

**Expediente Nº. LICIT/99/024/2019/0135**

**Pliego de Prescripciones Técnicas para la Contratación del Servicio de Mantenimiento de los Edificios e Instalaciones sitas en Carretera de Pozuelo 61 de Majadahonda (Madrid) de FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social nº61.**



## ÍNDICE

<b>1. OBJETO .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Características y Descripción .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Ámbito de aplicación.....</b>	<b>3</b>
<b>2. NORMATIVA DE CARÁCTER TÉCNICO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ACTUACIONES DEL ADJUDICATARIO .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Mantenimiento Correctivo .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Mantenimiento Preventivo .....</b>	<b>8</b>
<b>3.3 Mantenimiento Preventivo Técnico-Legal.....</b>	<b>9</b>
<b>3.4 Mantenimiento Conductivo.....</b>	<b>9</b>
<b>3.5 Otras operaciones de mantenimiento de las Instalaciones/Equipos/Trabajos incluidos dentro del contrato .....</b>	<b>10</b>
<b>3.6 Mantenimiento del Edificio Sede Social .....</b>	<b>12</b>
<b>3.7 Informe mensual de la Actividad. ....</b>	<b>13</b>
<b>3.8 Gestión del Mantenimiento asistido por Ordenador (GMAO).....</b>	<b>14</b>
<b>4 ÓRGANO DE CONTROL .....</b>	<b>15</b>
<b>5 TIEMPO DE RESPUESTA Y SOLUCIÓN .....</b>	<b>16</b>
<b>5.1 Tiempo de Respuesta .....</b>	<b>16</b>
<b>5.2 Tiempo de Solución .....</b>	<b>16</b>
<b>5.3 Salas de Alto Riesgo .....</b>	<b>17</b>
<b>6 DISPONIBILIDAD DE LAS INSTALACIONES.....</b>	<b>19</b>
<b>7 CONTROL DE CALIDAD.....</b>	<b>20</b>
<b>8 MEDIOS HUMANOS Y MATERIALES .....</b>	<b>20</b>
<b>8.1 Medios Humanos .....</b>	<b>20</b>
8.1.1 Descripción de los medios humanos necesarios.....	20
8.1.2 Organización del personal.....	23
8.1.3 Organización de los horarios y turnos de trabajo .....	24
8.1.4 Especialidades de los Oficiales de mantenimiento Polivalentes .....	25
8.1.5 Relaciones y obligaciones de carácter laboral .....	26
<b>8.2 Medios materiales .....</b>	<b>26</b>
<b>8.3 Gestión del almacén del material destinado al mantenimiento de instalaciones ....</b>	<b>28</b>
<b>8.4 Materiales edificio Sede social.....</b>	<b>31</b>
<b>8.5 Inscripción en Registros Públicos: .....</b>	<b>29</b>
<b>9 EXCLUSIONES .....</b>	<b>30</b>
<b>10 OBLIGACIONES MEDIOAMBIENTALES .....</b>	<b>34</b>
<b>11 RECLAMACIONES .....</b>	<b>34</b>
<b>12 PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.....</b>	<b>35</b>
<b>13 ANEXOS .....</b>	<b>36</b>

## 1. OBJETO

---

### 1.1 Características y Descripción

El objeto del presente pliego es describir las características técnicas que regirán en el contrato del Servicio de Mantenimiento de los Edificios e Instalaciones sitas en Carretera de Pozuelo 61 de Majadahonda (Madrid) de FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social nº61.

Los trabajos objeto de la presente licitación deberán llevarse a cabo en las condiciones descritas en el presente Pliego, en el Pliego de Cláusulas Administrativas por las que se rige la licitación debiendo, a su vez, observar los condicionantes y requerimientos funcionales que se acompañan como Anexos Técnicos a la presente contratación, teniendo todos los documentos carácter contractual.

El conjunto de actividades objeto de esta licitación van encaminadas a asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones del Complejo de FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social nº 61, permitiendo ofrecer, de este modo, un servicio adecuado a los trabajadores protegidos por FREMAP en este área geográfica y a los propios empleados de la Mutua.

El presente documento constituye una descripción de las condiciones establecidas para la realización de las actividades de mantenimiento integral y eficiencia energética.

### 1.2 Ámbito de aplicación

El objeto del contrato se desarrollará en las instalaciones, maquinaria y edificios del **Complejo de FREMAP en Majadahonda (formado por el Edificio Hospital, Edificio Residencia, Edificio Oficina Autónoma, Edificio Talleres, Edificio Estabulario, Edificio Sede Social y Urbanización)**, situado en carretera de Pozuelo nº 61.

A simples efectos informativos y sin que se puedan entender como excluyentes, se adjuntan en el **Anexo 1** los planos de la distribución por plantas y edificios, y en el **Anexo 2** la relación de equipos objeto del contrato, de manera que si algún equipo del Complejo no se encuentra recogido en dicho Anexo, le serán de aplicación las mismas condiciones que el resto de equipos, en las condiciones recogidas en el presente pliego.

## 2. NORMATIVA DE CARÁCTER TÉCNICO

---

Además de la normativa general de aplicación, el Pliego de Cláusulas Administrativas y el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, la ejecución del contrato se encuentra sujeta al cumplimiento de la normativa y legislación de carácter técnico enumerada a continuación:

### A.) Normas de carácter general:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

### B.) Seguridad y salud:

- Ley de Prevención de Riesgos Laborales (31/1995 de 8 de Noviembre), haciendo constar a la empresa de mantenimiento la obligatoriedad de designar uno o varios trabajadores para ocuparse de las tareas de prevención de riesgos laborales o de, en su caso, constituir un Servicio de Prevención específico dentro de la empresa, o concertar dicho servicio con una entidad especializada.

- R.D. 39/1997 de 17 de Enero, Reglamento de los Servicios de Prevención.
- R.D. 485/1997 de 14 de Abril, de Señalización de Seguridad en el trabajo.
- R.D. 486/1997 de 14 de Abril, de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.
- UNE-EN 12464-1:2012 Iluminación. Iluminación de los lugares de trabajo. Lugares de trabajo en interiores.
- R.D. 171/2004, de 30 de Enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

#### **C.) Medio ambiente:**

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- R.D. 656/2017, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

#### **D.) Mantenimiento y Eficiencia energética:**

- R.D 1027/2007 Reglamento de Instalaciones térmicas de Edificios (RITE), así como sus modificaciones posteriores.
- Decreto 10/2014 de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el procedimiento para llevar a cabo las inspecciones de eficiencia energética de determinadas instalaciones térmicas de edificios.
- R.D. 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.
- UNE 100713/2005 de Instalaciones de acondicionamiento de aire en hospitales.
- UNE-EN ISO 14698/2004 Salas limpias y ambientes controlados asociados. Control de la biocontaminación.
- UNE 171340/2012 Validación y cualificación de salas de ambiente controlado en hospitales.
- UNE 171330-1/2008, UNE 171330-2/2014 y UNE 171330-3/2010, sobre Calidad ambiental en interiores. Parte 1: Diagnóstico de calidad ambiental interior. Parte 2: Procedimientos de inspección de calidad ambiental interior. Parte 3: Sistema de gestión de los ambientes interiores.
- UNE 100012/2012 de Higienización de sistemas de climatización y ventilación (SVAA).
- R.D. 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- R.D. 379/2001, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus instrucciones técnicas complementarias.

- R.D. 1523/1999 Reglamento de Instalaciones Petrolíferas y sus instrucciones técnicas complementarias.
- R.D. 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias.
- R.D. 115/2017, de 17 de febrero, por el que se regula la comercialización y manipulación de gases fluorados y equipos basados en los mismos, así como la certificación de los profesionales que los utilizan.
- R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la Legionelosis.
- UNE 100030/2017 Prevención y control de la proliferación y desinfección de la Legionella en instalaciones
- UNE-CEN/TR 16355:2014 IN Recomendaciones para la prevención del crecimiento de la Legionella en las instalaciones de distribución de agua de consumo humano en el interior de los edificios.
- R.D. 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- DECRETO 80/1998 del 14 de mayo de la Comunidad de Madrid, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso colectivo.
- R.D. 742/2013 del 27 de septiembre de 2013, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios de las piscinas.
- R.D.138/2011, de 4 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias.
- R.D. 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendio.
- R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como sus modificaciones posteriores.
- R.D. 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- UNE-EN 12665:2012 Iluminación. Términos básicos y criterios para la especificación de los requisitos de alumbrado.
- R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, así como sus modificaciones posteriores.

La clasificación normativa anterior no tiene carácter restrictivo, debiendo observarse en la ejecución del objeto del presente contrato cualquier otro tipo de reglamento, norma o instrucción oficial (de carácter estatal, autonómico o municipal) que, aunque no se mencione explícitamente en este Pliego, pueda afectar al objeto del contrato, así como las posibles modificaciones legales que puedan afectar a las normas de aplicación.

### 3. ACTUACIONES DEL ADJUDICATARIO

---

El adjudicatario realizará sobre los edificios, instalaciones y equipos objeto de la presente licitación, las operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo, vigilancia, regulación y limpieza necesarias para garantizar su mejor conservación y asegurar la obtención en cada momento de todas las funcionalidades previstas en el respectivo proyecto y ofrecidas por el fabricante de cada equipo, cumpliendo lo indicado en la legislación vigente aplicable.

Dentro de las principales instalaciones a mantener recogidas en el presente contrato de mantenimiento integral, se encuentran la siguiente relación no excluyente de instalaciones:

- Alta y Baja Tensión (incluyendo grupos electrógenos, centro de distribución y transformación, cuadros eléctricos de protección y maniobra, iluminación, alumbrado exterior e interior, líneas y redes de distribución, Sistemas de alimentación ininterrumpida (Sais), instalaciones eléctricas de reanimación, UCI, quirófanos y salas de similar equipamiento, etc.).
- Centrales térmicas (incluyendo calderas para producción de Agua Caliente Sanitaria, calefacción y climatización, bombas, intercambiadores y redes de distribución, etc.).
- Central de vapor (incluyendo calderas de vapor, bombas, depósito de condensados, canalizaciones, intercambiadores, etc.).
- Central frigorífica (incluyendo producción de agua fría para refrigeración o climatización de instalaciones, circuitos de frío de resonancias magnéticas, bombas y redes de distribución, etc.).
- Fontanería (incluyendo aljibes de almacenamiento, sistema de tratamiento del agua, filtros, equipos de presión de agua consumo y riego, redes de distribución de aguas potables y de recogida y bombeo de aguas residuales, etc.).
- Tratamiento y acondicionamiento de aire (incluyendo climatizadores, extractores, fancoils, inductores, equipos calefactores, equipos autónomos, Volumen de Refrigerante Variable (VRV), enfriadoras, radiadores y/o convectores, etc., así como sus sistemas de control, dependientes de la central de control instalaciones, incluyendo todos sus componentes, etc.).
- Frio industrial (incluyendo cámaras de conservación/congelado con todos sus componentes y equipos frigoríficos, etc.).
- Almacenamiento y distribución de gasóleo C (incluyendo depósitos, grupos de presión de gasóleo C, red de distribución, etc.).
- Instalaciones de GLP (incluyendo depósitos, acometidas de estación reguladora, baterías botellas, almacenamiento interior, conexiones en equipos, central detección de gas, red de distribución, etc.).
- Centralitas de Detección, protección y extinción de incendios (incluyendo centrales de detección, centralitas, detectores incendios, pulsadores, sirenas, puertas cortafuegos, retenedores, fuentes de alimentación, compuertas cortafuegos, centrales de extinción, extintores, Bocas de Incendio Equipadas –BIES- e hidrantes, etc.).
- Gases medicinales (incluyendo producción, centrales, almacenamiento, distribución, elementos terminales, etc.).

- Centrales de esterilización (incluyendo equipos auxiliares, tuberías de alimentación de agua, vapor, bombas, filtros, etc.).
- Aire comprimido (incluyendo compresores, canalizaciones, filtros, válvulas, calderines, etc.).
- Cocinas (incluyendo cocina de propano (GLP), campana de extracción, equipos de cocina, mobiliario, carros calientes, baños María, etc.).

