



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

ÁREA DE GOBIERNO DE PROMOCIÓN ECONÓMICA, EMPLEO Y
CALIDAD DE VIDA

ORGANISMO AUTÓNOMO DE DEPORTES

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES Y ELEMENTOS TÉCNICOS DE LA PISCINA CUBIERTA DEL ORGANISMO AUTONOMO DE DEPORTES.

1.- OBJETO DEL CONTRATO.- El presente pliego tiene por objeto definir las condiciones por las que se regirá la organización, planificación y ejecución de los trabajos para el correcto funcionamiento y normal mantenimiento de las instalaciones de la Piscina Cubierta y canchas de Squash del Palacio de los Deportes; instalación deportiva cuya gestión y administración es competencia del Organismo Autónomo de Deportes de Santa Cruz de Tenerife, siendo las finalidades del servicio tanto el mantenimiento de las óptimas condiciones de utilización de la instalación deportiva como el aseguramiento de su funcionamiento continuo, en las mejores condiciones, durante el horario de uso público de la instalación.

El horario de uso público de las instalaciones será de 08:00 a 22:00 horas de lunes a viernes, y de 09:00 a 20:00 los sábados, permaneciendo cerradas los domingos y festivos.

1.1.- Las especificaciones y características de la prestación, integrantes del objeto del contrato, son las siguientes:

a) Aportación de los medios y recursos humanos, técnicos y materiales necesarios para la correcta ejecución del servicio; en dichos recursos se incluirá el personal de coordinación del servicio, mantenimiento técnico, personal de limpieza, medios de equipamiento, maquinarias a utilizar, reposición en pinturas en general y vallados exteriores, y de los sistemas de seguridad contra incendios existentes en las instalaciones y, en general, cualquier recurso que no se encuentre englobado en alguno de los otros conceptos que más adelante se especifican.

b) Aportación por parte de la Empresa que resulte adjudicataria y a su total cargo y cuenta de los repuestos de todo tipo, productos, utensilios y fungibles de limpieza y realización de todas las reparaciones en general que demande la ejecución del servicio en todas sus instalaciones, comprometiéndose a la inmediata reposición de cuantos elementos se consideren imprescindibles para el buen funcionamiento de las instalaciones. En relación a los productos se incluirán las fichas técnicas que permitan contrastar sus características medioambientales y de seguridad e higiene.

c) Asunción por parte de la Empresa adjudicataria, de los gastos y responsabilidades que se originen en concepto de suministro de agua, combustible para la caldera de calefacción del agua de los vasos y vestuarios y productos químicos necesarios para el mantenimiento del nivel de calidad del agua de los vasos de las piscinas. En todos los casos, el adjudicatario responderá, frente al Organismo Autónomo de Deportes y frente a terceros, de todo lo relacionado con responsabilidades derivadas de cortes de suministros y/o inadecuación de cantidades y/o calidades de los mismos por circunstancias imputables a la Empresa adjudicataria.

d) Realización de mejoras técnicas en las instalaciones, encaminadas a su renovación e incremento de prestaciones al uso público de las mismas.

Correrán por cuenta del contratista todas las inversiones y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato salvo el suministro de electricidad requerido en las tareas del servicio, que será asumido por el Organismo Autónomo de Deportes.

Los licitadores deberán presentar una "Memoria técnica" en la que detallará el diseño del servicio propuesto y que se obliga a ejecutar en caso de resultar adjudicatario, con la descripción de las tareas concretas para la ejecución del

contrato, su frecuencia para obtener el resultado deseado y los recursos a emplear (personal, útiles, maquinaria y otros medios auxiliares), incluyendo su valoración económica.

1.2.- Las tareas propias del servicio son las que a continuación se relacionan, a título enunciativo y no necesariamente limitativo:

1.2.1 SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES, MAQUINARIA Y EQUIPOS

- Mantenimiento de la instalación eléctrica. Comprende los cuadros de baja tensión, luminarias, proyectores y líneas, incluso los situados al exterior, instalaciones de puesta a tierra.
- Mantenimiento de la red de agua potable, saneamiento y pluviales. Comprende acometidas de agua, griferías, sanitarios, conducciones de agua potable, de aguas fecales y pluviales.
- Mantenimiento de los equipos de bombeo y filtración del agua de los vasos. Comprende el mantenimiento predictivo, preventivo, conductivo y correctivo, incluso de válvulas y conducciones.
- Mantenimiento de la instalación de energía solar térmica y todos sus equipos, los paneles solares, vasos de expansión, bombas, intercambiadores de calor, control de la instalación, bombas de calor y el resto de componentes de la instalación.
- Mantenimiento de línea de vida horizontal (equipos de protección colectivos) incluyendo certificado de las mismas.
- Mantenimiento y tratamiento del agua de los vasos de las piscinas mediante la aplicación de productos adecuados, con sujeción a las normativas técnico-sanitarias que en cada momento sean aplicables en cuanto a niveles de calidad del agua.
- Dicho mantenimiento habrá de garantizar la calidad del agua dentro de los parámetros que exige la legislación vigente, aportando y dosificando los reactivos necesarios para ello, respondiendo directamente frente a la autoridad administrativa competente del cumplimiento de los citados parámetros así como de cumplimentar los datos necesarios en el Libro Registro correspondiente. Se establecerá y seguirá un exhaustivo control de calidad que incluya la realización quincenal de ensayos de laboratorio firmados por un facultativo competente cuyos resultados se expondrán al público.
- Atender con carácter prioritario, las instalaciones, instalaciones técnicas, instalaciones de emergencia, sistemas y equipos de:
 - Tratamiento químico del agua para los vasos de piscinas: dureza del agua, regulación del PH, sólidos en suspensión, desinfección/clorificación, etc.
 - Tratamiento físico del agua para los vasos de piscinas: prefiltrado, bombeo, filtrado, lavados y centrifugados, recalentamiento, dosificación de reactivos, desinfección, etc.
 - Control del aire de renovación.
 - Producción del agua caliente sanitaria, almacenamiento y distribución.
 - Instalaciones automatizadas de los sistemas.
 - Comprobación y pruebas de los sistemas de emergencias, contra incendios y de seguridad.
 - Climatización y ventilación.
 - Tratamiento del agua de alimentación de calderas: descalcificadores, desmineralizadores, desgasificación térmica, etc.
 - Desagüe, renovación de agua y saneamiento, etc.

