

k:\secretaria\segeexp\2017\03 contratació\01 procediments oberts\003 contrato mantenimiento sistemas climatización\12 pliego técnico definitivo climatización 2017.doc

## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN DE LOS DISTINTOS EDIFICIOS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CANALS**

### **1. OBJETO**

El objeto del presente pliego de prescripciones técnicas es determinar los elementos existentes en cada uno de los edificios municipales que ostenta y dan servicio al ciudadano y que corresponden al AYUNTAMIENTO DE CANALS, sobre los que se va a realizar el mantenimiento preventivo y conductivo de sus equipos y sistemas de Climatización, las acciones a realizar sobre los mismos, su periodicidad, y las condiciones de ejecución.

Mantenimiento Preventivo: consiste en el conjunto de acciones programadas tales como inspecciones, limpiezas, revisiones, sustituciones u otras, cuya realización tiende a impedir la aparición de anomalías o desperfectos en los equipos mantenidos.

Mantenimiento Conductivo: comprende el conjunto de acciones a realizar, a partir de la comprobación de los parámetros que caracterizan el funcionamiento de las instalaciones, para lograr su puesta a punto y garantizar su operatividad.

Siendo objeto de esta contratación por tanto el servicio de mantenimiento integral de los sistemas de Climatización en los Edificios Municipales indicados en el anexo 1, el servicio se realizará conforme a las características técnicas y condiciones establecidas en este Pliego de Prescripciones.

No serán objeto de este contrato las instalaciones de producción de A.C.S., ni la de calefacción de piscinas climatizadas ni des humectación de piscinas ni tampoco las de aprovechamiento de energía solar.

El presente pliego cumple con lo establecido en la Ley 03/2011, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Además de lo establecido en esta Ley, el servicio se efectuará según los requerimientos y condiciones que se estipula en el presente Pliego, Pliego de Cláusulas Administrativas y demás normativa legal de aplicación relativa a esta contratación, de los que se derivan los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

### **2. PLAN DE MANTENIMIENTO**

Se cumplirá en todo momento el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias así como sus modificaciones posteriores.

Los elementos objeto de mantenimiento ubicados en los Edificios Municipales son los que en Anexo I al presente pliego aparecen descritos.

El adjudicatario deberá aportar en el sobre B una planificación de las operaciones de mantenimiento sobre las instalaciones objeto de este contrato, con indicación de las tareas,

periodicidad y breve descripción de las mismas, prestando una especial atención al estado de los elementos de seguridad (térmicos, mecánicos y eléctricos/electrónicos), conteniendo:

Descripción pormenorizada de las operaciones a realizar de mantenimiento preventivo y periodicidad de las mismas.

Dicha planificación tendrá en cuenta el horario de uso de las instalaciones para realizar el mantenimiento en los días y horas que menos incidencia tengan sobre el servicio prestado a indicación del responsable técnico del servicio.

### **3. ACCIONES A REALIZAR**

Las acciones a realizar sobre cada uno de los elementos descritos así como su periodicidad, son las que se especifican en Anexo II al presente pliego, y se desarrollarán en el siguiente ámbito legal como mínimo:

- Reglamento de Instalaciones térmicas en los edificios (R.D. 1027/2007 de 20 de Julio) y más concretamente la IT3 Mantenimiento y uso, así como el R.D. 1826/2009, de 27 de Noviembre.

- Real Decreto 865/2003, de 4 de Julio por el que se establecen los criterios Higiénicos Sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, y más concretamente en las instalaciones que conlleven aire-agua.

### **4. CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

#### **4.1 .Desarrollo de los Servicios de Mantenimiento**

Se describirá la organización, planificación, operativa y gestión que se pretenda dar del servicio, indicando la metodología y sistemática para su desarrollo y ejecución, protocolo de actuaciones, las funciones o tareas a desempeñar, cuadro de frecuencias o periodicidad, medios materiales y medios personales de que dispondrá para la realización del servicio, con especificación respecto a estos últimos de la categoría profesional, certificados de gestión de calidad, medio ambiente o riesgos laborales de que se disponga, así como cuanta información gráfica del desarrollo del servicio se considerase oportuna.