Las condiciones de las distintas instalaciones serán comprobadas por el adjudicatario durante los **dos primeros meses de vigencia del contrato** y al finalizar dicho periodo el adjudicatario presentará dentro de las 2 semanas posteriores a la finalización del plazo, **un informe detallado (Informe inicial de las Instalaciones)**, donde se recogerán las posibles deficiencias observadas que puedan afectar al cumplimiento del contrato, con el fin de que Fremap proceda, en el supuesto de que entienda que es necesario, a su adecuación. Dicho informe tendrá la consideración de exhaustivo, por lo que todo lo que no quede reflejado en él será aceptado tácitamente por el adjudicatario como idóneo, pudiendo serle exigido con posterioridad la corrección de defectos y anomalías detectadas y no señaladas en el informe, que afecten a este contrato sobre las instalaciones o equipos admitidos como correctos, siempre que sean defectos u omisiones evidentes y no tengan la consideración de vicios ocultos. Se utilizará de base de información para este informe la lista de activos de la aplicación informática de gestión del mantenimiento (GMAO) y resto de información técnica que se solicite.

El citado informe deberá verificar, que todos los equipos e instalaciones son capaces de realizar las prestaciones previstas por los fabricantes de los equipos tales como temperaturas, presiones, tensiones, intensidades, velocidad de paro, revoluciones por minuto, etc., así mismo detectar las partes sujetas a envejecimiento, desgaste o que no tengan sus especificaciones operativas garantizadas, siempre que las condiciones de instalación respondan a lo exigido en los referidos documentos técnicos. Dentro del citado Informe se entregará presupuesto valorado para la subsanación de los defectos encontrados debidamente justificado.

Como criterio general, se aplica el siguiente criterio: "todo lo que no esté especificado como excluido se considera parte del servicio regulado en el presente contrato".

El objetivo en la aplicación de este contrato será la búsqueda de la eficiencia en la ejecución del plan de mantenimiento, aportando o adoptando soluciones para reducir los costes del mantenimiento correctivo (sobre todo del no programado), sin aumentar sustancialmente el coste del mantenimiento preventivo, consiguiendo un correcto funcionamiento desde el punto de vista del ahorro energético y disponibilidad funcional (evitar paradas no programadas), de las instalaciones objeto de este contrato.

En el supuesto de adquisición de nuevos equipos/instalaciones, durante toda la vigencia del contrato, con motivo de mejora, sustitución, ampliación o necesidad, estos se tendrán que mantener igual que el resto de equipos e instalaciones existentes, por la empresa adjudicataria, sin coste adicional, incorporándose al plan de mantenimiento del Complejo. De cara a las operaciones de mantenimiento a aplicar a dichos equipos/instalaciones, se consensuará previamente con el Responsable de Mantenimiento de Fremap.

### 3.1 Mantenimiento Correctivo

El mantenimiento correctivo, será realizado sobre la totalidad de las instalaciones señaladas en el presente pliego, realizándose sobre las mismas todo tipo de actuaciones tendentes a su reparación y puesta en funcionamiento en los plazos más breves posibles.

Las órdenes de trabajo (en adelante OT) de mantenimiento correctivo (urgente, programado, mejoras u obra nueva) pueden provenir de las siguientes procedencias principalmente:

- Las derivadas de solicitudes de trabajo emitidas por el personal autorizado por Fremap (solicitantes PRISMA), autorizadas por la persona Responsable de mantenimiento.
- Las procedentes de una revisión de mantenimiento preventivo.
- Por orden directa de las personas autorizadas por Fremap.
- Por observación de los trabajadores de la empresa adjudicataria, previa autorización del responsable del contrato, si observasen defectos o averías que necesitasen su reparación urgente (ejemplo: fugas, goteras, disparos de protecciones eléctricas, etc.).
- Avisos telefónicos, cuando por la urgencia sea necesario, emitiendo a posteriori la solicitud de trabajo mediante Prisma. Esta forma de aviso se entenderá como excepcional.

La carga de trabajo correctivo (programado (COP) o urgente (COU)), no será justificativa para el retraso o no cumplimiento del plan de mantenimiento preventivo de las instalaciones, teniendo que poner la empresa adjudicataria todos los medios a su alcance, para evitar retrasos en la ejecución de cualquier clase de mantenimiento.

Las reparaciones cuya ejecución implique parada de equipos o instalaciones, o riesgo de parada sobre otras instalaciones subsidiarias en marcha, serán autorizadas previamente y realizadas en los horarios que señale a estos efectos los interlocutores del contrato por parte de Fremap, siendo de aplicación cualquiera que sea el turno y para cualquier día de la semana, sea laborable o festivo.

Toda operación de mantenimiento correctivo que suponga un gasto económico adicional, solamente podrá ser ejecutada por el adjudicatario previa autorización del/los interlocutor/es del contrato por parte de Fremap, una vez presentado el Informe técnico-económico justificativo correspondiente, por lo tanto, Fremap no reconocerá ningún trabajo realizado o material instalado fuera de contrato que no cuente con el conforme previo a la ejecución.

Cualquier cambio en la marca de repuestos de los actualmente instalados, tiene que ser previamente aprobada por los interlocutores del contrato por parte de Fremap.

Aquellas reparaciones para las que el adjudicatario no tenga capacidad técnico-profesional y necesite apoyo externo, los gastos que se deriven de dicha actuación, serán por cuenta del adjudicatario, siempre que vengan contempladas en el presente contrato.

El adjudicatario tendrá la obligación de formar a su cargo al personal en el funcionamiento y manejo de tecnologías instaladas y en las que se puedan instalar durante la vigencia del contrato.

La reparación de cualquier tipo de avería deberá quedar registrada en la aplicación informática de gestión de mantenimiento (GMAO), creando OT al respecto, si esta no existiese, tanto si es realizado con mano de obra propia o con mano de obra subcontratada.

### 3.2 Mantenimiento Preventivo

Será realizado para la totalidad de las instalaciones señaladas en el presente pliego, y los equipos que la componen, de forma programada, realizando todas aquellas acciones que tiendan a asegurar un estado óptimo de las instalaciones, desde el punto de vista funcional, de seguridad, de rendimiento energético e incluso de protección del medio ambiente.

Los planes de mantenimiento objeto del presente contrato y que son los mínimos que se exigirán, se recogen en el **Anexo 3**. Todas las actuaciones quedarán recogidas en la aplicación para la gestión del mantenimiento, así mismo todos los documentos necesarios y partes de trabajo diarios.

El mantenimiento correctivo que surja de la revisión de preventivo se realizará siempre que sea posible junto con la revisión, cargándose el reporte de mano de obra y materiales en la misma OT de preventivo, no se abrirá una nueva OT de mantenimiento correctivo, por tanto no se dará por finalizada hasta que se complete la revisión y los trabajos de correctivo derivados de la misma.

El plan de mantenimiento, por tratarse de un documento dinámico, se va modificando con el tiempo, siendo necesaria la utilización de la última versión de Gama/Norma, que exista en el GMAO. Por otro lado, la empresa adjudicataria podrá modificar o implementar el plan de mantenimiento, previa autorización de Fremap, justificando los motivos del cambio y el beneficio que se obtendrá con dicho cambio.

### 3.3 Mantenimiento Preventivo Técnico-Legal

Será realizado sobre todas aquellas instalaciones y edificios enumerados en el inventario general, que forman parte del Complejo y que lo requieran, según las especificaciones de los reglamentos industriales de obligado cumplimiento en vigor en la actualidad y las que se pudieran promulgar durante el periodo de vigencia del contrato.

Las actuaciones a realizar serán las descritas en los distintos reglamentos industriales vigentes tanto de tipo preventivo, como las revisiones periódicas establecidas por los mismos con carácter obligatorio, por lo que el adjudicatario dispondrá de la acreditación que corresponda en cada caso. Los planes de mantenimiento objeto del presente contrato y que son los mínimos que se exigirán, se recogen en el **Anexo 3**

Si durante el periodo de vigencia del contrato, se produjera un cambio en la legislación aplicable que obligara a la modificación total o parcial de alguna de las instalaciones existentes, el adjudicatario vendrá obligado a proponer por escrito a Fremap, las modificaciones necesarias para adecuar las mismas a lo ordenado en la disposición dentro de los plazos previstos en la misma. Los gastos que ocasionen dicha adecuación serán a costa de Fremap.

El adjudicatario cumplimentará o elaborará los libros de mantenimiento/certificados oficiales, exigidos por las distintas normativas en vigor para las instalaciones que lo necesiten, así mismo se plasmará en el programa de gestión del mantenimiento. Junto a lo anterior tendrá que aportar todos los certificados solicitados por la persona responsable de Fremap en relación a las instalaciones objeto del presente pliego.

En los casos que según indica la normativa aplicable, las revisiones periódicas tengan que ser realizadas obligatoriamente por una entidad de inspección y control o por técnicos de la Administración (OCA), el adjudicatario comunicará a la Fremap con la debida antelación dicha necesidad, siendo a cargo del adjudicatario la gestión completa de estas revisiones con la Entidad de Control Autorizada que indique Fremap. El calendario de revisiones por OCA y las fechas de las de las revisiones Técnico Legales anuales (gama anual por instalación), incluyendo las que se deben realizar por empresa especializada, viene recogido en el **Anexo 8**.

Estas revisiones de mantenimiento preventivo señaladas anteriormente, serán ejecutadas por personal distinto al recogido en el apartado de adscripción de medios señalados en el apartado 8.1 del presente pliego, pudiendo realizarse el resto de actuaciones de esta clase de mantenimiento por personal de mantenimiento que forme parte de la plantilla del presente contrato, pero que en ese momento no esté formando parte de la presencia mínima, no reduciendo de esta manera la presencia mínima de técnicos requerida en el centro.

### 3.4 Mantenimiento Conductivo

Este apartado, incluirá además del control del funcionamiento, la toma de datos relativos a los parámetros de funcionamiento de los mismos, incluido su ajuste, de manera que en todo momento los equipos trabajen conforme a las prescripciones estipuladas por los fabricantes.

Los diferentes turnos deberán revisar diariamente los puntos de control que se recoge en la planificación de mantenimiento que se adjunta en el **Anexo 3** (gamas plan de mantenimiento conductivo), asimismo deberán realizar las tomas de lecturas que periódicamente se indique en el **Anexo 4**, recogiendo dichos datos en la ficha al efecto. Estos mantenimientos se realizarán al principio de cada turno.

Las fichas de toma de datos se podrán modificar por parte de Fremap, según las necesidades del momento, utilizando el adjudicatario la última versión de la ficha que se haya modificado o cambiado.

El adjudicatario, deberá informar, a los interlocutores del contrato por parte de Fremap, de cualquier defecto que derivado de esta actividad, aprecie en las instalaciones o equipos que disminuyan su rendimiento, produzcan un gasto energético excesivo, reduzcan el nivel de seguridad, incumplan cualquier tipo de normativa industrial en vigor o que puedan ser causa de avería futura.

