PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y JARDINERÍA DE LAS SEDES E INSTALACIONES DEL INSTITUTO DE EMERGENCIAS Y SEGURIDAD PÚBLICA DE ANDALUCÍA (IESPA).

Expediente : CONTR 2021 653001

Titulo : SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y JARDINERÍA DE LAS SEDES E INSTALACIONES DEL INSTITUTO DE EMERGENCIAS Y SEGURIDAD PÚBLICA DE ANDALUCÍA (IESPA).

Localidad : Aznalcázar y Huévar del Aljarafe.

Código NUTS del lugar principal de ejecución: ES618

Código CPV : 50000000-5: Servicios de reparación y mantenimiento

1. OBJETO.
2. ALCANCE.
    2.1. Instalaciones.
    2.2. Obra civil.
    2.3. Urbanización.
    2.4. Parque móvil.
    2.5. Zona rústica.
    2.6. Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo.
    2.7. Actuaciones a llevar a cabo por Empresas especializadas en caso de no acometerlas la propia empresa:
    2.8. Varios.
        2.8.1. Limpieza de locales específicamente técnicos.
        2.8.2. Mobiliario vario.
        2.8.3. Control de Plagas. (en caso de tener la autorización administrativa correspondiente).
    2.9. Plan de emergencias
3. DURACIÓN.
    3.1. Plazo de entrega del Plan de Mantenimiento
4. DESARROLLO DEL SERVICIO.
    4.1. Principios.
        4.1.1. Fundamentos operativos.
        4.1.2. Coordinación.
    4.2. Desarrollo de los trabajos.
        4.2.1. Mantenimiento preventivo, correctivo y conducción de instalaciones.
        4.2.2. Avisos y atención de averías.
        4.2.3. Régimen de funcionamiento de instalaciones.
        4.2.4. Paradas técnicas.
        4.2.5. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.
        4.2.6. Informes mensuales de actividad.
        4.2.7. Autorizaciones de acceso.
        4.2.8. Documentación Técnica.
    4.3. Materiales necesarios.
        4.3.1. Clasificación.

4.3.2. Control de repuestos.
4.3.3. Características de los materiales empleados.
4.3.4. Suministros de materiales.
4.4. Equipos, herramientas y medios auxiliares.
4.5. Gestión.
5. CALIDAD DEL SERVICIO.
6. MEDIOS PERSONALES.
6.1. Clasificación.
6.2. Dotación de Personal.
6.3. Dedicación.
6.4. Períodos vacacionales y ausencias.
7. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARACTER LABORAL.
7.1. Dependencia del personal.
7.2. Gastos sociales y tributos.
7.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.
7.4. Intervención de empresas subcontratadas.
7.5. Compensación de daños.
7.6. Relevo del personal.
7.7. Uniformidad y medios de Seguridad.
8. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.
9. CONTROL E INSPECCION DEL SERVICIO.
9.1. Medios de supervisión y control.
9.2. Informes de actividad.
9.3. Control económico.
9.4. Verificaciones documentales.
10. DOCUMENTACION Y REQUISITOS EXIGIDOS EN LA OFERTA.
ANEXO I. ALCANCE
ANEXO II. MEDIOS PERSONALES
ANEXO III. DESBROCE Y EDAR.

1. OBJETO.

El objeto del presente contrato será, de una parte, desarrollar el mantenimiento integral de las instalaciones, así como preservar el buen estado de los edificios adscritos al Instituto de Emergencias y Seguridad Pública de Andalucía (centro de formación dependiente de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior), sus espacios libres, y zonas ajardinadas, relacionadas en el Anexo I, con la finalidad de garantizar la permanente disponibilidad y operatividad de sus elementos e instalaciones con el nivel de prestaciones adecuado, en condiciones de máxima seguridad, calidad del servicio, eficiencia y cumpliendo la normativa legal obligatoria, y, en todo caso, en los términos establecidos en este Pliego.

Por otro lado, forma parte del objeto del presente contrato la realización del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los vehículos del parque móvil del IESPA indicados en el Anexo I. Se incluirán aquellas actividades que deben ser realizadas con una periodicidad determinada y encaminadas a asegurar el perfecto funcionamiento del vehículo y del equipamiento.

Además, ambas sedes cuentan con una gran extensión de terreno rústico, donde proliferan matorrales, maleza y hierbas, de crecimiento incontrolado, que en las estaciones más secas del año, se tornan secas. Es

primordial su control mediante la limpieza y desbroce, puesto que, como ya se ha mencionado, gran parte es terreno rústico en el que crece una abundante vegetación salvaje. Una vez seca ésta, es el momento de realizar trabajos de extracción y retirada de las malas hierbas, dejando el terreno limpio de breza y maleza. Esta labor de limpieza del terreno es necesaria por motivos de seguridad pública, entre los que destaca la prevención del riesgo de incendios, sobre todo en época estival de altas temperaturas y pocas lluvias, así como para la lucha contra las plagas de arácnidos (garrapatas, propagadores de enfermedades), de insectos (abejas y avispas) y roedores. Asimismo, el pinar de la parcela de Aznalcázar requiere de su mantenimiento para evitar el deterioro de parte de las instalaciones por la cantidad de suciedad que provocan, tales como el atasco de las canaletas de desagüe o el amontonamiento de la pinaza en los tejados de los diferentes edificios del IESPA.

Las sedes donde se prestará el servicio son las siguientes:

- Sede del IESPA en Aznalcázar (sita en Carretera de Isla Mayor, Km 3,5 del término municipal de Aznalcázar)
- Sede del IESPA en Huévar del Aljarafe, sita en en carretera SE- 638, finca Los clérigos s/n.

El objeto del presente pliego de prescripciones técnicas particulares es determinar las especificaciones en cuyo marco se deberá desarrollar el mantenimiento integral y la gestión técnica de las sedes, los edificios e instalaciones del IESPA, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad de los mismos con el nivel de prestaciones proyectado, y un correcto coste de explotación.

Las sedes, los edificios e instalaciones quedan descritos sucintamente en sus rasgos principales en el ANEXO I, teniendo en cuenta que en caso de que los inmuebles adscritos al IESPA en los que se prestará el servicio objeto del presente contrato sufriesen variación en número o ubicación, tal circunstancia será asumida por la persona contratista sin que ello implique modificación de ninguno de los términos del contrato.

La persona adjudicataria realizará las operaciones de mantenimiento integral de las sedes, los edificios e instalaciones, de acuerdo con las estipulaciones de este pliego de prescripciones técnicas particulares para garantizar el adecuado funcionamiento del mismo, considerándose todas las actividades necesarias para ello dentro del precio del contrato.

