratista:

- a. Conservación preventiva: se considerarán trabajos de conservación de los elementos y/o instalaciones (civil, eléctrica y protección contraincendios), maquinaria de uso industrial, así como la inspección apreciable directamente del estado y funcionamiento de los mismos, mediante el examen periódico del cumplimiento de las condiciones de uso. Se incluye de manera obligatoria el suministro del gas de refrigeración que requiera la maquinaria industrial en función de sus requerimientos técnicos instituyéndose como una obligación contractual esencial a los efectos de la resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.
- b. Necesario mantenimiento: se considerarán trabajos de mantenimiento aquellos que suponen la aportación, evacuación o sustitución de productos o piezas que el funcionamiento normal del elemento consumible y que deben ser suministradas periódicamente para asegurar el servicio.

Se incluyen en estos trabajos la sustitución de piezas o elementos con tiempos de caducidad conocidos, cuya renovación periódica está prevista en el funcionamiento normal del sistema y no supone, interrumpir el servicio, así como pequeñas reparaciones que tengan como finalidad poner a punto el elemento sin que esto suponga recomponerlo, al no haber perdido aún su finalidad.
- c. La reparación de deterioros: se considerarán trabajos de reparación los precisos para poner de nuevo en condiciones de uso un elemento averiado, y que son necesarios realizar para recuperar su funcionalidad.
- d. La realización de análisis, controles periódicos a cargo de laboratorio autorizado según normativa técnica y legal de aplicación que resulte de observancia sin limitación o exclusión alguna.

Para la ejecución de los trabajos de mantenimiento preventivo MIGC dispondrá de personal propio según información aneja al programa económico, formado por peones y ayudantes, por lo que el contratista, dentro del plan de ejecución de los servicios a ofertar deberá considerar esta circunstancia a los efectos de su coordinación con MIGC, siendo su responsabilidad única y exclusiva el diseño de las prestaciones a ejecutar y su implementación, limitándose MIGC a aportar dicha mano de obra, sin que se desnaturalice el carácter de contrato de resultados por esta particularidad al ser obligación contractual del contratista la asunción del resto de tareas y costes que la ejecución de la prestación demande (suministros, piezas, repuestos, contratos de mantenimiento con empresa especializada, controles y análisis por órganos acreditados, gas freón, etc.). Durante la vigencia del contrato MIGC podrá modificar el contrato para acordar la externalización completa de este servicio, o bien que esta aportación en mano de obra sea asumida por el contratista, siendo en todo caso una elección de MIGC. En todo caso el contratista siempre debe disponer de técnicos especializados según horas mínimas a garantizar según programa económico base de licitación. Los licitadores, por el mero hecho de participar en la licitación, aceptan esta prerrogativa del órgano de contratación sin que nada puedan reclamar al respecto al instituirse como obligación contractual esencial por lo que toda falta de coordinación entre el personal del contratista y de MIGC de cara a la ejecución de estas prestaciones reputará como incumplimiento del contratista en función de las penalidades descritas en el PCAP, medición de indicadores de control de calidad, variación del precio o resolución del contrato por culpa del contratista.

Mientras que se entiende como **mantenimiento correctivo**, todas aquellas reparaciones que resulten necesarias para recuperar la funcionalidad de las instalaciones (civil, eléctrica, contraincendios) y maquinaria de uso industrial donde se hayan producido averías o desperfectos, o bien las pongan en peligro. Los mantenimientos correctivos, o reparaciones cuya necesidad se califique de "**normal**" por el Responsable de Contrato a su juicio y discrecionalidad técnica, aceptando la contratista esta facultad por el mero hecho de participar en la licitación, se ejecutarán haciéndolas coincidir con acciones de mantenimiento preventivo, siempre que esto no suponga un retraso en acometerlas mayor de veinte (20) días. Las reparaciones cuya necesidad se califique de "**urgente**" tendrán prioridad sobre las acciones preventivas y deberán acometerse en un plazo no mayor de siete (7) días.

Por último, las incidencias que se califiquen de "**muy urgentes**", se entenderán referidas a incidencias que afectan gravemente a la operatividad de la Dependencia o impliquen riesgos de males mayores inmediatos si no son corregidas, y se iniciarán en un tiempo máximo de DOS HORAS desde la solicitud de intervención al servicio "24 horas" del que obligatoriamente dispondrá el adjudicatario.

e. Comunicaciones.

El contratista deberá actuar o intervenir, sin previa autorización del responsable del contrato, ante cualquier incidencia que detecte en los elementos o instalaciones, con el fin de garantizar el buen funcionamiento de los elementos y/o instalaciones. Independientemente de la posterior comunicación que conlleve dicha actuación.

También intervendrá tras la comunicación de una avería en cualquier instalación y/o equipo.

La intervención puede tener lugar a través de las siguientes modalidades:

- A través de la propia adjudicataria, durante la realización de un servicio de mantenimiento en el que detecte una avería susceptible de solventar.
- A través del Responsable de Contrato. Esta comunicación se deberá realizar a través de la herramienta informática de control del servicio.

Cada servicio comprenderá la realización de cuantas tareas sean necesarias para un funcionamiento óptimo del equipo o instalación de acuerdo a sus especificaciones técnicas.

f. Criterios de disfuncionalidad y plazos de actuación.

La intervención de la contratista dependerá de la gravedad de la avería, conforme los siguientes criterios:

1.- Urgente:

Impide el normal funcionamiento de la instalación porque afecta bien a la seguridad bien al funcionamiento de la misma. A título enunciativo, y no limitativo, se refiere a:

- Falta de suministro eléctrico.
- Disfuncionalidad del sistema de alarma.
- Fugas de agua que provoquen desperfectos importantes.

En estos supuestos, la primera asistencia se realizará en un plazo no mayor a 2 horas.

2.- Normal:

No afecta al normal desarrollo de la actividad.

g. Tipos de protección frente a incendios.

Se distingue entre protección pasiva, y protección activa:

Se entiende por **protección pasiva (señalización)**, que el contratista debe ejecutar sobre la totalidad de las instalaciones según normativa técnica vigente en cada momento o por así disponerlo el Responsable de Contrato sin limitación alguna, como el conjunto de medios utilizados para la protección contra el fuego, que incluye materiales y elementos empleados en la construcción de los edificios, y cuya función específica **NO** es la lucha activa contra el incendio. Estos medios han sido diseñados para prevenir que no sean afectados por el calor durante cierto tiempo ante la aparición de un incendio e impedir, o retrasar así su propagación con objeto de facilitar la evacuación de los usuarios de las instalaciones, y garantizar la actuación de los equipos de extinción.

Mientras que se entiende por **protección activa**, o también denominada como lucha directa contra el fuego, aquellos elementos o instalaciones que tienen como objetivo la extinción del incendio, que alertan sobre el mismo y que impiden, o limitan, que éste se propague.

h. Plan de mantenimiento integral.

A estos efectos, los licitantes aportarán junto a su oferta, con las condiciones que se determinen en este pliego, un plan de mantenimiento integral de las instalaciones que recogerá, como mínimo, un programa de inspección, predicción y mantenimiento destinado a conocer y controlar el estado de las mismas. Además deberá someterse al servicio de control e inspección permanente con organismo o entidad acreditada designado por el Responsable del Contrato según procedimiento descrito en el PCP para las auditorías que deberá emitir los informes sobre el estado de las instalaciones así como la ejecución de los trabajos de mantenimiento (preventivo y correctivo) que deba ejecutar en las instalaciones, remitiendo copia anual al Responsable del Contrato.

El Organismo de Control que efectúe las operaciones, comprobaciones y actuaciones descritas en este pliego y en el PCP será designado por MIGC, con periodicidad mínima anual, según régimen de auditorías previsto en el mismo, sometiéndose el contratista a los informes emitidos por este, por lo que por el mero hecho de participar en la licitación acepta de manera incondicional esta obligación instituyéndose en esencial a los efectos de la resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.

Dicho programa de inspección se realizará de forma sistemática y deberá detectar cualquier avería o defecto que permitan su inmediata reparación sin que se produzcan alteraciones de consideración en el funcionamiento y utilización de las instalaciones en su conjunto. Asumiendo la adjudicataria los gastos derivados del plan de mantenimiento.

La adjudicataria deberá presentar junto con la facturación mensual, un resumen de las actividades realizadas durante el mes, detallando lo siguiente:

- a) Trabajos de mantenimiento e inspecciones.
- b) Relación de averías y de incidencias registradas, con indicación de fechas y horas, tiempo de intervención, causas, reparaciones efectuadas y estado actual.
- c) Relación de materiales que se utilicen y cualquier otro trabajo realizado.

La adjudicataria mantendrá las instalaciones (civil, eléctricas y contraincendios), maquinaria industrial, su equipamiento y cuantas otras existan o se incorporen de manera sobrevenida a la adjudicación en perfectas condiciones de conservación y funcionamiento, debiendo a tal efecto suscribir los contratos de mantenimiento preceptivos así como llevar a cabo las reparaciones y reposiciones que sean necesarias.

Durante la vigencia del contrato, la adjudicataria vendrá obligada a mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento las siguientes instalaciones, garantizando siempre el mantenimiento (preventivo y correctivo) con arreglo a las características de las instalaciones, inmuebles y dotación, que a pie se cita, con arreglo a la normativa sectorial de aplicación, siendo responsabilidad única y exclusiva garantizar el cumplimiento de la normativa técnico-legal.

A los efectos de gestión del presente contrato, el Órgano de contratación, a través del Responsable de contrato, tiene facultades para la inspección, con carácter permanente, de las instalaciones, y solicitar, de modo razonado, la reposición o sustitución de aquellos materiales que considere no se encuentran en estado adecuado de conservación y funcionamiento. La negativa a la realización de tales sustituciones, será considerada como incumplimiento grave y podrá ser penalizada según procedimiento descrito en el PCP; sin perjuicio de este régimen de incumplimientos y penalizaciones se aplicará sobre la factura mensual las reducciones automáticas descritas en este pliego.

Los elementos que se emplearán en la sustitución de los distintos elementos al término de su vida útil o del periodo establecido para cada tipo de material, serán, como mínimo, de iguales o superior características que los aportados en la dotación inicial. En caso de que el contratista pretenda sustituir los elementos por otros de características similares, deberá presentar al

Responsable de Contrato, memoria con las características técnicas del nuevo elemento y solicitar su autorización.

A los efectos de organizar el control y supervisión de la ejecución del contrato por el Responsable de Contrato, el contratista deberá remitir el día anterior o según la planificación ofertada el planing al Responsable de Contrato así como al técnico designado como coordinador de seguridad y salud con objeto de poder realizar las comprobaciones necesarias al respecto.

El Plan de mantenimiento a ofertar por los licitantes deberá contemplar y desarrollar las operaciones mínimas básicas a realizar para el mantenimiento de las instalaciones consideradas y para cada una de las especialidades especificadas a continuación:

a. Instalación de protección contra incendios

Las instalaciones de protección contra incendios serán sometidas a las siguientes inspecciones mínimas, pudiendo ser mejoradas por los licitadores en su oferta:

1.1 Operaciones a ejecutar que debe ajustarse a la normativa vigente (R.D. 1942/1993) o cualquier otra que la sustituya y que se integrará automáticamente en el contrato según PCP:

1.1.1 Operaciones a realizar **cada tres meses**:

◆ Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios:

- Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro).
- Sustitución de pilotos, fusibles, etc., defectuosos.
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.)
- Limpieza y activación de detectores.
- Activación de la instalación (sin disparo del CO2 si lo hubiera).

◆ Sistema manual de alarma de incendios:

- Comprobación de funcionamiento de la instalación (con cada fuente de suministro).
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.)
- Señalización.

◆ Extintores de incendio:

- Comprobación de la accesibilidad, señalización, buen estado aparente de conservación.
- Inspección ocular de seguros, precintos, inscripciones, etc.
- Comprobación del peso y presión en su caso.

- Inspección ocular del estado externo de las partes mecánicas (boquillas, válvulas, manguera, etc.)

En el caso de detectar alguna anomalía deber procederse a la verificación por el recargador autorizado.

- ◆ Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios:
 - Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas, motobombas, accesorios, señales, etc.
 - Comprobación de funcionamiento automático y manual de la instalación de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.
 - Mantenimiento de acumuladores, limpieza de bornas (reposición de agua destilada, etc.)
 - Verificación de niveles (combustible, agua, aceite, etc.)
 - Verificación de accesibilidad a elementos. limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.
- ◆ Bocas de incendio equipadas (BIE):
 - Comprobación de la buena accesibilidad y señalización de los equipos.
 - Comprobación por inspección de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionamiento de la boquilla caso de ser de varias posiciones.
 - Comprobación, por lectura del manómetro, de la presión de servicio.
 - Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario.
- ◆ Hidrantes:
 - Comprobar la accesibilidad a su entorno y la señalización en los hidrantes enterrados.
 - Inspección visual comprobando la estanqueidad del conjunto.
 - Quitar las tapas de las salidas, engrasar las roscas y comprobar el estado de las juntas de los racores.
- ◆ Sistemas fijos de extinción: Rociadores de Agua, Agua Pulverizada, Polvo, Espuma, Agentes Extintores Gaseosos.

-
- Comprobación de que las boquillas del agente extintor o rociadores están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.
 - Comprobación del buen estado de los componentes del sistema, especialmente de la válvula de prueba en los sistemas de rociadores, o los mandos manuales de la instalación de los sistemas de polvo, o agentes extintores gaseosos.
 - Comprobación del estado de carga de la instalación de los sistemas de polvo, anhídrido carbónico, o hidrocarburos halogenados y de las botellas de gas impulsor cuando existan.
 - Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc., en los sistemas con indicaciones de control.
 - ◆ Limpieza general de todos los componentes.

1.4.2 Operaciones a realizar **cada seis meses:**

- ◆ Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios:
 - Accionamiento y engrase de válvulas.
 - Verificación y ajuste de prensaestopas.
 - Verificación de velocidad de motores con diferentes cargas.
 - Comprobación de alimentación eléctrica, líneas y protecciones.
- ◆ Hidrantes:
 - Engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo.
 - Abrir y cerrar el hidrante, comprobando el funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje.

1.4.3 Operaciones a realizar **cada año:**

- ◆ Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios:
 - Verificación integral de la instalación.
 - Limpieza del equipo de centrales y accesorios.
 - Verificación de uniones roscadas o soldadas.

- Limpieza y reglaje de relés.
- Regulación de tensiones e intensidades.
- Verificación de los equipos de transmisión de alarma.
- Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.
- ◆ Sistema manual de alarma de incendios:
 - Verificación integral de la instalación.
 - Limpieza de sus componentes
 - Verificación de uniones roscadas o soldadas.
 - Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.
- ◆ Extintores de incendios:
 - Comprobación del peso y presión en su caso.
 - En el caso de extintores de polvo con botellín de gas de impulsión se comprobará el buen estado del agente extintor y el peso y aspecto externo del botellín.
 - Inspección ocular del estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.

NOTA: En el caso de detectar alguna anomalía deberá procederse por el recargador a las comprobaciones y/o reparaciones correspondientes, rechazándose el mismo si procediera de conformidad con la normativa correspondiente.

En esta revisión anual no será necesaria la apertura de los extintores portátiles de polvo con presión permanente, salvo que en las comprobaciones que se citan se hayan observado anomalías que lo justifiquen.

En el caso de apertura del extintor, la empresa mantenedora situará en el exterior del mismo un sistema indicativo que acredite que se ha realizado la revisión interior del aparato. Como ejemplo de sistema indicativo del extintor, se puede utilizar una etiqueta indeleble, en forma de anillo, que se coloca en el cuello de la botella antes del cierre del extintor y que no pueda ser retirada sin que se produzca la destrucción o deterioro de la misma.

- ◆ Sistema de abastecimiento de agua contra incendios:
 - Gama de mantenimiento anual de motores y bombas de acuerdo con las instrucciones del fabricante.

-
- Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en alimentación de agua.
 - Prueba del estado de carga de baterías y electrolito de acuerdo con las instrucciones del fabricante.
 - Prueba, en las condiciones de su recepción, con realización de curvas del abastecimiento con cada fuente de agua y de energía.
 - ◆ Bocas de incendio equipadas (BLE):
 - Desmontaje de la manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado.
 - Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre.
 - Comprobación de la estanquidad de los racores y manguera y estado de las juntas.
 - Comprobación de la indicación del manómetro con otro de referencia (patrón) acoplado en el racor de conexión de la manguera.
 - ◆ Sistemas fijos de extinción: Rociadores de Agua, Agua Pulverizada, Polvo, Espuma, Anhídrido Carbónico y otros.

Comprobación integral, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador, incluyendo en todo caso:

- Verificación de los componentes del sistema, especialmente los dispositivos de disparo y alarma.
- Comprobación de la carga de agente extintor y del indicador de la misma (medida alternativa del peso o presión).
- Comprobación del estado del agente extintor.
- Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción.

1.4.4 Operaciones a realizar **cada cinco años:**

- ◆ Extintores de incendios:

A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces) se procederá al retimbrado del mismo de acuerdo con la ITC-MIE-AP5 del Reglamento de aparatos a presión sobre extintores de incendios.

Rechazo: se rechazarán aquellos extintores que, a juicio de la empresa mantenedora presenten defectos que pongan en duda el correcto funcionamiento y la seguridad del extintor o bien

aquellos para los que no existan piezas originales que garanticen el mantenimiento de las condiciones de fabricación.

De conformidad con el punto quinto de la Orden 31.05.85 sobre la ITC-MIE-AP5, la vida útil del extintor no sobrepasará veinte años contados a partir de la fecha de la primera prueba, pasado dicho plazo no podrá ser utilizado como recipiente a presión.

- ◆ Bocas de incendio equipadas (BIE).