- Tratamiento del agua de uso diario
 - Otras de naturaleza análoga.
- Mantenimiento de la caldera de climatización del agua de los vasos.- Comprende el mantenimiento predictivo, correctivo, conductivo y preventivo, incluyéndose en dicha coordinación aspectos tales como optimizaciones de consumo, intercambiador y conducciones.
 - Realizar en dichas instalaciones las modificaciones y mejoras necesarias para su puesta a punto.
 - Cumplir estrictamente con las exigencias y actuaciones que se deriven del total cumplimiento de la legislación, que en todo momento sea vigente respecto a las piscinas de uso público, y que se relacionen directamente con el cometido de su servicio. Con especial incidencia en el estado de salubridad de aguas, temperaturas y conservación del entorno ambiental.
 - Cuidar que las dependencias e instalaciones a su cargo se encuentren siempre en perfecto estado de funcionamiento y de uso.
 - Responsabilizarse de los medios mecánicos y materiales a su cargo. Efectuar el recuento e inventario de dichos medios y prever su reposición necesaria.
 - Controlar y planificar el aprovisionamiento de productos y aditivos necesarios. Elaborar las solicitudes de pedido.
 - Determinar y efectuar el seguimiento preventivo, cumplimentando un cuaderno de operaciones y consumos específicos para cada sistema y equipo.
 - Elaborar partes diarios indicando trabajos realizados, horas invertidas, materiales empleados. Control de personal a su cargo e incidencias del servicio y comunicar al responsable cualquier anomalía que se produzca. Elaborar un informe mensual sobre las intervenciones efectuadas, donde aparezcan descritos los trabajos, y el histórico de operaciones realizadas sobre una misma pieza o máquina.
 - Disponer de un libro de instrucciones en la sala de máquinas.
 - Los materiales, máquinas y productos químicos necesarios que el adjudicatario empleara para la prestación del servicio, serán por cuenta exclusiva del mismo, y se consideran incluidos en el precio del contrato.
 - Se presentará una vez al mes los resultados del analizador de combustión de la caldera para comprobar que los valores se encuentren dentro de los parámetros permitidos.
 - Se realizará una inspección trimestral a fondo de la instalación eléctrica por parte de la empresa adjudicataria entregando un informe con los resultados al Organismo Autónomo de Deportes.
 - Una vez al año se contratará una Inspección de la instalación eléctrica a un Organismo de Control Autorizado elegido por el Organismo Autónomo de Deportes cuyo pago será por cuenta del adjudicatario.
 - El adjudicatario elaborará un programa de autocontrol según el artículo 40 del Decreto 212/2005 de 15 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de Piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias además de cumplir con el mencionado Decreto.
 - Además de las revisiones mencionadas anteriormente se deberán realizar las exigidas por los siguientes Reglamentos que le son de aplicación a las distintas instalaciones: Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio , por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Real Decreto 1942/1993 de 5 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.

El programa de mantenimiento se establece en base a cuatro vertientes:

Mantenimiento Predictivo.- Revisiones periódicas para detectar cualquier condición que pudiera impedir el uso apropiado y seguro del dispositivo y poder corregirla, manteniendo de ésta manera cualquier herramienta o equipo en óptimas condiciones de uso.

Mantenimiento Preventivo.- Hacer los ajustes, modificaciones, cambios, limpieza y reparaciones necesarios para mantener cualquier herramienta o equipo en condiciones seguras de uso, con el fin de evitar posibles daños al operador o al equipo mismo. Incluyendo el mantenimiento técnico legal.

Los trabajos de conservación, limpieza y tratamiento del agua estarán sujetos a un plan de mantenimiento preventivo que la Empresa deberá aportar como documentación técnica para la contratación. Se incluirá la relación de repuestos, materiales y maquinaria necesarios para la prestación del servicio así como las fichas con los trabajos específicos de mantenimiento de cada equipo o instalación.

Mantenimiento Conductivo.- Constituido por las tareas y operaciones para el normal funcionamiento diario de las instalaciones.

Mantenimiento Correctivo.- Reparar, cambiar o modificar cualquier herramienta, maquinaria o equipo cuando se ha detectado algún fallo o posible fallo que pudiera poner en riesgo el funcionamiento seguro de la herramienta o equipo y de la persona que lo utiliza.

Será realizado por el personal aportado por la Empresa adjudicataria. Sólo en casos excepcionales y justificados en los que fuera necesaria la contratación de medios externos, ésta se verificará por el Organismo Autónomo de Deportes contra su presupuesto, atendiendo en lo posible a la propuesta técnica razonada relativa a la adjudicación cuya expedición se interesará a la Empresa adjudicataria. Fuera del horario de uso habitual de las instalaciones, incluido domingos y festivos, así como de los horarios de prestación del servicio que se pacten, la empresa adjudicataria deberá disponer de un servicio para atender a las incidencias que pudieran producirse, con comunicación permanente a través de dos teléfonos móviles alternativos y un tiempo de respuesta efectiva inferior a una (1) hora.