### **3.5 Otras operaciones de mantenimiento de las Instalaciones/Equipos/Trabajos incluidos dentro del Contrato**

Dentro del objeto del contrato de mantenimiento integral de las instalaciones, se encontrarán también incluidas, en las mismas condiciones que el resto del presente pliego, las siguientes actividades:

- Mantenimiento de instalaciones de intercomunicación de hospitalización, centralitas de habitaciones, avisadores aseo de habitaciones, centralitas de controles de enfermería, peras de llamadas de pacientes, módulos de comunicación y resto de componentes incluyendo el cableado. Las reparaciones de estos equipos se realizarán por la empresa fabricante/distribuidor de los mismos.
- Mantenimiento de las dos plantas de Osmosis (instalación completa), que dan servicio a las esterilizadoras de vapor y laboratorio de análisis científico, incluyendo filtro de cloro, descalcificadora, plantas de osmosis, filtros del sistema, bombas recirculación, bomba presión circuito, acumuladores y tuberías.
- Paneles de regulación cloro/pH de las instalaciones, incluyendo display, bombas dosificadoras de producto de tratamiento del agua, sondas de lectura, filtros y sensores.
- Mantenimiento de instalaciones de control de acceso de todo el Complejo incluyendo cámaras, barreras reconocedor de matrículas, equipo informático y resto componentes de la instalación tales como cerraduras (tanto manuales como electrónicas), equipos de identificación/control, etc.
- Mantenimiento de instalaciones de TV (cableado, módulos de amplificación y resto de componentes necesarios a excepción del equipo de televisión) y audiovisuales (proyectores, incluyendo todos sus componentes, soportes y cableado).
- Mantenimiento de las tres instalaciones de pararrayos existentes, incluyendo todos sus componentes.
- Rescate de personas y puesta en marcha de los ascensores (primera intervención).
- Reparación de mobiliario y equipos de habitaciones (camas de paciente marca Desan Flex, incluyendo todos sus accesorios, mesitas marca Desan Flex, sillas, sillas de aseos, sillones, cabeceros, lavacuchas de habitaciones, etc.), zonas comunes (sillones, bancadas, mesas, lavacuchas de planta de Hospitalización) y mobiliario de resto de servicios (Ej.: camillas del servicio de Rehabilitación).

- Mantenimiento y reparación de puertas (Automáticas/manuales), cerraduras, persianas (Manuales/Eléctricas), ventanas de los edificios, vidriería, fachada, reparaciones en cubiertas, cajas fuertes, carpintería de madera y metálica. Dentro de la operación de mantenimiento de las puertas automáticas, al menos una revisión de preventivo anual de la totalidad de las existentes, será realizada por uno de los fabricantes de las puertas.
- Mantenimiento y limpieza de la red de alcantarillado, según periodicidad establecida por Fremap, tanto con medios manuales como con equipos de presión/succión, incluyendo tratamiento de los residuos.
- Mantenimiento y limpieza de pozo ciego de la caseta de vigilantes entrada Complejo y pozo bombeo edificio Sede Social, según periodicidad establecida por Fremap, tanto con medios manuales como con equipos de presión/succión, incluyendo tratamiento de los residuos.
- Mantenimiento, limpieza y desengrase de las campanas de extracción de las cocinas del Complejo, filtros, red de conductos y extractores, según periodicidad establecida por Fremap.
- Limpieza de las chimeneas de calderas y grupos electrógenos existentes en los distintos edificios del Complejo, según periodicidad establecida por Fremap
- Limpieza de la salas de máquinas, galería de instalaciones y equipos. El adjudicatario vigilará el orden y la limpieza de las instalaciones y salas de máquinas, aunque las tareas de limpieza de suelos y paredes no serán por su cuenta, si lo serán en cuanto a limpieza y pintura de equipos e instalaciones.
- Mantenimiento de los equipos de manutención (carros de limpieza propiedad de Fremap, carros cocina, carros comedor, carretillas, transpaletas, tanto manuales como automáticas, etc.).
- Traslado de muebles, equipos y otros enseres dentro de las instalaciones/edificios objeto de la licitación.
- Colaboración en la organización de congresos y jornadas, en las labores necesarias para la ejecución de dicha actividad, en el Complejo.
- Actualización y levantamiento de planos de todas las instalaciones existentes y mejoras realizadas en formato .dwg, en los planos entregados por la Fremap con motivo del inicio del contrato, a petición de Fremap
- Mantenimiento y reparación de equipos de climatización del departamento de Metrología y de la CPD2 marca Emerson Liebert, por parte de la empresa Vertiv Spain, servicio técnico oficial de estos equipos, en las mismas condiciones que el contrato suscrito actualmente por Fremap.
- Mantenimiento y reparación de las instalaciones de Piscina de Rehabilitación y Fuente Ornamental. Las operaciones de mantenimiento vienen recogidas en el **Anexo 9**.

La totalidad de las operaciones de mantenimiento y conservación de las instalaciones de la Piscina de Rehabilitación, señaladas anteriormente, serán realizadas por una empresa especializada y en ningún caso por el personal recogido en el presente contrato, descritos en el apartado 8.1 de este Pliego de Prescripciones Técnicas.

Para justificar la realización de los trabajos mediante empresa especializada, se justificara especialización en base a lo siguiente:

- El Objeto Social de la empresa que ejecute los trabajos será instalaciones y mantenimiento de piscinas, así como su comercialización.

- Su mayor volumen de facturación en mantenimiento y reparación de piscinas, así como otras actividades relacionadas directamente con estas instalaciones

Fremap se reserva en base al análisis de la documentación presentada, la aceptación o no de la empresa especializada que se presente, en caso de no aceptación el Adjudicatario tendrá que presentar una alternativa o bien Fremap indicara una empresa que cumpla con lo anteriormente señalado.

Todos los materiales necesarios para dar este servicio a las instalaciones anteriores (Piscina de Rehabilitación y fuente Ornamental) serán por cuenta del adjudicatario, incluyendo productos para el tratamiento del agua, Biocidas, bombas, repuestos, reparaciones de equipos y componentes, etc., en las mismas condiciones que el resto de materiales recogidos en el presente pliego.

- Mantenimiento y reparación de la estación de pretratamiento y bombeo de aguas residuales del Complejo, incluyendo la conexión a red general según las tareas, recogidas en el **Anexo 10**.

La totalidad de las operaciones de mantenimiento y conservación de las instalaciones de la estación de pretratamiento y bombeo, señaladas anteriormente, serán realizadas por una empresa especializada y en ningún caso por el personal recogido en el presente contrato, descritos en el apartado 8.1 de este Pliego de Prescripciones Técnicas.

Para justificar la realización de los trabajos mediante empresa especializada, se justificara especialización en base a lo siguiente:

- El Objeto Social de la empresa que ejecute los trabajos será la Captación, depuración y distribución de agua
- Su mayor volumen de facturación será en mantenimiento y reparación de estas estaciones, así como otras actividades relacionadas directamente con estas instalaciones

Fremap se reserva en base al análisis de la documentación presentada, la aceptación o no de la empresa especializada que se presente, en caso de no aceptación el Adjudicatario tendrá que presentar una alternativa o bien Fremap indicara una empresa que cumpla con lo anteriormente señalado.

Todos los materiales necesarios para dar este servicio a la instalación anterior (estación de bombeo de aguas residuales), serán por cuenta del adjudicatario, incluyendo productos para el tratamiento del agua, Biocidas, bombas, repuestos, reparaciones de equipos y componentes, etc., en las mismas condiciones que el resto de materiales recogidos en el presente pliego.

### 3.6 Mantenimiento del Edificio Sede Social

El horario de funcionamiento de este Edificio es de lunes a viernes de 7 a 22 horas. A diferencia del resto de Edificios e instalaciones que forman el Complejo, este edificio cuenta con personal propio de Fremap. El horario del personal de mantenimiento de Fremap presente en el Edificio es de lunes a viernes de 08:00 - 15:00, salvo el jueves que es hasta las 20:00 horas.

El plan de mantenimiento de las instalaciones del edificio Sede Social, se realizará por dicho personal dependiendo directamente de Fremap, a excepción del mantenimiento técnico legal de sus instalaciones (salvo el mantenimiento de aparatos elevadores). La empresa adjudicataria realizará las revisiones periódicas e inspecciones reglamentarias, así como la emisión de certificados correspondientes, propios del mantenimiento técnico legal, que deban ser realizadas por mantenedor/instalador/empresa autorizada de acuerdo a la normativa vigente, en las instalaciones de este edificio, objeto del presente contrato. La mano de obra del personal que

realice las revisiones anteriores, no será considerada como mano de obra de mantenimiento correctivo (urgente o programado) y será realizado por personal distinto al presente en el Complejo en ese momento.

Por otro lado, en caso de necesidad o urgencia, la empresa adjudicataria deberá prestar a requerimiento del Responsable del Contrato de Fremap las ayudas al mantenimiento de la Sede Social que se precisen dentro del horario de funcionamiento de la Sede, asistencia que será realizada por el personal asignado al contrato objeto de licitación y presente en el Complejo.

En el supuesto de que la duración de la prestación de dicha asistencia sea superior a las 2 horas, la empresa adjudicataria vendrá obligada a enviar a otro operario de la misma categoría profesional, externo al personal adscrito al contrato o que no esté trabajando dentro del turno en ese momento, para sustituir al personal con presencia en la Sede Social hasta final del turno, de cara a la finalización de los trabajos y no menoscabar la presencia de operarios en el resto del Complejo.

Fuera de la jornada de trabajo anteriormente indicada, la empresa adjudicataria deberá acudir al Edificio de la Sede Social para atender y/o solucionar cualquier incidencia urgente que en materia de mantenimiento se les comunique por la personas designadas por Fremap, siendo aplicables en estos momentos todos y cada uno de los requerimientos que se han establecido en el presente pliego para el resto de los edificios.

En estos casos, el alcance de los trabajos será la subsanación del problema que surja para dejar en servicio las instalaciones y si el problema fuese complejo, se reparará provisionalmente dejando en funcionamiento las instalaciones y se solventará completamente dentro del horario de funcionamiento del edificio.

Para todas las intervenciones anteriores de mantenimiento correctivo, se estima una bolsa de 60 horas anuales sin coste, una vez consumidas se facturará por el importe correspondiente al personal que asista según convenio de referencia.

En el supuesto de que durante el primer año natural no se haya consumido el total de las horas indicadas en el párrafo anterior, se acumularán a las horas de las cuadrillas de oficios (albañil o pintura) para el siguiente año, siendo descontadas del importe de la última factura si en este segundo año de contrato existiese sobrante de horas.

Se reservará una parte (20%) de la totalidad de las horas de la cuadrilla de oficial pintor y peón, para la pintura interior de este Edificio, en las mismas condiciones en el resto del Complejo.

### **3.7 Informe mensual de la Actividad.**

Con carácter mensual, y siempre dentro de los diez primeros días de cada mes, el Gestor Técnico, deberá elaborar un informe donde se recogerán los trabajos realizados de acuerdo con la organización del servicio, que deberá contener como mínimo una descripción de la totalidad de los servicios realizados por tipo de mantenimiento, utilizándose la información recogida en el GMAO, en la que aparecerán como mínimo los siguientes puntos:

- Cumplimiento del plan de Mantenimiento Preventivo y planificación del mismo.
- Informe de gastos por Activo/Instalación/Centro de Coste.
- Informe de gasto mensual en materiales con motivo de la ejecución de las OTs, aportando los albaranes de compra de material correspondientes, así como otros cargos adicionales asociados a las OTs.

- Tiempos de paradas/respuesta en las distintas instalaciones, separando la zonas de alto riesgo del resto, así como la urgencia de las mismas.
- Órdenes pendientes de ejecutar, plazos previstos y justificación para su no ejecución.
- Listado stock de mínimos de materiales en almacén.
- Listado stock de seguridad de materiales en almacén.
- Listado de stock real de materiales en almacén.
- Deficiencias localizadas en instalaciones/equipos objeto del contrato.
- Presupuestos para la subsanación de defectos o propuestas que no estén incluidas su coste en el Contrato.
- Control de presencia del personal en las instalaciones (incluyendo Gestor Técnico, Encargado y Oficiales de Mantenimiento Polivalentes).
- Control de horas mensuales de trabajos de Albañilería (Oficial + peón) y Pintura (Oficial + peón) realizados, justificados mediante partes de trabajo donde se recojan las horas y la descripción de los trabajos realizados con sus unidades de medida correspondientes.

El formato del presente informe será consensuado con el Responsable de mantenimiento de Fremap y podrá ser alterado, incluyendo otros datos o cambios cuando se estime oportuno, con la antelación necesaria, existiendo un plazo de adaptación del informe, ante cambios propuestos, de un máximo de 30 días.