La manguera debe ser sometida a una presión de prueba de 15 kg/cm².

Además de la legislación y de las condiciones referidas anteriormente, la Empresa Adjudicataria deberá dar cumplimiento a toda la normativa vigente y/o reglamentación de obligado cumplimiento que le es de aplicación, como son las instrucciones técnicas complementarias MIE-AP5, mediante sucesivas Ordenes, como es la Orden de 16 de Abril de 1998, que en su punto décimo modifica las operaciones de mantenimiento de los extintores y de abastecimiento de agua contra incendios, y que puedan ser de aplicación a las instalaciones objeto del presente pliego, así como las que surgieran nuevas.

b. Instalación obra civil e industrial

Las instalaciones serán sometidas a las siguientes inspecciones mínimas, pudiendo ser mejoradas por los licitadores en su oferta:

1.- Estructuras

1.1 Estructuras Metálicas: Forjados.

Se prohíbe cualquier uso que someta al forjado a una humedad habitual, y se reparará inmediatamente cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.

Periódicamente se realizará una inspección, observando el estado de la protección contra la corrosión (pintura u otra protección o revestimiento) y contra el fuego, y en caso necesario se procederá a una reparación o a repintar.

Se reconocerán en particular las uniones soldadas, roblonadas o atornilladas.

Cada año (1) se comprobará que no aparecen señales de humedad.

Cada cinco (5) años se realizará una inspección, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen en alguna zona fisuras y flechas excesivas.

En el supuesto de que se observe alguno de los síntomas apuntados anteriormente, será estudiado por técnico competente que dictaminará su importancia y peligrosidad y, en su caso, las reparaciones que procedan.

1.2 Estructuras Hormigón: Soportes.

Cada tres años (3) se realizará una inspección, o antes en caso de detectar anomalías, observando el estado de la protección contra corrosión y contra el fuego de los soportes, y en caso necesario se procederá a una reparación o repintado.

Cada cinco años (5) se realizarán las pruebas adecuadas de resistencia de los soportes para observar su evolución, por técnico o laboratorio homologado competente.

1.3 Estructuras Hormigón: Vigas.

Cada tres años (3) se realizará una inspección, o antes si se observase alguna anomalía, apreciándose si existe una fecha excesiva u otro tipo de lesión.

Cada cinco años (5) se realizarán las pruebas adecuadas de la resistencia de los materiales para observar su evolución por técnico competente.

1.4 Estructuras Hormigón: Forjados Reticulares.

Cada año (1) se revisará si existe humedad en el forjado.

Cada cinco años (5) se realizará una inspección de los forjados, observando si en alguna zona aparecen:

- Fisuras en tabiques y/o cerramientos.
- Fisuras en el pavimento.
- Flechas excesivas.

Caso de observarse alguno de estos síntomas, será necesario realizar un estudio por técnico o laboratorio homologado, para determinar su importancia y peligrosidad, y la reparación que en su caso sea necesaria.

1.5 Estructuras Hormigón: Forjados Unidireccionales.

Cada año (1) se observará la existencia de humedades.

Cada cinco años (5) se realizará una inspección, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen en alguna zona fisuras en el techo, tabiquería u otros elementos de cerramientos y flechas excesivas. En el supuesto de observarse alguno de los síntomas expresados, será estudiado por técnico competente que dictaminará su peligrosidad e importancia, y, en su caso, las reparaciones que deben realizarse.

2.- Cerramientos

2.1 Fachadas Prefabricados: Muros Cortina.

Una vez al año (1), se repararán todos los elementos pintados.

Los elementos metálicos estructurales y de soporte se conservarán según el tipo, y se efectuará una revisión mínima una vez al año (1).

Cada cinco años (5) se revisarán las juntas de estanqueidad, reponiéndolas si existen filtraciones.

3.- Particiones interiores

3.1 Tabiques: De Ladrillo/Bloque.

Se realizará una inspección ocular cada año (1) en locales inhabitados, o antes si se aprecia alguna anomalía, se realizará una revisión de la tabiquería, observando si existiese cualquier lesión (fisuras, desplomes, etc.). En caso de apreciarse alguno de estos síntomas, será estudiado por técnico competente, que expondrá el problema, su solución y reparación.

Cada cinco años (5), se realizará una inspección ocular en locales habitados. Los daños producidos por escape de agua se repararán de inmediato.

4.- Vidrio

4.1 Vidrio.

Cada año (1) se revisará la banda de sellado del vidrio, comprobándose la estanqueidad de la misma.

Cada cinco años (5) se comprobará las sujeciones.

En vidrios templados, cada cinco años (5) se comprobará el estado de los herrajes y elementos de seguridad y, cada cinco años (5) las masillas de sellado.

En vidrios U-Glass, se comprobará cada cinco años (5) la sujeción al bastidor.

5.- Carpintería

5.1 Carpintería interior: madera.

Cada dos años (2) se engrasarán los elementos de giro o movimiento.

Cada cinco años (5) se realizará una comprobación de la estanqueidad, de la sujeción del vidrio, y un repaso de los mecanismos de cierre y apertura.

También cada cinco años (5) se realizará un repaso de pintura o protección.

5.2 Carpintería Interior: Metálico.

En carpinterías de acero, se engrasarán cada dos años (2) los elementos de giro o desplazamiento. Siempre que sea necesario, se procederá a un repintado.

Cada cinco años (5), se realizará un repaso a la sujeción de los vidrios y una revisión de los mecanismos de cierre y apertura.

Cada cinco años (5) se realizará un repaso general, reparando las deficiencias que se observen.

6.- Revestimientos interiores

6.1 Revestimientos Interiores: Enfoscados y Revocos.

Se realizarán las reparaciones con material análogo al existente, o compatible con él. Si llevan banda metálica o plástica de refuerzo, en caso de soportes base de diferente material, se comprobará el estado de la misma al efectuar revisiones.

Cada cinco años (5), se revisará su estado y, si es necesario, se procederá a un repintado.

Cada cinco años (5) se comprobará el estado del revestimiento.

6.2 Revestimientos Paredes: Alicatados.

Se vigilará el rejuntado, pues puede fisurarse y permitir el paso de la humedad.

Se revisarán cada cinco años (5), especialmente en aseos y zonas húmedas, procediendo a sellar con lechada de cemento blanco o silicona blanca si se observan algunas juntas abiertas.

Se repondrán de inmediato las piezas desprendidas.

Cada cinco años (5) se comprobará la sujeción por el sonido al golpear las piezas.

Cada cinco años (5) se comprobarán las juntas de dilatación.

6.3 Revestimientos de Techos: Guarnecidos y Enlucidos.

Cada cinco años (5) se realizará una inspección ocular, reparando desperfectos, en su caso.

7.- Pinturas

7.1 Pinturas: Pintura Plástica.

Cada cinco años (5) se realizará una limpieza y repintado, con material compatible, dependiendo del medio ambiente.

Cada cinco años (5), se realizará un decapado, recomendándose volver a pintar.

Deben repararse los golpes, desconchones, cuarteamientos o pérdidas de uniformidad que puedan dejar paso a humedades, con el mismo tipo de material.

7.2 Pinturas: Temple o Plástico Industrial.

No se limpiará con agua ni sustancias húmedas.

Cada dos años (2) se procederá a un repintado general, o antes si las circunstancias lo aconsejaran.

Se procederá a un decapado y nueva pintura cada cuatro años (4).

7.3 Pinturas: Pintura al Esmalte.

Cada dos años (2) se realizará una limpieza y un repintado con material compatible. Si se formasen bolsas, se rascará y repintará, vigilando su reparación, pues puede ser un problema causado por humedades.

Cada cinco años (5) se realizará un decapado y nueva pintura.

7.4 Pinturas: Esmaltes sobre Hierro.

Cada dos años (2) se realizará una limpieza y un repintado, eliminando los restos de óxido, lijando la superficie previamente, y aplicando la imprimación correspondiente.

Cada cinco años (5) se realizará un decapado general.

7.5 Pinturas: Barniz.

Cada dos años (2) se realizará una limpieza y un repintado. Es muy importante para una buena conservación, la protección de la madera, y el sellado de ensamblajes y acoplamientos para evitar la entrada de humedad.

Cada cinco años (5) se realizará un repaso de barnizado, o antes si lo exige su estado.

8.- Pavimentos

8.1 Pavimentos: Terrazo.

Cada dos años (2) se realizará una inspección general.

Cada cinco años (5) se repararán las juntas y el estado general, haciéndose pulir y encerar a máquina.

8.2 Pavimentos: Gres Cerámico y Esmaltado.

No necesita mantenimiento. Si con el tiempo se vacía alguna junta, se rellenará con una lechada de cemento blanco.

Cada dos años (2) se realizará una inspección general.

Cada cinco años (5) se reparará el rejuntado.

9.- Protecciones

9.1 Protecciones: Barandillas.

En barandillas de hierro, se renovará la pintura según las características de la misma (barniz, esmalte, etc.) según las condiciones ambientales.

En las de aluminio, en caso de existir rayas, pueden usarse sprays y pinceles de venta en el mercado.

Las de madera, se repintarán periódicamente de acuerdo con las características de la pintura (barniz, esmalte, etc.), según las condiciones ambientales, y como mínimo una vez (1) por año.

Los anclajes se revisarán cada año tanto si son soldados como atornillados y especialmente se revisarán las fijaciones tanto en parámetros verticales como horizontales.

9.2 Protecciones: Puertas de Sótano.

Cada seis meses (6) se procederá a engrasar mecanismos y se hará revisar el reglaje de los mismos, incluso dispositivos electromecánicos o manuales de apertura y cierre, preferentemente por personal especializado (poleas, cables, motores, retenedores, etc.).

10.- Instalaciones de Fontanería

10.1 Instalaciones de Fontanería: Aparatos Sanitarios.

No se dejará nunca la instalación sin agua. Siempre estará llena, aunque no se utilice.

La llave de paso general conviene abrirla y cerrarla una o dos veces al mes, protegiéndola con grasa (vaselina o parafina) si está a la intemperie.

Cada seis meses (6) se revisarán los descargadores de los inodoros y griferías en general.

Cada dos años (2) se revisará la instalación.

Cada dos años (2) se revisará el contador general por personal de la Compañía Suministradora.

Cada cinco años (5) se procederá a rejuntar las bases de los aparatos sanitarios.

10.2 Instalaciones de Fontanería: Grupo de Presión.

Cada seis meses (6) se comprobarán las sondas de máximo y mínimo, que deben actuar correctamente. Así mismo, se revisarán las uniones, llaves y motores por personal especializado, comprobando presostatos, así como la apertura de llaves y válvulas, no dejando que se oxiden.

Cada año (1) se observará si existen corrosiones y/o fugas, y se regulará el presostato.

10.3 Instalaciones de Fontanería: Termo.

Cada seis meses (6) se procederá a una revisión del ánodo de cinc, reponiéndolo si está gastado. Esta revisión se recomienda se haga por personal especializado.

Cada seis meses (6) se regulará el termostato, con el fin de ahorrar energía.

Cada año (1) se avisará al servicio técnico y se procederá a una revisión general.

11.- Instalaciones audiovisuales

11.1 Instalaciones Audiovisuales: Teléfono y T.V.

Cada cuatro años (4) se comprobarán las conexiones y se inspeccionarán los armarios y cajas de conexión, realizándose una revisión general.

Cada año (1) se realizará una revisión por un instalador competente, vigilando, en especial, los elementos susceptibles de golpes, el alimentador, y el funcionamiento general. Deben controlarse las humedades, corrosión de bornes, fijación de tubos, etc.

12.- Instalaciones de evacuación

12.1 Instalaciones de Evacuación.

Cada siete días (7) se dejará correr agua caliente en la red de desagües sanitarios.

Cada seis meses (6) se comprobará las acometidas a la red general.

Los sifones de aparatos deben revisarse cada seis meses (6) por el efecto del mal olor que se produce.

Cada año (1) se inspeccionará el pozo de registro, comprobando los soportes de colectores en sótano.

12.2 Instalaciones de Evacuación: Depuración y Vertido.

Cada dos meses (2) se revisarán las cámaras de grasas, eliminándose las grasas acumuladas.

Cada año (1) se reparará el estado de la arqueta de reparto, procediéndose en caso de desperfectos, a su arreglo.

13.- Basuras

13.1 Basuras.

Los cubos de almacenamiento colectivo, provistos de tapa y asas para su desplazamiento, se limpiarán diariamente y se desinfectarán cada tres meses (3), como máximo.

El local de almacenamiento de los cubos se barrerá diariamente y se procederá a su limpieza con manguera una vez (1) a la semana, evitando la penetración de basuras en el sumidero.

Cada tres meses (3) se limpiará la conducción con agua y detergente.

14.- Instalación de saneamiento

El mantenimiento y conservación de la instalación se realizará atendiendo a las siguientes recomendaciones:

En los desagües de lavabos y bidés a bote sifónico se revisarán y desatascarán los sifones y válvulas cada vez que se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación o haya obstrucciones.

Cada seis meses (6) se limpiarán los sumideros sifónicos.

Una vez al año (1) año se realizarán vertidos de agua con objeto de verificar la existencia de fugas en algún punto de la instalación, o si se producen acumulaciones de agua.

Cada cinco años (5) se procederá a la limpieza de las arquetas a pie de bajantes, arquetas de paso y arquetas sifónicas, según el caso.

Cada seis meses (6) se limpiará el separador de grasas y fangos.

Una vez al año (1) se limpiará y reconocerán todos los elementos del pozo de registro.

Una vez al año (1) se comprobarán los automatismos de arranque y parada de los grupos de bombeo, así como el funcionamiento de los relés técnicos de protección de los motores.

c. Instalación eléctrica y maquinaria industrial

Las instalaciones serán sometidas a las siguientes inspecciones mínimas, pudiendo ser mejoradas por los licitadores en su oferta:

La instalación será sometida a las siguientes inspecciones:

Cada cinco (5) años se comprobarán los dispositivos de protección contra cortocircuitos, contactos directos e indirectos así como sus intensidades nominales en relación con la sección de los conductores que protegen.

Cada cinco (5) años se comprobará el funcionamiento de los interruptores diferenciales.

Cada cinco (5) años se comprobará el aislamiento de la instalación interior, que entre cada conducto y tierra y entre cada dos conductores no deberá ser inferior a 250.000 ohmios.

Cada cinco (5) años en baños y aseos y cuando por haberse realizado obras en éstos hubiesen podido dar lugar al corte de los conductores, se comprobará la continuidad de las conexiones equipotenciales entre masas y elementos conductores, así como con el conductor de protección.

Cada dos (2) años y en la época en que el terreno esté más seco, se medirá la resistencia de la conexión de la barra de puesta a tierra con la arqueta y la continuidad de la línea que las une.

Al menos una (1) vez al mes se comprobará el correcto funcionamiento de los equipos autónomos de emergencia ante fallo en el suministro, así como que ese periodo de encendido resulte superior a una (1) hora.

Adicionalmente se observarán las siguientes prescripciones técnicas:

a. Mantenimiento de instalaciones de media tensión

En los centros de transformación el mantenimiento se regirá como mínimo y de obligado cumplimiento lo establecido en el Reglamento de sobre centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación e instrucciones técnicas y acuerdo con lo especificado en el RD 2584/1981, el RD 614/2001 y RD 223/2008.

El RD 3275/1982 sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, establece la obligatoriedad de que los propietarios de dichas instalaciones suscriban un contrato de mantenimiento de aquellas, antes de su puesta en marcha.

El mantenimiento de las instalaciones, reguladas por el reglamento anteriormente mencionado, solo puede llevarse a cabo por empresas que estén inscritas en el registro de empresas mantenedoras de alta tensión (REMAT), del Servicio Territorial de Industria y Energía en cuyo ámbito pretendan desarrollar dicha actividad. La empresa mantenedora necesita disponer de unos medios técnicos, que posteriormente usarán para el mantenimiento de dichas instalaciones.

Equipos de medida y verificación de centros de transformación

Seguidamente, se establece la relación de los medios técnicos mínimos necesarios según Real Decreto 223/2008:

- Analizador-Registrador de redes, trifásico, con impresora o memoria interna. (Nuestro tipo AR5-L)
- Medidor de aislamiento (Megaohmímetro) hasta 5 kV
- Puente de Kelvin (Microohmímetro)
- Equipo de medida de tensión de paso y contacto
- Telurómetro. (Medidor de la resistencia de tierra y la resistividad del terreno)
- Comprobador portátil de la rigidez dieléctrica del aceite aislante
- Maleta de comprobación de relés directos e indirectos
- Pinza amperimétrica
- Grupo electrógeno de 5 kV·A
- Termómetro de campo con escala de medida de - 10 °C ... + 250 °C
- Pértiga aislante detectora de tensión
- Equipo puesta a tierra y cortocircuito
- Guantes, cascos y banqueta de AT
- Aspirador para la limpieza de centros

Trabajos a realizar en Centros de Transformación

Identificación y Seguridad:

- Identificar el CT de interior con su ficha y con la orden de trabajo
- Cumplimentar la revisión de acuerdo con la guía de reconocimiento y el apoyo de ésta sistemática, rellenando, si procede, las hojas: Listado de desperfectos, resolución de defectos, medidas de tensiones y resistencias.

- Complimentar las medidas que en materia de seguridad exige el "Manual de Prevención de Riesgos Laborales, Grupo HC. Actividad Eléctrica" y atendiendo específicamente al plan de seguridad presentado de dicha OCA.

Puestas a Tierra:

Especificación Técnica

- Comprobar posibles defectos en los conductores o en las conexiones de la puesta a tierra.
- Medir la resistencia de la puesta a tierra.
- Medir las tensiones de paso y de contacto.
- Comprobar que todos los elementos están puestos a tierra.
- Comprobar la correcta conexión de la tierra del neutro.