#### **a) Dirección, organización e inspección de los servicios**

La dirección técnica del mantenimiento será responsabilidad de la empresa adjudicataria, debiendo poner al frente de la misma a un Técnico cualificado para tal fin, de manera que la empresa en la licitación deberá aportar la copia del título de cualificación.

La organización y administración de los servicios de mantenimiento preventivo y la disponibilidad para realizar el correctivo que se requiera le corresponden a la empresa adjudicataria.

Para la ejecución de las tareas de mantenimiento preventivo/conductivo previsto en el presente pliego y las de carácter correctivo que sean solicitadas y aprobado por el Ayuntamiento, la empresa adjudicataria pondrá cuantos operarios sean necesarios para la realización de las tareas señaladas.

La empresa estará a disposición de visitar las instalaciones en un plazo no superior a 24 horas cuando surja algún problema y sea requerida su presencia. Al final de cada inspección, el técnico competente deberá emitir un acta de inspección y control en el que queden reflejadas las incidencias detectadas en cada una de las instalaciones.

La empresa facilitará una relación del personal que vaya a prestar servicio en el mismo, expresando nombre, apellidos y número del Documento Nacional de Identidad.

Caso de que se produzcan variaciones en la lista de personal asignado, los sustitutos deberán contar con igual o superior cualificación, acreditándose la misma ante el responsable de mantenimiento de este Ayuntamiento, mediante la presentación del oportuno documento.

#### **b) Tareas**

El mantenimiento objeto del contrato abarca las tareas preventivas de control, vigilancia e inspección de los elementos e instalaciones, así como la sustitución de aquellos elementos o mecanismos de presupuesto inferior a 200€ que se encuentren rotos o averiados en la fecha e instalación prevista en el planning para la revisión.

Asimismo, la empresa adjudicataria deberá estar en condiciones de poder realizar el mantenimiento correctivo de los equipos, una vez se apruebe el gasto por parte de este Ayuntamiento.

Se considerarán incluidas en el contrato en las tareas que impliquen el reglaje de elementos, sustituciones y/o cambio de filtros, manguitos, condensadores, etc o cualquier otro elemento cuya sustitución periódica sea necesaria para el correcto funcionamiento de las máquinas de climatización.

Los elementos a sustituir como consecuencia del mantenimiento habitual de los equipos correrán a cargo de la empresa adjudicataria, el resto de materiales que por culpa del uso o deterioro se viesan afectados, serán presupuestados previamente y aprobados por el Ayuntamiento.

La oferta presentada incluirá el desplazamiento y la mano de obra que conlleve la puesta en servicio o reparación de los citados elementos o el diagnóstico previo antes de su reparación cuando sea solicitado por el Ayuntamiento.

El mantenimiento preventivo/conductivo conlleva la ejecución de unas tareas periódicas que aparecen especificadas en el Anexo II al presente pliego. Además de éstas, la empresa adjudicataria llevará a cabo todas aquellas operaciones de control y seguimiento de las instalaciones (contempladas en el pliego de prescripciones y adicionales que se adhieran a él) objeto de inspección por los servicios especializados del Ministerio de Industria y Energía u otros Organismos o Administraciones Públicas, velando por su ajuste a los límites exigidos por la legislación vigente, expidiendo las certificaciones y llevando al día los libros de control y mantenimiento para cada una de ellas.

En la ejecución del mantenimiento la empresa adjudicataria deberá cumplir las especificaciones contenidas en los distintos reglamentos técnicos elaborados por las Administraciones Públicas competentes; y en especial, los requisitos exigidos en los vigentes reglamentos para el mantenimiento de las instalaciones térmicas en los edificios.

Las tareas de mantenimiento que supongan una medición de cualquier parámetro de la instalación (consumo, temperatura, caudales etc.) deberán quedar reflejadas en los oportunos partes de trabajo, en los que se consignará el resultado de las mediciones efectuadas y si están o no dentro de los márgenes establecidos por la legislación vigente.