### **3.8 Gestión del Mantenimiento asistido por Ordenador (GMAO)**

Fremap dispone en la actualidad de un sistema de gestión del mantenimiento asistido por ordenador (GMAO) de nombre PRISMA 3. La empresa adjudicataria estará obligada a facilitar los medios humanos necesarios, sin cargo adicional, para la carga de información que permita el funcionamiento y la actualización constante de los datos en él incluidos, así como cualquier trabajo de actualización/carga de datos solicitados por Fremap, pasando a ser a cargo del adjudicatario el coste del mantenimiento del mismo.

Mediante el GMAO, se gestionarán la totalidad de las OT a realizar en las instalaciones objeto de este pliego por parte del personal integrante de la plantilla de mantenimiento, tanto las derivadas de solicitudes de trabajo por el personal autorizado por Fremap, como las procedentes del Plan de Mantenimiento. Todas las actuaciones tienen que ser registradas dentro del programa, independientemente la procedencia de la actuación.

El reporte de los trabajos objeto del contrato será diario, realizándolo por el oficial de cada turno que ejecute la OT, salvo justificación del retraso, manteniendo de esta manera actualizado la ejecución de las órdenes de trabajo. En dicho reporte se introducirán todos los datos necesarios para el cierre de la orden de trabajo, como son mano de obra, textos de aclaración de la OT, así como la situación final en la que queda, materiales y otros gastos asociados al trabajo realizado (cargas adicionales). Así mismo se asignará el activo correctamente, si no lo estuviese, llegando al nivel del activo máquina, si es posible

De cara a completar las OTs de ejecución del trabajo recogidas, todas las indicaciones marcadas por Fremap (Ejemplo: En el caso de avisos por temperaturas, se recogerá la consigna de temperatura establecida en el sistema de control, temperaturas in situ y consigna final, a la que se coloca si es necesaria su modificación.) Estas acciones deberán ser supervisadas por el encargado

o jefe de servicio, para que sean realizadas en tiempo y forma poniendo a disposición además todos los medios disponibles para que no haya retrasos en este sentido.

El adjudicatario podrá proponer mejoras, cambios, actualización o implementación tanto del árbol de activos, como del mantenimiento asociado a los mismos, que será valorada por la Fremap y si se aceptan se incorporaran al programa (GMAO).

Cualquier actualización/modificación de la base de datos (maquinaria, centros de coste, gamas de mantenimiento, etc.) se realiza por Fremap o bien la empresa mantenedora del programa (Sisteplan), así mismo Fremap otorgará los permisos y accesos necesarios para el manejo del programa al personal de la empresa adjudicataria.

El importe de los contratos de mantenimiento del sistema GMAO, así como como de la infraestructura informática necesaria para su funcionamiento, que tiene Fremap suscritos actualmente, serán asumidos en las mismas condiciones y en su totalidad, por la empresa adjudicataria. El coste aproximado de los importes de mantenimiento e infraestructura se estiman en 11.000 euros anuales, impuestos indirectos incluidos.

El detalle de este importe engloba los siguientes costes:

- Importe del Contrato de Mantenimiento y adhesión al club de usuarios del Gmao Prisma suscrito con sisteplant.
- Importe del Contrato de Mantenimiento de la Solución Outsourcing contratada por Fremap suscrito con la empresa tekitt101, recoge servidores para almacenamiento de información, hosting, relay de correo, conectividad, soporte técnico integral de la solución y demás servicios necesarios para el funcionamiento del programa Prisma

#### **4 ÓRGANO DE CONTROL**

---

Fremap designará a una o varias persona/s con carácter de coordinador/es del contrato de mantenimiento, que tendrá/n como atribuciones la labor de coordinación y seguimiento del trabajo a efectuar, así como el cumplimiento del presente Pliego.

El Gestor Técnico mantendrá como mínimo una reunión semanal para informar, planificar y comentar cuestiones acerca del cumplimiento del contrato.

Para la realización de las tareas diarias, el Encargado se reunirá diariamente al inicio del turno, si es posible, con el Responsable del contrato de Fremap para tratar entre otros, los siguientes temas:

- Incidencias reseñables del día anterior.
- Repaso de tareas o partes pendientes de inicio o ejecución.
- Evolución de los trabajos en ejecución.
- Actividades programadas.
- Dificultades previsibles y medidas a adoptar, en relación a la ejecución de algún trabajo programado.
- Aportación de los datos registrables y el Listado de Revisiones.
- Solicitud de permiso para tareas que requieran comunicación previa, o autorización.

- Aportación de datos o presupuestos solicitados.

Aparte de lo anterior, ante cualquier problema o avería en las instalaciones de importancia, se notificará de inmediato por parte de la empresa adjudicataria al Responsable/s de Fremap, poniendo todos los medios técnicos necesarios para su corrección. La notificación será por escrito, mediante correo electrónico, o telefónicamente si la urgencia lo precisa, realizando a continuación la notificación por escrito.

## 5 TIEMPO DE RESPUESTA Y SOLUCIÓN

### 5.1 Tiempo de Respuesta

El tiempo de respuesta es el tiempo transcurrido desde que se envía un aviso, hasta que alguien del servicio de mantenimiento se pone en contacto con el solicitante. Por norma general a efectos de su trazabilidad en PRISMA, será el tiempo transcurrido desde la creación de la OT, hasta el primer trabajo. En el caso de avisos telefónicos por urgencia necesaria, será lo recogido anteriormente.

El tiempo de respuesta a un aviso o incidencia urgente deberá estar dentro de los siguientes parámetros, independientemente del día de la semana y la hora que se trate:

ORIGEN	TIEMPO MÁXIMO
Salas de alto riesgo	5 minutos
Resto de servicios	15 minutos

El tiempo de respuesta a un aviso o incidencia no urgente deberá estar dentro de los siguientes parámetros, independientemente del día de la semana y la hora que se trate:

ORIGEN	TIEMPO MÁXIMO
Salas de alto riesgo	10 minutos
Resto de servicios	20 minutos

La urgencia será determinada por los solicitantes designados por Fremap, dentro del GMAO (Alta o urgente, media y baja), pudiendo ser modificada dicho carácter de urgente por el Responsable del contrato de Fremap. Dicha modificación podrá ser instada por la empresa adjudicataria (encargado o gestor del contrato).

### 5.2 Tiempo de Solución

El tiempo de solución, entendido como el tiempo que transcurre desde la comunicación de la incidencia, hasta la solución de problema, en ningún caso superará:

LUGAR	TIEMPO MAXIMO
Sala de alto riesgo	1 horas
Urgente Resto de servicios	2 horas
No urgente Resto de servicios	4 horas

Por norma general a efectos de su trazabilidad en PRISMA, será el tiempo transcurrido desde la creación de la OT, hasta la realización del último trabajo para solventar la incidencia, siempre que la OT quede en estado finalizada. En el caso de avisos telefónicos por urgencia necesaria, será lo recogido anteriormente.

### 5.3 Salas de Alto Riesgo

De cara a matizar las diferentes zonas recogidas en las tablas anteriores, se entiende por sala de Alto Riesgo o de relevancia importante, que no tendrá carácter exhaustivo, pudiendo ser modificadas según las necesidades del servicio, la siguiente enumeración de instalaciones/servicios agrupados por edificios:

#### EDIFICIO HOSPITAL

- Salas de máquinas.
- Centros de Seccionamiento y Transformación 1 y 2.
- Cuadros eléctricos Generales Baja Tensión.
- Sistemas de Protección Contra el Incendio.
- Sais (Sistema de Alimentación Ininterrumpida).
- Grupos Electrónicos 1 y 2.
- Ascensores y sistemas de elevación.
- Cuartos de Rack de comunicaciones.
- Quirófanos y zonas de Esterilización.
- Unidad de Reanimación Post Anestésica.
- Unidad de Diagnóstico por imagen.
- Urgencias.
- Dirección/ Gerencia / Salón de Actos.
- Comedor privado.
- Cocinas / Cafetería /Comedor público.
- Unidades de Hospitalización (Ala1, Ala2, Ala 3 y Hospital de día)

#### EDIFICIO RESIDENCIA

- Salas de máquinas.
- Centro de Seccionamiento y Transformación 3 (común al edificio Oficina Autónoma) situado en la zona de talleres.
- Cuadros eléctricos Generales Baja Tensión.
- Sistemas de Protección Contra el Incendio.

- Sais (Sistema de Alimentación Ininterrumpida).
- Sistema de protección contra el incendio.
- Grupo electrógeno 3 (común a edificio Oficina Autónoma).
- Ascensores y sistemas de elevación.
- Cuartos de Rack de comunicaciones.
- Centros de Procesos de Datos (CPD2).

#### EDIFICIO TALLERES

- Sala de máquinas.
- Cuadros eléctricos Generales Baja Tensión

#### OFICINA AUTÓNOMA

- Salas de máquinas.
- Cuadros eléctricos generales.
- Centro de Seccionamiento y Transformación 3(común a edificio Residencia).
- Grupo Electrógeno 3 (común a edificio Residencia).
- Sais (Sistema de alimentación ininterrumpida).
- Sistema de protección contra el incendio
- Unidad de Diagnóstico por imagen.
- Ascensores y sistemas de elevación.
- Cuartos de Rack de comunicaciones.

#### EDIFICIO SEDE SOCIAL

- Salas de máquinas.
- Centro de Seccionamiento y Transformación 4.
- Cuadros eléctricos Generales Baja Tensión.
- Sistemas de Protección Contra el Incendio.
- Sais (Sistema de alimentación ininterrumpida.)
- Grupo electrógeno 4.
- Ascensores y sistemas de elevación.

- Cuartos de Rack de comunicaciones.
- Centros de Procesos de Datos (CPD1).
- Dirección General.
- Cocinas.
- Caseta-pozo de extracción y bombeo de saneamiento general del edificio.

### RESTO COMPLEJO

- Cuadros eléctricos generales.
- Sistemas de Protección Contra el Incendio (Ejemplo: Detección automática Aulas de jardinería, red de hidrantes, casetas de incendio, etc.).

## **6 DISPONIBILIDAD DE LAS INSTALACIONES**

---

La disponibilidad mínima de las instalaciones de los distintos edificios, incluyendo salas de alto riesgo, que forman el Complejo, entendiéndose por tal la posibilidad de uso sin ningún tipo incidencias debida a mantenimiento no puede ser inferior al 98 % del tiempo de funcionamiento para todas las instalaciones, que en el caso de las instalaciones de los edificios Hospital y Residencia se entiende que abarca los 365 días del año en horario ininterrumpido, para el resto de edificios los horarios de funcionamiento son los siguientes:

- Edificio Oficina Autónoma Majadahonda de lunes a viernes de 8:00 a 20:00 horas
- Edificio Sede Social de lunes a viernes de 7:00 a 22 h
- Edificios Talleres de lunes a viernes de 8:00 a 20:00 horas

El resto de las instalaciones y edificios objeto de la presente licitación deberán tener una disponibilidad mayor del 96 % de su tiempo de uso.

La disponibilidad se medirá de acuerdo a los datos contenidos en el GMAO, entendiéndose por tiempo no disponible (TND), el tiempo en el que la instalación/sala/ edificio no puede ser utilizada para su finalidad, tiempo desde la creación de una OT o aviso hasta que se finalizan los trabajos quedando disponible la instalación o equipo. El cálculo se realizará de la siguiente manera, dependiendo del Edificio/ instalacion/ Sala de alto Riesgo que se trate:

$$\text{Disponibilidad (\%)} = 100 - 100 * (\sum \text{TND} / \text{TF})$$

TF: Tiempo de funcionamiento de la sala o edificio (en horas)

$\sum$ TND: Tiempo medio de no disponibilidad (en horas)

Ejemplo:

Disponibilidad diaria edificio Hospital = (Tiempo medio no disponible / 24)

Disponibilidad Anual edificio Hospital = (Tiempo medio no disponible / 8.760)

## 7 CONTROL DE CALIDAD

---

Fremap, a lo largo del periodo de vigencia del contrato podrá establecer aquellos controles que estime oportunos para la verificación de la calidad y grado de cumplimiento del contrato, los cuales podrán ser realizados por entidades independientes, siendo por cuenta del adjudicatario los gastos de realización de los mismos. En todo caso, el máximo de pruebas, por ejercicio, no será superior a dos.