Transformadores:

- Observar el nivel del aceite.
- Observar la existencia de fugas de aceite.
- Observar que las ruedas están bloqueadas.
- Comprobar la correcta actuación del termómetro.
- Limpieza botellas

Aparata de Alta Tensión:

- Comprobar el estado de las autoválvulas en CT con entrada aérea.
- Observar el correcto funcionamiento de los detectores de tensión.

Embarrados y Conexiones:

- Comprobar la existencia de signos de calentamiento excesivo por medio de un equipo detector de temperatura por infrarrojos.
 - Observar distancias inferiores a las admisibles.
 - Observar secciones insuficientes.
- Observar el estado de las conexiones.

Locales y Protecciones:

- Comprobar el estado de los elementos de cierre.
- Comprobar que las dimensiones de los pasillos son reglamentarias.
- Observar la existencia de foso de recogida de aceite, comprobando que es correcto.
- Comprobar si la ventilación del local es suficiente y está en buen estado.
- Observar la existencia de humedad.
- Observar la existencia de letreros indicadores. Especificación Técnica
- Observar el correcto funcionamiento del alumbrado de emergencia.
- Observar la existencia y buen estado de las protecciones contra contactos accidentales.
- Comprobar la existencia de banqueta o alfombrilla aislante.
- Observar sistema fijo de extinción de incendios en caso necesario.

Protecciones en el Secundario de BT del Transformador:

- Observar la existencia de protecciones contra contactos accidentales.
- Comprobar la existencia de signos de calentamiento en barras o conexiones de salida por medio de un equipo de detección de temperatura por infrarrojos.
- Comprobar el estado de los fusibles y su correcta intensidad.

Gestión de Residuos

- Observar si existen residuos peligrosos sin envase o mal envasados dentro del local.

Al finalizar los trabajos, la OCA deberá asegurarse de que toda la instalación queda en estado "Favorable". ***Esta inspección será realizada cada 3 años según marca R.D. 3275/82***

b. Mantenimiento de instalaciones en baja tensión

Descripción y obligaciones

Según orden 7955/2006 de Diciembre, ésta tiene como objeto regular el mantenimiento, la inspección periódica de las eléctricas de pública concurrencia y alumbrado público. En su artículo 2.1 cita que los titulares de locales de pública concurrencia deberán contratar un servicio de mantenimiento por instaladores autorizados de la categoría que corresponda al local de acuerdo a la ITC-BT 3 del REBT, obligando a mantener en buen estado de funcionamiento y de acuerdo con sus características.

La citada orden en su artículo 2.4 recoge lo siguiente: En aquellos casos en los que el titular de la instalación justifique ante la Dirección General competente en materia de industria y energía, que dispone de los medios y organización necesarios para efectuar su propio mantenimiento, podrá eximirse de la obligación de presentación de dicho contrato.

Según se indica en la ITC-BT 05 serán objeto de inspección periódica por organismo de control autorizado las instalaciones eléctricas de baja tensión en locales de pública concurrencia cada 5 años.

Las obligaciones de empresas instaladoras autorizadas que hayan contratado el mantenimiento de las instalaciones eléctricas a que ha hecho referencia, así como los titulares que realicen su propio mantenimiento, serán responsables del mantenimiento de las instalaciones que les sean encomendadas, y tendrán las siguientes obligaciones según marca la orden 7955/2006 y el REBT en ITC-BT 3:

1. El instalador autorizado emitirá anualmente el boletín de revisión periódica. Anualmente, el mantenedor autorizado. La validez del certificado de mantenimiento expedido será como máximo de un año. Lo que indica que se tendrá que realizar los trabajos que se citaran en los siguientes puntos **al menos una vez al año**. El certificado de mantenimiento, según modelo establecido por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
2. Disponer de medios técnicos y humanos acordes con el número de instalaciones que mantengan y el nivel de actividad que desarrollen.
3. Notificar de forma inmediata al titular de la instalación y a la Dirección General competente en materia de industria, y energía las deficiencias que constituyan un riesgo grave e inminente para las personas o las cosas.
4. Dar cuenta, de manera inmediata, a la Dirección General competente en materia de industria y energía, de los accidentes ocurridos en las instalaciones sometidas a la presente Orden, que hayan contratado su mantenimiento, con indicación de las posibles causas que los han ocasionado y de los daños producidos.
5. Atender los requerimientos del titular de las instalaciones para corregir las averías que se produzcan en el servicio eléctrico.
6. Poner en conocimiento del titular, por escrito, las deficiencias de la instalación que afecten a la seguridad de las personas o de las cosas, a fin de que sean subsanadas, comunicando a la Dirección General competente en materia de industria y energía los casos en los que el titular se niegue a que sean realizadas las reparaciones que en la misma resulten necesarias.

7. Tener a disposición de la Dirección General competente en materia de industria y energía un listado de las altas y las bajas de los contratos de mantenimiento que se produzcan.
8. Comunicar al titular de la instalación por escrito la fecha en la que le corresponde realizar la revisión periódica a efectuar por un Organismo de Control Autorizado a que se refiere el artículo 4, así como facilitar su ejecución, efectuando las manipulaciones necesarias para la realización de las pruebas reglamentarias.
9. Ejecutar, modificar, ampliar, mantener o reparar las instalaciones que les sean adjudicadas o confiadas, de conformidad con la normativa vigente y con la documentación de diseño de la instalación, utilizando, en su caso, materiales y equipos que sean conformes a la legislación que les sea aplicable.
10. Efectuar las pruebas y ensayos reglamentarios que les sean atribuidos.
11. Realizar las operaciones de revisión y mantenimiento que tengan encomendadas, en la forma y plazos previstos.
12. Emitir los certificados de instalación o mantenimiento, en su caso.
13. Coordinar, en su caso, con la empresa suministradora y con los usuarios las operaciones que impliquen interrupción del suministro.
14. Notificar a la Administración competente los posibles incumplimientos reglamentarios de materiales o instalaciones, que observasen en el desempeño de su actividad. En caso de peligro manifiesto, darán cuenta inmediata de ello a los usuarios y, en su caso, a la empresa suministradora, y pondrá la circunstancia en conocimiento del Órgano competente de la Comunidad Autónoma en el plazo máximo de 24 horas.
15. Asistir a las inspecciones establecidas por el Reglamento, o las realizadas de oficio por la Administración, si fuera requerido por el procedimiento.
16. Mantener al día un registro de las instalaciones ejecutadas o mantenidas.
17. Informar a la Administración competente sobre los accidentes ocurridos en las instalaciones a su cargo.
18. Conservar a disposición de la Administración, copia de los contratos de mantenimiento al menos durante los 5 años inmediatos posteriores a la finalización de los mismos.

La norma **UNE 20460** describe las prescripciones que debe cumplir toda instalación, en su parte 6-61 se trata la metodología de verificación de la instalación.

Verificación por examen

Su aplicación afecta a la totalidad de la instalación y, según dice literalmente la Norma debe comprender, en la medida que sea aplicable, la verificación de las condiciones siguiente

- La existencia de medidas de protección contra los choques eléctricos, comprendidas las medidas de distancias, por ejemplo, en lo concerniente a la protección de barreras o envolventes, por obstáculo o por alejamiento.
- La presencia de barreras cortafuegos y otras disposiciones impidiendo la propagación de fuego y protecciones contra efectos térmicos.
- El empleo de cables para intensidades máximas previstas y para las caídas de tensión admisibles.
- La existencia y calibrado de los dispositivos de protección y señalización.
- La existencia de dispositivos adecuados de seccionamiento y mando correctamente conectados.
- La utilización de materiales y medidas de protección apropiadas a las influencias externas.
- La identificación de conductores de neutro y protección
- Existencia y disponibilidad de esquemas, advertencias e informaciones análogas.
- Identificación de circuitos, fusibles, interruptores etc.
- Correcta ejecución de las conexiones de los conductores.

- La accesibilidad para comodidad de funcionamiento y mantenimiento.
- Una vez efectuada la “Verificación por examen” se procede a los ensayos, empleando para ello los instrumentos de medida exigidos al instalador autorizado en la ITC-BT-03 del REBT de 2002

Los medios técnicos y humanos exigidos según REBT en ITC-BT 3 son:

Medios humanos:

Al menos una persona dotada de Certificado de Cualificación Individual en Baja Tensión, de categoría igual a cada una de las del Instalador Autorizado en Baja Tensión, si es el caso, en la plantilla de la entidad, a jornada completa. En caso de que una misma persona ostente dichas categorías, bastará para cubrir el presente requisito.

Operarios cualificados, en número máximo de 10 por cada persona dotada de Certificado de Cualificación Individual en Baja Tensión, o por cada Técnico superior en instalaciones electrotécnicas o por cada Titulado de Escuelas Técnicas de grado Medio o Superior con formación suficiente en el campo electrotécnico.

Medios Técnicos:

- Telurómetro;
- Medidor de aislamiento, según ITC MIE-BT 19
- Multímetro o tenaza, para las siguientes magnitudes:

Tensión alterna y continua hasta 500 V;

Intensidad alterna y continua hasta 20 A;

Resistencia;

- Medidor de corrientes de fuga, con resolución mejor o igual que 1 mA;
- Detector de tensión;
- Analizador - registrador de potencia y energía para corriente alterna trifásica, con capacidad de medida de las siguientes magnitudes: potencia activa; tensión alterna; intensidad alterna; factor de potencia;
- Equipo verificador de la sensibilidad de disparo de los interruptores diferenciales, capaz de verificar la característica intensidad - tiempo;
- Equipo verificador de la continuidad de conductores;
- Medidor de impedancia de bucle, con sistema de medición independiente o con compensación del valor de la resistencia de los cables de prueba y con una resolución mejor o igual que 0,1 Ω ;
- Herramientas comunes y equipo auxiliar;
- Luxómetro con rango de medida adecuado para el alumbrado de emergencia

Con los cuales se realizara la **verificación mediante ensayos** según indica la norma Une 22460

- Continuidad de los conductores de protección y de las uniones equipotenciales principales y suplementarias.
- Resistencia de aislamiento de la instalación eléctrica.
- Protección por separación de circuitos MBTS y MBTP en el caso de protección por separación eléctrica.
- Resistencia de suelos y paredes

-
- Medida de la Resistencia de puesta a tierra (ITC-BT-18)
 - Ensayos de Polaridad.
 - Medida de la Resistencia de bucle.
 - Comprobación de los interruptores diferenciales
 - Medida del alumbrado de emergencia
 - Medida de corrientes de fugas
 - Ensayos Funcionales.

A los anteriormente citados se les añadirá los siguientes trabajos de mantenimiento correctivo y preventivo:

- Revisión ocular de la instalación.
- Medición de temperaturas (análisis termográfico) en cuadros eléctricos.
- Revisión de la red equipotencial según marca el ITC-BT 18. Comprobando su existencia, conexiones de partes metálicas y húmedas, correcta sección y estado del mismo, y medición de valores de tomas de tierra de baja tensión.
- Disparo de diferenciales.
- Comprobación de cuadros y líneas.
- Funcionamiento de la batería de condensadores (en caso de que hubiese).
- Verificación de estado, funcionamiento y correcta colocación de las luminarias, como se indica en el ITC-BT 28.
- Comprobación y arranque del grupo electrógeno con carga y sin carga etc.
- Se revisará el sistema de protección contra sobretensiones según marca ITC-BT 23, en caso de carecer del mismo se aconsejara la mejor opción y presupuestara para su instalación si procede.
- En general toda la instalación eléctrica de baja tensión.
- -Atención 24 horas, 365 días de averías eléctricas que se presenten y sean consideradas como urgentes por parte del contratista.
- Arranque de bomba eléctrica de PCI con suministro secundario.
- Medición con luxómetro en zonas críticas de evacuación.
- Comprobación de conmutación red grupo mediante caída del automático general y comprobación de tensión y sentido de las fases.
- Se instalará una (1) vez al año un analizador de redes
- Mantenimiento de pararrayos.
- Limpieza de cuadro, rotulación, etc.

Certificado Anual de Mantenimiento (certificado de revisión anual de locales de pública concurrencia).

Recomendaciones:

1. Verificación y composición del cuadro (existencia de protecciones y correcta distribución según REBT)
2. Verificación complementarias:
 - Caída de tensión F-F-F-N-N-T
 - Corriente de fuga
 - Corriente de cortocircuitos
 - Selectividad entre diferenciales
3. Localización de cuadro:
 - Situación específica

-
- Imagen digital
 - Imagen termográfica
 - Sección de entrada
 - Origen de acometida
 - Interruptor general
 - Consumo general de la instalación
4. Comprobación de protección magnetotermica
 5. Comprobación diferencial con medición de mA y mS
 6. Verificación de puesta a tierra
 - Bornes de conexión
 - Conexiones, seccionadores y picas.
 - Resistencia de ohmios
 7. Verificación por examen
 8. Valores de análisis termográfico
 9. Valores obtenidos por analizador de redes, con el cual se obtendrán y determinar la potencia activa, aparente y reactiva, intensidades tanto en fases como en neutro, equilibrado de fases etc.
 10. Diagrama unifilar de la instalación
 11. Verificación de Cuadros de mando:
 - Esquemas eléctricos
 - Señalización de riesgos
 - Puesta a tierra
 - Rotulación
 - Identificación de los conductores
 - Existencia de emergencias
 - Accesibilidad
 - Contactos directos
 - Secciones adecuadas

Comprobaciones grupo electrógeno:

Grupo electrógeno:

- Comprobar el nivel del aceite y fugas
- Comprobar el nivel de agua en el radiador y fugas
- Comprobar el nivel de combustible y fugas
- Comprobar el nivel electrolítico de las baterías
- Comprobar bornes y conexión a batería
- Comprobar que la resistencia del motor funciona con contacto manual
- Visualizar si hay alarmas señalizadas
- Estado de las correas
- Comprobar poder de arranque de la batería
- Comprobar sistema de carga en batería
- Comprobar filtro de aire
- Comprobar filtro de aceite
- Comprobar filtro de combustible
- Comprobar estado de las escobillas del alternador
- Comprobar estado de los aros del alternador
- Verificar la instalación eléctrica del grupo
- Verificar la instalación eléctrica del cuadro
- Comprobación de sujeción del motor
- Comprobación de sujeción del cuadro
- Comprobación sujeción del radiador
- Comprobación sujeción del deposito
- Comprobación sujeción del templete

-
- Comprobación sujeción del cuadro
 - Apriete de tornillos
 - Provocar fallo de suministro de energía y comprobar funcionamiento del grupo
 - Sustituir anticongelante anticorrosivo
 - Limpieza exterior del radiador si procede
 - Sustituir aceite de motor
 - Sustituir filtro de aceite
 - Verificar fugas de aceite si existen
 - Sustituir filtro de combustible
 - Sustituir filtro de aire
 - Cambiar correas si procede
 - Comprobar fugas de salida de gases y corregir si procede
 - Comprobar chimenea de escape
 - Arranque de grupo en automático y conexión en carga durante 15 minutos
 - Medir presión de aceite en carga
 - Medir temperatura de agua en carga
 - Medir R.P.M
 - Medir frecuencia en carga
 - Medir tensión
 - Medir amperios

d. Instalación de alumbrado

El mantenimiento de la instalación de alumbrado se realizará atendiendo a los siguientes criterios:

La reposición de las lámparas se efectuará cuando éstas alcancen su duración media mínima, dicha reposición se efectuará preferentemente por grupo de equipos completos y áreas de iluminación. Todas las lámparas serán de las mismas características que las reemplazadas.

Cada año se realizará un limpieza de las lámparas y las luminarias.

e. Instalación de elevadores

Criterios de utilización y conservación en la instalación de elevadores:

Se procederá a la limpieza del foso cada mes (1).

Cada mes (1) se limpiará el cuarto de máquinas evitando que caiga suciedad al recinto.

No se utilizará el camarín por un número de personas superior al indicado en la placa de carga.

No se hará uso del botón de parada salvo en caso de emergencia.

El servicio de mantenimiento de un elevador o de una batería se contratará preceptivamente con una empresa autorizada por el Ministerio de Industria u organismo autonómico competente,

Cada veinte días (20) como máximo, el personal de la empresa encargada del mantenimiento de los ascensores, revisará el estado y funcionamiento de la instalación.

f. Instalaciones Térmicas y de climatización

Las operaciones mínimas a efectuar son las siguientes:

Puesta en marcha de sistemas de invierno.

- Calderas de agua caliente.
- Limpieza y comprobación del circuito de humos, chimenea y hogar.
- Comprobación y limpieza química, si procede, de circuitos de agua.
- Comprobación y ajuste de elementos de control y seguridad

-
- Comprobación y tarado de válvulas de seguridad.
 - Revisión, limpieza y ajustes del quemador, a fin de obtener condiciones óptimas de combustión y rendimiento.
 - Sistema de combustible.
 - Revisión y limpieza de bombeos y comprobación de elementos eléctricos.
 - Revisión y reglaje de reguladores de presión.
 - Verificación de estanqueidad en circuito de combustible.
 - Limpieza de filtros.
 - Calentadores y acumuladores A.C.S.
 - Revisión y limpieza circuito de agua.
 - Comprobación y corrección de aislamiento eléctrico.
 - Revisión y ajuste de componentes eléctricos de potencia, maniobra y control.
 - Revisión de elementos de seguridad.
 - Grupos motobomba.
 - Revisión y ajuste de prensas
 - Revisión sistemas de transmisión motobomba.
 - Revisión de engrase de cojinetes.
 - Comprobación de alineación, fijaciones y anclajes de funcionamiento.
 - Limpieza general y de repaso de pintura.
 - Vasos de expansión.
 - Revisión del estado general y limpieza.
 - Revisión del sistema de llenado y presurización.
 - Revisión del aislamiento térmico.
 - Sistemas de distribución de agua caliente.
 - Revisión valvulería, sistema de purga y otros accesorios, con limpieza y comprobación de accionamiento y estanqueidad, revisión y ajuste de prensas.
 - Revisión estanqueidad circuitos.
 - Revisión de tratamientos de protección superficial y aislamiento térmico.
 - Sistemas de distribución de aire.
 - Revisión estanqueidad circuitos de aire.
 - Comprobación y regulación de los caudales de distribución, según cargas térmicas o condiciones de proyecto.
 - Sistema de regulación de temperatura.
 - Revisión y ajuste de elementos de regulación térmica y comprobación de funcionamiento.
 - Aerotermos.
 - Revisión ventilador y engrase de cojinetes.