La ejecución del servicio de mantenimiento de las sedes, los edificios e instalaciones tiene por objeto implementar y ejecutar todas aquellas labores de conservación y mantenimiento que sean necesarias para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Conservar adecuadamente el buen estado de los edificios: cerramientos, cubiertas, paramentos, etc.
- Asegurar el adecuado funcionamiento de las instalaciones de manera constante e ininterrumpida.
- Conservar permanentemente el buen estado de las instalaciones en las mejores condiciones de seguridad y eficiencia, y respetando las indicaciones de los fabricantes de los equipos.
- Aumento de la eficiencia energética y fiabilidad de las instalaciones mantenidas.
- Reducción de los costes de gestión integral de los edificios.
- Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, normas y directrices que sean de aplicación.
- Desarrollo de las tareas de mantenimiento con las medidas de seguridad que sean de aplicación.
- Velar por aumentar, en la medida de lo posible, la seguridad física de los ocupantes con el fin de evitar accidentes.

- Garantizar en todo momento la funcionalidad de los edificios y su continuidad en el tiempo, así como la adaptación de las instalaciones a las necesidades de la Administración.
- Asesorar e informar de manera continua a la Administración sobre variaciones normativas que afecten a las instalaciones, así como facilitar las gestiones de tipo legal para su adaptación y posterior tramitación, si procede.
- Vigilar que los repuestos utilizados para la conservación y mantenimiento de las instalaciones son adecuados y de calidad suficiente para los objetivos perseguidos.
- Velar por el funcionamiento y correcto uso de las instalaciones para conseguir el menor grado de contaminación ambiental.

2. ALCANCE.

2.1. Instalaciones.

La persona adjudicataria realizará las operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo, sustitutivo y conductivo para garantizar el adecuado funcionamiento y la mejor conservación de las instalaciones, para optimizar la eficiencia energética y para asegurar la obtención en cada momento de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica: proyecto de ejecución y manuales de características técnicas proporcionadas por los fabricantes de cada equipo.

En las instalaciones objeto del servicio de mantenimiento se entienden incluidos todos sus equipos y elementos, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento y control, incluyendo el conexionado entre ellos.

La persona adjudicataria deberá aportar en la licitación un Plan de Mantenimiento en el que quede recogido cada uno de los sistemas, equipos y unidades incluidos en el ámbito definido para el mantenimiento, incorporando las fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, que en cualquier caso serán, al menos, las establecidas por la normativa vigente.

Las instalaciones que quedan incluidas en el Plan de Mantenimiento son las indicadas en el Anexo I del presente pliego de entre las que se relacionan a continuación, con el siguiente alcance y contenido:

- **Instalación eléctrica de alta y media tensión**: que comprende el centro de transformación, la acometida de energía eléctrica a los edificios, el centro de seccionamiento, y sus equipos de control y protección.
- **Instalación eléctrica de baja tensión**: comprende la red de distribución de energía eléctrica de los edificios a partir de la salida en baja tensión del centro de transformación hasta los distintos puntos de suministro, cuadros principales de distribución, cuadros secundarios de distribución, cableado, etc.); el alumbrado (luminarias, cuadros de distribución, equipos de regulación y control, etc.); la red de puesta a tierra (cableado, arquetas de puesta a tierra, etc.); el grupo electrógeno; los sistemas de alimentación ininterrumpida SAIS; y la red de alumbrado de emergencia y señalización de vías de evacuación.
- **Instalación de climatización y ventilación**: comprende las unidades principales de producción de frío y calor, las unidades de tratamiento de aire, la red de distribución, los conductos de aire, las unidades interiores, y demás elementos constitutivos de la instalación, incluso programas de gestión y control de la misma.

- **Instalación de abastecimiento de agua fría y caliente sanitaria**: comprende la red de distribución desde el contador de la compañía suministradora hasta los puntos de consumo, incluso grifería. Incluye asimismo los equipos de producción de agua caliente sanitaria.
- **Instalación de saneamiento**: comprende la red de evacuación de aguas pluviales y fecales, sumideros, aparatos sanitarios, arquetas y equipos de bombeo, incluyendo la gestión de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) indicada en ANEXO III.
- **Instalación de abastecimiento de gas**: comprende la red de distribución desde el contador y el depósito de las compañías suministradoras hasta los puntos de consumo.
- **Instalación de detección y extinción de incendios**: comprende el mantenimiento de las instalaciones y cableado de estos elementos así como las revisiones periódicas de extintores.
- **Instalaciones de telecomunicaciones e informática**: Mantenimiento de instalaciones y cableado de las mismas, incluyendo los SAI. Se incluye también telemando y control de las puertas de acceso de ambas sedes.
- **Instalación de pararrayos**: que comprende 3 pararrayos, cableado, arquetas de puesta a tierra, equipo autónomo de alimentación y de señalización y balizamiento.

Se consideran igualmente incluidas en el mantenimiento las instalaciones que resulten esenciales para el adecuado funcionamiento de los edificios, que vinieran exigidas por la normativa de obligado cumplimiento que se apruebe en el curso de la ejecución del contrato, que instale la Administración o la propia persona adjudicataria en los edificios, con independencia de que figuren en la relación anterior o no. Estas instalaciones deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

La Administración podrá actualizar las instalaciones de los edificios en cada momento al objeto de adaptarlas a la normativa de obligado cumplimiento que se aplique a lo largo del periodo del contrato. Igualmente, estas instalaciones deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

Asimismo, la persona adjudicataria deberá adaptar el Plan de Mantenimiento a los protocolos de mantenimiento establecidos en la normativa de obligado cumplimiento que sea de aplicación a lo largo del periodo del contrato.

2.2. Obra civil.

El adjudicatario asumirá la conservación, el mantenimiento preventivo y la reparación de desperfectos que se produzcan en las distintas unidades de obra que se encuentran comprendidas en el Anexo I, incluso la ejecución de redistribuciones de compartimentación y pequeñas remodelaciones.

Con independencia de lo anterior, el mantenimiento integral habrá de extenderse a cualquier otra unidad de obra que resulte necesaria para garantizar la funcionalidad y prestaciones previstas en el proyecto para las primeras.

Los licitadores aportarán fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, proponiendo su oferta concreta de Plan de Mantenimiento preventivo en cada una de las unidades de obra incluidas en el ámbito definido para el mantenimiento.