Asimismo con carácter anual, la empresa adjudicataria deberá entregar a los responsables del Ayuntamiento de Canals los partes de trabajo realizados, un Certificado en el que indiquen los aparatos utilizados en las mediciones, el resultado inicial y corregido de las lecturas efectuadas de acuerdo y acogiéndose a la normativa vigente.

Las empresas ofertantes que lo deseen, a los efectos de emitir sus ofertas, podrán estudiar las instalaciones del Ayuntamiento de Canals observando directamente la zona a actuar, así como resolver dudas o aclarar aspectos técnicos del pliego. Para ello previamente deberán ponerse en contacto con los servicios técnicos de este Ayuntamiento.

### **c) Averías y Plazos de Reparación**

En el supuesto de una avería en algún elemento que afecte al funcionamiento general de las instalaciones, previa solicitud del Ayuntamiento de Canals, la empresa deberá estar en condiciones de dar una respuesta inmediata cuando la subsanación sea como consecuencia del mantenimiento de las máquinas; fuera de estos supuestos se atenderán las llamadas dentro del plazo de 24 horas y se emitirá presupuesto de subsanación en el plazo máximo de 48 horas.

El plazo máximo de reparación de los elementos averiados del punto anterior que requieran presupuestos de los que la empresa no disponga en stockaje, será de 15 días.

Caso de no poder cumplirlos con los plazos citados, la empresa adjudicataria lo deberá justificar adecuadamente.



Transcurridos los plazos máximos, sin que la empresa haya justificado la demora, la técnico responsable de este departamento informará al departamento de contratación para estudie la imposición de penalidades a la empresa, según lo que establezca en el pliego de condiciones administrativas del contrato.

Cuando algún edificio o instalación requiera los servicios de la empresa para el mantenimiento **correctivo** de alguno de los elementos objeto del contrato, se facturará la mano de obra, materiales y piezas, previa aprobación del Ayuntamiento.

#### **d) Útiles, herramientas y maquinaria**

La empresa adjudicataria dispondrá de los útiles, herramientas y maquinaria que sean necesarios para realizar el mantenimiento preventivo y en su caso el correctivo. Todos ellos serán por cuenta de la misma.

#### **e) Materiales**

Todos aquellos materiales indispensables para el desarrollo de las tareas de mantenimiento preventivo reflejadas en el presente pliego serán por cuenta de la empresa adjudicataria.

#### **f) Piezas de repuesto**

Todos los repuestos serán siempre originales y específicamente destinados a la instalación, elemento o maquinaria que sea objeto de reparación, debiendo entregar los operarios al responsable de este contrato por parte de este ayuntamiento, las piezas sustituidas. Todos los materiales ofertados serán de la misma marca y modelo que la máquina inicial instalada o bien elementos de similares características y calidades.

Cuando una operación de mantenimiento preventivo/conductivo conlleve la sustitución de una pieza de repuesto más allá de las habituales en este tipo de servicios, esta correrá a cargo del Ayuntamiento de Canals, salvo que la causa sea imputable a dolo, culpa o negligencia de la empresa, en cuyo caso la empresa deberá responder de los costes.

### **4.2. Libros de Mantenimiento v Partes de Trabajo**

#### **4.2.1. Libros de Mantenimiento**

La empresa adjudicataria deberá elaborar para cada una de las instalaciones, un libro de mantenimiento en el que facilite toda la información técnica necesaria según establece la normativa vigente, y que deberá depositarse en custodia del personal de mantenimiento del propio edificio.

Igualmente, el adjudicatario deberá presentar en un plazo de quince días desde la comunicación de la adjudicación del contrato, y en cualquier caso siempre antes del inicio de la fecha de validez del contrato, en el Órgano de Contratación, un planning en el que se

refleje el calendario de inspecciones de acuerdo con la periodicidad exigida en el Anexo II de este pliego.

El calendario de inspecciones contemplará el tiempo necesario para que la ejecución de las tareas, de acuerdo con la periodicidad establecida, se realicen en jornadas de Trabajo consecutivas, y siempre ajustándose al horario de funcionamiento de la Administración Local.