Si a raíz de estos controles, se detectan anomalías, sean de carácter cuantitativo o cualitativo, Fremap levantará un acta de disconformidad, que será notificada al adjudicatario, el cual deberá subsanar las deficiencias con la mayor inmediatez, no pudiendo superar las 72 horas, emitiendo a Fremap un informe pormenorizado de las causas que han motivado las desviaciones, medios puestos en práctica para corregirlas y un plan de acción para evitar que se repitan, y finalmente, tiempo de resolución. En caso de no ser suficiente para la corrección de la deficiencia localizada, Fremap instará a la empresa adjudicataria a la apertura de una disconformidad interna, indicándole los aspectos a contemplar en la misma.

Si debido a la mala ejecución del servicio fuese necesario efectuar actuaciones extraordinarias, en las instalaciones de Fremap relacionadas con el objeto de licitación, serán por cuenta del adjudicatario los gastos ocasionados por las mismas.

Treinta días antes de la finalización del periodo de vigencia del contrato, el responsable técnico de la empresa adjudicataria junto con los interlocutores del contrato por parte de Fremap, realizarán visita de inspección y comprobación del estado de conservación y funcionamiento de las instalaciones objeto del contrato. De no observarse ninguna incidencia, se levantará acta de conformidad, en caso contrario la empresa deberá subsanar las deficiencias técnicas o anomalías observadas.

## 8 MEDIOS HUMANOS Y MATERIALES

---

### 8.1 Medios Humanos

#### 8.1.1 Descripción de los medios humanos necesarios

Deberán ser suficientes a efectos de llevar a buen término la ejecución del servicio, debiéndose de nombrar un equipo dedicado a este Centro, fijándose un **mínimo** de:

A. Un Gestor Técnico:

Tendrá una formación mínima de Ingeniero Técnico Industrial con especialidad en electricidad o titulación equivalente y una experiencia profesional de al menos 3 años en Mantenimiento de Instalaciones Hospitalarias con internamiento, como responsable de plantillas superiores a 15 trabajadores. Con obligación de presencia física mínima en el Centro de trabajo objeto del presente pliego, será la figura de interlocutor válido ante Fremap y representará a la empresa adjudicataria en todos los asuntos relacionados con el objeto del contrato. Mantendrá como mínimo una reunión semanal con los interlocutores del contrato por parte de Fremap, en relación con el cumplimiento del contrato, que se deberá materializar en un acta en el que se recogerán los asuntos tratados y el grado de cumplimiento del contrato y compromisos adquiridos. De cara a la elaboración de la oferta económica se estimara una dedicación de un 60% de su jornada anual al contrato. Estará localizado fuera de su jornada de trabajo permanentemente para la resolución de posibles incidencias en las Instalaciones objeto de este pliego.

Entre las funciones a desempeñar, se encuentran principalmente las siguientes:

- Control de la correcta ejecución del contrato.
- Elaboración de presupuestos.
- Control de la facturación asociada al contrato.
- Elaboración de informes y resto de documentación técnica necesaria.
- En general, cualesquiera otras tareas afines a la categoría del puesto y semejantes a las anteriormente descritas, que le sean encomendadas por el responsable de Fremap y resulten necesarias por razones del servicio.

#### B. Un Encargado:

Tendrá una formación mínima de Maestro Industrial, CFGS, FP II o titulación equivalente y una experiencia profesional de al menos 10 años en mantenimiento de Instalaciones Hospitalarias con internamiento como encargado de plantillas superiores a 15 trabajadores. Deberá permanecer en las instalaciones objeto del presente pliego durante toda su jornada laboral.

Será la figura de interlocutor válido ante Fremap y representará a la empresa adjudicataria en todos los asuntos relacionados con el objeto del contrato en ausencia del Gestor Técnico. Estará localizado permanentemente tanto fuera como dentro de su jornada de trabajo, para la resolución de posibles incidencias en las Instalaciones objeto de este pliego.

Entre sus funciones están las siguientes:

- Control de la correcta ejecución del contrato.
- Resolución de incidencias en las instalaciones, con los medios requeridos, de las urgencias que pudieran surgir en el mantenimiento de instalaciones.
- Distribución, supervisión, coordinación, control y ejecución si es necesario, de los trabajos diarios derivados de las Ordenes de Trabajo (OTs), tanto de correctivo como preventivo, por parte del personal integrante del servicio de mantenimiento del complejo, así como otros trabajos que surjan de las reuniones diarias con la persona designada por Fremap, comprobando siempre su correcta finalización.
- Control de los trabajos de mantenimiento (electricidad, fontanería, pintura, climatización, carpintería, albañilería, cerrajería, pintura, etc.) que se encomienden al Servicio de mantenimiento.
- Controlar la realización de trabajos de reforma de obra civil e instalaciones bajo la supervisión del responsable de Fremap que se lleven a cabo durante la ejecución de los trabajos en obra e instalaciones, realizados por empresas externas, comunicando las incidencias que, al respecto, pudieran surgir.
- Organización, supervisión y control del personal del servicio de mantenimiento.
- En general, cualesquiera otras tareas afines a las del puesto y semejantes a categoría anteriormente descritas, que le sean encomendadas por el responsable de FREMAP y resulten necesarias por razones del servicio

Fremap se reserva la opción de aceptar al técnico presentado por el Adjudicatario que desempeñara la figura del encargado, que aun no cumpliendo los requisitos de formación y

experiencia, demuestre su valía en el desempeño del puesto de trabajo, así mismo no aceptar a un técnico, que cumpliendo los requisitos documentalmete acorde el perfil, no lo demuestre en el desempeño del puesto de trabajo

#### C. Once Oficiales de mantenimiento Polivalentes:

Oficial de primera en su actividad, con formación reglada adecuada a su especialidad y probada experiencia profesional de al menos 5 años en la ejecución de trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo en Instalaciones Hospitalarias con internamiento. Deberán permanecer en las instalaciones objeto del presente pliego, dentro de su horario laboral y durante toda la vigencia del mismo, debiendo estar localizados dentro de su jornada laboral.

Entre sus funciones están las siguientes:

- Ejecución del plan de mantenimiento.
- Resolución de incidencias en las instalaciones.
- En general, cualquier otra tarea afín a la categoría del puesto y semejantes a las anteriormente descritas, que le sean encomendadas por el responsable de Fremap y resulten necesarias por razones del servicio.

Aparte de lo anterior, en el caso de emergencia por parada o avería de alguna parte fundamental del Complejo, por la realización de alguna operación de mantenimiento que implique especial riesgo, el adjudicatario deberá poner a disposición de Fremap, todo el personal necesario, así como los medios necesarios, aunque esto suponga un aumento del personal asignado al contrato, sin que esto pueda ser repercutido económicamente a Fremap.

#### D. Albañil y pintor:

Para la realización de trabajos de albañilería y pintura, con motivo de reparaciones, mejoras o pequeñas ampliaciones de infraestructuras dentro del complejo, se deberá poner a disposición de la ejecución del contrato, aparte de los recogidos anteriormente, los siguientes medios personales:

- 1 Cuadrilla compuesta por un Oficial primera pintor con conocimientos de albañilería y un peón.
- 1 Cuadrilla compuesta por un Oficial primera albañil con conocimientos de pintura y un peón.

Dado que se comparten trabajos entre estos oficios, ambas cuadrillas realizarán los trabajos indicados por Fremap.

La dedicación del personal señalado anteriormente, será de la totalidad de la jornada anual establecida en el convenio colectivo que regula la actividad para cada uno de ellos y no se podrá utilizar por parte de la empresa adjudicataria para realizar otras labores de mantenimiento, distintas a las recogidas en este apartado o trabajos relacionados directamente con las mismas.

La disposición de esta mano de obra se realizará a lo largo del año, según indicaciones de la persona designada por FREMAP, según necesidades, acumulando la ejecución de los mismos para una mejor planificación, hasta el número total de horas establecido. La comunicación se realizará con una antelación de 48 horas, salvo urgencias que serán comunicadas lo antes posible, para su ejecución inmediata.

Una vez comunicada por parte del Responsable de FREMAP la necesidad, no se retrasarán más de 48 horas la ejecución de los trabajos, de la fecha indicada, salvo justificación, que será emitida por escrito, indicando los puntos en los que se basa dicha justificación.

En caso que durante el primer año natural no se haya consumido el total de horas, estas se acumularán para el siguiente año, siendo descontadas del importe de la última factura, si en ese segundo año de contrato existiese sobrante de horas.

Todos los materiales utilizados para la realización de los distintos trabajos que se soliciten, incluyendo el material necesario para los trabajos de preparación, tapado, ejecución, etc., serán a cargo de la empresa adjudicataria, con las mismas condiciones que el resto de materiales necesarios para las reparaciones objeto del presente contrato.

Dentro de la actividad de los pintores deberán contemplarse al menos el conocimiento técnico necesario y experiencia profesional en la aplicación y reparación de los siguientes materiales:

- Pintura Epoxi (en suelos, paredes y techo). Aplicación.
- Esmalte sintético (en suelos, paredes y techo). Aplicación.
- Texturglas / Veloglas. Colocación.
- Pintura Plástica. Aplicación.

Como orientación (estas unidades pueden cambiar cada año según necesidades), anualmente se están realizando las siguientes actuaciones:

- 1.200 m2 de pintura tipo epoxi o esmalte.
- 2.000 m2 de pintura plástica.
- 1.000 m2 de texturglas/ Veloglas.
- 20 % del total de las horas dedicadas a la sede social.

Dentro de la actividad de los albañiles deberán contemplarse al menos el conocimiento técnico necesario y experiencia profesional en:

- Realización de solados, alicatados, fijación de elementos (señalización, paso, etc.) colocación y reparaciones en escayola, fijaciones/reparación de paramentos verticales y horizontales en general.
- Trabajo de pacería, saneamiento, etc.
- Picajes, pasa muros, apertura de registros y tapado de los mismos, necesarios para localización de averías.

Para justificar la realización de los trabajos se entregarán al Responsable de FREMAP parte de trabajo donde se recojan las actuaciones realizadas, metros o descripción trabajos ejecutados, persona/as que los realizó, junto con los tiempos y materiales utilizados. Estas partes de trabajo se entregarán nada más finalizar la ejecución.

### 8.1.2 Organización del personal

La Empresa dotará de un sistema de localización fiable, de forma que las personas de cada turno estén localizadas, dentro del Centro, en todo momento. Desde el primer día de inicio del contrato, al menos uno de los operarios de mantenimiento por turno contará con teléfono móvil, con independencia de la localización permanente del Encargado. La compañía de telefonía móvil contratada por el adjudicatario, tendrá que tener cobertura en todo el complejo incluso en el interior de todos los edificios

El adjudicatario estará obligado a uniformar, por su cuenta, a todo el personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados, debiendo incorporar a cada trabajador una placa de identificación personal con foto, que deberán exhibir permanentemente en lugar visible durante su estancia en el Centro de Trabajo.

Para el control de presencia del personal del adjudicatario en las instalaciones, será necesaria la aportación mensual del extracto de fichajes mediante sistema fiable suministrado e instalado por el adjudicatario en las instalaciones (su ubicación será el taller de mantenimiento) objeto del Contrato, para la realización de dicho control. El responsable del contrato podrá solicitar en cualquier momento el listado de fichajes si lo cree necesario, para controlar la presencia de operarios en el Centro, no demorando su entrega en más de 24 horas desde su solicitud.

Al inicio del contrato y a partir de aquí, antes del primer día de cada mes, se elaborará un calendario en el que se recogerán la distribución de turnos de trabajo de todo el personal así como sus vacaciones que será entregado a los interlocutores del contrato por parte de FREMAP, de manera que permita que se tenga un conocimiento de cuál es el personal disponible y la cualificación del mismo en todo momento. Cualquier modificación que se realice en el mismo se notificará por escrito (correo electrónico) al Responsable de FREMAP, justificando dichos cambios.