- Limpieza de batería.
- Revisión de anclaje, conexiones, valvulería anexa y purga de circuitos.
- Revisión y ajuste de circuitos eléctricos de potencia y control.
- Climatizadores.
- Revisión, limpieza general y repaso de pintura en partes metálicas.
- Limpieza exterior de baterías, filtros, bandejas y drenaje de condensadores.
- Revisión de motor y ventilador, anclaje y transmisión.
- Revisión, limpieza y ajuste de elementos de regulación de agua y aire.
- Fancoils.
- Limpieza general de la unidad, con repaso de pintura donde sea necesario.
- Limpieza exterior de batería y filtros.
- Revisión y engrase del motor-ventilador.
- Revisión y ajuste de elementos eléctricos de control y maniobra.
- Puesta en marcha de sistemas de verano.
- Planta enfriadora de agua.
- Revisión de circuitos refrigerantes.
- Revisión de limpieza circuitos de agua.
- Reposición de aceite y refrigerante.
- Revisión de elementos eléctricos y de seguridad.
- Comprobación de funcionamiento, regulación y ajuste.
- Revisión y limpieza del condensador y ventiladores.
- Limpieza general y repaso de pintura.
- Vasos de expansión.
- Revisión del estado general y limpieza
- Revisión del sistema de llenado y de presurización.
- Revisión del aislante térmico.
- Sistemas de distribución de agua fría.
- Revisión valvulería, sistemas de purga y otros accesorios, con limpieza y comprobación de accionamiento y estanqueidad, revisión y ajustamiento de prensas.
- Revisión de tratamientos de protección superficial y aislamiento térmico.
- Sistemas de distribución de aire.
- Revisión estanqueidad de circuitos de aire.
- Comprobación y regulación de caudales de distribución, según cargas térmicas o condiciones de proyecto.
- Sistemas de regulación de temperatura.
- Revisión y ajuste de elementos de regulación térmica y comprobación de funcionamiento.

- Acondicionadores autónomos.
- Limpieza general de la unidad.
- Limpieza de evaporador y condensador.
- Revisión de circuitos de refrigerante, corrigiendo escapes y reposición, si es necesario.
- Limpieza de filtros.
- Climatizadores.
- Revisión, limpieza general y repaso de pintura a las partes metálicas.
- Limpieza exterior de baterías, filtros, bandejas y drenaje del condensador.
- Revisión de motor y ventilador, anclaje y transmisión.
- Revisión, limpieza y ajuste de elementos de regulación de agua y aire.
- Fancoils.
- Limpieza general de la unidad con repaso de pintura allí donde sea necesario.
- Limpieza exterior de batería y filtros.
- Revisión y engrase del motor ventilador.
- Revisión y ajuste de elementos eléctricos de control y maniobra.

Durante toda la temporada.

- Calderas y sistemas de combustible (mensual en su período de funcionamiento)
- Control de condiciones de combustión y rendimiento.
- Comprobación y ajuste de elementos de control
- Verificación de funcionamiento y automatismos. Limpieza de los componentes del quemador.
- Verificación de estanqueidad en circuitos de combustible, agua y humos. Estado general del equipo.
- Revisión del sistema de combustible, igual que en la puesta en marcha de temporada.
- Planta enfriadora de agua (mensual en su período de funcionamiento)
- Limpieza de filtros.
- Revisión de funcionamiento, regulación y ajuste de controles.
- Fancoils (mensual)
- Limpieza de filtros.
- Ventiladores y extractores (trimestral)
- Revisión motor y ventilador, transmisiones o acoplamientos, anclajes y engrase de cojines o reposición.
- Limpieza general.
- Sistema de regulación de temperatura (mensual)
- Revisión y ajuste de elementos de regulación, comprobación del funcionamiento y temperatura de los locales.
- Agua caliente sanitaria (mensual)

- Comprobación de los sistemas de regulación de la temperatura del agua y ajuste.

- Cámara refrigeradora.

-Semestral:

- Comprobación de la carga de refrigerante y posibles escapes.

- Comprobación del nivel del aceite y reposición, si fuera necesario.

- Revisión general del funcionamiento, comprobando las presiones en el circuito refrigerador.

- Limpieza general de la unidad condensadora y evaporadora.

- Ajuste de controles de temperatura y seguridad.

- Revisión de los componentes eléctricos.

- Mensual:

- Ajuste de los controles de temperatura y seguridad.

- Sacar la escarcha del evaporador.

- Comprobación del funcionamiento.

- Circuitos de agua en general.

- Obtención de muestras. Análisis cualitativo y cuantitativo de las aguas de los circuitos y la de la aportación de las redes.

- Mantenimiento de la calidad adecuada del agua de los circuitos por medio de tratamiento con aporte de aditivos, según se determine, de acuerdo con los análisis y siempre bajo la aprobación de MIGC.

- Mantenimiento de sistemas de tratamiento del agua donde los haya.

g. Mantenimiento de instalaciones térmicas

Según se indica en el RITE en su artículo 36 el mantenimiento de las instalaciones térmicas para poder llevar a cabo el mismo la empresa deberá estar autorizada para esta actividad y deberá encontrarse registrada como empresa mantenedora en el órgano competente de la Comunidad.

Se deberán registrar en el libro de mantenimiento todas las operaciones de mantenimiento así como las reparaciones hechas en la instalación, siendo responsable de que así sea y estando a disposición de las autoridades. (Artículo 28)

El registro podrá realizarse en un libro u hojas de trabajo o mediante mecanizado. En cualquiera de los casos, se numerarán correlativamente las operaciones de mantenimiento de la instalación, debiendo figurar la siguiente información, como mínimo:

- el titular de la instalación y la ubicación de ésta
- el titular del mantenimiento
- el número de orden de la operación en la instalación
- la fecha de ejecución
- las operaciones realizadas y el personal que las realizó

- la lista de materiales sustituidos o repuestos cuando se hayan efectuado operaciones de este tipo
- las observaciones que se crean oportunas

El registro de las operaciones de mantenimiento de cada instalación se hará por duplicado y se entregará una copia al titular de la instalación.

Tales documentos deben guardarse al menos durante tres años, contados a partir de la fecha de ejecución de la correspondiente operación de mantenimiento

Según lo indicado en la normativa ITE 08.1.3 Operaciones de mantenimiento

Las comprobaciones que, como mínimo, deben realizarse y su periodicidad son las indicadas en las tablas que siguen, donde se emplea esta simbología:

Símbolo	Significado
m	una vez al mes para potencia térmica entre 100 y 1.000 kW una vez cada 15 días para potencia térmica mayor que 1.000 kW
M	una vez al mes
2A	dos veces por temporada (año), una al inicio de la misma
A	una vez al año

Tabla 8. Medidas en calderas

Operación	Periodicidad
1 consumo de combustible	M
2 consumo de energía eléctrica	M
3 consumo de agua	M
4 temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida	M
5 temperatura ambiente de sala de máquinas	M
6 temperatura de los gases de combustión	M
7 contenido de CO	M
8 índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos	M
9 tiro en la caja de humos de la caldera	M

En aquellas instalaciones que dispongan de un sistema de gestión inteligente las medidas indicadas en la tabla 8 podrán efectuarse desde el puesto de control central.

Tabla 10. Operaciones de mantenimiento

Operación	Periodicidad
-----------	--------------

1	limpieza de los evaporadores	A
2	limpieza de los condensadores	A
3	drenaje y limpieza de circuito de torres de refrigeración	2A
4	comprobación de niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos	M
5	limpieza de circuito de humos de caldera	2A
6	limpieza de conductos de humos y chimenea	A
7	comprobación de material refractario	2A
8	comprobación estanqueidad de cierre entre quemador y caldera	M
9	revisión general de calderas individuales de gas	A
10	revisión general de calderas individuales de gasóleo	2A
11	detección de fugas en red de combustible	M
12	comprobación niveles de agua en circuitos	M
13	comprobación estanqueidad de circuitos de distribución	A
14	comprobación estanqueidad de válvulas de interceptación	2A
15	comprobación tarado de elementos de seguridad	M
16	revisión y limpieza de filtros de agua	2A
17	revisión y limpieza de filtros de aire	M
18	revisión de baterías de intercambio térmico	A
19	revisión aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo	M
20	revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor	2A
21	revisión de unidades terminales agua-aire	2A
22	revisión de unidades terminales de distribución de aire	2A
23	revisión y limpieza de unidades de impulsión y retomo de aire	A
24	revisión equipos autónomos	A2
25	revisión bombas y ventiladores, con medida de potencia absorbida	M
26	revisión sistema de preparación ACS	M
27	revisión del estado del aislamiento térmico	A

28	revisión del sistema de control automático	2A
----	--	----

ITE 08.1.4 Registro de las operaciones de mantenimiento

El mantenedor deberá llevar un registro de las operaciones de mantenimiento, en el que se reflejen los resultados de las tareas realizadas.

El registro podrá realizarse en un libro u hojas de trabajo o mediante mecanizado. En cualquiera de los casos, se numerarán correlativamente las operaciones de mantenimiento de la instalación, debiendo figurar la siguiente información, como mínimo:

- el titular de la instalación y la ubicación de ésta
- el titular del mantenimiento
- el número de orden de la operación en la instalación
- la fecha de ejecución
- las operaciones realizadas y el personal que las realizó
- la lista de materiales sustituidos o repuestos cuando se hayan efectuado operaciones de este tipo
- las observaciones que se crean oportunas

El registro de las operaciones de mantenimiento de cada instalación se hará por duplicado y se entregará una copia al titular de la instalación.

Tales documentos deben guardarse al menos durante tres años, contados a partir de la fecha de ejecución de la correspondiente operación de mantenimiento.

IT 3.4.1 Evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de calor

La empresa mantenedora realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de calor en función de su potencia térmica nominal instalada, midiendo y registrando los valores, de acuerdo con las operaciones y periodicidades indicadas en la tabla 3.2. que se deberán mantener dentro de los límites de la IT 4.2.1.2 a).

IT 3.4.2 Evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de frío

La empresa mantenedora realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de frío en función de su potencia térmica nominal, midiendo y registrando los valores, de acuerdo con las operaciones y periodicidades de la tabla 3.3.

Tabla 3.3.-Medidas de generadores de frío y su periodicidad.

Medidas de generadores de frío	Periodicidad	
	70 kW < P ≤ 1.000 kW	P > 1.000 kW
1. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador	3m	m
2. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador	3m	m
3. Pérdida de presión en el evaporador en plantas enfriadas por agua	3m	m
4. Pérdida de presión en el condensador en plantas enfriadas por agua	3m	m
5. Temperatura y presión de evaporación	3m	m
6. Temperatura y presión de condensación	3m	m
7. Potencia eléctrica absorbida	3m	m
8. Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima	3m	m
9. CEE o COP instantáneo	3m	m
10. Caudal de agua en el evaporador	3m	m
11. Caudal de agua en el condensador	3m	m

IT 3.4.3 Instalaciones de energía solar térmica

En las instalaciones de energía solar térmica con superficie de apertura de captación mayor que 20 m² se realizará un seguimiento periódico del consumo de agua caliente sanitaria y de la contribución solar, midiendo y registrando los valores. Una vez al año se realizará una verificación del cumplimiento de la exigencia que figura en la Sección HE 4 "Contribución solar mínima de agua caliente" del Código Técnico de la Edificación.

Certificado Anual de Mantenimiento

Anualmente, el mantenedor autorizado titular del carné profesional y el director de mantenimiento, cuando la participación de este último sea preceptiva, suscribirán el certificado de mantenimiento, que será enviado, si así se determina, al órgano competente de la Comunidad Autónoma, quedando una copia del mismo en posesión del titular de la instalación. La validez del certificado de mantenimiento expedido será como máximo de un año.

El certificado de mantenimiento, según modelo establecido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, tendrá como mínimo el contenido siguiente:

- a. Identificación de la instalación;
- b. Identificación de la empresa mantenedora, mantenedor autorizado responsable de la instalación y del director de mantenimiento, cuando la participación de este último sea preceptiva;
- c. Los resultados de las operaciones realizadas de acuerdo con la IT 3;

d. Declaración expresa de que la instalación ha sido mantenida de acuerdo con el «Manual de Uso y Mantenimiento» y que cumple con los requisitos exigidos en la IT 3.

h. Tratamiento de agua y prevención de legionelosis.

Se deberá estar a la normativa vigente sobre la materia. Para el tratamiento y desinfección del agua de las instalaciones se estará a las características de las mismas. Así procurará un tratamiento químico del agua: dureza del agua, regularización del pH, sólidos en suspensión, desinfección/clorificación, algicidas, etc.; tratamiento físico del agua: prefiltrado, bombeo, filtrado. Se deberá garantizar un lavado y contralavado, dosificación de reactivos, desinfección, etc., de todas las instalaciones.

Igualmente se garantizará el desagüe y renovación del agua, debiendo efectuar muestras periódicas del estado de las aguas, realizando diariamente tareas de limpieza de fondos.

El contratista deberá elaborar un programa de autocontrol para garantizar el correcto funcionamiento, mantenimiento salubridad y seguridad de las instalaciones. Para ello deberá elaborar un programa de autocontrol que incluirá como mínimo un plan de tratamiento y control de calidad del agua de los vasos y un plan de revisión, mantenimiento y limpieza de las instalaciones.

i. Maquinaria industrial

Se deberá estar a la normativa vigente sobre la materia, de aplicación a cada tipo de maquinaria y las recomendaciones contenidas en los manuales del fabricante o suministrador que integrarán las prescripciones técnicas del contrato a los efectos de su exigibilidad y comprobación de la obtención de los resultados a los que viene obligado el contratista.

Se ha de garantizar a costa del contratista el suministro del gas o líquido refrigerante que demande la maquinaria en cada momento, así como los lubricantes, grasas u otro tipo de elementos, sin exclusión alguna, incluido el suministro de piezas y recambios, sin exclusión alguna, al quedar amparado dentro de las prestaciones de mantenimiento preventivo o correctivo descritas en este pliego, sin que nada pueda reclamar a MIGC al transferirse íntegramente el riesgo operacional al contratista, siendo esto una obligación contractual esencial de la licitación que aceptan de manera incondicional los licitadores por el mero hecho de participar en la licitación.

j. Instalación depuradora

Se deberá estar a la normativa vigente sobre la materia, de aplicación a cada tipo de maquinaria y las recomendaciones contenidas en los manuales del fabricante o suministrador que integrarán las prescripciones técnicas del contrato a los efectos de su exigibilidad y comprobación de la obtención de los resultados a los que viene obligado el contratista.

Se ha de garantizar a costa del contratista el suministro de piezas o cualquier otra actuación que demande la maquinaria en cada momento, así como los lubricantes, grasas u otro tipo de elementos, sin exclusión alguna, incluido el suministro de piezas y recambios, sin exclusión alguna, al quedar amparado dentro de las prestaciones de mantenimiento preventivo o correctivo descritas en este pliego, sin que nada pueda reclamar a MIGC al transferirse íntegramente el riesgo operacional al contratista, siendo esto una obligación contractual esencial de la licitación que aceptan de manera incondicional los licitadores por el mero hecho de participar en la licitación.

En particular se ha de garantizar la preparación de los requerimientos de comprimidos Free-Flow en base al estudio a realizar por el contratista de la instalación, así como el suministro de los comprimidos Free-Flow, y el seguimiento, control, mantenimiento del equipo del proveedor y reposición del producto todos los meses, sin exclusión o limitación alguna a transferirse el contratista el riesgo íntegro del mantenimiento integral de la instalación.

k. Básculas de pesado

Se deberá estar a la normativa vigente sobre la materia, de aplicación a cada tipo de maquinaria y las recomendaciones contenidas en los manuales del fabricante o suministrador que integrarán las prescripciones técnicas del contrato a los efectos de su exigibilidad y comprobación de la obtención de los resultados a los que viene obligado el contratista.

Se ha de garantizar a costa del contratista el suministro de piezas o cualquier otra actuación que demande la maquinaria en cada momento, así como los lubricantes, grasas u otro tipo de elementos, sin exclusión alguna, incluido el suministro de piezas y recambios, sin exclusión alguna, al quedar amparado dentro de las prestaciones de mantenimiento preventivo o correctivo descritas en este pliego, sin que nada pueda reclamar a MIGC al transferirse íntegramente el riesgo operacional al contratista, siendo esto una obligación contractual esencial de la licitación que aceptan de manera incondicional los licitadores por el mero hecho de participar en la licitación.

Se ha de suscribir contrato con OCA para las certificaciones correspondientes a que obliga la normativa así como las inspecciones del Servicio de Metrología para garantizar la plena operatividad de la báscula con arreglo a la normativa técnico legal de aplicación. Todos los costes de estos contratos de mantenimiento, servicio de control e inspección, tasas e impuestos que grave la prestación serán de cuenta del contratista.