#### **4.2.2. Partes de Trabajo**

Del mantenimiento preventivo/conductivo o correctivo que se realice, el técnico o técnicos de la empresa elaborarán un parte de trabajo en duplicado ejemplar, en el que se reflejará lo siguiente:

- La instalación o elemento sobre el que se ha efectuado el mantenimiento.
- El tipo de mantenimiento realizado, preventivo/conductivo o correctivo.
- Si el mantenimiento ha sido preventivo/conductivo, el parte reflejará como mínimo las acciones de mantenimiento señaladas en el Anexo II de este pliego, reflejándose las que se ejecutan con su resultado, y las que quedan pendientes con expresión de los motivos.
- Si el mantenimiento ha sido correctivo, el parte reflejará las operaciones efectuadas y relación detallada de piezas de repuesto sustituidas con su valoración.
- Nombre del operario que efectúa la revisión/repación.

Los partes deberán ser firmados por el técnico que efectúe el mantenimiento y un responsable del edificio en el que se encuentre el equipo de climatización, quedando un ejemplar en poder de la empresa y otro en la Unidad que pasará a incorporarse al Libro de Mantenimiento como control y justificante de la ejecución de las tareas previstas en el presente pliego, y base del historial a reflejar en la ficha de cada elemento.

#### **4.3. Informes sobre el estado de las instalaciones**

La empresa está obligada a entregar a los servicios técnicos de este Ayuntamiento, a la finalización del primer mes de contrato o en su defecto cuando se realice la primera revisión periódica, un informe detallado sobre las eventuales anomalías y deficiencias observadas que puedan afectar al cumplimiento del contrato. Todo aquello que no figure en el mismo será aceptada tácitamente por la empresa adjudicataria como idóneo pudiendo serle exigidas las obligaciones que se dimanen de aquello admitido como correcto y que no haya sido detectado como erróneo. Igualmente estos extremos serán de aplicación en caso de no cumplimentar este requisito en el plazo estipulado.

Cuando la empresa estime necesario la realización de trabajos de reforma que excedan el ámbito y contenido del propio contrato, deberá elevar al responsable técnico de este contrato por parte del Ayuntamiento el correspondiente informe-propuesta, especificando las razones que lo motivan y las cuestiones de tipo técnico que lo aconsejan.

### **5. Obligaciones de la Administración**

a) Poner a disposición de la empresa todas las instalaciones objeto del contrato, sin perjuicio del control debido por razones de seguridad.



b) Comunicar con la debida antelación a la empresa las modificaciones que realice en las instalaciones y que afecten al mantenimiento.

## 6. Aspectos Ambientales

La empresa adjudicataria deberá llevar a cabo en el desarrollo de sus funciones, un Sistema de Gestión Ambiental basado en los principios de la ISO 14001:2004, en consecuencia, durante la ejecución de las tareas objeto del contrato deberá asumir como propios los compromisos definidos en la Política Ambiental de la normativa vigente, velando por su más escrupuloso cumplimiento.

## 7. Duración del Contrato

La duración del contrato será de 4 años.

## 8. Requisitos a incluir en las ofertas

Las empresas deberán acreditar los siguientes parámetros:

- Estar en posesión de los carnets de mantenedor-reparados y de empresas instaladores de Calefacción, Climatización y A.C.S.
- Disponer de un local con taller y oficinas inscrito en el Registro Industrial, con teléfono y mail.
- La empresa acreditará estar inscrita en el Registro Industrial como empresa de mantenimiento y reparación de instalación de aire acondicionado, calefacción y energía solar.
- La empresa presentará dentro del plan de prevención de Riesgos Laborales, una memoria de Seguridad y Salud.
- La empresa acreditará mediante la oportuna certificación expedida por el organismo para quien haya prestado servicio, el mantenimiento satisfactorio de las instalaciones y equipos de climatización, relacionando dichas instalaciones, equipos y potencia de los mismos.

## 9. Otros aspectos

La empresa Adjudicataria será responsable ante la Jurisdicción ordinaria de los posibles accidentes que pudieran sobrevenir a su personal por el ejercicio de su profesión en las dependencias municipales objeto del contrato.