En cualquier caso, el Organismo Autónomo de Deportes de Santa Cruz de Tenerife se obliga a comunicar periódicamente a la Empresa adjudicataria tanto los horarios y tipología de usos habituales de la instalación deportiva como aquéllos otros, de carácter ocasional y esporádico, que puedan programarse dentro de horarios no habituales, tales como competiciones, festivales, torneos y asimilados, todo ello a efectos de que se realicen las oportunas previsiones y se extremen precauciones al respecto.

1.2.2. SERVICIO DE LIMPIEZA

- Limpieza.:
- Mantener la limpieza de los vestuarios, servicios públicos, accesos, terrazas, espacios comunes, gradas, canchas de squash, playa, bordillos y fondo de los vasos de la piscina, oficinas y demás habitáculos que se encuentran en el interior del edificio del Centro y en su caso, previamente delimitado, oficinas, salas de reuniones, gimnasio y resto de partes del inmueble salvo, en su caso, la cafetería que se encuentre instalada y en su caso zona de comedor que correrá por cuenta del concesionario correspondiente. Incluirá los suelos, paredes, puertas y ventanas, mobiliario, cristales, piezas sanitarias, barandillas y escaleras. Se empleará la maquinaria y útiles más adecuados para cada operación que deberán ser suministrados por el contratista así como los productos de limpieza y fungibles que se consuma.
- Limpieza de terraza, entorno de los vasos y gradas.
- Limpieza del interior de los vasos mediante robot, incluyendo aspiración de fondo, eliminación de algas y retirada de flotantes.
- Limpieza y mantenimiento global de la sala de máquinas, almacenes de productos, dependencias habilitadas para su utilización por el personal del servicio y análogas.
- Contratación de los suministros adecuados según se detalla con anterioridad en la presente cláusula.

- Realización de mejoras en las instalaciones conforme al programa que resulte aprobado por el órgano de contratación con motivo de la adjudicación.
- Desinfección y tratamiento contra plagas y otros agentes nocivos.- Será asimismo de cuenta del adjudicatario la realización de los servicios de tratamiento adecuado y preventivo de todo tipo de insectos (cucarachas, abejas, mosquitos, pulgas etc.), roedores, con la periodicidad que se determine.
- El adjudicatario presentará un planning de trabajo donde describan las operaciones a realizar de forma diaria, semanal, mensual y anual y aquellas que considere con otra periodicidad. Deberán aparecer los medios para el trabajo y los productos a utilizar.
- Dichas operaciones se realizarán como mínimo con la periodicidad siguiente:

A- DIARIAMENTE:

- Limpieza con medios adecuados de las playas de los vasos natatorios y zona de gradas perimetrales.
- Limpieza de fondo de los vasos de piscina con robot de limpieza fondo con especial atención a las arquetas de aspiración y zona profunda.
- Barrido y fregado de la cancha de squash, antes de su apertura. Mantenimiento de la limpieza de la misma durante el horario de apertura.
- Barrido, fregado y desinfección minuciosa de vestuarios, duchas y servicios sanitarios (suelos, paredes, aparatos higiénico sanitarios, alcachofas de ducha, espejos y accesorios)
- Todos los pavimentos, servicios higiénicos y lavabos deberán ser fregados diariamente y desinfectados.
- Pasillos y vestuarios: barrido y fregado del piso y lavado y desempolvado de los pasamanos, canalizaciones, armarios de incendios y todos los elementos existentes.
- Oficinas, control de acceso, recepción, zonas de estancia, despachos, etc: barrido y fregado de piso, desempolvado del mobiliario en general, lavándolos en caso de necesidad.
- Botiquines y salas de cura: barrido y fregado y desinfección minuciosa de los pavimentos, servicios higiénicos, lavabos y totalidad de accesorios.
- Retirada de residuos y limpieza de papeleras.
- Desempolvado del mobiliario, teléfonos y equipos informáticos, extintores, canalizaciones, etc.
- Limpieza de puertas, cristales, mostradores, mamparas y superficies divisorias.
- Almacenes de material deportivo: barrido y fregado del piso y desempolvado en general.
- Aquellas que por su necesidad El Organismo Autónomo de Deportes considere que deban hacerse.

B. SEMANALMENTE:

- Limpieza a fondo de azulejos de los servicios, así como puertas, cristales, mamparas y superficies divisorias. Será necesario para esta limpieza el uso de una máquina de agua caliente a presión.
- Limpieza de repisas de ventanas
- Limpieza y aplicación de productos conservadores y restauradores de muebles y objetos de decoración
- Limpieza de techos y paredes de todas las dependencias del edificio de fácil accesibilidad.

C. CUATRIMESTRALMENTE:

- La superficie acristalada de la piscina cubierta será limpiada y abrillantada como mínimo cada cuatro meses, siendo asimismo por parte de la empresa todos los medios de elevación, andamiaje, elementos de protección y seguridad, etc, necesarios para la realización de los trabajos necesarios

D. ANUALMENTE:

- Coincidiendo con interrupciones de actividad, se deberá hacer una limpieza escrupulosa y concienzuda, ya que posteriormente se desinfectarán las distintas dependencias.
- Tratamiento de legionela.
- En el mes que indique el Organismo Autónomo de Deportes se deberá cambiar por completo el agua de los vasos natatorios realizando una limpieza exhaustiva incluso los depósitos de compensación.