5.2 Obligaciones específicas del adjudicatario.

Serán por cuenta del adjudicatario, la aportación del personal, los medios auxiliares, maquinaria, herramientas y productos necesarios para realizar una correcta prestación del servicio contratado, sin limitación alguna, tales como, a título enunciativo, herramientas y útiles de trabajo, las piezas y demás dotación a emplear en la sustitución y reparación de las instalaciones, materiales y demás elementos que se precisen para la correcta ejecución de lo contratado, transporte de materiales y demás dotación, maquinaria, traslados, andamios, oficinas, etc., incluido el suministro de gases o líquidos refrigerantes, lubricantes, grasas, etc.

Será obligación de la empresa adjudicataria retirar los residuos del tipo que sean, incluidos los especiales, sin limitación o exclusión alguna y con independencia de su naturaleza, de cada uno de las dependencias objeto de contrato, respetando los criterios de clasificación de contenedores de reciclaje existentes o futuros, conforme a la normativa autonómica medioambiental; dicha retirada podrá hacerla mediante la utilización de su flota de vehículos o depositando los residuos en el interior de los contenedores situados en la vía pública más cercanos al inmueble donde se presta el servicio, para su retirada por el servicio municipal de recogida de basuras, o en caso de requerir entregarlos a un gestor autorizado, recuperador o planta de tratamiento, etc., con independencia de su ubicación, al no poder ser recogidos por el servicio municipal, será a su costa y cargo el traslado y entrega, con independencia de la distancia de transporte, no pudiendo reclamar nada al órgano de contratación por este concepto, instituyéndose en una obligación contractual esencial a los efectos de resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista de sus obligaciones.

5.3 Ejecución subsidiaria por MIGC

Al licitarse un contrato de resultados, el contratista incurre automáticamente en mora en el cumplimiento de sus obligaciones sin que sea necesario que medie intimación del Responsable de Contrato o de MIGC para que cumpla con su obligación.

En estos casos, se tramitará la resolución del contrato o alternatively se impondrán las penalidades que correspondan, sin perjuicio de su consideración en los indicadores de control de calidad o la variación del precio por el no cumplimiento de los objetivos de rendimiento a que viene obligado el contratista.

Sin perjuicio de lo anterior, de incurrir el contratista en mora, y tras mediar requerimiento del Responsable del Contrato sin que dé cumplimiento a su obligación en el plazo que se indique, la administración podrá ordenar la contratación de los citados trabajos o tareas con terceros, o bien ejecutarlos la propia administración, como medida de ejecución subsidiaria, trasladando posteriormente el coste al contratista al minorarlo de su retribución o en su caso de la garantía definitiva.

6. PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE LIMPIEZA

Será objeto de la prestación del servicio de limpieza las siguientes dependencias de las instalaciones:

- a. Oficinas
- b. Vestuario
- c. Baños
- d. Oficina de los veterinarios
- e. Zona de lavandería y secado de la ropa del personal. Se incluyen como prestaciones del servicio el lavado y secado de la ropa del personal así como su colocación en las estanterías habilitadas para ello.

Inicialmente no se incluye dentro del objeto de esta prestación la limpieza del matadero general ni la zona de aves al realizarse con personal propio de MIGC; no obstante lo anterior podrá acordarse por el órgano de contratación una modificación del contrato para incluir estas prestaciones modificándose el precio unitario en función del número de horas de servicio adicional a acometer, asumiendo al personal propio de MIGC en su caso.

Para la ejecución del contrato en lo que al servicio de limpieza se refiere, y alcanzar los resultados descritos en este pliego, el adjudicatario deberá ejecutar las acciones que a continuación se describen, que documentará por escrito y presentará a la licitación para su valoración por el órgano de contratación, de conformidad al plan de ejecución de los servicios a ofertar conforme al contenido determinado en este pliego con sujeción a la consecución de los siguientes objetivos prestacionales:

6.1 Metodología y técnicas a emplear

El servicio de limpieza debe comprender todas las técnicas y útiles existentes en el mercado necesarios para la obtención de una calidad óptima en la higiene de las dependencias afectadas.

Dichos sistemas serán preferentemente de tipo mecánico: máquina fregadora última generación, barredora, máquina aspiradora, cepillos y carrito con cubos, y otras análogas.

Todos los detergentes utilizados deberán ser neutros y adecuados en relación con los elementos a limpiar.

Todos los envases de productos deberán llegar a las dependencias perfectamente cerrados, garantizando su no manipulación previa.

Los materiales a utilizar no producirán contaminación en el ambiente ni en aguas residuales de acuerdo con la legislación vigente.

Los trabajos de limpieza se harán de tal manera que, en ningún momento, se vea perturbado el normal funcionamiento de los servicios de transporte regular de viajeros prestados en las infraestructuras objeto del presente contrato. En el caso de la limpieza de las oficinas ésta se realizará, indistintamente en jornada de mañana o tarde a elección de MIGC.

Una vez terminada la jornada laboral, se procederá a la limpieza del material utilizado, así como a su correcto almacenamiento.

CON BARRIDO

La limpieza de zonas por barrido se realizará por procedimientos mecánicos en medio seco/húmedo con circuito de entrada y salida en cada zona a limpiar.

FREGADO.

El fregado en aquellas zonas de pequeña superficie se realizará con cubo de tanque doble con desinfectante apropiado a la superficie a tratar. En las zonas diáfanas o de gran superficie libre se realizará necesariamente de forma mecánica con máquina fregadora.

LIMPIEZA DE SUPERFICIES Y ELEMENTOS.

Emplear un trapo o friegasuelos húmedo o mojado para limpiar las paredes, los suelos y las otras superficies en vez de barrer con escoba o quitar el polvo en seco para reducir que se propaguen los microorganismos y el polvo.

Lavar las superficies de arriba para abajo para que la suciedad caiga al suelo y sea lo último de recoger. Limpiar primero las instalaciones que sean más altas y de ahí, seguir limpiando hacia abajo - por ejemplo, se debe limpiar primero las lámparas del techo, luego los estantes, después las mesas y como último, el piso.

Las bayetas que sean utilizadas en los baños públicos y aseos serán de un color mientras que para el resto de áreas o elementos se utilizarán otras de diferente color.

LAVADO Y DESINFECCIÓN.

Para la eliminación eficaz de la suciedad y los microorganismos se debe lavar y desinfectar en todo procedimiento de limpieza.

DILUCIONES.

Cambiar las soluciones de limpieza cuando estén sucias o se cambie de habitáculo. Es menos probable que una solución que esté muy sucia mate microorganismos infecciosos.

MOBILIARIO.

El mobiliario se limpiará con doble trapo comprendiendo todos los elementos de cada dependencia.

BAÑOS Y ASEOS.

Los sanitarios se limpiarán mediante productos específicos para este fin. Se acabarán mediante trapo y se procederá a su desinfección mediante aplicación de desinfectante sobre zona limpia,

incluyendo aparatos, suelos y paredes. Se limpiarán también la escobilla, los dispensadores de papel y jabón, etc.

MATERIALES, MAQUINARIA Y OTROS.

El adjudicatario deberá disponer de toda la maquinaria, medios auxiliares, utillaje y productos de limpieza necesarios para el desarrollo de los trabajos descritos en el presente pliego. Será a su cargo la adquisición, reparación y reposición de los mismos o, en su caso, el alquiler de la maquinaria necesaria para el correcto desarrollo de una tarea.

Queda expresamente incluido en el servicio de limpieza, a cargo del adjudicatario, tanto la compra como la reposición y comprobación de forma diaria en turno de mañana y tarde, a título enunciativo y no limitativo, de papel higiénico, jabón y toallas de papel y ambientadores en todas las dependencias objeto de contrato, así como el resto de material de limpieza necesario para la ejecución del contrato tales como bayetas, jabones detergentes, fregonas, mopas, cubos, maquinaria de todo tipo, etc.

Igualmente se considera incluido en el objeto del contrato todo el material necesario, sin exclusión alguna, para el correcto funcionamiento del servicio, a título enunciativo y no limitativo, portarrollos, dispensadores de papel-toallas, escobillas, dispensadores de jabón, bolas, papeleras, cubos, contenedores para depósito y transporte de residuos, etc.

Será por cuenta de MIGC el coste del suministro eléctrico y de agua.

6.2 Métodos de limpieza

La limpieza se efectúa usando combinada o separadamente **métodos físicos**, por ejemplo: restregando o utilizando fluidos turbulentos y **métodos químicos**, por ejemplo, mediante el uso de detergentes, álcalis o ácidos. El calor es un factor adicional importante en el uso de los métodos físicos y químicos por lo que hay que tener cuidado con las temperaturas, de acuerdo con los detergentes que se usen y de las superficies de trabajo.

Según las circunstancias, podrán emplearse uno o más de los métodos siguientes:

MANUALES:

Se aplica cuando haya que eliminar la suciedad, restregando con una solución detergente. Se recomienda remojar en un recipiente aparte con soluciones de detergentes. Se dejará actuar la solución detergente 10 minutos.

PULVERIZACION A BAJA PRESION Y ALTO VOLUMEN:

Es la aplicación de agua o una solución detergente en grandes volúmenes a presiones de hasta 6.8 Kg/cm²

PULVERIZACION A ALTA PRESION Y BAJO VOLUMEN:

Es la aplicación de agua o una solución detergente en volumen reducido y a alta presión. Es decir hasta 68 Kg/cm².

LIMPIEZA A BASE DE ESPUMA:

Es la aplicación de un detergente en forma de espuma durante 15 a 20 minutos, que posteriormente se enjuaga con agua asperjada.

BARRIDO:

Consiste en eliminar la suciedad de cualquier superficie y se realizará con escoba, cepillo o máquina barredora según la zona a tratar, evitando deteriorar puertas, enseres, y demás mobiliario y accesorios de las dependencias objeto de contrato. Con especial cuidado de levantar polvo en las zonas de pública concurrencia y de afluencia de usuarios.

FREGADO:

Consiste en eliminar la suciedad adherida a cualquier superficie, obteniendo una limpieza uniforme y se hace por medio de máquina fregadora automática, tipo de disco o cepillo utilizando un detergente adecuado, sobre el suelo granítico deberá utilizarse un detergente neutro; se realizará con fregona en zona de aseos y oficinas, y donde fuera necesario.

ELIMINACION DE CAPAS DE GRASA:

En la eliminación de capas de grasa, se libera la partícula adherida facilitando la remoción mediante un enjuague adecuado.

Se usarán los detergentes adecuados para preparar el material adherido para su subsiguiente eliminación, mediante cepillado y enjuague adecuados.

SECADO DESPUES DE LA LIMPIEZA:

Cuando la superficie se deja mojada después de la limpieza, pueden proliferar microorganismos en la capa de agua, teniendo un punto crítico difícil de eliminar. Por ello es importante eliminar la mayor parte del agua para que no haya estancamientos, dejando la superficie completamente seca. Si la superficie queda inevitablemente mojada durante un período en el que puedan desarrollarse un número importante de microorganismos, deberá desinfectarse otra vez antes de volverse a usar.

6.3 Métodos mecánicos y productos a emplear

Maquinaria.- El adjudicatario deberá disponer de maquinaria y equipo necesarios para la prestación del servicio, de tal forma que esté en condiciones técnicas de capacidad y calidad para prestar el servicio con el máximo de eficacia. Su adquisición será por cuenta del adjudicatario, así como los gastos de conservación y mantenimiento.

Los medios mecánicos mínimos que se consideran necesarios para el correcto desarrollo del servicio de limpieza desinfección y evacuación de residuos son los siguientes:

- Máquina de agua a presión
- Aspirador industrial
- Carros de Limpieza

La maquinaria a emplear por el adjudicatario en la ejecución del contrato contará como mínimo con protección eléctrica clase II con doble aislamiento, protección contra humedad y polvo clase IP 40, protección contra sobrecalentamiento, nivel sonoro inferior a 80 db (A) y mínima emisión de partículas.

Productos.- Los productos de limpieza a emplear cumplirán la legislación vigente sobre biodegradabilidad, alta en el registro sanitario correspondiente, así como una ficha técnica que indique, al menos las características/propiedades, aplicaciones, modo de empleo, datos técnicos, efecto sobre materiales, precauciones de uso, y ficha de seguridad.

A modo enunciativo y no limitativo, el contratista aportará los productos y útiles que a continuación se relacionan:

Textil:

Mopa forrada con paño.

Estropajos.

Fregona.

Bayeta de algodón.

Otros.

Productos:

Hipoclorito (lejía al 40%)

Detergentes aniónicos

Desinfectantes medios (perfumado)

Detergentes neutros.

Detergentes en polvo para loza sanitaria.

Detergentes biodegradables.

Salfuman

Arena de mármol

Abrillantadores

Productos germicidas y desinfectantes.

Cera para pisos

Limpia cristales

Otros

6.4 Limpieza por elementos

Suelos.- En la ejecución de las tareas de limpieza de los suelos se observarán las siguientes prescripciones:

a. Suelos duros y porosos como mármol, terrazo y otros se tratarán con productos autobrillantes, realizándose el mantenimiento de los mismos mediante barrido húmedo.

b. Suelos no porosos como granito, gres, azulejo, plaqueta y ladrillo vitrificado se aspirarán o barrerán y se fregarán con mopa y detergente apropiado.

c. Suelo de cemento y hormigón se barrerán, aspirarán, baldearán y/o fregarán.

d. Suelos de madera se limpiarán con mopa o paño húmedo en agua. Para suelos de madera barnizados, lacados, y plastificados se aplicará, con la periodicidad necesaria, emulsión acrílica especial.

e. Suelos lisos u homogéneos de goma, plastificados, vinilo o similares serán objeto de un tratamiento base, que consistirá en un fregado a fondo. El mantenimiento se hará mediante un barrido húmedo de toda la superficie.

Paredes y techos.- En caso de superficies sucias o grasientas se empleará detergente alcalino diluido al 10%. Las paredes y techos con superficie de madera, los falsos techos, techos con estructura metálica, y cualquier otro sin exclusión alguna, se limpiarán mediante fregado húmedo.

Para la eliminación de grafitis se procederá de manera que no se dañen las superficies afectadas.

Puertas, ventanas, marcos y contraventanas.- Las Puertas, ventanas, marcos y contraventanas se mantendrán libres de polvo utilizando productos que los conserven en perfectas condiciones.

Cristales y espejos.- Se limpiarán con raqueta escurridora, agua y detergente neutro o en su defecto limpiacristales, repasando los bordes con una gamuza. El contratista utilizará los medios auxiliares necesarios para la limpieza de cristales de difícil acceso, y realizará el transporte de los mismos. Dichas tareas serán realizadas por personal especializado. Se utilizará elevador o tubo telescópico para limpieza de cristales en altura. La limpieza de manchas y adhesivos se realizará con productos limpiacristales puro, rascando con rascavidrios si fuese necesario hasta su eliminación.

Metales.- El acero inoxidable y el aluminio se limpiarán con detergente neutro excluyendo cualquier abrasivo o ácido, secándose con un paño suave, evitando en este caso el uso de limpiametales.

Aseos, baños públicos y vestuarios.- La limpieza de estas instalaciones se realizará de tal forma que estén siempre en un óptimo grado de limpieza e higiene, debiendo realizarse en un mismo día cuantas veces sea necesaria en cada infraestructura. Como mínimo se ejecutarán las siguientes tareas:

- Barrido húmedo del suelo
- Limpieza y desinfección de los elementos sanitarios con una solución detergente/desinfectante.
- Eliminación de los restos de sarro u óxido con una solución detergente ácido cuyo uso se restringe a este fin) y fregando posteriormente con abundante agua.
- Limpieza de alicatados con una solución de detergente neutro.
- Fregado de cabinas con detergente/desinfectante.
- Limpieza adecuada de papeleras, espejos, dispensadores y otros accesorios.
- Reposición de papel higiénico, toallas secamanos, jabón de mano, y dispensadores de todos ellos, u otros.
- Aplicación de desinfectantes y ambientadores.
- Fregado de suelos con solución desinfectante limpia.
- La escobilla se mantendrá sumergida en agua y lejía.
- A los contenedores higiénicos femeninos se les cambiará tanto la bolsa como el producto desecante con la frecuencia necesaria y como mínimo una vez al mes.

Almacenes, archivos, cuartos de instalaciones.- Se mantendrán limpios tanto los parámetros verticales como los horizontales mediante barrido húmedo, aspirado y fregado con detergentes neutros.

Equipamiento informático, maquinaria de oficina y audiovisuales.- Los equipos informáticos deberán estar apagados antes de proceder a su limpieza. El personal de limpieza nunca desconectará, apagará o desenchufará estos equipos. Se procederá quitando el polvo mediante bayeta de microfibra levemente humedecida en agua, sin producto alguno. Las manchas y suciedad profunda de la superficie se quitarán empleando una gamuza impregnada en producto neutro de evaporación rápida. En el caso de las pantallas planas no se utilizarán productos que contengan alcohol ni amoniaco, teniendo sumo cuidado en su limpieza y no rociando líquido directamente sobre ellas.

Muebles, enseres y objetos de decoración:

- a. Se quitará el polvo de toda su superficie con bayetas tratadas, así como los roces y manchas que se hubiesen producido.
- b. Los muebles lavables se fregarán aplicando una fina capa de un producto protector neutro. La parte superior del mobiliario se deberá limpiar con una gamuza humedecida con agua.

c. A las superficies de madera que lo requieran se les aplicará una cera especial que mantenga sus condiciones originales.

d. Los muebles tapizados se aspirarán para quitar el polvo de la superficie y se practicará desmanchando con espuma seca cuando sea necesario.

e. Objetos de decoración, macetero, jardines, letreros y otros enseres se limpiarán con productos adecuados a cada elemento.