Asimismo, será de aplicación a la empresa adjudicataria, lo estipulado en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales en relación con este PPT, debiendo presentar un Certificado de disposición de Servicio de Prevención propio o Contrato con Servicio ajeno, así como asegurar la disposición de medios necesarios para la prevención de riesgos en las actuaciones a realizar en las dependencias municipales.

Los daños que el personal utilizado por la empresa adjudicataria, pueda ocasionar en cualquier tipo de instalación ya sean edificaciones, mobiliario, maquinaria, etc. pertenecientes al Ayuntamiento de Canals ya sea por negligencia o dolo, serán indemnizados por aquella.

Cuando el personal utilizado por la empresa adjudicataria, no procediera con la debida corrección, a instancia del Órgano de Contratación previo informe de los de los Servicios Técnicos Municipales, se podrá exigir a la empresa adjudicataria que sustituya a dicho trabajador.

La empresa adjudicataria estará obligada a disponer de una póliza de seguro, como garantía de responsabilidad civil y derivada de daños corporales y materiales, causados involuntariamente a terceros por accidente o negligencia, así como los ocasionados por las instalaciones o trabajos que se realicen en las mismas.

En la oferta que la licitadora presente, se entenderán que están incluidos todos los gastos derivados por salida, tanto en horas laborales como en horas extras, no pudiéndose facturar adicionalmente por este concepto.

En relación a las instalaciones, la empresa adjudicataria, una vez efectuada la formalización del contrato, deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Informe inicial del estado de las instalaciones. Para este fin se pondrá en contacto con el responsable técnico del Ayuntamiento de Canals.
- b) Libro Oficial de Mantenimiento, diligenciado en la Conselleria d' Industria
- c) Libro de características con memoria abreviada y fichas técnicas de todos y cada uno de los equipos
- d) En relación con el personal que realiza los trabajos de mantenimiento, la empresa adjudicataria deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Se deberá presentar al responsable de mantenimiento del Ayuntamiento de Canals, la documentación justificativa que el personal dispone de la cualificación necesaria para realizar los trabajos.
2. Cada vez que se produzca cambio de personal (por la empresa adjudicataria) se deberá entregar a los servicios de mantenimiento del Ayuntamiento la documentación citada en el punto 1
3. Las empresas adjudicatarias deberán entregar al principio del año, un planning de las actividades y servicios a desarrollar en las diferentes instalaciones conforme al Anexo I y II del presente pliego, reservándose la parte contratante la facultad de variar según las necesidades dicho planning.

## 10. Presupuesto de Licitación

El presupuesto máximo de licitación asciende a la cantidad máxima anual de 13.850€ (IVA Excluido), detallándose el precio unitario según la siguiente clasificación:

Edificios de más de 70kW de potencia frigorífica (4 instalaciones): 2.500 € /anuales cada edificio.





Edificios de 70 kW o menos de potencia frigorífica (14 instalaciones): 225€ /anuales cada edificio.

Redacción de todos los libros de mantenimiento y actualización de los datos en caso de variaciones 300 €.

## 11. Nuevas Incorporaciones

Si durante el desarrollo del contrato se incorporan nuevos equipos al mismo, estos deberán valorarse y el importe total de éste deberá prorratearse según los meses existentes desde la incorporación hasta la finalización del contrato, previa aprobación previa del órgano de contratación. De la misma manera, en caso de reducción, se deberá efectuar el prorrateo proporcional.

### ANEXO I

#### **INSTALACIONES CON CLIMATIZACIÓN PREVISTAS PARA EL MANTENIMIENTO:**

Por la presente se detalla una relación de Edificios Municipales en los que se encuentran instalados sistemas de Climatización.