Atendiendo al plazo de ejecución del presente contrato, sólo se exigirá al contratista, respecto de los trabajos de periodicidad anual, el cumplimiento de la obligación de tratamiento de legionela.

E. En la ejecución del servicio el adjudicatario empleará la maquinaria y materiales adecuados, según las características de los distintos locales, en superficies, mobiliario y demás elementos.

La composición de los productos, líquidos y detergentes que se utilicen serán los habitualmente empleados en los servicios de esta naturaleza, prohibiéndose el empleo de aquellos que por su concentración y composición dañen, produzcan corrosión o perjudiquen las superficies sobre las que se aplican especialmente en metales y mobiliario.

F. Los materiales, máquinas, productos y demás útiles a emplear en la prestación del servicio de limpieza serán por cuenta exclusiva del adjudicatario y se consideran incluidos en el precio del contrato, también estará obligado a dotar de papel higiénico, jabón líquido y contenedores higiénicos en la totalidad de servicios higiénicos de los edificios y dependencias del complejo.

G. Los restos, papeles, desperdicios y residuos de toda clase que se produzcan, se depositarán en bolsas en contenedores en el lugar que se señale para su posterior recogida por el servicio de limpieza.

1.4.- Medios materiales y humanos integrados en el servicio.- El adjudicatario deberá suministrar y poner a disposición a su costa el equipamiento de taller, materiales, maquinaria auxiliar y repuestos necesarios para la prestación del servicio, en base a la propuesta valorada que incluya en la proposición para la contratación

y será por cuenta del adjudicatario la reposición de equipamiento y material deportivo que se encuentre en mal estado, tomando esta determinación el responsable del Organismo Autónomo de Deportes. El material de limpieza, entendido éste como útiles, robot de limpieza de fondo de piscinas, productos, utensilios y fungibles, será suministrado en su totalidad, en todo caso, por el adjudicatario. En igual forma se habrá de operar respecto a los medios preventivos y paliativos de insectos y plagas. El suministro de herramientas y repuestos se deberá realizar durante el primer mes de vigencia del contrato; el resto de medios se suministrará cuando fuere necesario. El adjudicatario deberá poseer los aparatos necesarios y obligatorios para el correcto mantenimiento de las instalaciones y que son exigidos en los diferentes Reglamentos según el tipo de instalación como por ejemplo: el analizador de combustión para el conocimiento y control de los parámetros de la caldera, se deberá analizar una vez al mes entregando la hoja de resultados al Responsable del Organismo Autónomo. Para el mantenimiento de la instalación eléctrica tendrá como mínimo los siguientes medios técnicos: telurómetro, medidor de aislamiento, multímetro, medidor de corrientes de fuga, detector de tensión, analizador registrador de potencia y energía trifásica, equipo verificador de interruptores diferenciales, equipo verificador de la continuidad de conductores, medidor de resistencia de bucle, luxómetro, herramientas comunes y equipo auxiliar. Se deberá presentar un informe trimestral con los valores obtenidos de las distintas mediciones al Responsable del Organismo Autónomo.

El adjudicatario dispondrá para la prestación del servicio de personal cualificado para el desempeño de las funciones propias del objeto del contrato y de las ramas profesionales adecuadas. El Técnico Responsable deberá tener la titulación de Técnico en Montaje y Mantenimiento de Instalaciones de Frío, Climatización y Producción de Calor, correspondiente a la Formación Profesional de Grado Superior y con una experiencia de al menos 5 años en puestos similares. El Ingeniero Responsable tendrá la titulación de Ingeniero Técnico Industrial con una experiencia de 3 años como mínimo en puestos similares. Los Técnicos de mantenimiento serán técnicos de Grado Medio con titulación de Técnico en Montaje y Mantenimiento de Instalaciones de Frío, Climatización y Producción de Calor. El personal de limpieza deberá tener experiencia en el desempeño de servicios de limpieza. Deberá mantenerse la instalación en perfectas condiciones de limpieza e higiene para su uso durante todo el horario de apertura al uso público, que comprende de lunes a viernes laborables de 8:00 a 22:00 y sábados de 9:00 a 20:00. En esos mismos días y horarios se deberá realizar el servicio por el personal de mantenimiento, garantizándose las condiciones óptimas de apertura diaria al uso público y la disponibilidad de servicio permanente de incidencias previsto en la cláusula 1.3 del presente pliego.

El Técnico Responsable será el interlocutor con el Organismo Autónomo de Deportes en las cuestiones relacionadas directamente con el servicio, y que deberá estar permanentemente localizable.

El adjudicatario garantizará la adecuada uniformidad en los trabajadores asignados al servicio, así como la realización de los trabajos con la máxima diligencia y corrección.

1.5.- Mejoras.- El adjudicatario se obliga a ejecutar el programa de mejoras propuestas en su oferta durante el período que se fije por el Organismo Autónomo de Deportes, dentro del periodo al que responde el programa, en función de las necesidades y oportunidad, máxime cuando su ejecución suponga el cierre al uso público de la instalación deportiva. El plazo de ejecución será el que se establezca en el programa que se oferte y en los casos de incumplimiento, acreditada la imputabilidad de responsabilidad en su caso, se estará a las disposiciones legales vigentes en materia de contratación administrativa sin perjuicio de lo que pueda contemplarse al efecto en el presente Pliego. En todo caso, el Organismo Autónomo de Deportes vendrá obligado a preavisar a la Empresa adjudicataria de los períodos de ejecución de las mejoras con una antelación mínima de sesenta días naturales al de inicio de la actuación. Se considerarán incluidos en el programa de actuaciones todos los gastos que se deriven de la ejecución de los trabajos, incluidos transportes, mano de obra, materiales, licencias, impuestos y cualesquiera otros.