Las distintas unidades de obra civil que deben ser incluidas en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas en el Anexo I, con el siguiente alcance y contenido:

▪ **Albañilería**: comprende las distintas unidades de obra correspondientes a fábricas.
▪ **Compartimentación**: comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, sean de carácter fijo, como tabiquerías de fábrica, paneles sobre perfilería, etc., o desmontables, como mamparas modulares industrializadas.
▪ **Cubiertas**: entendiendo como tal todos los elementos y unidades de obra que forman parte de la zona exterior de la techumbre de los edificios, incluyendo la limpieza de las mismas según el Plan de Mantenimiento.
▪ **Revestidos y acabados**: entendiendo como tal todo material, continuo o discontinuo, que forme el acabado de un elemento de obra, ya sean suelos, suelos técnicos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, etc.
▪ **Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad**: comprendiendo el conjunto completo de la carpintería exterior e interior de los edificios, como puertas, ventanas, persianas, muros cortinas, etc., incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, puertas de vidrio, etc.; barandillas, cancelas, rejas, cierres, etc.
▪ **Pinturas y barnices**: se incluirán tanto la pintura y barniz de interior como de exterior, aplicadas sobre cualquier soporte perteneciente a la obra.
▪ **Elementos de señalización**: comprendiendo su instalación y reposición, en caso de variación de circunstancias

Se consideran igualmente incluidas en el mantenimiento las unidades de obra civil que resulten esenciales para el adecuado funcionamiento de los edificios, que vinieran exigidas por la normativa de obligado cumplimiento que se apruebe en el curso de la ejecución del contrato, o que instale la Administración o el propio adjudicatario en los edificios. Estas unidades de obra civil deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

2.3. Urbanización.

El adjudicatario asumirá el mantenimiento, la conservación, ejecución de pequeñas remodelaciones y la corrección de desperfectos o averías que se produzcan en la urbanización de ambas sedes del IESPA.

Los distintos elementos de urbanización que deben ser incluidos en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas en el Anexo I, con el siguiente alcance y contenido:

▪ **Pavimentación**: entendiendo como tal todo revestimiento del suelo exterior destinado a darle firmeza y comodidad de tránsito, como el firme de calzadas, soleras, solados de acerado, bordillos, peldaños, etc.
▪ **Alumbrado**: comprende la instalación de acometida de energía eléctrica a los edificios, sus equipos de control y protección, los puntos de luz , con sus soportes y complementos, etc.
▪ **Instalación de riego**: incluyendo redes de distribución y elementos de riego.
▪ **Instalación de saneamiento y drenaje**.
▪ **Instalación de control de acceso**: tanto a la parcela como al interior del edificio, comprendiendo lectores magnéticos, tornos, barreras automáticas, elementos de maniobra y control, etc.
▪ **Cerramiento de parcelas**: incluyendo valla de cerramiento, puertas de acceso con sus mecanismos, garita de control, etc.
▪ **Jardinería**: el servicio de jardinería tiene por objeto la ejecución de los trabajos de conservación, poda, mantenimiento, limpieza, reposición de elementos y mejora de las áreas ajardinadas , incluso riego periódico.

2.4. Parque móvil.

Tiene por objeto la realización de un mantenimiento periódico para cada tipo de vehículo, según se indique en sus manuales de conservación, o se efectuarán cuando se verifique su necesidad. Entre otros se llevará el cambio de aceite y filtro, cambio de anticongelante, revisión y reposición de niveles de líquido de frenos, sistema de refrigeración, sistema de engrase, caja de cambios, grupos, batería, limpiaparabrisas y cambio de neumáticos.

Actualmente, la relación de vehículos que componen el parque móvil es la siguiente:

Matricula	Marca	Modelo
0169 FZV	BMW	530 XD
8671 GLD	SAAB	93
1148 BVR	LAND ROVER	DEFENDER
2514 CRX	NISSAN	TERRANO II 2.7.
2522 CRX	NISSAN	TERRANO II 2.7.
8616 DDX	CITROEN	C-4 HDI 92 SX
9632 DXM	CITROEN	JUMPER 2.2

2.5. Zona Rústica.

Tiene por objeto los trabajos de desbroce en la sede de Huévar del Aljarafe, así como un gradeo en la zona de pinar de la sede de Aznalcázar que han de realizarse con periodicidad anual (ANEXO III).

2.6. Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo.

El adjudicatario asumirá con su personal habitual la responsabilidad de la ejecución de pequeñas actuaciones de redistribución de mamparas, remodelaciones, revestidos, albañilería y obra civil en general, así como de instalaciones, que de hecho constituyen un capítulo del mantenimiento para los edificios de oficinas, debido a su gran movilidad funcional.

El sistema de abono del material necesario se realizará por el mismo procedimiento empleado para los repuestos, según el apartado 4.3.4.

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por el Responsable del Contrato, quien deberá, también, otorgar el visto bueno tanto a la atribución de medios humanos a estas tareas, para garantizar que se mantiene en su integridad el mantenimiento preventivo programado y la atención debida al mantenimiento correctivo, como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el necesario funcionamiento de las actividades administrativas.

En las actuaciones que, a juicio del Responsable del contrato, no puedan o deban abordarse por el procedimiento anteriormente descrito y por su cuantía unitaria puedan clasificarse como "contrato menor de obra", de acuerdo con La Ley de Contratos del Sector Público, el adjudicatario se compromete a ofertarlas y, en su caso, a ejecutarlas con personal ajeno al habitualmente dedicado a las tareas de mantenimiento y que posea la especialización adecuada al trabajo a realizar.

2.7. Actuaciones a llevar a cabo por Empresas especializadas en caso de no acometerlas la propia empresa:

En el caso de que la empresa adjudicataria no disponga de personal con la cualificación suficiente y/o exigida según la normativa vigente para realizar algunas actuaciones, éstas podrán llevarse a cabo por empresas especializadas bajo cargo y responsabilidad ante el IESPA de la propia adjudicataria. En este caso, la empresa adjudicataria deberá comunicar a la persona Responsable del Contrato, con anterioridad a su acceso a las instalaciones, los nombres de las empresas especializadas que van a llevar a cabo las actuaciones citadas, así como fechas y personas actuantes.

2.8. Varios.

El adjudicatario asumirá la responsabilidad de la ejecución de las siguientes actividades de mantenimiento:

2.8.1. Limpieza de locales específicamente técnicos.

Incluye los locales específicamente industriales, tales como centros de distribución y transformación eléctricos, local de los grupos electrógenos, locales de climatizadores y equipos de tratamiento de aire, y cualquier otro de similares características donde actúe el personal de mantenimiento técnico de los edificios, sin que sea adecuada la entrada de personal no cualificado.