Ayuntamiento  
Ca Don José  
Centro Cultural Calixte III  
Servicios Sociales  
Antiguo Centro Cultural  
Cámara agraria y Juzgado de Paz  
Hogar del Jubilado  
Nuevo Hogar del Jubilado  
Inmueble sito en carrer l'Harmonia nº 66 (catastralmente 44)  
Guardería Municipal  
Colegio Público José Mollá  
Polideportivo Municipal  
Pabellón Ricardo Tormo  
Escuela de Adultos  
Escuelas de Aiacor  
Inmueble sito en carrer Dionís D'Hongria nº 15  
Policía Local  
Escuelas Torre Cerdá

## ANEXO II (ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)

El manual de uso y mantenimiento que la empresa deberá entregar para cada uno de los edificios, debe incluir:

- Instrucciones de Seguridad
- Instrucciones de manejo y maniobra
- Instrucciones de funcionamiento
- Programas de funcionamiento
- Programas de mantenimiento preventivo
- Programas de gestión energética
- Limitación de temperaturas

Por lo tanto la empresa mantenedora deberá llevar a cabo el mantenimiento de la instalación según el manual que con respecto a la normativa vigente elabore, y este manual de uso y mantenimiento debe incluir una serie de instrucciones y programas que nos especifica el RITE en la IT3, además de quedar una copia en el edificio en estudio.

Programa de mantenimiento preventivo; incluirá como mínimo los programas establecidos en el RITE en la IT 3. Limpieza de evaporadores, limpieza de condensadores, etc. Según la potencia sea mayor o menor a 70kw.

Programa de gestión energética; Evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de calor en función de su potencia (a partir de 20kw) midiendo y registrando los datos. Y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de frío en función de su potencia nominal (a partir de 70kw), midiendo y registrando los datos.

Instrucciones de seguridad; Adecuadas a las características técnicas de la instalación. Para potencia mayor de 70kw estas instrucciones deben estar visibles.

Instrucciones de manejo y maniobra. Para poder efectuar la puesta en marcha y la parada de la instalación y poder conseguir cualquier programa de funcionamiento. Para potencia mayor a 70kw estas instrucciones deben estar visibles.

Instrucciones de funcionamiento; Adecuadas a las características técnicas de la instalación. Para potencia mayor de 70kw debe incluir: Horario de marcha y paro, orden de puesta en marcha y parada de los equipos, etc.

Limitación de temperaturas. Por razones de ahorro energético se limitarán las condiciones de temperatura en el interior de los establecimientos siguientes:

Administrativo.

Comercial: tiendas, supermercados, grandes almacenes, etc...

Publica concurrencia.

Culturales: teatros, cines, salas de exposiciones, etc.

Establecimientos de espectáculos públicos y actividades recreativas

Restauración: Bares, restaurantes y cafeterías.

Transporte de personas: estaciones y aeropuertos.



La Temperatura interior de los edificios calefactados; no será superior a 21°  
 La Temperatura de los locales refrigerados no será inferior a 26° si utilizan energía conveccional.

La Humedad relativa del 30 al 70%.

La empresa, atendiendo a la MIRAR IT 3.8, deberá colocar sin cargo adicional a este contrato, carteles informativos donde indicarán las condiciones de temperatura y humedad límite.

Las revisiones periódicas se harán de conformidad a lo indicado en la Tabla 3.1 de la Instrucción Técnica IT3, del R.I.T.E., efectuando como mínimo, las siguientes tareas de mantenimiento preventivo:

#### OPERACIONES MENSUALES A REALIZAR

- Comprobación de la estanqueidad y niveles de refrigerante y aceites en los equipos Frigoríficos
- Comprobación de tarado de los elementos de Seguridad
- Revisión y limpieza del filtro de aire

#### OPERACIONES TRIMESTRALES A REALIZAR

- Temperaturas y presión de evaporación
- Temperaturas y presión de condensación
- Potencia eléctrica absorbida
- Índices de consumo energético CEE o COP
- Revisión del Sistema de control automático
- Revisión del estado de aislamiento térmico
- Revisión de unidades de distribución de aire

#### OPERACIONES ANUALES A REALIZAR

- Limpieza completa de las bandejas de drenaje de las unidades evaporadoras y su desinfección
- Limpieza de las baterías de evaporación y condensadoras y su desinfección
- Limpieza de aspas de ventiladores y evaporadores y condensadores

Canals a 12 de mayo de 2017



**EL INGENIERO TÉCNICO MUNICIPAL**

**-Fernando Cerdá Boix-**