Maquinaria.- Se limpiarán con detergente neutro excluyendo cualquier abrasivo o ácido, secándose con un paño suave, evitando en este caso el uso de limpiametales.

Expositores y Paneles Informativos.- Se limpiarán con raqueta escurridora, agua y detergente neutro o en su defecto limpiacristales, repasando los bordes con una gamuza.

Contenedores.- Se retirarán con vehículo por parte de la empresa, posteriormente serán desinfectados y se volverán a colocar en cada centro, incluyendo reposición de cadenas y candados.

Otros elementos:

Papeleras: Se vaciarán y fregará con una solución de detergente/desinfectante, prestando especial atención a los elementos cromados si los hubiera.

Teléfonos: Se usará gamuza impregnada en producto neutro desinfectante.

Persianas, radiadores y elementos de ventilación, contraincendios y canalizaciones: Se aspirará el polvo y se limpiarán con detergente neutro.

Puntos de luz en paredes, techos, lámparas de pie y de mesa: Se limpiarán con un paño en su parte externa empleando útiles de gasa tan finos como requiera el elemento objeto de limpieza.

Enchufes e interruptores: Se retirará el polvo y se limpiarán con bayeta humedecida con detergente neutro, con la debida precaución.

Limpieza de pintadas, manchas de grasa, de refrescos, etc., retirada de chicles y retirada de carteles en espacios no autorizados.

Todas aquellas pintadas o carteles que se fijen en espacios no autorizados, así como las manchas de grasa o de cualquier otro tipo, retirada de chicles, etc., existentes en cualquier punto de las instalaciones objeto de contrato serán limpiados mediante este servicio, con arreglo a las frecuencias definidas en este pliego.

Se empleará en cada caso la tecnología adecuada, garantizándose el fregado y la limpieza a vapor según la superficie sobre la que se haya producido la pintada, fijación de cartel, macha de grasa o chicle no debiendo quedar restos de los trabajos tras la limpieza. Los trabajos se efectuarán sin ocasionar molestias a los usuarios y con la pertinente señalización y delimitación de la zona de trabajo. Todo el residuo generado en la limpieza deberá ser adecuadamente recogido.

Se exige la utilización de productos poco abrasivos y que no dañen nunca los materiales de base, procurando mantener la estética y composición del elemento pintado.

Respecto a la limpieza de carteles y pegatinas publicitarias, se deben retirar todas aquellas que utilicen como soporte fachadas, muros y otros elementos. Estas tareas se han de realizar con los medios apropiados para evitar rascar, rayar o dañar el soporte donde estén pegados. La retirada se debe efectuar en un plazo máximo de 24 horas desde que se tenga conocimiento de las pintadas o carteles, le requiera o no MIG.

Limpiezas de emergencia como consecuencia de situaciones excepcionales tales como arrastres por lluvias, vendavales, etc.

En el caso de arrastres por lluvias intensas, el contratista deberá limpiar los mismos mediante los medios adecuados (por ejemplo: pala, dumper, barredora, baldeo, etc.), dejando limpia la instalación.

Estos trabajos se realizarán dentro del plazo de 24 horas posteriores a la causa que ocasionó los arrastres.

6.5 Obligaciones específicas del adjudicatario.

Serán por cuenta del adjudicatario, a título enunciativo y no limitativo, la aportación del personal, los medios auxiliares, maquinaria, herramientas y productos necesarios para realizar una correcta prestación del servicio contratado, entre los que se encuentran, los de uso higiénico, como son: El jabón líquido de los dosificadores, el papel higiénico y toallitas secamanos, el mantenimiento de secadores de mano, los utilizados en la limpieza de toallas, sabanillas y ajuar en su caso, las bolsas de basura, los desinfectantes, desinsectantes y los empleados en desratización, así como todos los necesarios para la correcta prestación del servicio, incluidos los dispensadores antivandálicos.

Así mismo, es obligación específica del adjudicatario cumplir y confeccionar un programa de desinsectación y desratización en todas las estaciones, intercambiadores y paradas preferentes que recoja tanto las actuaciones preventivas como las acciones puntuales correctoras necesarias.

Las actuaciones preventivas deben incluir como mínimo una revisión mensual de las instalaciones para valorar la necesidad de erradicación de alguna plaga.

Las zonas de actuación serán principalmente: canalizaciones eléctricas, red de aguas residuales, red de aguas pluviales, baños, cuartos técnicos, oficinas, perímetro interior y resto de dependencias comunes de las estaciones, paradas e intercambiadores.

Los métodos ofensivos a aplicar podrán ser físicos, químicos o biológicos y serán aplicados y retirados por el personal específico encargado de su tratamiento.

Tras cada aplicación se facilitará a MIGC un informe técnico en el que consten: la fecha del tratamiento, las áreas tratadas, los productos utilizados y cualquier observación o incidencia.

Será obligación de la empresa adjudicataria retirar los residuos de cada una de las dependencias objeto de contrato, respetando los criterios de clasificación de contenedores de reciclaje existentes o futuros, conforme a la normativa autonómica medioambiental; dicha retirada podrá hacerla mediante la utilización de su flota de vehículos o depositando los residuos en el interior de los contenedores situados en la vía pública más cercanos al inmueble donde se presta el servicio, para su retirada por el servicio municipal de recogida de basuras.

6.6 Plan de Ejecución de los servicios a ofertar

a. El plan de ejecución de los servicios a presentar por los licitantes contendrá toda la documentación necesaria para una descripción concisa y completa del mismo, debiendo conocer los licitantes que el proceso productivo ofertado lo es como justificación de la oferta para alcanzar los resultados previstos en este pliego, en cuanto mejore los del pliego, de suerte que a través de la organización ofertada pueda la entidad concedente ejecutar las funciones de fiscalización, inspección y control del servicio para evaluar el grado de cumplimiento de los resultados a garantizar. Por tanto MIGC no reconoce el proceso productivo ofertado desde un punto de vista económico sino a los meros efectos de fiscalización del servicio, reconociéndose únicamente los resultados a obtener habida cuenta que la asignación del riesgo en la ejecución

debe ser asumido por el adjudicatario, lo que impone que los ingresos que perciba de la entidad contratante se liquidarán en función de los metros cuadrados de las instalaciones y dependencias objeto de contrato y del grado de cumplimiento del resultado prestacional a obtener según indicadores de control definidos en este pliego y en el Pliego de Cláusulas Particulares.

b. En el diseño del plan de ejecución a ofertar se considerarán las instalaciones y dependencias iniciales objeto de contrato, las horas mínimas de prestación de servicio que han de garantizar así como la superficie aproximada de cada una de ellas.

A tal efecto, se acompaña como anexo al Pliego de Cláusulas Particulares una justificación de los precios unitarios de la licitación que se obtienen considerando las horas semanales y anuales que se estiman necesarias para alcanzar los resultados previstos en este pliego, la superficie aproximada de cada instalación o dependencia y aplicando las magnitudes económicas en el descritas, que deberán observar los licitantes en su oferta en cuanto a las superficies de las instalaciones iniciales y las horas de prestación de servicio semanales y anuales consideradas en la justificación de precios.

Será objeto de consideración por los licitantes en la confección de su plan de ejecución de los servicios que se garantice como mínimo:

Diariamente

- Limpieza de oficinas y ascensores.
- Limpieza a fondo de las zonas cerradas y abiertas de la totalidad de las instalaciones objeto de contrato.
- Limpieza con maquinaria de todo el suelo de las instalaciones.
- Barrido y fregado de pavimentos en las zonas cuyo suelo sea lavable.
- Aspirado de alfombras y moquetas.
- Vaciado, limpieza fregado y desinfección de ceniceros y papeleras.
- Limpieza de mobiliario, enseres y elementos decorativos (mesas, sillas, archivadores, ficheros, estanterías, teléfonos, ordenadores, pomos, lámparas de mesa, mostradores, etc.).
- Limpieza especial y desinfección de los baños públicos, aseos, vestuarios, aparatos sanitarios, offices, suelos, puertas. Se han de repetir las operaciones de limpieza en un mismo turno y/ día cuantas veces sea necesaria en cada infraestructura con el fin de conseguir un grado de limpieza e higiene óptimos.
- Limpieza de manchas aisladas que puedan aparecer en cualquier elemento de las instalaciones (moquetas, tapizados, manchas de grasa, etc.), con los productos apropiados en cada caso.
- Retirada de embalajes y materiales de desecho. Los residuos serán clasificados por su naturaleza y depositados en el contenedor correspondiente.
- Reposición de materiales de uso diario en baños públicos, aseos y servicios
- Cuidado de las plantas.
- Limpieza de puertas y marcos.
- Fregado mecánico de suelos.
- Limpieza de material informático (ordenadores, impresoras, videograbadores, armarios rack, etc.).
- Retirada de residuos y basura que se produzca en la zona a limpiar, transportándola y depositándola en el interior de los contenedores de residuos de las infraestructuras, clasificando los residuos por su naturaleza y depositados en el contenedor correspondiente. No debe existir ningún residuo en las infraestructuras ni en las zonas anejas a los mismos.
- Retirada de cualquier tipo de cartel anunciador, pegatina, publicidad, grafiti o similar colocado en lugares no autorizados para tal fin, tanto en las zonas interiores como fachadas del exterior, así como en cualquier elemento

vinculado a la infraestructura, dejando posteriormente la superficie afectada limpia.

- Fregado de losa en office.
- Cuantas veces lo requiera la instalación según necesidades a la vista del estado de limpieza.

Semanalmente

- Repaso de suelo de zonas comunes con bactericida.
- Limpieza de todas las barandillas.
- Limpieza de las paredes de gresite de vestuarios y duchas de los vasos.
- Limpieza de los pasillos de emergencia y carpintería metálica, así como el abrillantado y bruñido de las partes mecánicas.
- Regado de las plantas y cuidado de los elementos decorativos.
- Fregado de las escaleras de servicio.
- Cepillado o aspirado de tapicerías de sofás, sillones y sillas.
- Limpieza de tapicerías de cuero y similares con los productos adecuados.
- Limpieza de elementos metálicos.
- Repaso general y limpieza a fondo de aseos y baños públicos con productos desinfectantes, con limpieza a fondo y abrillantamiento de suelos, azulejos, y espejos.
- Desempolvado de aparatos de luz y de climatización, extintores contra incendios, tabloneros de anuncio y rótulos de señalización.
- Limpieza de persianas interiores.
- Limpieza de cristales interiores (mamparas de cristal, puertas de vitrinas, etc.)
- Limpieza interior de ventanas.
- Limpieza de interruptores de luz y climatizadores.
- Limpieza de zonas de almacenes.
- Limpieza especial de pantallas de ordenador, etc. con productos antiestáticos.
- Limpieza de teclados de ordenadores y otros con cepillos especiales.
- Cristalería Interior y exterior.
- Limpieza de cristales en las principales zonas de acceso, tránsito y espera de las infraestructuras.
- Limpieza de cubiertas de cristales en marquesinas de paradas preferentes y anexas a fachadas de estaciones.
- Limpieza de escaleras exteriores y baldeado de entradas principales a las infraestructuras.
- En las oficinas se procederá al aspirado de los ordenadores, así como a la limpieza del suelo mediante aspirado y fregado. Dichas tareas se realizarán con las técnicas y medios adecuados a la particular sensibilidad de las instalaciones.
- Eliminación de chicles y manchas de grasa.
- Limpieza de polvo de libros, archivadores, cajas y otros objetos, así como de las estanterías, armarios y vitrinas de despachos y archivos.

Mensualmente

- Limpieza de canaletas de los baños.
- Limpieza de las paredes de los pasillos de escaleras.
- Limpieza general de cristales por ambas caras.
- Limpieza y aspirado de rejillas de ventilación y aire acondicionado.
- Limpieza de polvo en mamparas, paredes y techos, incluidas rejillas.
- Fregado en húmedo de mamparas
- Limpieza de aparatos y puntos de luz.
- Limpieza a fondo de teléfonos con productos desinfectantes.

-
- Limpieza a fondo de todos los despachos y zonas de trabajo, así como de los cuadros y otros objetos de decoración, e interior y exterior de librerías, vitrinas y estanterías.
 - Cristalería con maquinaria auxiliar.
 - Limpieza de persianas a fondo en todas las infraestructuras y oficinas.
 - Retirada y depósito en puntos de tratamiento adecuados para residuos especiales provenientes de impresoras y fotocopiadoras (cartuchos de tóner, etc.). En todo caso, este tipo de residuos deberá ser retirado en un tiempo inferior a una semana desde que se haya generado.
 - Limpieza de zonas de difícil acceso y no transitables a realizar por personal especializado en tareas de difícil ejecución.
 - Limpieza de cristales que requieran el uso de maquinaria auxiliar porque forman parte de cerramientos de edificaciones, tanto exteriores en fachadas como en patios interiores, debiendo preverse por el contratista la utilización de los medios auxiliares necesarios para su limpieza, así como el transporte de dichos medios.
 - Limpieza de los contenedores. colocados en la vía pública, mediante retirada con furgón por parte de la empresa, desinfección y colocación posterior en cada centro, con reposición de cadenas y candados.

Trimestralmente

- Desempolvado de la parte baja de las paredes.
- Limpieza de la parte alta de la zona perimetral de ventilación de la instalación.
- Barrido y limpieza con agua de las zonas destinadas a garajes o zonas de estacionamiento.
- Limpieza a fondo del mobiliario.
- Tratamiento, pulido, abrillantado y encerado de los distintos tipos de suelos.

Semestralmente

- Limpieza en seco de alfombras.
- Desempolvado de paredes en zonas altas.
- Limpieza de lucernarios, claraboyas, luminarias, falsos techos, techos, etc.
- Limpieza de puntos de luz en el exterior.

Se ha de realizar la retirada de manchas de grasa y aceite, así como la reiterada de chicles, baldeo y barrido con la periodicidad que demande el estado de las mismas y en todo caso cuantas veces lo requiera el Responsable de Contrato.

Además de las operaciones descritas anteriormente será obligación del contratista mantener de manera continua las instalaciones y sus dependencias en un estado óptimo de limpieza según necesidades del servicio en el bien entendido de que no se contrata el proceso productivo a implementar por el contratista sino el resultado del mismo de acuerdo con el sistema de evaluación de la calidad descrito en este pliego y en el PCAP.

En cuanto a las horas de prestación de los servicios se deberán observar las descritas en la justificación de precios base de licitación con carácter anual.

Los horarios de limpieza que oferten los licitantes en su plan de ejecución de los servicios tendrá en consideración las peculiaridades de las instalaciones y dependencias, garantizando como mínimo 40 horas semanales de servicio por cada efectivo contratado, todo ello sin perjuicio que el órgano de contratación pueden modificar los mismos durante la vigencia del contrato por lo que el adjudicatario deberá estar y pasar por las decisiones que al respecto se adopten sin que nada puedan reclamar a MIGC por estas decisiones.

7. PLAN DE EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS A OFERTAR

a. El plan de ejecución de los servicios a presentar por los licitantes contendrá toda la documentación necesaria para una descripción concisa y completa del mismo, debiendo conocer los licitadores que el proceso productivo ofertado lo es como justificación de la oferta para alcanzar los resultados previstos en este pliego, en cuanto mejore los del pliego, de suerte que a través de la organización ofertada pueda la entidad concedente ejecutar las funciones de fiscalización, inspección y control del servicio para evaluar el grado de cumplimiento de los resultados a garantizar.

Dentro de este plan de ejecución se incluirá el plan de mantenimiento integral y el programa descrito en este pliego.

Se ha de conocer que MIGC no reconoce el proceso productivo ofertado desde un punto de vista económico sino a los meros efectos de fiscalización del servicio, reconociéndose únicamente los resultados a obtener habida cuenta que la asignación del riesgo en la ejecución debe ser asumido por el adjudicatario impone que los ingresos que perciba de la entidad contratante se liquidarán en función de los metros cuadrados de las instalaciones y dependencias objeto de contrato y del grado de cumplimiento del resultado prestacional a obtener según indicadores de control definidos en este pliego y en el Pliego de Cláusulas Particulares.

b. En el diseño del plan de ejecución a ofertar se considerarán las instalaciones y dependencias iniciales objeto de contrato, las prestaciones a ejecutar con arreglo a este pliego, así como la superficie aproximada de cada una de ellas.

A tal efecto, se acompaña como anexo al Pliego de Cláusulas Particulares una justificación de los precios unitarios de la licitación que se obtienen considerando las horas anuales que se estiman necesarias para alcanzar los resultados previstos en este pliego, la superficie aproximada de la instalación y aplicando las magnitudes económicas en el descritas, que deberán observar los licitantes en su oferta en cuanto a las superficies de las instalaciones iniciales y las horas de prestación de servicio semanales y anuales consideradas en la justificación de precios.

c. Así, el plan de ejecución de los servicios a ofertar, para la finalidad descrita en el apartado a) anterior, deberá desarrollar al menos los siguientes apartados:

0. Informes sobre el estado de las instalaciones y propuesta de actuación.

En este apartado los licitadores deberán desarrollar los siguientes contenidos:

- Confección de informe preliminar del estado de las instalaciones que servirá de base para la confección del informe definitivo previsto en este pliego para secuenciar las tareas de mantenimiento correctivo y obra nueva, que incluirá inventario de las instalaciones (civil, eléctrica, protección contra incendios) y maquinaria industrial existente, indicando su estado de uso y conservación, características técnicas, etc.
- Propuesta de actuaciones de obra nueva para la adecuación de la instalación a la normativa técnico-legal, corregir deterioro y para aumentar la eficiencia en la ejecución del contrato no incluidas en las actuaciones programadas base de licitación.