El adjudicatario, en las tareas de limpieza de los locales citados, incluirá también la de cada uno de los equipos, máquinas o elementos de las instalaciones en ellos incluidos, con objeto de asegurar su mejor estado de presentación y conservación.

2.8.2. Mobiliario vario.

Operaciones de reparación y montaje o desmontaje de sillas, sillones, mesas, banquetas, estanterías, armarios, archivadores, separadores y cualquier otro complemento de amueblamiento, señalización o decoración que forme parte de la dotación de los edificios, incluyendo su traslado de dependencia si fuese preciso.

2.8.3. Control de Plagas.

La empresa mantenedora estará obligada a realizar, en el ejercicio de sus tareas diarias, labores de inspección para prevenir la aparición de plagas.

2.9. Plan de emergencias

El adjudicatario asumirá la responsabilidad de la integración del personal de mantenimiento en la organización del Plan de Emergencia de los edificios.

La integración incluye la colaboración en la constante actualización del Manual de autoprotección de los edificios, así como la participación en los simulacros de emergencia que se realicen de forma periódica.

3. DURACIÓN.

El plazo de ejecución del contrato será de 24 meses, a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato, con posibilidad de prórroga de otros 24 meses, en los términos establecidos en el artículo 29 de la LCSP. La prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para la persona contratista, siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato.

3.1. Plazo de entrega del Plan de Mantenimiento

El Plan de Mantenimiento forma parte del contenido del sobre 2, relativo a los criterios de adjudicación valorables mediante juicio de valor.

Además, el adjudicatario deberá entregar una copia del Plan de Mantenimiento preventivo a aplicar, los procedimientos y métodos a usar, programación de la conducción de instalaciones, documentación, y, en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del mantenimiento del edificio, a la persona responsable del contrato, con fecha tope, de un mes después de la firma del contrato.

Este Plan de Mantenimiento será supervisado y, en su caso, aceptado por el IESPA, sirviendo de referencia vinculante para la prestación del servicio.

4. DESARROLLO DEL SERVICIO.

4.1. Principios.

4.1.1. Fundamentos operativos.

Son aquellos que han de ser tenidos en cuenta para llevar a cabo el objeto de esta contratación, han de estar basados en procedimientos preventivos, correctivos y de gestión de probada eficacia para obtener los objetivos de calidad del mantenimiento que se establecen en este pliego, la seguridad de personas y cosas y la obtención de un índice óptimo de costos/prestaciones, todo ello integrado en el Plan de Mantenimiento.

A este respecto, las empresas licitadoras deberán asumir la responsabilidad de establecer en su oferta la metodología de la gestión general y atención al mantenimiento correctivo, la sistemática de conducción de instalaciones y el Plan de Mantenimiento preventivo a seguir, respetando los niveles mínimos que se definen en el articulado y en los anexos de este pliego.

A lo largo de la implantación del Plan de Mantenimiento se comprobará la idoneidad del mismo por el Responsable del contrato para perfeccionarlo si fuese necesario, modificando conjuntamente con el adjudicatario criterios, frecuencia o carácter de las operaciones a realizar, sistemática y metodología o cualquier otro aspecto del mismo que contribuya a la mejor conservación de las instalaciones y obra civil, a la optimización de su explotación, del servicio prestado o de la eficiencia energética.

El Plan de Mantenimiento se revisará cuando las circunstancias lo requiera, según criterio del Responsable del contrato, y dichas modificaciones se regirán por lo estipulado en la Ley de Contratos del Sector Público.

Como un principio básico, se establece la prohibición al adjudicatario de alterar las configuraciones iniciales en instalaciones, obra civil y urbanización, sin que medie autorización expresa de la Administración con anterioridad.

4.1.2. Coordinación.

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones demandadas por el IESPA, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre adjudicatario y Administración a nivel técnico, y la inspección periódica de edificios, sus instalaciones y cuanto sea objeto del contrato.

Al objeto de coordinar las relaciones que con motivo del desarrollo de los trabajos previstos en esta contratación se tienen necesariamente que establecer entre la Administración y el adjudicatario, aquella nombrará un Responsable del contrato objeto de este contrato y el adjudicatario a un Director Técnico, con una formación adecuada en la materia objeto del servicio, que serán los únicos con capacidad suficiente para actuar como portavoces de las partes en todas las acciones que precisen de su conformidad técnica. Ambos técnicos mantendrán, conjuntamente con el Jefe de Mantenimiento, reuniones de coordinación.

Aunque usualmente la transmisión de demandas, instrucciones e información se realizará verbalmente entre el Responsable del contrato y el Jefe de Mantenimiento, se establece un libro de "Instrucciones e Incidencias del Servicio" para constancia de aquellas que por ser de especial relevancia o responsabilidad deban de quedar documentadas y fechado su acuse de recibo.

4.2. Desarrollo de los trabajos.

4.2.1 Mantenimiento preventivo, correctivo y conducción de instalaciones.

Se atendrán a los Planes y Programas del Plan de Mantenimiento de las instalaciones y sus revisiones autorizadas, a los criterios señalados en el presente pliego y a la normativa vigente.

4.2.2. **4.3.2. Avisos y atención de averías.**

El adjudicatario organizará la recogida diaria de todos los avisos de averías o anomalías que sean denunciadas por el personal del Centro o del adjudicatario, reflejándolas en el correspondiente impreso o parte de trabajo numerado que registrará en el libro dispuesto a tal fin, señalando día y hora, procedencia del aviso y calificación del mismo, entregando un resumen diario al Responsable del contrato. En los partes de reparación de averías figurará la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras, estará conformado por el usuario del servicio reparado y finalmente recibirá el Vº Bº del Responsable del contrato o técnico en quien delegue.

La atención de los avisos de avería, deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en el apartado 5.

4.2.3. Régimen de funcionamiento de instalaciones.

El adjudicatario estará obligado a realizar las puestas en marcha y parada de los equipos o instalaciones en los plazos y horarios que establezca la Administración.

Durante los períodos de puesta en marcha, el adjudicatario dispondrá de los medios y el personal necesarios que le permitan conocer la situación de trabajo de los elementos que la componen y el estado de los diferentes equipos de medida, control y alarma con el fin de garantizar que las prestaciones funcionales y el nivel de seguridad se ajustan en todo momento a los demandados por el IESPA, que su explotación se lleva a cabo con la máxima rentabilidad y que los objetivos de calidad del servicio se cumplen en su totalidad.

En aquellas instalaciones o equipos que sólo se utilicen en momentos de emergencia, riesgo o catástrofe, realizará puestas en marcha periódicas, programadas en el Plan de Mantenimiento.