2.- SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL EXIGIBLE PARA LICITAR.-

La solvencia técnica o profesional de los empresarios deberá apreciarse teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que deberá acreditarla en el ámbito de la presente contratación a través de los medios siguientes:

a) Las titulaciones académicas o profesionales de los empresarios y del personal de dirección de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato.

b) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años que incluya importe, fechas y beneficiarios públicos o privados de los mismos.

c) Una descripción del equipo técnico y unidades técnicas participantes en el contrato, estén o no integrados directamente en la empresa del contratista, especialmente de los responsables del control de calidad.

d) Una declaración del material, instalaciones y equipos técnicos de que disponga el empresario para la realización del contrato.

e) Una declaración de las medidas adoptadas por los empresarios para controlar la calidad, así como los medios de estudio y de investigación de que dispongan.

Tales medios de acreditación podrán ser sustituidos por los que consten en el certificado de inscripción en el Registro de Contratistas de la Comunidad Autónoma de Canarias que el licitador aporte.

La empresa adjudicataria deberá estar inscrita en la Dirección General de Industria como Instalador Autorizado y Mantenedor de Instalaciones Eléctricas en Baja Tensión, Instalador Autorizado y Mantenedor de Instalaciones Térmicas en Edificios e Instalador Autorizado y Mantenedor en Instalaciones de Protección Contra Incendios en todas sus especialidades. Se entregará a la persona responsable del Organismo Autónomo de Deportes mensualmente el TC2 de la persona habilitada en la Dirección General de Industria en cada instalación.

Las empresas deberán acreditar en la oferta que cuentan con sistemas de gestión debidamente implantados y certificados en los siguientes ámbitos:

Gestión de calidad ISO 9001 o similar
Gestión Medioambiental ISO 14001 o similar.

3.- PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.-

3.1- Todas las tareas se realizarán con criterios ambientales con el objeto de reducir su impacto ambiental. Los productos y la maquinaria, así como la gestión de los residuos que se utilicen, deberán cumplir los requerimientos ambientales determinados en el pliego.

3.2- Los productos de limpieza utilizados cumplirán con los requisitos definidos en alguna ecoetiqueta.

3.3- En el caso de que los productos cumplan estos requisitos pero no cuenten con algunas de las etiquetas señaladas, el fabricante y/o distribuidor deberán adjuntar toda la información necesaria que garantice que el producto cumple estos requisitos.

3.4.- Se hará un uso eficiente de la energía y del agua.

3.5- La sustitución de las luminarias se realizará por sistemas de iluminación de bajo consumo.

3.6- La gestión de los residuos inertes serán gestionados de acuerdo con el sistema de recogida selectiva existentes. Los residuos peligrosos deberán gestionarse de acuerdo con su propia normativa.

3.7- Todas las actuaciones que se realicen tienen que cumplir con el CTE y con el RITE.

4.- DURACIÓN DEL CONTRATO.- El plazo de ejecución del contrato será de cuatro (4) meses. Dicho plazo tendrá carácter improrrogable.

5.- PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y FACTURACION.- El presupuesto máximo de este contrato asciende a la cantidad de CINCUENTA Y CUATRO MIL EUROS (54.000,00€), por los cuatro meses de contrato.

Dicho presupuesto de licitación queda desglosado de la siguiente manera:

1- PERSONAL:

- De limpieza: 2 operarios
- Técnicos de Mantenimiento: 1 operarios
- Ingeniero Responsable: 1 Ingeniero Técnico.
- Técnico Responsable: 1 Técnico.

El importe previsto para el personal asciende a la cantidad de 29.675,13€.

6% de Beneficio Industrial 1.780,51€

El total previsto para el personal asciende a la cantidad de **31.455,64€**

2- MATERIALES:

- Materiales varios para reparaciones y mantenimientos en general: 2.815,32€
- Repuestos eléctricos, de fontanería, productos y fungibles de limpieza, desinfección y control de plagas: 2.631,68€.

El importe previsto para el material asciende a la cantidad de 5.447,00€

6% de Beneficio Industrial 326,82€

El total previsto para el material asciende a la cantidad de **5.773,82€**

3- GASTOS DE SUMINISTROS:

- Agua: 2.883,72€
- Combustible de caldera: 8.403,01€
- Productos químicos: 2.142,30€

El importe previsto para los gastos de suministro asciende a la cantidad de **13.429,03€**

4- INVERSIÓN EN EQUIPOS TÉCNICOS:

- La cantidad prevista para inversión en equipos técnicos asciende a 3.152,36€

6% de Beneficio Industrial 189,14€.

El total previsto para Inversiones en Equipos Técnicos asciende a la cantidad de **3.341,50€**

El abono de las cantidades se realizará de la forma siguiente:

1.- Mediante facturación mensual proporcional en relación con el presupuesto anual por los conceptos de aportación de recursos humanos, materiales y técnicos integrados en el servicio, así como de repuestos eléctricos, de fontanería, productos y fungibles de limpieza y realización de reparaciones en general, de acuerdo con el cumplimiento de la buena ejecución del servicio, contando con el Vº Bº del responsable designado por el Órgano de Contratación y la conformidad de los órganos de gestión y gobierno competentes.