En caso de enfermedad, permisos o vacaciones, el adjudicatario tendrá siempre el mismo número de personas por turno en las instalaciones objeto del contrato, respetándose la distribución de especialidades y turnos, reflejando dichos cambios en el calendario antes referido, sin coste alguno para Fremap

Cualquier cambio del personal asignado a este servicio por motivos diferentes a los expresados anteriormente tendrá como requisito previo e imprescindible la autorización por escrito de los interlocutores del contrato por parte de FREMAP.

El personal del adjudicatario cumplirá las normas establecidas en el centro, respetará a los usuarios del servicio de FREMAP, y a todos los que trabajan en el Centro. Siempre se tendrá en cuenta nuestro objetivo de dar la máxima calidad en el servicio.

Los interlocutores del contrato por parte de FREMAP podrán exigir la sustitución de alguno de los miembros del personal de la empresa contratada si este incumple las normas de actuación establecidas, si incurre en faltas profesionales repetidas (entendiéndose por repetidas 3 o más comunicadas de forma fehaciente), se comporta incorrectamente o carece de los conocimientos técnicos necesarios para trabajar en las instalaciones. Esta acción no se demorará más de una semana en llevarse a cabo desde la fecha de la notificación a la empresa adjudicataria. Esta sustitución no menoscabara la presencia mínima en el Centro

Todo el personal asignado al contrato tendrá que pertenecer y estar dado de alta en Seguridad Social en la empresa adjudicataria, excepto el personal subcontratado (en su caso) que estará dado de alta en la Seguridad Social en su correspondiente empresa.

### **8.1.3 Organización de los horarios y turnos de trabajo**

Los horarios de trabajo para el personal de la empresa adjudicataria se establecerán de la siguiente forma:

- Horario del encargado: de 08:00 horas a 16:00 horas de lunes a viernes.

Si fuese necesario por razones del servicio prolongar dicho horario o acudir al Centro fuera del horario marcado anteriormente, el importe de dichas horas extras no se repercutirá en ningún caso en FREMAP.

- Horario de los oficiales polivalentes de lunes a domingo, incluyendo festivos:
  - Horario de mañana: De 06:00 horas a 14:00 horas y 08:00 a 16:00.
  - Horario de tarde: De 14:00 horas a 22:00 horas.
  - Horario de noche: De 22:00 horas a 06:00 horas.

La presencia física necesaria permanente, de los oficiales de mantenimiento polivalentes en las instalaciones objeto del contrato, será como mínimo de:

- 4 Oficiales polivalentes en el turno de mañana de lunes a viernes. (2 Oficiales en el turno de 06:00 horas a 14:00 horas y 2 Oficiales de 08:00 a 16:00)
- 2 Oficiales polivalentes en el turno de mañana sábados, domingos y festivos.
- 2 Oficiales polivalentes en el turno de tarde todos los días de la semana, incluyendo sábados, domingos y festivos.
- 1 Oficial polivalente en el turno de noche todos los días de la semana, incluyendo sábados, domingos y festivos.

Esta distribución horaria (tanto la del encargado como la de los oficiales polivalentes), así como los turnos podrán modificarse por necesidades del servicio, siendo comunicadas dichas necesidades por parte de Fremap con 7 días naturales de antelación a la empresa adjudicataria.

En el caso de emergencia por parada o avería de alguna parte fundamental del Complejo, por la realización de alguna operación de mantenimiento que implique especial riesgo, el adjudicatario deberá poner a disposición de Fremap hasta el doble del personal del turno correspondiente sin que esto pueda ser repercutido económicamente.

#### **8.1.4 Especialidades de los Oficiales de mantenimiento Polivalentes**

Si bien todos los oficiales que formen la plantilla del Centro tendrán la categoría de Oficial de mantenimiento polivalente y desarrollarán todo tipo de trabajos de mantenimiento en relación con el presente contrato, al menos se contará dentro de la totalidad de la plantilla de oficiales con las siguientes especialidades:

- 3 especialistas en reparaciones e instalaciones eléctricas de Baja Tensión, con conocimientos en Alta Tensión.
- 2 especialistas en reparaciones e instalaciones de climatización y equipos de aire acondicionado. Al menos uno de ellos será especialista en frío Industrial.
- 1 especialista operador industrial de calderas.
- 1 especialista con conocimiento en soldadura (conocimientos principalmente en soldadura oxiacetilénica o autógena y eléctrica)
- 1 especialista en fontanería y saneamiento.

Todo el personal tiene que haber realizado el curso de formación para el mantenimiento higiénico-sanitario de instalaciones de riesgo en la transmisión de Legionelosis, de no tenerlo, dispondrá de un máximo de un mes para su obtención a partir del cual Fremap decidirá su continuidad o baja en la plantilla de no haberlo obtenido. Aparte de lo anterior, al menos uno de los oficiales por turno

deberá estar formado y autorizado como operador de calderas de ACS y tendrá conocimientos en reparaciones de instalaciones de Baja Tensión.

Fremap podrá admitir dentro de la plantilla asignada a este contrato a trabajadores de la empresa adjudicataria (en la categoría de oficiales de primera polivalentes) que no cumpliendo con la especificidad de la experiencia de mantenimiento en hospitales si cumplan con el resto de los requisitos recogidos en el pliego.

Fremap podrá solicitar a la empresa adjudicataria la sustitución de cualquiera de los operarios asignados al contrato en el supuesto de que o bien no cumpla con los requisitos antes indicados o haciéndolo no realice su cometido con la diligencia debida viniendo en este caso la empresa adjudicataria a sustituirlo por otro con la misma categoría profesional y experiencia. De no cubrirse la vacante del puesto correspondiente, se restará del importe de facturación la parte proporcional correspondiente al coste del operario, sin perjuicio del resto de penalidades dispuestas en el presente contrato.

### **8.1.5 Relaciones y obligaciones de carácter laboral**

Será de cuenta exclusiva del adjudicatario el pago de las retribuciones del personal propio o subcontratado que emplee para la realización del objeto de esta licitación.

El adjudicatario queda obligado a que todo el personal, propio o ajeno que emplee para la ejecución de los trabajos contratados, esté afiliado y en alta a la Seguridad Social, obligándose asimismo a cumplir con dicho personal toda la legislación laboral vigente.

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

En el supuesto de huelga laboral, el adjudicatario vendrá obligado a requerimiento de los interlocutores del contrato por parte de Fremap, y en el plazo y forma que la autoridad gubernativa determine, a designar las personas que han de cumplir los servicios mínimos dictados, deduciéndose del importe del contrato el coste económico de la huelga.

En ningún caso Fremap resultará responsable de las obligaciones del adjudicatario con sus trabajadores, aun cuando los despidos y medidas disciplinarias que adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento o interpretación del presente contrato.

A la extinción del contrato no podrá producirse en ningún caso la consolidación de las personas que hayan realizado los trabajos objeto del mismo como personal de FREMAP, repercutiendo cualquier gasto derivado de la extinción de la relación laboral en la empresa que haya tenido contratada a dicho personal.

En definitiva, el adjudicatario es de quien depende única y exclusivamente todo el personal, tendrá todos los derechos y deberes sobre dicho personal con arreglo a la legislación vigente y aquella que en lo sucesivo pueda promulgarse.

## **8.2 Medios materiales**

Serán por cuenta del adjudicatario la totalidad de herramientas, equipos de medida, elementos elevadores, plataformas y utillaje necesario para llevar a cabo las actividades objeto del presente pliego (aunque esto suponga el tener que alquilar algunos de estos elementos, cuyo coste será a cargo de la empresa adjudicataria), dotándose al personal, de aquellas, que en función de su especialidad sean necesarias para una perfecta ejecución de los trabajos. Asimismo serán por cuenta del adjudicatario dotar al taller de la maquinaria necesaria para la correcta ejecución del objeto del contrato.

Se pondrá a disposición del adjudicatario las instalaciones necesarias para talleres y vestuarios, si bien en ningún caso adquirirá derecho sobre los mismos, debiendo abandonarlos el mismo día en que se dé finalizada la relación contractual. Asimismo Fremap dispone actualmente de la maquinaria y herramienta reflejada en el **Anexo 5** que puede ser utilizada y será mantenida por el adjudicatario durante la vigencia del contrato (Herramienta de taller).

El adjudicatario deberá aportar en todo caso maquinaria, herramientas, equipos de medida a emplear para la correcta prestación del servicio objeto del contrato. Estos medios deben ser como mínimo los indicados en **Anexo 6**.

Los equipos de medida no son necesarios que estén permanentemente en las instalaciones objeto del presente contrato, pero tienen que estar siempre disponibles a requerimiento para su utilización cuando Fremap lo requiera en un plazo no mayor a 48 horas desde su solicitud. Junto con lo anterior, la empresa adjudicataria deberá dotar de un equipo informático (ordenador, monitor, teclado e impresora), incluyendo línea de datos fija externa a la red de Fremap (ADSL o similar), de la que será responsable del coste íntegro de la misma, para uso exclusivo de su personal de mantenimiento de cara a la realización de partes trabajo diario, conexión a PRISMA, etc. instalado en el Centro de Trabajo. La presentación de los citados medios de trabajo podrá ser exigido en cualquier momento por los interlocutores del contrato por parte de Fremap durante el periodo de vigencia del contrato, para el uso de los mismos.

El adjudicatario asumirá todos los materiales necesarios para cualquier tipo de mantenimiento a realizar dentro del Complejo (incluirá por tanto todos los edificios e instalaciones detalladas en el apartado 1.2 del presente pliego), cuyo coste unitario del material repuesto/sustituido o cambiado sea inferior a 600,00 € (PVP del fabricante e impuestos indirectos no incluidos), no dependiendo del número de unidades iguales que sean necesarias para la actuación (ejemplo: si el cambio de filtros de una máquina supone sustituir 4 filtros iguales de 200,00 € cada uno, será a cargo de la empresa el coste de los filtros, por ser inferior a 600,00 € el precio unitario de cada filtro, siempre teniendo en cuenta el importe sin impuestos incluidos) y con independencia de que el mantenimiento a realizar sea preventivo, correctivo (en todas su variantes) o técnico legal con dos excepciones:

- Modificaciones normativas aplicables.
- Los materiales necesarios para el mantenimiento de las instalaciones expresamente excluidas en los pliegos que regulan la presente licitación.

En caso de discrepancia en el precio del material a sustituir, FREMAP se reservará el derecho de contrastar el importe de los materiales aportado por la empresa adjudicataria de los artículos anteriormente descritos, asumiéndose como válido el presupuesto o lista de precios aportada por FREMAP en caso de discrepancia.

En este sentido dentro de este material se recogerá tanto el **material fungible** (Ej.: lámparas, fluorescentes, fusibles, resistencias, pilotos de cuadros eléctricos, tornillería, tacos, elementos de sujeción, materiales de sellado, siliconas, materiales adhesivos y fijación, pilas o baterías, abrasivos, discos de corte o de abrasión, materiales de limpieza o desengrasado, grasas, aceites y elementos de lubricación, electrodos para soldadura, líquido refrigerante, baterías, recarga de gas refrigerante de cualquier tipo que exista en la instalación incluyendo impuestos correspondientes al gas, manta de filtro o filtrina de distintas densidades, filtros de climatización (intermedios y absolutos), sal para descalcificadores, líquidos enzimáticos para la eliminación de olores en tuberías de saneamiento, atomizadores, filtros en general de todos los tipos, etc.), como los **repuestos** necesarios (Ej.: valvulería, mecanismos eléctricos, paramenta eléctrica, motores, bombas, rodetes, rodamientos, cojinetes, embragues, actuadores, reguladores, presostatos, sondas, interruptores, grifería, llaves de corte, bisagras, cerraduras, correas de transmisión, repuestos sistema de control del clima del edificio, repuestos instalaciones PCI (Siemens), etc.).

La relación anterior no es exhaustiva, por lo que se incluirán en este apartado todos aquellos elementos semejantes a los anteriores o que no estando incluidos, se puedan encontrar dentro de uno de los grupos.