4.2.4. Paradas técnicas.

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada inusual de instalaciones serán realizadas, salvo fuerza mayor, durante los horarios que señale a estos efectos la Administración y dentro de los días laborables salvo razones excepcionales.

Todas ellas deberán ser comunicadas por el adjudicatario al Responsable del contrato con antelación superior a 48 horas si son programadas y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad administrativa.

4.2.5. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales demandadas por el IESPA, por deterioro progresivo, obsolescencia tecnológica o bajo rendimiento de algunos de los procesos, equipos, máquinas, sistemas o instalaciones, se detectase pérdida de rentabilidad en su explotación, un incorrecto funcionamiento o la imposibilidad de cumplimiento de los objetivos de calidad y demás requisitos exigidos al servicio de mantenimiento en el presente pliego, el adjudicatario elevará propuesta de actuación a la Administración para cambiar, adaptar o sustituir aquellos procesos, equipos, maquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un avance del presupuesto de esa actuación.

Si la causa del mal funcionamiento estuviese en el diseño o construcción, el adjudicatario elevará informe justificativo a la Administración por si procediera la reclamación de actuaciones correctoras o indemnizatorias a los responsables.

4.2.6. Informes mensuales de actividad.

El adjudicatario elaborará dentro de los 10 primeros días de cada mes un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación de las actividades y número de partes realizados de mantenimiento correctivo y preventivo, consumo e incidencias en la conducción de instalaciones, relación valorada de repuestos usados y evaluación de los parámetros de calidad que se fijan en el apartado 5. Asimismo, incluirá información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del Plan de Mantenimiento.

4.2.7. Autorizaciones de acceso.

El adjudicatario dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, a los locales que las albergan y a aquellos otros donde deba desarrollar el mantenimiento contratado, no adquiriendo tampoco por dicha razón ningún derecho sobre los mismos. La Administración podrá dictar si fuese necesario normas reguladoras de ese acceso.

En cualquier caso, el personal del adjudicatario deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del IESPA y su reglamento interior.

4.2.8. Documentación Técnica.

La Administración facilitará a la empresa adjudicataria toda la documentación técnica que obre en su poder, debiendo ésta, en cualquier caso, completarla o realizarla y regularizarla a la normativa vigente expresamente durante el período de este contrato.

Toda la documentación técnica descrita, pasarán a ser propiedad de la Administración y estarán permanentemente en los locales de mantenimiento en el IESPA a disposición de sus servicios técnicos y de los de la empresa adjudicataria, a efectos de disponer de la información precisa para la mejor vigilancia y ejecución del Servicio.

4.3. Materiales necesarios.

4.3.1 Clasificación.

A los efectos del presente pliego, los materiales a emplear se clasifican de acuerdo con los siguientes apartados:

a) **Materiales Fungibles**.
Se entenderán por materiales fungibles todos aquellos materiales o piezas que se caracterizan por poseer una corta vida útil en condiciones normales de funcionamiento, junto con un reducido precio unitario.

b) **Productos Consumibles**.
Se entenderán por productos consumibles todos aquellos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que han de reponerse de forma continua.

c) **Repuestos**.
Se entenderá por repuestos todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación no incluidos en los puntos anteriores y los materiales de reposición en las unidades de obra.

La Administración exigirá al adjudicatario gestionar y mantener un stock con los repuestos mas usuales y necesarios, pudiendo modificar la composición del mismo, si se mostrase insuficiente para garantizar el restablecimiento del servicio con la rapidez de respuesta prevista en el apartado 5.

4.3.2. Control de repuestos.

El adjudicatario llevará el control y guarda del almacén de repuestos y de todos los materiales y piezas utilizados.

Deberá controlar el consumo y, en su caso, nivel de stock, de los productos consumibles y fungibles que se utilizan en los procesos de funcionamiento de las instalaciones, incluyendo la correspondiente información mensual de consumos en el informe de actividad citado. Igualmente, comunicará con la antelación suficiente su necesaria reposición para que la falta de alguno de ellos no produzca parada de las instalaciones.

4.3.3. Características de los materiales empleados.

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento deberán ser idénticos

en marca y modelo a los instalados.

En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa justificada, el adjudicatario presentará al Responsable del contrato, antes de su instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc., que demuestren la idoneidad de los materiales que previamente no hayan recibido la aceptación de aquél.

4.3.4. Suministros de Materiales.

El coste de los materiales fungibles, de los productos consumibles y de los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo o correctivo queda incluido en el precio del contrato, con una asignación para esta partida de 11.500 € anuales (IVA excluido), siendo la empresa adjudicataria responsable del suministro. El IESPA se ocupará de la gestión y compra de materiales necesarios para el desempeño de las labores de mantenimiento, una vez justificado que se ha superado dicha asignación (11.500 € IVA excluido) y la necesidad del gasto, cuando así se apruebe.

4.4. Equipos, herramientas y medios auxiliares.

El adjudicatario deberá equipar a su personal con las herramientas necesarias de acuerdo con las diversas especialidades profesionales, así como de los equipos de medida de uso manual precisos para la verificación de todos los parámetros y características que definan el estado y funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra incluidos en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente.

Deberá proveer igualmente a su personal de un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata.

Tanto el Jefe de Mantenimiento como la/s persona/s que designe la empresa dispondrán de teléfono móvil.

También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos.

4.5. Gestión.

El adjudicatario será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento, que ejercerá en el marco del mismo a través del Jefe de Mantenimiento.

Asimismo será responsable de la puesta en marcha, ejecución de la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y obtención de los recursos que conlleve la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado, y en general la gestión técnica de las sedes del IESPA que se define con amplitud en este pliego.

5. CALIDAD DEL SERVICIO.

El adjudicatario debe realizar la prestación del servicio de manera que, en el marco de los requisitos exigidos en el presente pliego, cumpla los objetivos de calidad mas significativos, y como mínimo los que a continuación se indican:

a) Las prestaciones funcionales que deben obtenerse de las instalaciones, obra civil y urbanización,

incluidas en el alcance del mantenimiento, serán en todo momento las que demande las instalaciones.

b) Los equipos, máquinas, y componentes que forman parte de las instalaciones han de mantenerse en todo momento dentro de las especificaciones dadas por el fabricante o instalador y alcanzar la vida media prevista.

c) Se han de realizar todos los controles y operaciones previstos en el Plan de Mantenimiento, y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra comprendidas en el mantenimiento. Muy especialmente se atenderá a realizar aquellos exigidos por las normas de obligado cumplimiento vigentes en cada momento.

d) Las conducciones, instalaciones auxiliares y sistemas de interconexión, han de mantener en todo momento las características necesarias para el correcto funcionamiento de equipos, máquinas e instalaciones.