2.- Con respecto a suministros de agua, combustible para la caldera de climatización del agua de los vasos y vestuarios y productos químicos, tales conceptos se repercutirán en factura siempre que puedan adjuntarse a la misma las copias auténticas de la facturación realizada por las Empresas suministradoras, a efectos de justificación de gastos. Dichos conceptos, siempre que así proceda, se facturarán conjuntamente con los establecidos en el número anterior, debiendo contar con el Vº Bº del responsable designado por el Órgano de Contratación y la conformidad de los órganos de gestión y gobierno competentes.

Atendiendo al tipo de servicio de que se trata, y a fin de promover el uso y consumo racional y fomentar las actuaciones del adjudicatario relativas a lograr las mejoras técnicas que posibiliten dichos consumos racionales, se establece una bonificación o premio de gestión para aquellas facturaciones relacionadas con estos suministros que sean inferiores al presupuesto económico aprobado al efecto. En estos casos, en cada anualidad se calculará la diferencia existente a la baja entre la cifra de presupuesto ofertado por el adjudicatario correspondiente a la citada anualidad para atender a facturaciones por estos conceptos y la cifra de importe realmente facturado, constituyendo el 50% de la cantidad resultante el premio de gestión que corresponde satisfacer al adjudicatario. En el caso de que el coste de los suministros citados anteriormente supere el importe del presupuesto aprobado para este concepto de facturación, el adjudicatario correrá a su riesgo y ventura con las posibles diferencias al alza.

6.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

- Oferta económica 70 puntos
- Medios Técnicos..... 30 puntos

Oferta económica: Se puntuará con 5 puntos a la oferta económica que iguale el presupuesto establecido por la Administración y con 70 puntos a la oferta más ventajosa económicamente, esto es, a la oferta del licitador que ofrezca el precio más económico, obteniéndose el resto de forma proporcional.

Medios técnicos: Se puntuará con 5 puntos a la oferta que ofrezca un menor número de medios y con 30 puntos a la oferta más ventajosa, esto es, a la oferta del licitador que ofrezca un mayor número de medios, obteniéndose el resto de forma proporcional

Los medios a valorar en este criterio incluyen, además de los recursos humanos necesarios para ejecutar el servicio, aquellos otros de naturaleza técnica o material que puedan redundar en su calidad y más correcta prestación.

7.- PREVISIONES EN MATERIA DE PERSONAL POR PARTE DEL ADJUDICATARIO.-

7.1.- En el caso de que un convenio colectivo del sector así lo obligue, el adjudicatario deberá subrogar a la totalidad del personal del adjudicatario actual en las mismas condiciones laborales. En este caso, el adjudicatario del servicio deberá contemplar el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) La planificación de los trabajos que se proponga por el licitador debe realizarse con el personal subrogado, incluso las sustituciones necesarias por vacaciones o licencias de convenio.
- b) La contratación de cualquier nuevo trabajador que requiera la ejecución de este servicio o la ampliación en horas de los contratos laborales actuales, deberá ser justificada por el contratista y autorizada, en su caso, por la Administración con carácter previo.

7.2.- El personal destinado a la ejecución del servicio deberá estar convenientemente uniformado e identificado y disponer de los equipos de protección individual que determine el correspondiente estudio de prevención de riesgos laborales.

ANEXO I: OPERACIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO

OPERACIONES DE REVISIÓN Y PERIODICIDAD

INSTALACIONES TÉRMICAS E HIDRÁULICAS

Simbología:

Q	Quincenal
M	Mensual
6A	Seis veces al año (cada 2 meses)
4A	Cuatro veces al año (trimestral)

2A	Dos veces al año (semestral)
A	Una vez al año (anual)
I	Intensivo

Bombas de Calor.-

Mantenimiento tipo “M”.-

- Limpieza de baterías del condensador.
- Comprobación nivel de refrigerante y humedad a través del visor.
- Comprobación de nivel de aceite y restablecimiento si es necesario.
- Comprobación de salto térmico del agua en evaporador a plena carga.
- Comprobación de salto térmico del aire en condensador a plena carga.
- Comprobación de funcionamiento de interruptor de flujo.
- Comprobación de presión diferencial del agua en evaporador.
- Comprobación del funcionamiento de la resistencia del cárter de cada compresor.
- Comprobación del funcionamiento de purgadores.
- Comprobación del funcionamiento de electroválvulas.
- Comprobación de funcionamiento de bomba de aceite de cada compresor.
- Repasar secuencia de arranque y control de capacidades.
- Comprobación de ajuste de termostato antihielo.
- Comprobación de estado general verificando la ausencia de manchas de aceite, vibraciones anormales, elementos sueltos, o alguna rotura de componentes de la planta enfriadora.