Aparte de los materiales anteriormente indicados, el adjudicatario deberá asumir el coste total de los productos necesarios para el tratamiento de agua de consumo y calderas, que se utilizan en el día de hoy, como son: Hipoclorito sódico para agua potable (Hipoclorito de sodio 15% Cl activo), reductor de pH para aguas potables (Ácido clorhídrico al 33%), Hydro AFL (Mezcla líquida de poli fosfatos para evitar corrosiones y oxidaciones en tuberías de agua de consumo), Hydro-min (Agente acondicionador para el tratamiento de calderas de vapor y líneas de vapor), así como los todos los reactivos necesarios para la realización de la medición de los parámetros necesarios para el control de la calidad del agua.

Todos los materiales a sustituir o reemplazar recogidos en este apartado, serán iguales a existentes dentro de las instalaciones, objeto del presente pliego, teniendo como mínimo las mismas características técnicas.

Fremap se reservará el derecho de pedir directamente los materiales o repuestos recogidos anteriormente cuando se demore de forma injustificada la adquisición de los mismos y causando un perjuicio en el funcionamiento normal de las instalaciones, asumiendo el importe de los mismos la empresa adjudicataria. Una vez notificada la falta de material, la empresa adjudicataria tendrá que responder antes de 24 horas con el motivo del retraso, ante la falta de respuesta que justifique dicho retraso o si Fremap es capaz de tenerlo disponible en menor tiempo, FREMAP podrá solicitar dicho material. El importe de este material se restará de la facturación mensual fija correspondiente al contrato.

Queda excluido de este apartado el coste de los materiales necesarios para las operaciones de mantenimiento realizadas en las instalaciones exclusivas del edificio Sede Social, a excepción de las operaciones señaladas en el punto 3.5 del presente Pliego que será tratados de acuerdo a lo señalado en el punto 8.4.

### **8.3 Gestión del almacén del material destinado al mantenimiento de instalaciones**

El adjudicatario realizará una organización de cada uno de los espacios designados como almacenes, estableciendo una división de los artículos almacenados por secciones y subsecciones. No obstante, la citada organización será aprobada por el responsable del contrato designado por FREMAP.

Para cada una de las secciones establecidas deberá existir la siguiente documentación:

- a. Descripción codificada de la sección organizada por grupos de artículos.
- b. Ficha individual por artículo (valorada), con indicación del Stock – Standard.
- c. Movimiento diario de almacén (entradas y salidas).
- d. Resumen mensual de movimiento de almacén (entradas, salidas, inmovilizado).

FREMAP establecerá al inicio del contrato un stock de materiales que debe mantener el adjudicatario obligatoriamente durante toda la duración del contrato, lo que implica que la reposición de los almacenes, deberán ser ejecutados por el adjudicatario, manteniendo como mínimo, dicho stock. Este stock de mínimos será el necesario para asegurar la actividad sin paros y evitar la suspensión del servicio. A su vez marcará un stock de seguridad que en ningún caso se podrá mantener por debajo del mismo.

Dentro de los 10 días hábiles con posterioridad al inicio del contrato, Fremap trasladará la lista de existencias a la empresa adjudicataria, que deberá comprobarla durante los 5 días hábiles siguientes a la entrega de dicho stock. En caso de discrepancia se comprobará por personal de Fremap los errores de la lista junto con la persona designada por la empresa entrante. Pasado este tiempo, se dará por definitiva, salvo justificación, la lista entregada por Fremap. Para no influir en el servicio, durante el tiempo transcurrido en las acciones anteriores solo se podrá sacar material del almacén previa petición al Responsable de Fremap.

Durante la duración del contrato Fremap podrá solicitar en cualquier momento un contaje real (regularización) de almacén para comprobar la existencia real del mismo.

Toda la información de este sistema relativa a artículos, pedidos, recepciones, salidas de almacén, etc., de los artículos clasificados como de mantenimiento se realizará mediante el programa PRISMA, dentro del módulo de almacenes, establecido para la gestión de los mismos, de tal forma que es responsabilidad de la empresa adjudicataria el mantener un inventario actualizado del almacén en formato digital.

Mensualmente el adjudicatario presentará al responsable del contrato de Fremap, una relación exhaustiva de los materiales consumidos o utilizados para el mantenimiento y disponibilidad de sus equipos e instalaciones objeto del contrato, junto con el costo real de los mismos.

A la finalización del contrato, la empresa adjudicataria entregará a Fremap la existencia real del almacén, que debe de coincidir con la del inicio del contrato, Fremap dispondrá de 5 días hábiles para contrastarlo, descontando de la factura fija mensual el doble del valor de los materiales que no se localicen o no correspondan a lo aportado inicialmente.

#### **8.4 Materiales edificio Sede social**

Dado que las operaciones de mantenimiento en este edificio se realizaran por personal propio de Fremap, de acuerdo a lo señalado en el apartado 3.6 del presente pliego y los materiales no van incluidos, salvo lo señalado en el punto 3.5, el adjudicatario proveera una bolsa de 15.000 € anuales, impuestos no incluido, sobre los que Fremap realizara los pedidos de los distintos materiales necesarios exclusivamente para el mantenimiento objeto de la presente de licitación.

De cara a la solicitud del material, Fremap solicitara por escrito un presupuesto previo al adjudicatario de los materiales solicitados, el material no se suministrara hasta que acepte por escrito por parte de la persona designada por Fremap, dicho presupuesto.

Para justificación del suministro del material se emitirá un albarán que deberá ser firmado a la recepción del material en nuestras instalaciones y sobre todos los albaranes firmados se emitirá una única factura mensual, distinta de la correspondiente al Servicio, que recoga todos los materiales suministrados. Solo se facturara el material suministrado realmente, si no se llega al importe señalado anteriormente, el importe de dinero sobrante no será acumulativo en los siguientes años.

Para las condiciones de tiempos de suministro, precios de material y características, será igual a lo señalado para los materiales de mantenimiento que se describen en el apartado 8.2 del presente pliego y que serán principalmente de carácter fungible y repuestos, siguiendo la enumeración que se realiza en dicho apartado.

#### **8.5 Inscripción en Registros Públicos**

Para poder desarrollar adecuadamente el servicio objeto de contratación, los licitadores deberán estar en posesión de las siguientes inscripciones en registros industriales:

- Inscripción en el registro industrial de instalaciones eléctricas de Baja Tensión.

- Inscripción en el registro industrial de instalaciones eléctricas de Alta Tensión.
- Inscripción en el Registro Industrial de Instalaciones de Climatización e Instalaciones Térmicas y Certificado de Empresa Mantenedora de Instalaciones Térmicas de edificios.
- Autorización de Industria como empresa instaladora y mantenedora de aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios.
- Certificado de empresa instaladora, mantenedora o reparadora de aparatos fijos de aire acondicionado, refrigeración y bomba de calor, así como manipuladora de gases fluorados, según reglamento CE Nº 2015/2067 y RD 115/2017.
- Acreditación Empresa Mantenedora de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS).
- Inscripción en el Registro industrial de servicios relativos a la actividad Industrial división B.
- Inscripción en el registro industrial como empresa instaladora y reparadora de equipos a presión en su categoría EIP- 2.
- Inscripción en el registro industrial de instalaciones frigoríficas.
- Inscripción en el registro industrial de instaladores de gas.
- Inscripción el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas.

Con el fin de comprobar este aspecto, previa a la adjudicación del contrato, el licitador que haya presentado la oferta más ventajosa en relación calidad-precio deberá aportar como documentación requerida para dicha adjudicación copia de los certificados de inscripción antes mencionados, siendo requisito imprescindible para la adjudicación del contrato la presentación de esta documentación

## **9 EXCLUSIONES**

---

Quedan expresamente excluidas del ámbito de aplicación del contrato de Mantenimiento integral de las Instalaciones del Complejo de FREMAP en Majadahonda el mantenimiento y reparación de la maquinaria y/o equipos pertenecientes a las siguientes instalaciones:

### EDIFICIO HOSPITAL

- Equipamiento de Esterilización y Quirófanos: Sólo los señalados dentro del Anexo 2 (Contrato de mantenimiento suscrito con la empresa Matachana, los materiales que no están contemplados en dicho contrato, serán por cuenta del adjudicatario).
- Puertas de Quirófano: Sólo los señalados dentro del **Anexo 2** (Contrato de mantenimiento suscrito con la empresa Matachana).
- Reparaciones de la central de teléfonos y equipos telefónicos digitales.
- Reparaciones de informática (Centrales, redes y equipos), exceptuando alimentaciones eléctricas y la climatización de salas.
- Mantenimiento y reparación de aparatos elevadores: las recogidas en el **Anexo 2** (Contrato de mantenimiento de aparatos elevadores).

- Revisión periódica y reparaciones de la central de gases medicinales, su red de distribución y elementos terminales; las recogidas en el **Anexo 2** (Contrato de mantenimiento de instalaciones de gases medicinales).
- Central de producción de vacío, su red de distribución y elementos terminales: las recogidas en el Anexo 2 (Contrato de mantenimiento de instalaciones de gases medicinales).
- Central de producción de aire medicinal, su red de distribución y elementos terminales: las recogidas en el **Anexo 2** (Contrato de mantenimiento de instalaciones de gases medicinales).
- Mantenimiento de la central de control del clima Desigo. (Contrato de mantenimiento suscrito con la empresa Siemens, este contrato no contempla los materiales necesarios para las reparaciones, que serán por cuenta del adjudicatario).
- Mantenimiento y reparación de Sais. Sólo las recogidas en el **Anexo 2** (Contrato de mantenimiento suscrito con las empresa de mantenimiento de estos equipos).
- Mantenimiento y reparación de los grupos de frío indicados en el **Anexo 2** (Equipos recogidos en contrato mantenimiento con las empresas Carrier y Daikin, los materiales no contemplados en contrato, serán por cuenta del adjudicatario).
- Mantenimiento y reparación de la red exterior de riego (Contrato de mantenimiento del servicio de jardinería).
- Mantenimiento para la prevención de la Legionelosis; las operaciones incluidas en **Anexo 7**, que correspondan a las actuaciones de la empresa responsable por servicio, la adjudicataria del presente contrato realizará las operaciones correspondientes a FREMAP.
- Mantenimiento de equipos electro médicos.

No obstante, para lo relativo a las instalaciones de gases medicinales, producción de aire medicinal y bombas de vacío, se dará servicio en cuanto a control de existencias, aviso de pedidos, recepción de los mismos, cambio de botellas, primera revisión para analizar posibles fallos en alguna toma, bombas de vacío o compresores de aire medicinal, filtros, secadores, disparo de una protección, etc., garantizando la continuidad del servicio y sin perjuicio de enviar aviso de avería correspondiente, a la empresa responsable del mantenimiento de este tipo de instalaciones.

Para el resto de las instalaciones antes referidas, la empresa adjudicataria realizará una primera intervención intentando dar continuidad al servicio, reportando al Responsable de FREMAP en caso de no poder solucionar el problema. En ningún caso la empresa adjudicataria optará por no invertir tiempo o recursos en las reparaciones de estos equipos y decir que no se puede solucionar el problema para que se proceda directamente a dar aviso al proveedor del servicio correspondiente. Los avisos a las empresas antes recogidas se darán por el responsable de FREMAP, salvo autorización.

#### EDIFICIO RESIDENCIA

- Reparaciones de central de teléfonos y equipos telefónicos digitales.
- Reparaciones de informática (centrales, redes y equipos), exceptuando alimentaciones eléctricas y climatización de salas.
- Mantenimiento y reparación de aparatos elevadores las recogidas en el **Anexo 2** (Contrato de mantenimiento de aparatos elevadores).