Para confeccionar esta documentación, durante la fase de presentación de ofertas se garantizará el acceso a las instalaciones a todos los licitadores para que, habida cuenta su condición de peritos, puedan confeccionar con precisión los términos de su oferta, no pudiendo alegar en la posterior fase de ejecución del contrato desconocimiento ni podrán solicitar una modificación o revisión del precio del contrato alegando una mayor onerosidad en la ejecución sobre la calculada y ofertada al serle transferido íntegramente el riesgo operacional al exigírsele una mínima diligencia en la confección de las ofertas.

1. Medios personales

1.1. ORGANIGRAMA

1.2. TABLA RESUMEN DE PERSONAL A ADSCRIBIR AL SERVICIO INDICANDO EL TIPO DE VINCULACIÓN CON EL LICITANTE

1.3. PLAN ANUAL DE PERSONAL A OFERTAR PARA LA CONSECUCCIÓN DE LOS RESULTADOS PRESTACIONALES A OBTENER:

Indicará el personal en su conjunto, organizado por equipos de trabajo, indicando titulación académica, experiencia profesional, categoría profesional, dedicación, horarios y personal de sustitución necesario, así como el tipo de contratación a efectuar, de modo que siempre estén cubiertos la totalidad de puestos de trabajo, a pesar de las vacaciones, días de permiso, horas sindicales, bajas, etc. Se indicará asimismo, el coste por persona (de todo el personal del servicio) pormenorizando por categoría y diferenciando los días laborales de los festivos.

Se garantizará una prestación mínima de servicio que permita conseguir los objetivos previstos en este pliego sin limitación alguna.

1.4 PROPUESTA DE UNIFORMES DEL PERSONAL A ADSCRIBIR AL SERVICIO, ASI COMO DE IDENTIDAD CORPORATIVA A EMPLEAR EN LOS VEHICULOS, MAQUINARIA Y DEMAS DOTACIÓN A ADSCRIBIR AL SERVICIO PARA SU APROBACIÓN POR EL ORGANO DE CONTRATACIÓN.

El licitador incluirá en su oferta la propuesta descrita anterior, acompañada de un diseño gráfico de los uniformes y de identidad corporativa para su valoración por los servicios técnicos de MIGC, que podrán ordenar cambios y modificaciones sobre los mismos siendo obligatorios para el contratista al instituirse como obligación contractual esencial.

2. Medios materiales

2.1. TABLA DE MAQUINARIA QUE OFERTE EMPLEAR EN LA EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS CONFORME A LAS DETERMINACIONES MÍNIMAS DE ESTE PLIEGO:

Con indicación de la cantidad, uso y principales características técnicas (marca, modelo, potencia, capacidad, antigüedad, etc.).

2.2 INSTALACIONES QUE ADSCRIBIRA AL SERVICIO: Naves, locales, oficinas, etc.

3. Herramientas de gestión del servicio

3.1. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN INTERNA

3.2. SISTEMA DE CONTROL EN TIEMPO REAL DE LA ASISTENCIA DE PERSONAL

3.3 OTROS SISTEMAS Y HERRAMIENTAS DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y OPTIMIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DEL SERVICIO A OFERTAR PARA SU IMPLANTACION A COSTA DEL CONTRATISTA

El contratista deberá actualizar de manera permanente las bases de datos de los equipos e instalaciones incluidas en el presente contrato, incluso la introducción de estos datos y actualizaciones en el sistema de información que debe ofertar e implantar para el seguimiento del servicio. Esto se instituye en obligación contractual esencial a los efectos de la resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.

El Adjudicatario contará con los equipos y programas necesarios para mantener actualizada, en el Sistema de Información ofertado, la información relativa al objeto del contrato: inventario de los elementos objetos de este contrato, planos de las instalaciones, así como toda la información inherente al contrato y la indicada por MIGC. El contratista debe suministrar aquella cartografía o los medios para acceder a la misma desde los ordenadores de la entidad adjudicataria, accediendo a servidores de mapas.

3.3.1 Medios y datos

En el caso del contrato que nos ocupa, se incluirán las capas geográficas y simbologías necesarias para la localización y simbolización de los elementos colocados y gestionados en las Edificaciones, así como las fichas de cada elemento y su vínculo con los partes de trabajo y reparaciones. Las fichas contarán con la información alfanumérica, multimedia y cartográfica que se establezca como necesaria por parte de los técnicos de MIGC (fotografías, vídeos, planos, etc.). El diseño de esas fichas será realizado de manera conjunta por la empresa y por MIGC. Deberá quedar reflejado todas las fechas de actuaciones a los elementos y áreas (limpiezas, recargas, pruebas de alarmas, actuaciones...etc), de modo que se puedan realizar consultas de elementos individualmente o por grupos (tipo de elemento, modelos, tipos de mantenimientos, edificios, etc...). La información será suministrada en ficheros de intercambio con formato Shapefile de la empresa ESRI (Environmental Systems Research Institute, Inc). Este formato es el más utilizado en todos los SIG comerciales o de software libre.

A tales efectos, los licitadores propondrán un sistema que permita crear y mantener la información gráfica y las bases de datos de todos los elementos objeto del contrato, que tendrán que estar conectadas a la cartografía del municipio, de modo que a partir de la selección de una edificación se acceda a los datos de cada elemento y al conjunto de actuaciones que se han realizado sobre él.

3.1.2 Entrega de fondo de planimetría

El contratista deberá suministrar y actualizar la planimetría de las instalaciones, referida a cada una de ellas, instalación general, instalación eléctrica, instalación contraincendios, maquinaria y demás dotación.

a) Entrega del Inventario de las instalaciones

El Adjudicatario, antes de finalizar el primer trimestre, a contar desde la fecha de inicio del contrato, deberá actualizar el inventario de la totalidad de las instalaciones objeto de contrato y la introducción, en el Sistema de Información ofertado, de toda la información relacionada con los servicios contratados.

b) Actualizaciones del inventario

El Adjudicatario deberá presentar, en las dependencias del MIGC, durante los 5 primeros días de cada mes, una copia de la información actualizada del S.I. en los formatos establecidos. Correrá a cargo del Adjudicatario los soportes y medios necesarios para transportar e introducir la información facilitada en los sistemas de MIGC.

Mensualmente, o en periodos aún más reducidos, desde el comienzo del servicio, la empresa Adjudicataria deberá hacer entregas parciales del inventario realizado, para su supervisión e inclusión, en caso de que se considere necesario, de todas aquellas modificaciones que se consideren necesarias. Estas entregas no van en contra de la necesidad de actualización diaria de los elementos georeferenciados.

La información a digitalizar y actualizar para cada tipo de elemento, así como las estructuras de las bases de datos, serán propuestas por el Adjudicatario y aprobadas por MIGC, que en cualquier momento podrá ordenar la inclusión de información adicional o modificación de las bases de datos con fines estadísticos o el objeto de mejorar la gestión y optimización de los servicios prestados

Cualquier variación relativa a los servicios contratados, respecto a la información registrada en S.I. deberá actualizarse inmediatamente y ponerse a disposición de los Servicios de MIGC.

Toda la información facilitada al Adjudicatario, relativa a los servicios contratados, así como la obtenida por él mismo en el desarrollo del contrato, sólo podrá ser utilizada en el ámbito de los servicios prestados, no pudiendo ser utilizada para otros fines o facilitada a terceros sin la autorización expresa de MIGC.

Asimismo, toda la documentación relativa al servicio, que genere o archive el Adjudicatario, será propiedad de MIGC, incluida la plataforma ofertada que pasará a ser propiedad de MIGC, si este así lo decide sin coste alguno para el órgano de contratación al instituirse en obligación contractual esencial por el mero hecho de participar en la licitación.

4. Planes de trabajo

4.1. PLAN DE TRABAJO PARA CADA PERIODO DE EJECUCION DE LAS TAREAS (DIARIO, SEMANAL, QUINCENAL, MENSUAL, TRIMESTRAL Y SEMESTRAL) OFERTADAS PARA ALCANZAR LOS RESULTADOS PRESTACIONALES FIJADOS A LOS EFECTOS DE CONTROL POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE MIGC.

Se aportará:

- Ficha del servicio, en una hoja como máximo, que incluirá al menos:
- Descripción de las tareas a realizar, equipos de trabajo necesarios, composición de cada equipo de trabajo, especificando medios materiales y personal necesario por categoría, rendimiento de cada equipo de trabajo, frecuencias, horarios con especificación de inicio y finalización, niveles de prestación establecida.

4.2. PLAN DE SUMINISTRO Y REPOSICIÓN DE LOS PRODUCTOS NECESARIOS PARA ALCANZAR LOS RESULTADOS PRESTACIONALES FIJADOS, A LOS EFECTOS DE CONTROL POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE MIGC

4.3. RELACIÓN DE SERVICIOS ADICIONALES OFERTADOS PARA ALCANZAR LOS RESULTADOS PRESTACIONALES FIJADOS, A LOS EFECTOS DE CONTROL POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE MIGC.

4.4. ESTUDIO EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES OFERTADO PARA ALCANZAR LOS RESULTADOS PRESTACIONALES FIJADOS, A LOS EFECTOS DE CONTROL POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE MIGC.

Deberá incluir, al menos:

- Evaluación de riesgos asociados a la actividad y plan de prevención para su control, con indicación del tipo de productos químicos que utilizarán y las medidas preventivas y de protección a adoptar.
- Especificación de la cualificación de los trabajadores acorde a las tareas a realizar.
- Formación e información general y específica de la actividad en materia de prevención de riesgos laborales de los trabajadores.
- Vigilancia de la salud de éstos.

4.5. MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DEL IMPACTO MEDIOAMBIENTAL OFERTADAS PARA ALCANZAR LOS RESULTADOS PRESTACIONALES FIJADOS, A LOS EFECTOS DE CONTROL POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE MIGC:

Se detallarán las medidas propuestas para reducir el impacto medioambiental en la consecución del resultado prestacional a alcanzar.

Las empresas licitadoras podrán aportar toda aquella información adicional, que estimen conveniente, sobre los aspectos relacionados en el apartado anterior, manteniendo la misma estructura y orden.

8. OTROS SERVICIOS A PRESTAR POR EL ADJUDICATARIO

a. Servicios excepcionales. Durante la vigencia del contrato MIGC podrá acordar, viniendo obligado el adjudicatario a su prestación, la ejecución de servicios excepcionales tales como:

- De urgencia o necesidad

Se entenderá por éstos aquellas otras labores de mantenimiento no descritas en este pliego, que por su naturaleza de urgencia o necesidad se realizarán con los medios disponibles en el contrato cuando se soliciten.

- Actuaciones en situación de emergencia

El adjudicatario pondrá a disposición de MIGC, previo requerimiento de ésta, en situaciones de emergencia todo el personal adscrito al servicio. Los adjudicatarios podrán incluir en su oferta cuantas sugerencias mejoren la prestación de estos servicios. Se estará siempre en disposición de ejecutar las órdenes particulares emanadas de MIGC.

Con carácter previo a la ejecución de estos servicios excepcionales, MIGC ordenará la ejecución por escrito definiendo el servicio a realizar así como las horas de servicios necesarias, debiendo el adjudicatario disponer de los medios personales y materiales necesarios para su ejecución.

Estos servicios se cuantificarán a razón de un 70% del precio unitario €/hora ofertado a licitación (IGIC INCLUIDO), según determine el Pliego de Cláusulas Particulares para el servicio que se trate.

9. SOBRE EL PERSONAL DEL SERVICIO

a. Aspectos generales

El personal a emplear que se reseñe en cada una de las posibles ofertas, en cuanto su número y dedicación no tendrá más valor que una aportación de datos para la supervisión y control del servicio. En este sentido, el ofertante asume el riesgo de tener que aumentar los medios materiales o personales, si ello es necesario, para el cumplimiento del Servicio, ya que **lo que se contrata es el resultado final de mantenimiento de las instalaciones y dependencias y no un número determinado de medios y personal.**

Sin perjuicio de lo anterior, los horarios que oferta la adjudicataria podrán ser variados por MIGC.

b. Sustitución del personal

MIGC se reserva el derecho a exigir a la contratista, en cualquier momento de la vigencia del contrato la sustitución de todo o parte del personal asignado al servicio cuando así lo estime conveniente.

El personal de la empresa adjudicataria procederá con la debida forma y corrección en las instalaciones y dependencias objeto de contrato. Asimismo, se podrá exigir al adjudicatario que prescinda en los trabajos de sus dependencias de la persona que a juicio de MIGC no observase una actitud correcta.

Todo el personal deberá ir convenientemente uniformado e identificado según propuesta del licitador previa aprobación de MIGC debiendo incluir el distintivo designado por MIGC, siendo responsable el adjudicatario de la falta de higiene, decoro en el vestir o características del uniforme.

En caso de enfermedad, vacaciones u otras ausencias el adjudicatario se compromete a realizar las sustituciones de forma inmediata con personal que desarrolle el trabajo en las mismas condiciones y misma categoría que la persona ausente, debiendo comunicar a MIGC con antelación los datos del nuevo trabajador. Al mismo tiempo, deberán comunicar con quince días de antelación la programación de las vacaciones del personal y las sustituciones.

c. Información que ha de facilitar el adjudicatario en materia de personal

El adjudicatario deberá facilitar a MIGC con la periodicidad que se relaciona, la siguiente información:

a. Al iniciar la prestación de los servicios

- Contratos de los trabajadores y alta en la Seguridad Social

-
- Documento fehaciente acreditativo de la entrega de equipos de protección individual, pues es obligación del adjudicatario facilitar a los trabajadores los mismos para el desempeño de sus funciones y velar por el uso efectivo de los mismos conforme determinan la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales.
 - Evaluación de riesgos y planificación de la prevención.
 - Sistema de prevención de riesgos laborales designado.
 - Designación del Responsable en materia de prevención de riesgos laborales.
 - Designación del Coordinador de los trabajos que se encargará de programar, supervisar, controlar la labor del personal adscrito al servicio, siendo el responsable ante MIGC para el seguimiento de los servicios. Esta figura debe estar vigente durante todo el contrato.
- b. Todos los meses
- Declaración responsable en la que se haga constar que se han pagado los salarios de los trabajadores adscritos a la ejecución del contrato en el mes de referencia así como que se han abonado las cotizaciones sociales del personal adscrito a la ejecución del contrato del mes de referencia, con el fin de que MIGC pueda comprobar el cumplimiento de la normativa laboral incluido el convenio colectivo que resulte de aplicación y de Seguridad Social vigente
 - Informe mensual sobre el trabajo realizado.
 - Cuadrantes con indicación de los trabajadores destinados al servicio por equipo, turnos y horario de prestación del servicio.
 - Certificado específico de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias emitido, a los efectos establecidos en el artículo 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por la Entidad tributaria durante el mes anterior del periodo de facturación, así como una certificación expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social de encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social durante el mes anterior al periodo de facturación de que se trate.
- De no aportarse de manera completa, en cantidad y calidad, esta documentación de obligada presentación mensual conjuntamente con la factura, no se podrá tramitar el pago de la factura mensual, ni podrá computarse el plazo establecido para el pago ni se podrán devengar intereses.**
- c. Anualmente
- Informe sobre el reconocimiento médico a los trabajadores.
 - Informe sobre la prevención de riesgos laborales con indicación de las incidencias habidas.
- d. Cuando se produzca una variación de la información relacionada anteriormente
- Se facilitará en el momento que se produzca cualquier información que varíe la anterior.
 - En caso de que varíe el contenido del puesto de trabajo en relación a las condiciones de seguridad y salud comunicadas se aportará justificación de la formación e información sobre los riesgos inherentes a su nuevo puesto.
- e. Cualquier información que precise MIGC
- El adjudicatario facilitará cualquier información laboral, social, mercantil, o fiscal que se le solicite en un plazo no superior a 72 horas.

- Se facilitará por el adjudicatario toda la información que le requiera MIGC para la evaluación de los indicadores de control de calidad prestacional.

d. Plan de seguridad y salud a ofertar

Deberá ofertarse un plan de seguridad y salud a implantar en el servicio de conformidad a la normativa vigente, La Ley de Prevención de Riesgos Laborales, 31/1995, de 8 de noviembre, el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero y demás reales decretos publicados establecen la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales.

Su fin, será velar por la Seguridad y la Salud en el Trabajo, mediante la evaluación de los riesgos y la prevención de los mismos.

El objetivo fundamental de ese Plan, es la formación e información del personal en la prevención de los riesgos inherentes a cada uno de los puestos de trabajo a desarrollar, así como, a la resolución de los distintos problemas que se puedan presentar. En este tipo de trabajos es necesario dedicar una especial atención a los factores ambientales que pueden actuar sobre el individuo, tales como gases, vapores, ruidos, vibraciones e incluso agentes biológicos, esto es, insectos, bacterias, virus, etc.

De aquí que estas medidas deben iniciarse con una medicina preventiva, consistente en reconocimientos previos al ingreso y reconocimientos periódicos, continuando con una higiene laboral adecuada y terminando con una seguridad integrada en cada punto de trabajo, analizando los riesgos posibles y la prevención de los mismos en cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y del REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero.

El objetivo del *PLAN DE FORMACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD* tendrá como fin además de la evaluación de riesgos y preparación en la prevención de los mismos, el preparar al personal en la resolución de los problemas que pueden presentarse, para lo que, se impartirán cursos prácticos en *SEGURIDAD Y SALUD*.

El plan se estructurará en los siguientes puntos:

- a. OBJETO DEL PLAN.
- b. ACTUACIONES A REALIZAR A CORTO PLAZO.
- c. RIESGOS POTENCIALES Y PREVENCIÓN.
- d. MEDIOS DE PROTECCION INDIVIDUAL.
- e. MEDIOS DE PROTECCION COLECTIVAS. SEÑALIZACIONES.
- f. ERGONOMÍA EN EL TRABAJO.