Mantenimiento tipo “I”.-

- Limpieza de baterías del condensador.
- Comprobación nivel de refrigerante y humedad a través del visor.
- Comprobación de nivel de aceite y restablecimiento si es necesario.
- Comprobación de salto térmico del agua en evaporador a plena carga.
- Comprobación de salto térmico del aire en condensador a plena carga.
- Comprobación de funcionamiento de interruptor de flujo.
- Comprobación de presión diferencial del agua en evaporador.
- Comprobación del funcionamiento de la resistencia del cárter de cada compresor.
- Comprobación del funcionamiento de purgadores.
- Comprobación del funcionamiento de electroválvulas.
- Comprobación de funcionamiento de bomba de aceite de cada compresor.
- Repasar secuencia de arranque y control de capacidades.
- Comprobación de ajuste de termostato antihielo.
- Comprobación de estado general verificando la ausencia de manchas de aceite, vibraciones anormales, elementos sueltos, o alguna rotura de componentes de la planta enfriadora, revisión de pintura si es necesario.
- Comprobación de temperatura en separador de aceite.
- Comprobación de estado físico de la batería del condensador, alertando en caso de síntomas de corrosión.
- Test acidez del aceite de los compresores, cambio si fuera necesario.
- Comprobación presiones del refrigerante, aspiración y descarga.
- Comprobación de recalentamiento en aspiración.
- Comprobación filtros secadores y su sustitución si es necesario.
- Comprobación del aislamiento de las bobinas de los diferentes motores de la planta enfriadora (compresores y ventiladores).
- Comprobación filtros aceite y su sustitución si es necesario.
- Revisión del sistema eléctrico, reapretado de bornas, estado de cables, contactores y protecciones térmicas.
- Revisión de ventiladores, estado físico y consumo eléctrico.
- Revisión del ajuste de los presostatos diferencial de aceite, de alta y de baja presión de refrigerante.
- Revisión de compresores, estado físico y consumo eléctrico.
- Revisión del funcionamiento de las válvulas de expansión.
- Comprobar lecturas de sondas de temperatura y presión.
- Comprobación de sistema de control de condensación.

- Comprobación del sistema de control de la planta enfriadora.

Calderas.-

Mantenimiento tipo “M”.-

- Revisión de funcionamiento, del control de temperatura, entrada de capacidades (1ª llama y 2ª llama, o proporcional según sea el caso).
- Comprobación de estanqueidad del circuito de agua.
- Comprobación de llenado automático.
- Comprobación de las protecciones y seguridades.

Mantenimiento tipo “P”.-

- Revisión de funcionamiento, del control de temperatura, entrada de capacidades (1ª llama y 2ª llama, o proporcional según sea el caso).
- Comprobación de estanqueidad del circuito de agua.
- Comprobación de llenado automático.
- Comprobación de las protecciones y seguridades.
- Control con analizador de combustión de los siguientes parámetros:
 1. Rendimiento
 2. % de O₂
 3. % de CO₂ en humos
 4. % de CO en humos
 5. Temperatura de salida de humos
 6. Opacidad de los humos
- Comprobación de estado del quemador y su limpieza si fuera necesario.
- Comprobación de estado general verificando la ausencia de elementos sueltos, o alguna rotura de componentes de la caldera, revisión de pintura si es necesario.

Extractores.-

Mantenimiento tipo “2A”.-

- Limpieza de filtros o su sustitución según sea el caso.
- Revisión de las correas, su estado físico y la tensión de las mismas.
- Comprobación de estado de los rodamientos de los ventiladores y su lubricación en caso de que sea necesario
- Comprobación del aislamiento de las bobinas de los motores de los ventiladores.
- Comprobación del consumo eléctrico de los motores.
- Revisión del sistema eléctrico, reapretado de bornas, estado de cables, contactores y protecciones térmicas.
- Comprobación de estado general verificando la ausencia de vibraciones anormales, elementos sueltos, o alguna rotura de componentes del extractor, revisión de pintura si es necesario.
- Revisión de los conductos de distribución de aire de acoplamiento al extractor.

Bombas de circulación.-

Mantenimiento tipo “6A”.-

- Comprobación de estado de cierres mecánicos, juntas.
- Comprobación de los rodamientos, ausencia de ruidos extraños o vibraciones, en caso de bombas de bancada lubricar si fuera necesario.
- Comprobar estado de los acoplamientos entre motor y bomba.

Mantenimiento tipo “P”.-

- Comprobación de estado de cierres mecánicos, juntas.
- Comprobación de los rodamientos, ausencia de ruidos extraños o vibraciones, en caso de bombas de bancada lubricar si fuera necesario.
- Comprobar estado de los acoplamientos entre motor y bomba.
- Comprobación de estado de filtro colador “Y”, su correspondiente limpieza.
- Comprobación de presión diferencial.
- Comprobación del aislamiento de las bobinas de los motores de las bombas.
- Comprobación del consumo eléctrico de los motores.
- Revisión del sistema eléctrico, reapretado de bornas, estado de cables, contactores y protecciones térmicas.

Intercambiadores.-

Mantenimiento tipo “2A”.-

- Comprobación de presión diferencial en los circuitos primario y secundario.
- Comprobación del salto térmico en los circuitos primario y secundario.
- Verificación de la ausencia de corrosión en el bastidor, en caso de que exista lijado y pintado del mismo.
- Limpieza externa del intercambiador.
- Revisión de ausencia de fugas.

Acumulador ACS.-

Mantenimiento tipo “4A”.-

- Comprobación estado de temperatura del agua acumulada.
- Comprobación de resistencia y termostato si procede.
- Comprobación de estado de protección catódica.
- Purgado del acumulador para expulsión de lodos.
- Prueba de aislamiento eléctrico.
- Revisión del casco para detectar posibles fugas.
- Revisión estado de válvulas de seguridad y purgadores.

En caso que fuera necesario la apertura del depósito para su revisión, los cargos de reparación y apertura correrían por parte del cliente.

Vasos de expansion.-

Mantenimiento tipo “6A”.-

- Comprobación de presión en circuito.
- Comprobación de presión de aire en membrana, restablecer si es necesario.
- Comprobación del llenado automático, buen estado de válvula reguladora de presión, funcionamiento de válvula de retención y lectura del manómetro.
- Comprobación de lectura de contador y contraste con lectura de mantenimiento anterior, en caso necesario localizar fuga.