e) La conducción y vigilancia de instalaciones, sistemas, procesos, instrumentos de control, alarmas, aparatos de medida, etc., se ha de realizar de forma permanente durante todo el período de vigencia del mantenimiento, manteniendo las prestaciones previstas en proyecto.

f) Se han de conseguir los rendimientos óptimos de equipos, maquinas, sistemas y procesos, tomando como referencia los que figuran en las características técnicas del fabricante y los exigidos en función de las necesidades del IESPA, con objeto de obtener la mejor relación prestaciones/costes de explotación.

g) Se ha de realizar una correcta conservación y limpieza de aparatos, equipos, maquinas e instalaciones, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.

h) El adjudicatario debe realizar la prestación del servicio referente a la obra civil y urbanización, recogidas en este pliego, de forma que las unidades de obra han de mantener, en todo momento, las características de estructura y funcionalidad previstas en el proyecto de construcción ejecutado. Especialmente en las unidades de acabados (solados, revestimientos aplacados, pinturas, etc.) se deberá mantener la homogeneidad y dignidad de su aspecto.

i) Para las señalizaciones, tanto interiores como exteriores, se cuidará que no falten las previstas y mantengan su claridad de lectura, evitando cualquier síntoma de descuido o deterioro.

j) El mantenimiento correctivo por fallos de funcionamiento y reparación de averías o desperfectos que sea necesario realizar en las instalaciones, unidades de obra, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia.

Se establecen como tiempos máximos de inicio de las operaciones correctoras para la resolución de averías los siguientes:

- Averías críticas:
  De inmediato a su conocimiento.
- Averías mayores:
  2 horas. Este límite se eleva a 6 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado cuya subcontratación haya sido autorizada.
- Averías menores:

12 horas, para aquellas que producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia.

- 48 horas, para las no incluidas en lo anterior.

Se calificarán como averías críticas las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante del IESPA; como averías mayores las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de mas de un servicio administrativo o área equivalente y averías menores el resto no descrito. En caso de duda sobre la calificación de una avería, prevalecerá el criterio del Responsable del contrato.

k) En todo momento, se observarán y aplicarán todas las normas de seguridad exigidas en el funcionamiento, revisión y reparación de equipos, máquinas, procesos e instalaciones para asegurar la máxima integridad física de personas y cosas. Igualmente se actuará en las reposiciones y reparaciones de las unidades de obra civil y urbanización.

6. MEDIOS PERSONALES.

6.1. Clasificación.

Para la ejecución de los trabajos que son objeto de este mantenimiento, el adjudicatario dispondrá de:

• Personal propio que de forma permanente, se destinará a las tareas diarias del mantenimiento, según Anexo II.
• Personal propio disponible y no permanente, que podrá intervenir en el caso de que se presenten incidencias o tareas periódicas que así se exija, según Anexo II.
• Personal ajeno que la empresa adjudicataria podrá subcontratar con otras empresas especializadas bien porque no disponga de técnicos idóneos o porque se estime más funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos estos que deberá justificar ante la Administración.

El supuesto de la subcontratación y la designación de la empresa subcontratada, deberán ser previamente autorizados en cada caso por la Administración, que se reserva el derecho de requerir la justificación documental administrativa o técnica que estime pertinente sobre las mismas.

La empresa subcontratada deberá conocer y aceptar expresamente las condiciones establecidas en el presente pliego y en los demás documentos contractuales suscritos entre el adjudicatario y la Administración.

En cualquier caso, el coste de los medios personales empleados y la responsabilidad sobre ellos y sus actuaciones corresponderá al adjudicatario sea cual sea la procedencia de los mismos, exactamente igual que si pertenecieran a su plantilla.

6.2. Dotación de Personal.

El adjudicatario deberá tener a disposición del servicio objeto de este contrato, el personal necesario en número y cualificación para cumplir con el Plan de mantenimiento ofertado para el IESPA y sus revisiones y modificaciones autorizadas, así como los objetivos de calidad especificados en el apartado 5.

La plantilla operativa propia del adjudicatario contará con personal con las cualificaciones mínimas

siguientes:

- Una **Dirección Técnica**, con titulación universitaria (Ingeniero Industrial, Ingeniero Técnico Industrial o similar) con experiencia en mantenimiento de edificios, que será responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos y actuará a su vez como representante del adjudicatario y máximo interlocutor técnico válido ante la Administración.

- Una **Jefatura de Mantenimiento**, con titulación universitaria (Ingeniero Industrial, Ingeniero Técnico Industrial o similar) con experiencia en mantenimiento de edificios.

La Administración podrá exigir al adjudicatario que modifique la composición o número de efectivos adscritos al contrato, si la calidad del servicio prestado no alcanza en las evaluaciones el nivel de calidad requerido, sin que ello suponga cargo adicional al presupuesto de contratación.

La empresa designará, de entre su plantilla con dedicación permanente al IESPA, dos personas. Dichos trabajadores estarán asignados al contrato directamente, y ejercerán personalmente sus funciones como interlocutores de la Administración.

Actualmente se viene prestando el servicio de mantenimiento por la empresa **INGEMONT TECNOLOGÍAS, S.A., CIF A91614263**, con el siguiente personal de mantenimiento permanente:

Nº	ANTIGÜEDAD	TIPO DE CONTRATO	CATEGORÍA	JORNADA	CONVENIO COLECTIVO
1	1/07/2005	INDEFINIDO TIEMPO COMPLETO	OFICIAL 1ª MANTENIMIENTO	40 H (L-V)	CC Industrias Siderometalúrgicas de Sevilla
1	01/03/2017	INDEFINIDO TIEMPO PARCIAL	OFICIAL 2ª JARDINERIA	20 H (L-V)	CC Estatal de Jardinería

La empresa adjudicataria queda obligada a la subrogación del personal de mantenimiento permanente que actualmente presta sus servicios en el IESPA, indicado en la tabla anterior.

Debido a las dimensiones de los edificios, terrenos e instalaciones de las dos sedes del IESPA, se requiere para una adecuada ejecución del servicio, al menos dos trabajadores a tiempo completo que puedan llevar a cabo todas las prestaciones que constituyen el objeto del contrato. De ahí que al calcular el PBL se hayan tenido en cuenta como gastos de personal, los que resultarían de contratar a dos oficiales de 1ª de Mantenimiento.

En el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares queda indicada la dotación presupuestaria para esta nueva necesidad.