- Mantenimiento de la central de control del clima Desigo (Contrato de mantenimiento suscrito con la empresa Siemens, no contempla materiales).
- Mantenimiento y reparación de Sais. Sólo las señaladas en el **Anexo 2** (Contrato de mantenimiento suscrito con las empresa de mantenimiento de estos equipos, los materiales no contemplados en contrato, serán por cuenta del adjudicatario).
- Mantenimiento y reparación de los grupos de frío indicados en el **Anexo 2** (Equipos recogidos en contrato mantenimiento con las empresas Carrier, los materiales no contemplados en contrato, serán por cuenta del adjudicatario).
- Mantenimiento y reparación de la red exterior de riego (Contrato de mantenimiento del servicio de jardinería).
- Mantenimiento para la prevención de la Legionelosis; las operaciones incluidas en **Anexo 7**, que correspondan a las actuaciones de la empresa responsable por servicio, la adjudicataria del presente contrato realizará las operaciones correspondientes a FREMAP.

Para la totalidad de las instalaciones antes referidas, la empresa adjudicataria realizará una primera intervención intentando dar continuidad al servicio, reportando al Responsable de FREMAP en caso de no poder solucionar el problema. En ningún caso la empresa adjudicataria optará por no invertir tiempo o recursos en las reparaciones de estos equipos y decir que no se puede solucionar el problema para que se proceda directamente a dar aviso al proveedor del servicio correspondiente. Los avisos a las empresas antes recogidas se darán por el responsable de FREMAP, salvo autorización.

#### OFICINA AUTÓNOMA

- Reparaciones de central de teléfonos y equipos telefónicos digitales.
- Reparaciones de informática (Centrales, redes y equipos), exceptuando alimentaciones eléctricas y climatización de salas.
- Mantenimiento y reparación de aparatos elevadores.
- Mantenimiento de la central de control del clima Desigo. (Contrato de mantenimiento suscrito con la empresa Siemens, no contempla materiales. El coste de los materiales, no contemplados en contrato, serán por cuenta del adjudicatario).
- Mantenimiento y reparación de Sais. Sólo las recogidas en el **Anexo 2** (Contrato de mantenimiento suscrito con las empresa de mantenimiento de estos equipos, los materiales no contemplados en contrato, serán por cuenta del adjudicatario).
- Mantenimiento y reparación de los grupos de frío indicados en el **Anexo 2** (Equipos recogidos en contrato mantenimiento con la empresa Carrier, los materiales no contemplados en contrato, serán por cuenta del adjudicatario).
- Mantenimiento y reparación de la red exterior de riego (Contrato de mantenimiento del servicio de jardinería).
- Mantenimiento para la prevención de la Legionelosis: las operaciones incluidas en **Anexo 7**, que correspondan a las actuaciones de la empresa responsable por servicio, la adjudicataria del presente contrato realizará las operaciones correspondientes a FREMAP.

Para la totalidad de las instalaciones antes referidas, la empresa adjudicataria realizará una primera intervención intentando dar continuidad al servicio, reportando al Responsable de Fremap en caso de no poder solucionar el problema. En ningún caso la empresa adjudicataria optará por no invertir tiempo o recursos en las reparaciones de estos equipos y decir que no se puede solucionar el problema para que se proceda directamente a dar aviso al proveedor del servicio correspondiente. Los avisos a las empresas antes recogidas se darán por el Responsable de Fremap, salvo autorización.

La adjudicataria quedará excluida del mantenimiento de todo el equipamiento electro-médico, en cuyo caso se limitará a proporcionar las condiciones necesarias en los puntos de conexión a las redes instaladas en el centro.

### SEDE SOCIAL

- Equipamiento de Cocina.
- Reparaciones de central de teléfonos y equipos telefónicos digitales.
- Reparaciones de informática (centrales, redes y equipos), exceptuando alimentaciones eléctricas y climatización de salas.
- Mantenimiento y reparación de aparatos elevadores.
- Mantenimiento y reparación de Sais. Sólo las recogidas en el **Anexo 2** (Contrato de mantenimiento suscrito con las empresas de mantenimiento de estos equipos, los materiales no contemplados en contrato, serán por cuenta del adjudicatario).
- Mantenimiento y reparación de los grupos de frío indicados en el **Anexo 2** (Equipos recogidos en contrato mantenimiento de Carrier, los materiales no contemplados en contrato, serán por cuenta del adjudicatario).
- Mantenimiento y reparación de la red exterior de riego (Contrato de mantenimiento del servicio de jardinería).
- Mantenimiento para la prevención de la Legionelosis.

Para la totalidad de las instalaciones antes referidas, la empresa adjudicataria realizará una primera intervención intentando dar continuidad al servicio, reportando al Responsable de FREMAP en caso de no poder solucionar el problema. En ningún caso la empresa adjudicataria optará por no invertir tiempo o recursos en las reparaciones de estos equipos y decir que no se puede solucionar el problema para que se proceda directamente a dar aviso al proveedor del servicio correspondiente. Los avisos a las empresas antes recogidas se darán por el Responsable de FREMAP, salvo autorización.

### RESTO DEL COMPLEJO

- Mantenimiento y reparación de la red exterior de riego (Contrato de mantenimiento del servicio de jardinería).
- Mantenimiento para la prevención de la Legionelosis: las operaciones incluidas en **Anexo 7**, que correspondan a las actuaciones de la empresa responsable por servicio, la adjudicataria del presente contrato realizará las operaciones correspondientes a Fremap.

Para la totalidad de las instalaciones antes referidas, la empresa adjudicataria realizará una primera intervención intentando dar continuidad al servicio, reportando al Responsable de Fremap en caso de no poder solucionar el problema. En ningún caso la empresa adjudicataria optará por no invertir tiempo o recursos en las reparaciones de estos equipos y decir que no se puede solucionar el problema para que se proceda directamente a dar aviso al proveedor del servicio correspondiente. Los avisos a las empresas antes recogidas se darán por el Responsable de Fremap, salvo autorización.

## **10 OBLIGACIONES MEDIOAMBIENTALES**

---

El adjudicatario deberá velar por el estricto cumplimiento de la normativa medioambiental vigente, así como aquella que se pudiera promulgar durante la duración del contrato en relación al objeto de licitación, adoptando para ello las medidas necesarias para su cumplimiento.

En el supuesto de producirse cualquier incidente medioambiental por él causado, el adjudicatario responderá frente a las consecuencias que pudieran derivarse del mismo, liberando a Fremap de cualquier responsabilidad y restaurando el entorno ambiental alterado.

Para evitar cualquier incidencia de origen medioambiental, el adjudicatario deberá adoptar las medidas preventivas oportunas que dictan las buenas prácticas de gestión, en especial las referidas a evitar emisiones contaminantes a la atmósfera, abandono de cualquier tipo de residuo, ruidos, teniéndose éstos también cuenta a la hora del uso de maquinaria.

Si a pesar de lo señalado en el párrafo anterior tiene lugar, durante la ejecución de los trabajos, cualquier tipo de incidente medioambiental, éste se comunicará inmediatamente a FREMAP, que podrá requerir al adjudicatario, incluso por escrito, la información al respecto que considere oportuno.

El Adjudicatario se responsabilizará de la gestión de todos los residuos producidos debido a su actividad dentro del Complejo, incluyendo aportación de certificados, asumiendo los costes de dicha Gestión

## **11 RECLAMACIONES**

---

El adjudicatario deberá resolver cualquier tipo de reclamación presentada por Fremap en relación a la calidad del servicio prestado, demoras en el arreglo de averías, facturas emitidas, etc. Estas reclamaciones deberán realizarse por canales unificados e integrados detallados más adelante, por el personal autorizado al efecto por Fremap.

- **Gestión de Reclamaciones**

El ofertante debe definir y llevar a cabo el proceso de control de gestión de las reclamaciones presentadas, actualizando en todo momento el estado de cada reclamación. Será imprescindible el acuse de recibo de cada reclamación presentada y el aviso de cierre de la misma, una vez efectuada su resolución.

- **Tiempo de resolución**

FREMAP establece como plazo máximo para la resolución, por el adjudicatario, ante reclamaciones presentadas por la Mutua, el siguiente:

- Si se refieren a aspectos del Mantenimiento (calidad, incumplimiento del plazo, daños ocasionados, etc.): 2 días.

- Si se refieren a aspectos administrativos (facturación, albaranes, etc.): 7 días.

- **Procedimiento de comunicación de reclamaciones**

Una vez producida una incidencia FREMAP presentará al adjudicatario la reclamación por correo electrónico dirigido al gestor de cuenta única asignado a la Mutua.

Una vez recibida la reclamación, el adjudicatario enviará acuse de recibo a FREMAP.

Antes del vencimiento del plazo máximo, el adjudicatario deberá responder/informar a FREMAP del estado de la reclamación indicando expresamente las acciones y medios puestos en marcha para la solución de la incidencia motivo de la reclamación.

Se entenderá que la incidencia motivo de la reclamación ha sido solucionada cuando exista conformidad expresa de FREMAP sobre el restablecimiento del servicio en las condiciones normales (se incluyen en el servicio tanto los aspectos técnicos del servicio como los administrativos).

## 12 PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

---

La empresa adjudicataria facilitará a sus trabajadores la totalidad de EPIs derivada de su evaluación de riesgos, estando los mismos obligados a su uso correcto en todas aquellas operaciones donde existan riesgos de accidentes que puedan prevenir con su utilización. El encargado o responsable de cada turno, será el responsable de vigilar por la utilización de los mismos de manera correcta. En caso de detección por parte de FREMAP de la no utilización de los equipos de trabajo, enviará escrito señalando la deficiencia detectada al servicio de prevención de la empresa adjudicataria, para que ponga todos los medios para la subsanación, reservándose el derecho de paralización de los trabajos que se estén desarrollando o amonestación a la persona que esté realizando el incumplimiento, si no se están contemplando las medidas de seguridad adecuadas.

Cualquier equipo de trabajo de la empresa de mantenimiento dispondrá de la declaración de conformidad y marcado CE o se ajustará a los requisitos del Anexo I establecidos en el R.D. 1215/1997 sobre condiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo si es de fecha anterior su comercialización, siendo obligación de la adjudicataria revisarlos periódicamente de manera que durante la vigencia del contrato los mismos cumplan con la legislación vigente.

Para la realización de cualquier actuación de mantenimiento en las instalaciones, se tomarán todas las medidas necesarias de prevención tanto para el personal que está realizando el trabajo como para el resto de usuarios del Centro en cuanto a medidas de protección, señalización, balizamiento, etc.

Todo el personal de mantenimiento, por su puesto de trabajo y cualificación, pertenece al equipo de primera intervención contra incendios. Por ello se le pedirá su intervención en caso de que fuese necesario, además de participar todo el personal tanto en las reuniones como ejercicios de simulacro que se realicen.

En el momento de inicio de actividades en las instalaciones de FREMAP, la empresa adjudicataria recibirá las **Normas de prevención para empresas externas**, de acuerdo a lo contemplado en el art. 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, documento que será de obligado cumplimiento durante toda la vigencia del contrato, así como cualquier actualización que pueda producirse en la misma.

## 13 ANEXOS

---

La relación de Anexos de este Pliego de Prescripciones Técnicas que a continuación se describen, se encuentran ubicados dentro de la carpeta con nombre ANEXOS.ZIP (subcarpeta Anexos Tecnicos):

- **Anexo 1:** Planos de distribución (Usos y superficies).
- **Anexo 2:** Relación de equipos objeto del presente contrato.
- **Anexo 3:** Planes de mantenimiento. Gamas
- **Anexo 4:** Puntos de control y tomas de datos diario.
- **Anexo 5:** Maquinaria propiedad de FREMAP.
- **Anexo 6:** Stock mínimo de maquinaria y equipos de medida a aportar por el adjudicatario.
- **Anexo 7:** Actuaciones a realizar por el adjudicatario en el contrato de mantenimiento higiénico sanitario para la prevención de la Legionelosis.
- **Anexo 8:** Calendario de revisiones por OCA y fechas revisiones anuales de mantenimiento Tecnico Legal.
- **Anexo 9:** Operaciones de mantenimiento a realizar por la empresa mantenedora de la piscina de Rehabilitación y la Fuente Ornamental.
- **Anexo 10:** Operaciones de mantenimiento a realizar por la empresa mantenedora en la central de bombeo de residuos