Grupo de Presión Sanitario.-

Mantenimiento tipo “4”.-

- Comprobación de estado de cierres mecánicos, juntas.
- Comprobación del funcionamiento de las válvulas de retención.

- Comprobación de los rodamientos, ausencia de ruidos extraños o vibraciones, en caso de bombas de bancada lubricar si fuera necesario.
- Comprobar estado de los acoplamientos entre motor y bomba.
- Comprobación el ajuste de los presostatos.

Mantenimiento tipo “T”.-

- Comprobación de estado de cierres mecánicos, juntas.
- Comprobación de los rodamientos, ausencia de ruidos extraños o vibraciones, en caso de bombas de bancada lubricar si fuera necesario.
- Comprobación del funcionamiento de las válvulas de retención.
- Comprobar estado de los acoplamientos entre motor y bomba.
- Comprobación de estado de filtro colador “Y”, su correspondiente limpieza.
- Comprobación de presión diferencial.
- Comprobación el ajuste de los presostatos.
- Comprobación del aislamiento de las bobinas de los motores de las bombas.
- Comprobación del consumo eléctrico de los motores.
- Revisión del sistema eléctrico, reapretado de bornas, estado de cables, contactores y protecciones térmicas.

INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR TÉRMICA

PANELES SOLARES

Mantenimiento tipo “2ª”.-

Placa absorbente

- Inspección visual.
- Comprobación de aparición de corrosión, deformación o existencia de fugas.

Cristal

- Inspección visual.
- Limpieza del cristal en horas de baja insolación, al atardecer o al amanecer.

-

Caja

- Inspección visual.
- Comprobación estado de la pintura protectora y deformación de la caja.

Conexiones

- Inspección visual de la aparición de fugas.

Estructura

- Limpiar y reparar con minio y pintura aquellas partes de la estructura soporte que presenta corrosión.
- Comprobar el apriete de los tornillos de sujeción.

Valvulería

- Válvula de seguridad – Accionamiento manual, con comprobación de correcto funcionamiento.
- Válvula de corte – Abrir y cerrar varias veces para evitar agarrotamiento.
- Purgador automático – Se comprobará su correcto funcionamiento.
- Purgador manual – Vaciar el aire del botellín.

Tubería

- Inspección visual de la aparición de fugas.

Aislamiento

- Comprobación visual del estado del mismo.

Circuito Primario

- Comprobación de la presión de trabajo.

Vaso de expansion

- Comprobación del nivel de agua.

Electrobomba

- Comprobar la estanqueidad.

Termostato diferencial

- Comprobación visual de su correcto alojamiento del elemento sensor.

Sondas de temperatura

- Comprobación visual de su correcto alojamiento del elemento sensor.

Cuadro eléctrico

- Comprobación correcto funcionamiento de interruptores magnetotérmicos, diferenciales, guardamotores, cableado, etc

Vasos de expansión.-

Mantenimiento tipo “6^{av}”.-

- Comprobación de presión en circuito.
- Comprobación de presión de aire en membrana, restablecer si es necesario.
- Comprobación del llenado automático, buen estado de válvula reguladora de presión, funcionamiento de válvula de retención y lectura del manómetro.
- Comprobación de lectura de contador y contraste con lectura de mantenimiento anterior, en caso necesario localizar fuga.

Bombas de circulación.-

Mantenimiento tipo “6^{av}”.-

- Comprobación de estado de cierres mecánicos, juntas.
- Comprobación de los rodamientos, ausencia de ruidos extraños o vibraciones, en caso de bombas de bancada lubricar si fuera necesario.
- Comprobar estado de los acoplamientos entre motor y bomba.

Mantenimiento tipo “7^{av}”.-

- Comprobación de estado de cierres mecánicos, juntas.

- Comprobación de los rodamientos, ausencia de ruidos extraños o vibraciones, en caso de bombas de bancada lubricar si fuera necesario.
- Comprobar estado de los acoplamientos entre motor y bomba.
- Comprobación de estado de filtro colador “Y”, su correspondiente limpieza.
- Comprobación de presión diferencial.
- Comprobación del aislamiento de las bobinas de los motores de las bombas.
- Comprobación del consumo eléctrico de los motores.
- Revisión del sistema eléctrico, reapretado de bornas, estado de cables, contactores y protecciones térmicas.

Intercambiadores.-

Mantenimiento tipo “2A”.-

- Comprobación de presión diferencial en los circuitos primario y secundario.
- Comprobación del salto térmico en los circuitos primario y secundario.
- Verificación de la ausencia de corrosión en el bastidor, en caso de que exista lijado y pintado del mismo.
- Limpieza externa del intercambiador.
- Revisión de ausencia de fugas.

Control Automático.-

Mantenimiento tipo “2ª”.-

- Comprobación del Hardware: disco duro, disquetera, monitor, Placa base, memorias, puertos serie y paralelos, USB, impresora, teclado, ratón, altavoz, módem, fuente de alimentación.
- Comprobación de Software: comprobación de arranque, funcionamiento del programa de control, localización de virus informáticos, desfragmentador de disco duro, estructura de directorios y archivos.
- Revisión de elementos de campo: lectura de sondas, ajustar en caso necesario, funcionamiento de entradas y salidas digitales, comprobación de funcionamiento de salidas analógicas (0-10V).
- Comprobación del sistema de estabilización de alimentación.
- Limpieza de los elementos integrantes del sistema. .”