6.3. Dedicación.

A) Como jornada habitual de operaciones se establece la que coincida con la actividad normal administrativa (7,30 a 15,30 horas de lunes a viernes) debiendo realizarse dentro de ella los trabajos de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo, salvo justificación y autorización expresa del responsable del contrato o de la Administración, en su caso.

B) Cuando fuera del periodo normal de actividad administrativa debiera mantenerse en el IESPA cualquier tipo de actividad o se presente una emergencia, el Jefe de Mantenimiento fijará con el Responsable del contrato la dotación mínima de personal que debe permanecer, que estará siempre bajo las órdenes del Jefe de Mantenimiento o suplente.

Este tipo de servicio no habitual no generará sobreprecio alguno, debiendo estar asumido en la oferta.

C) El adjudicatario establecerá dentro del Plan de Mantenimiento ofertado, la cualificación y permanencia del personal propio destinado habitualmente al centro de trabajo (IESPA) de acuerdo con los requerimientos mínimos del Anexo II.

Para ello deberá tener en cuenta que, para actuar como equipo de primera intervención en el mantenimiento correctivo, durante el periodo normal de actividad administrativa del IESPA deberá contar permanentemente en el mismo, al menos, con el personal anteriormente especificado.

Necesariamente este personal permanente pertenecerá a la plantilla del adjudicatario.

D) Respecto al personal que no tenga exigida la permanencia en el IESPA, la dedicación deberá ser la necesaria para alcanzar los objetivos de calidad propuestos y el cumplimiento del Plan de Mantenimiento aprobado.

E) En caso de emergencia o avería crítica, el adjudicatario deberá poner a disposición del IESPA la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia sin cargo adicional al presupuesto de contratación.

F) Al personal del adjudicatario destinado al mantenimiento se le podrá exigir trabajar en el acondicionamiento de estancias y cambio de mobiliario, incluso fuera del horario habitual de trabajo, cuando las circunstancias lo exijan. Igualmente, le será exigible la realización de tareas ajenas a su oficio siempre que tenga conocimientos para ello y sea necesario para el buen funcionamiento del IESPA.

6.4. Períodos vacacionales y ausencias.

En caso de enfermedad, vacaciones u otras situaciones equivalentes, el adjudicatario tomará las medidas oportunas para mantener en todo momento el Plan de Mantenimiento y la calidad del servicio.

En caso de huelga, será responsable de garantizar los servicios mínimos necesarios para realizar el mantenimiento correctivo de al menos las averías que deban de atenderse en período igual o inferior a 12 horas según el apartado 5.1

Ante paros laborales de los que tenga conocimiento previo, el adjudicatario se compromete a negociar, con antelación suficiente, los servicios mínimos de acuerdo a la normativa que esté en vigor y al objetivo antes expuesto.

Durante estos períodos de huelga, se abonará sólo la parte correspondiente a los servicios mínimos pactados.

En caso de incumplimiento total o parcial de dichos servicios mínimos, la Administración se reserva el derecho de no abonar al adjudicatario la parte proporcional del importe total correspondiente al período de tiempo en el que el IESPA haya estado sin servicio de mantenimiento y/o aplicar.

7. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARACTER LABORAL.

7.1. Dependencia del personal.

El personal que por su cuenta aporte o utilice la empresa adjudicataria, incluyendo el de las empresas que pueda subcontratar, no podrá tener vinculación alguna con la Administración, por lo que no tendrá derecho alguno respecto a la misma, toda vez que dependerá única y exclusivamente del adjudicatario, el cual tendrá todos los derechos y deberes respecto de dicho personal, con arreglo a la legislación vigente y a la que en lo sucesivo se promulgue, sin que en ningún caso resulte responsable la parte contratante de las obligaciones del adjudicatario respecto a los trabajadores, aún cuando los despidos y medidas que adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento e interpretación del presente contrato.

El personal arriba citado recibirá siempre las instrucciones y órdenes de trabajo a través del Jefe de Mantenimiento y técnicos propios en su caso.

7.2. Gastos sociales y tributos.

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

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

7.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad del adjudicatario que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuten tanto en sus aspectos técnicos como de seguridad y salud. También deberá atenerse al reglamento interno del IESPA, especialmente en lo referente a seguridad, y demás normas que emanen del órgano de contratación.

Si se utilizaran en el desarrollo de los trabajos medios de cualquier clase propiedad de la Administración, aparte de contar con la oportuna autorización, el adjudicatario deberá garantizar que el personal que lo utilice está capacitado para su manejo y realiza antes de su uso una verificación suficiente de sus condiciones de seguridad y fiabilidad.

El adjudicatario deberá disponer de una Plan de Seguridad y Salud para la realización del servicio suscrito por técnico competente, plan que deberá formar parte del Plan de Mantenimiento.

El adjudicatario responderá ante los Tribunales de Justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal, sea propio o subcontratado, por prestar sus servicios en el IESPA, eximiendo a la Administración de toda responsabilidad al respecto.

7.4. Intervención de empresas subcontratadas.

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas, el adjudicatario tendrá en relación al personal de la misma, mientras desempeñe su cometido en el IESPA, las mismas responsabilidades que se citan en el apartado anterior; siempre se mantendrán bajo las órdenes del Jefe de Mantenimiento y seguirán las prescripciones del Plan de Seguridad y Salud antes citado.

A este supuesto de la subcontratación le será de aplicación lo dispuesto en los artículos 215 y 216 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

7.5. Compensación de daños.

Los daños que el personal del adjudicatario pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad del IESPA por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por el adjudicatario. Este será también responsable subsidiario, en el ámbito del IESPA, de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.

7.6. Relevo del personal.

Cuando el personal adscrito al mantenimiento no procediera con la debida corrección, capacitación técnica y eficiencia, o fuera poco cuidadoso en el desempeño de su cometido, la Administración se reserva el derecho de exigir al adjudicatario la sustitución del trabajador o subcontrata en la que concurrieran tales circunstancias.

7.7. Uniformidad y medios de Seguridad.

El adjudicatario estará obligado a uniformar por su cuenta a todo el personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados, en forma tal que sean fácilmente distinguibles del personal de la Administración, debiendo incorporar en el uniforme una placa de identificación colocada en lugar visible.

Asimismo, dotará al referido personal de todos los medios de seguridad, obligados por la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y su normativa complementaria, y de aquellos otros que estime necesarios.

8. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y el Plan de Mantenimiento definitivo que se derive de ella, para conseguir el objeto del mantenimiento y cumplir estrictamente todas las normas aplicables.