Sobre el personal que presta sus servicios actualmente en el servicio

El adjudicatario observará las determinaciones que en su caso establezca el Convenio Colectivo de aplicación, a tal efecto se acompaña información laboral de los trabajadores que actualmente prestan sus servicios en las dependencias e instalaciones.

Dicha información sólo tendrá valor informativo sin que revista carácter contractual, no siendo responsable MIGC de la inexactitud de la misma o de los errores u omisiones que contenga.

10. SUPERVISIÓN DEL SERVICIO

El órgano de contratación designará un Responsable de Contrato que desempeñará las funciones previstas en el Pliego de Cláusulas Particulares.

CAPITULO TERCERO: INDICADORES DE CONTROL DE CALIDAD PRESTACIONAL

11. DE LOS INDICADORES DE CONTROL DE CALIDAD

Con la finalidad de conocer el correcto funcionamiento de la ejecución del contrato, se establecen un conjunto de indicadores de control de calidad prestacional, sin perjuicio del régimen de incumplimientos y sus penalidades previstas en el Pliego de Cláusulas Particulares al ser compatible la aplicación de ambos mecanismos, a cuyos contenidos deberá estar el adjudicatario, manteniendo en todo momento los límites ofertados, comprometiéndose a su cumplimiento. La estructura de estos indicadores será:

A) Aplicación de los indicadores

Indicador número 1: Consecución de los objetivos prestacionales según estándares fijados en el PPTP (30%)

Evalúa el cumplimiento de los objetivos prestacionales fijados en el PPTP. Se entiende por objetivos prestacionales el cumplimiento de las prestaciones del servicio de mantenimiento definidas en este pliego, complementadas con la oferta del adjudicatario. En particular se evaluará el tiempo de resolución de las incidencias que se comuniquen, a estos efectos se tramitará como incidencia en la ejecución de los servicios el incumplir los plazos máximos siguientes en la resolución de las incidencias derivadas de la ejecución de los servicios:

- Las incidencias podrán ser comunicadas al contratista por el Responsable de Contrato, denuncia o comunicado de un tercero, a través de la aplicación móvil a implantar, o por el personal del órgano de contratación, los usuarios de las instalaciones.
- El plazo máximo para resolver la incidencia será de una hora, según el tipo de la misma, desde que le sea comunicada generando un parte de trabajo y un posterior parte de resolución de la incidencia que deberá notificar al Responsable de Contrato en el plazo máximo que éste considere que sea resuelta para su comprobación

Para la aplicación de este indicador el Responsable de Contrato inspeccionará la instalaciones con la periodicidad y frecuencia que estime confeccionado informe sobre el grado de cumplimiento de los objetivos que han de alcanzarse según determinaciones del PPTP y de la oferta del adjudicatario, pudiendo acompañar de fotografías indicativas de los incumplimientos para fundamentar las incidencias que en su caso detecte.

La ponderación del indicador considerará la existencia o no de incidencias en la ejecución del servicio, así de no existir incidencia alguna que permita de manera indubitada colegir un cumplimiento total de los objetivos se le aplicará como cumplimiento la totalidad del peso del indicador, esto es un 20%.

En caso de incidencias se ponderará de la siguiente forma:

1 Incidencia por deficiente calidad de la prestación	descuento de 5% del peso del indicador
2 Incidencias por deficiente calidad de la prestación	descuento de 10% del peso del indicador
3 Incidencias por deficiente calidad de la prestación	descuento de 15% del peso del indicador
4 Incidencias por deficiente calidad de la prestación	descuento de 20% del peso del indicador
5 Incidencias por deficiente calidad de la prestación	descuento de 25% del peso del indicador
A partir de 5 incidencias por deficiente calidad de la prestación	descuento de 100% del peso del indicador

Indicador número 2: Incidencias del software de gestión (20%)

Este indicador evalúa el grado de funcionamiento del software de gestión ofertado al ser obligación de este último su gestión y garantía de plena operatividad.

Para la aplicación de este indicador el Responsable de Contrato inspeccionará la ejecución del servicio con la periodicidad y frecuencia que estime confeccionado informe sobre el grado de funcionamiento de la herramienta de gestión, pudiendo emitir informe sobre los incumplimientos para fundamentar las incidencias que en su caso detecte.

La ponderación del indicador considerará la existencia o no de incidencias en el funcionamiento de la herramienta de gestión con independencia de la causa que la origine y el responsable de la misma, así de no existir incidencia alguna que permita de manera indubitada colegir un cumplimiento total se le aplicará como cumplimiento la totalidad del peso del indicador, esto es un 20%.

En caso de incidencias se ponderará de la siguiente forma:

Una incidencia por deficiente calidad de la prestación	Descuento del 5% del peso del indicador
Dos incidencias por deficiente calidad de la prestación	Descuento del 10% del peso del indicador
Tres incidencias por deficiente calidad de la prestación	Descuento del 15% del peso del indicador
Cuatro incidencias por deficiente calidad de la prestación	Descuento del 20% del peso del indicador
Cinco incidencias por deficiente calidad de la prestación	Descuento del 25% del peso del indicador
Más de cinco incidencias por deficiente calidad de la prestación	Descuento del 100% del peso del indicador

Indicador número 3: Disponibilidad de maquinaria, suministro permanente de materiales, etc. (20%)

Evalúa el grado de cumplimiento por el adjudicatario de las obligaciones impuestas por el PPTP y de su oferta en cuanto a la dotación de maquinaria, suministro permanente de materiales, y cualesquier otro previsto en el PPTP, o cualquier otra dotación del servicio de mantenimiento.

Para la aplicación de este indicador el Responsable de Contrato inspeccionará la instalaciones con la periodicidad y frecuencia que estime confeccionado informe sobre el grado de cumplimiento de los objetivos que han de alcanzarse en cuanto a la dotación, suministro y reposición se refiere, según determinaciones del PPTP y de la oferta del adjudicatario, pudiendo acompañar de fotografías indicativas de los incumplimientos para fundamentar las incidencias que en su caso detecte.

Igualmente solicitará al adjudicatario cuanta información necesite sobre los aspectos inspeccionados, viniendo el adjudicatario obligado a facilitarla, en caso de negativa o de ser insuficiente la información aportada que impida la aplicación del indicador se le descontará el 100% del peso del mismo.

La ponderación del indicador considerará la existencia o no de incidencias en la dotación de maquinaria, suministro permanente de materiales, etc.; así de no existir incidencia alguna que permita de manera indubitada colegir un cumplimiento total de los objetivos se le aplicará como cumplimiento la totalidad del peso del indicador, esto es un 15%.

En caso de incidencias se ponderará de la siguiente forma:

1 Incidencia por falta de dotación de maquinaria, suministro permanente de materiales, productos de limpieza, y reposición diaria de productos consumibles	descuento de 5% del peso del indicador
2 Incidencias por falta de dotación de maquinaria, suministro permanente de materiales, productos de limpieza, y reposición diaria de productos consumibles	descuento de 10% del peso del indicador
3 Incidencias por falta de dotación de maquinaria, suministro permanente de materiales, productos de limpieza, y reposición diaria de productos consumibles	descuento de 15% del peso del indicador
4 Incidencias por falta de dotación de maquinaria, suministro permanente de materiales, productos de limpieza, y reposición diaria de productos consumibles	descuento de 20% del peso del indicador
5 Incidencia por falta de dotación de maquinaria, suministro permanente de materiales, productos de limpieza, y reposición diaria de productos consumibles	descuento de 25% del peso del indicador
A partir de 5 incidencias por falta de dotación de maquinaria, suministro permanente de materiales, productos de limpieza, y reposición diaria de productos consumibles	descuento de 100% del peso del indicador

Indicador número 4: Tiempo medio de sustitución del personal adscrito por el contratista a la ejecución de los servicios (15%)

Justificación: La rapidez en la sustitución del personal adscritos por el contratista a la ejecución de los servicios es capital en este tipo de servicios. En atención a ello se medirá el tiempo medio de sustitución del personal por referencia a un plazo máximo de sustitución de 24 horas a contar desde que se produzca la baja en la anualidad considerada.

Fórmula: Se calculará como producto del cociente resultante de aplicar al numerador el tiempo empleado en la sustitución del personal que se trate y el tiempo máximo de sustitución permitido.

Esta fórmula se aplicará a todas y cada una de las sustituciones operadas en la anualidad analizada.

Así se considera un incumplimiento del indicador obtener un valor superior a 1 en cualquiera de las sustituciones acordadas en el periodo analizado.

Fuentes de datos: Información laboral remitida (nóminas, TC-1 y TC-2, así como comunicación de altas y bajas).

Indicador número 5: Incidencias del servicio imputables al adjudicatario (15%)

A estos efectos se considerará incidencia, además del incumplimiento de cualquier orden de trabajo cualquier comunicación que se reciba sobre el servicio objeto de contrato que a juicio del Responsable del Contrato se considere imputable al contratista.

En caso de incidencias se ponderará de la siguiente forma:

De 1 a 3 incidencias en el servicio	Descuento de 5% del peso del indicador
De 4 a 6 incidencias en el servicio	Descuento de 10% del peso del indicador
De 7 a 9 incidencias en el servicio	Descuento de 15% del peso del indicador

De 10 a 12 incidencias en el servicio	Descuento de 20% del peso del indicador
De 13 a 15 incidencias en el servicio	Descuento de 25% del peso del indicador
Más de 15 incidencias en el servicio	Descuento de 100% del peso del indicador

La existencia de alguna incidencia o reclamación que tenga la consideración de grave, conforme a criterio argumentado por el Responsable del Contrato, implicará de forma automática la aplicación de un 0% del indicador.

B) Consideraciones adicionales

Cuando no se disponga de datos en alguno de los indicadores, se repartirá el valor de este entre el total de los restantes indicadores.

La evaluación de los indicadores se hará en los plazos fijados en el PCAP.

Su implantación y seguimiento permitirá conocer la evolución de los compromisos del concesionario adquiridos mediante la presentación de su oferta, abonándose una parte significativa de la retribución en función del grado de cumplimiento de los mismos.

CAPITULO CUARTO: VARIACION DE PRECIOS EN FUNCION DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINADOS OBJETIVOS DE RENDIMIENTO

12. VARIACION DE PRECIOS EN FUNCION DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINADOS OBJETIVOS DE RENDIMIENTO

De conformidad con el art. 87.4 del Texto Refundido de la Ley Contratos del Sector Público se incluye la presente cláusula de variación de precios, referida al precio unitario en su parte fija, en función del cumplimiento de determinados objetivos de rendimiento, determinándose con precisión los mismos:

a. Mantenimiento preventivo:

- Descuento económico por la no formalización de la visita preventiva

La contratista, en cada una de las intervenciones que realice en la ejecución de las prestaciones de este contrato, generará un parte de trabajo.

En el supuesto de que la contratista no completara el parte de trabajo o no facilitara el mismo al Responsable de Contrato se le aplicará un descuento en la facturación mensual que corresponda de 100 €

- Descuento por la no actualización de la herramienta informática Sistema de Información

La contratista deberá tener permanentemente actualizada la herramienta informática descrita según características de la misma.

En el supuesto de que la contratista no completara las actualizaciones a que viene obligado se le aplicará un descuento en la facturación mensual que corresponda de 100 €

- Descuento por la no ejecución de revisiones.

En el supuesto de que la contratista no lleve a cabo la realización de alguno o varios de los servicios preventivos incluidos en este pliego el Responsable del Contrato descontará el mismo de la factura que corresponda con arreglo a la justificación de precios ofertada a la licitación, en caso de que se haya abonado previamente se descontará de la siguiente facturación que corresponda.

Con independencia del descuento por el servicio no ejecutado, se aplicará los siguientes descuentos en concepto de daños y perjuicios de acuerdo con la siguiente escala:

Importe mantenimiento	Importe Penalización (*)	Cantidad de revisiones no hechas al año
.....€	1.000 €	1 preventivos
	1.000 € + (20% imp. Mant an) x 1	2 preventivos
	1.000 € + (20% imp. Mant an) x 2	3 preventivos
	1.000 € + (20% imp. Mant an) x 3	4 preventivos

- Asunción de costes derivados por inspecciones reglamentarias

En el supuesto de que tenga lugar una inspección reglamentaria realizada por un Organismo de Certificación Administrativa (OCA), designado por MIGC dentro de las auditorías previstas en el PCP que deben ser asumidas por el contratista, de acuerdo con los plazos establecidos en la normativa vigente en la materia, y ésta resulte desfavorable para MIGC, la contratista deberá asumir el coste de todas aquellas actuaciones que deban llevarse a cabo para subsanar las deficiencias registradas por el Organismo competente, sin exclusión alguna, así como el coste que suponga la segunda visita de éste en el establecimiento.

De acontecer esta contingencia se le aplicará un descuento en la facturación mensual equivalente al triple del valor económico del elemento a sustituir.

La negativa a cumplir con esta obligación reputará como incumplimiento de obligación contractual esencial a los efectos de resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.

Esta situación se dará en los siguientes supuestos:

- Si la contratista ha registrado alguna negligencia en los informes de mantenimiento realizados tras la visita de mantenimiento oportuna.
- Si la contratista no ha realizado una actuación correctiva tras el mantenimiento preventivo.
- Si la contratista no ha alertado en el mantenimiento preventivo de dicha situación.
 - Asunción de costes derivados en caso de verificaciones de explotación y auditorías internas.

En aquellos supuestos en los que tenga lugar una verificación externa (realizada por un Organismo contratado a tal efecto por MIGC) o una auditoría interna realizada por el Responsable del Contrato, y en caso de que se demuestre negligencia en una revisión preventiva, la contratista deberá asumir el coste de todas aquellas actuaciones que deban llevarse a cabo para subsanar las deficiencias detectadas, sin exclusión ni limitación alguna.

De acontecer esta contingencia se le aplicará un descuento en la facturación mensual equivalente al triple del valor económico del elemento a sustituir.

La negativa a cumplir con esta obligación reputará como incumplimiento de obligación contractual esencial a los efectos de resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.

Esta situación se dará en los siguientes supuestos:

- Si la contratista ha registrado alguna negligencia en los informes de mantenimiento realizados tras la visita de mantenimiento oportuna.
- Si la contratista no ha realizado una actuación correctiva tras el mantenimiento preventivo.
- Si la contratista no ha alertado en el mantenimiento preventivo de dicha situación.

b. Mantenimiento correctivo y obra nueva:

- Descuentos por retraso en los plazos de ejecución de los trabajos.

Se realizarán por el Responsable del Contrato sobre la facturación mensual que corresponda los siguientes descuentos económicos en función del importe del presupuesto que el contratista deba destinar a la ejecución de la tarea de mantenimiento correctivo e inversión en obra nueva, con arreglo a la siguiente tabla:

Importe Presupuesto	Importe Penalización	Retraso
0 – 1.500 €	2%	1er día
> 1.500 €	1%	1er a 7º día
	3%	8º a 14º día
	5%	> 15º día

- Asunción de costes derivados por inspecciones reglamentarias

En el supuesto de que tenga lugar una inspección reglamentaria realizada por un Organismo de Certificación Administrativa (OCA), designado por MIGC dentro de las auditorías previstas en el PCAP que deben ser asumidas por el contratista, de acuerdo con los plazos establecidos en la normativa vigente en la materia, y ésta resulte desfavorable para MIGC, la contratista deberá asumir el coste de todas aquellas actuaciones que deban llevarse a cabo para subsanar las deficiencias registradas por el Organismo competente, sin exclusión alguna, así como el coste que suponga la segunda visita de éste en el establecimiento.

De acontecer esta contingencia se le aplicará un descuento en la facturación mensual equivalente al triple del valor económico del elemento a sustituir.

La negativa a cumplir con esta obligación reputará como incumplimiento de obligación contractual esencial a los efectos de resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.

Esta situación se dará en los siguientes supuestos:

- Si la contratista ha registrado alguna negligencia en los informes de mantenimiento realizados tras la visita de mantenimiento oportuna.
- Si la contratista no ha realizado una actuación correctiva o una obra nueva tras el mantenimiento preventivo.
- Si la contratista no ha alertado en el mantenimiento preventivo de dicha situación.
 - Asunción de costes derivados en caso de verificaciones de explotación y auditorías internas.

En aquellos supuestos en los que tenga lugar una verificación externa (realizada por un Organismo contratado a tal efecto por MIGC) o una auditoría interna realizada por el

Responsable del Contrato, y en caso de que se demuestre negligencia en la ejecución de una actuación de mantenimiento correctivo o de ejecución de una obra nueva, la contratista deberá asumir el coste de todas aquellas actuaciones que deban llevarse a cabo para subsanar las deficiencias detectadas, sin exclusión ni limitación alguna.

De acontecer esta contingencia se le aplicará un descuento en la facturación mensual equivalente al triple del valor económico del elemento a sustituir.

La negativa a cumplir con esta obligación reputará como incumplimiento de obligación contractual esencial a los efectos de resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.

Esta situación se dará en los siguientes supuestos:

- Si la contratista ha registrado alguna negligencia en los informes de mantenimiento realizados tras la visita de mantenimiento oportuna.
- Si la contratista no ha realizado una actuación correctiva o de obra nueva tras el mantenimiento preventivo.
- Si la contratista no ha alertado en el mantenimiento preventivo de dicha situación.

Dado en Las Palmas de Gran Canaria, a 12 de febrero de 2018.

Conforme:
EL GERENTE

Fdo. Antonio Rubén Rodríguez Rodríguez
Abogado. Colegiado 4767 ICALP.

Agustín González Arencibia

Anejo I: Programa de actuaciones, inversiones y financiación

Anejo II: Cuadro de precios base de licitación

Anejo III: Convenio colectivo de MIGC

Anejo IV: Plano de planta de las instalaciones