En la planificación y el desarrollo de los trabajos objeto del mantenimiento, es responsabilidad del adjudicatario atenerse a toda la normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuta, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, tributarios, mercantiles, de prevención de riesgos laborales, etc. Por ello, deberá realizar a su cargo los

cursos de formación necesarios entre su personal, para mantener actualizados sus conocimientos en estas materias.

Será responsabilidad del adjudicatario la realización de las revisiones periódicas oficiales obligatorias que exige la normativa vigente en las diferentes instalaciones y aquellas de maquinaria y equipos exigidas por los fabricantes o instaladores para su correcto funcionamiento; ejecutará la tramitación administrativa que requieran, soportará los costos de intervención de los OCA cuando sean exigibles y gestionará los libros oficiales de mantenimiento que sean preceptivos, cuidando de que se mantengan al día. Asumirá, por tanto, la compensación a la Administración de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos.

El adjudicatario además de velar por la seguridad de los equipos, máquinas, instalaciones y obra civil, deberá prestar su colaboración a la Administración en todas aquellas actuaciones que especifique el Plan de Emergencia del IESPA respecto a simulacros y situaciones reales de incendios, evacuaciones, catástrofes, etc., y a aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.

El adjudicatario, para cubrir sus responsabilidades contractuales y civiles derivadas de la ejecución de los trabajos contratados, dispondrá de una póliza de seguros con una cobertura de 100.000 € con arreglo a las condiciones particulares que se especifiquen.

9. CONTROL E INSPECCION DEL SERVICIO.

9.1. Medios de supervisión y control.

La Administración, a través del Responsable del contrato, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que el adjudicatario realice, con el fin de asegurar que el Plan de Mantenimiento se ejecuta en todo momento conforme con las exigencias del presente pliego y compromisos contractuales.

Para ejercer dichas funciones de control e inspección, el Responsable del contrato contará con todos los medios personales que la Administración ponga a su disposición, en los que podrá delegar alguna o varias de estas funciones, hecho que comunicará al adjudicatario por escrito.

La Administración podrá, además, requerir en cualquier momento la asistencia técnica que considere oportuna para verificar el correcto cumplimiento de las obligaciones a que está sometido el adjudicatario, y el nivel de calidad y corrección del trabajo.

9.2. Informes de actividad.

Durante los 10 primeros días de cada mes, el adjudicatario, mediante el correspondiente informe de actividad descrito en el apartado 4.2.6., que suscribirá su Director Técnico y su Jefe de Mantenimiento, deberá dar cuenta al Responsable del contrato de las tareas ejecutadas en el mes anterior, del grado de cumplimiento de los programas de mantenimiento preventivo, de las actividades correctivas o modificativas, de los objetivos y parámetros de calidad, y de cualquier incidencia que sea importante destacar.

Este informe deberá entregarse conjuntamente con la factura de los trabajos realizados en el mes de referencia, siendo requisito indispensable para dar curso al pago de los mismos.

9.3. Control económico.

Al Responsable del contrato corresponde conformar los gastos derivados del mantenimiento que requieran autorización previa, así como las facturas tanto de los repuestos como de trabajos de remodelación y análogos.

La Administración no reconocerá ningún trabajo, suministro, prestación personal o trabajo que haya de abonarse que no cuente con el conforme del Responsable del contrato, no haciéndose cargo en consecuencia de los gastos que pudieran producirse.

9.4. Verificaciones documentales.

La Administración se reserva el derecho de verificar en cualquier momento a través de los medios idóneos el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario que se establecen en los apartados 6, 7 y 8, para lo cual el adjudicatario le permitirá el acceso a la documentación original justificativa de este cumplimiento.

10. DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS EXIGIDOS EN LA OFERTA.

Las empresas licitadoras presentarán la documentación que se detalla en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y cuantos datos, información o documentación estimen oportunos a efectos de fundamentar la solvencia técnica de su oferta.

LA JEFA DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL Y CONTRATACIÓN DEL IESPA.

ANEXO I
ALCANCE

A) Sedes del IESPA

- **INSTITUTO DE EMERGENCIAS Y SEGURIDAD PÚBLICA DE ANDALUCÍA**
  Carretera Isla Mayor Km. 3'5
  41849 AZNALCÁZAR (Sevilla)

  Se trata de una finca de 12 hectáreas sembrada de pinos piñoneros.

  SUPERFICIE CONSTRUIDA: 5.059 m²
  Zona de Administración: 1.400 m²
  Zona de docencia: 1.100 m2
  Zona de dormitorios: 1.100 m²
  Salas de Ocio: 75 m²
  Pabellón de Gimnasia: 884 m²
  Torre de control y Galería de Tiro: 500 m²

  ZONA RÚSTICA: La zona no edificada, con plantación de pinos piñoneros, con 11,49 Hectáreas, aproximadamente.

  ZONA AJARDINADA: puede distinguirse una zona de setos, una zona de césped y un patio interior.

  1.- Setos.

  - Seto de 220 metros de largo por 1,5 metros de ancho, que delimita la zona de aparcamiento destinado al personal del IESPA y las escalinatas de entrada a la zona edificada.
  - Seto de 40 metros de largo por 1,5 metros de ancho, que separa el Salón de Actos y el patio principal del Instituto.
  - Tres setos de 70 metros de largo por 1 metro de ancho que albergan zonas de césped, ubicados entre los dormitorios del alumnado, y cuya función principal es de embellecimiento de las instalaciones.

  2.- Césped.

  -- Zona de césped ubicada entre las escalinatas de entrada a la zona edificada y la zona docente, con una superficie aproximada de 300 m².
  - Espacio de césped contenido entre los tres setos ubicados entre los dormitorios del alumnado, con una superficie de 150 m², que albergan 1 árbol, cada uno.
  - Espacio de césped a continuación del último dormitorio, con una superficie aproximada de 75 m².

  3.- Patio interior, arboleda y plantas.

  - Zona ajardinada situada en el patio interior de oficinas, compuesta por cinco pinos, una palmera, una platanera, yucas y otras plantas.

- 9 árboles exteriores: cedros, yucas y otros.

4.- Macetas

- 50 macetas repartidas por distintos puntos de las instalaciones.

Las superficies son aproximadas.

- **INSTITUTO DE EMERGENCIAS Y SEGURIDAD PÚBLICA DE ANDALUCÍA**
  Carretera SE- 638. Finca Los Clérigos, s/n.
  41830 HUEVAR DEL ALJARAFE (Sevilla)

  Se trata de una parcela de 9 hectáreas, que cuenta con un edificio administrativo, zona de almacén, zona de prácticas de extinción de incendios y salvamento y pistas de conducción y de regulación del tráfico. Gran parte de la parcela es terreno rústico.

  INSTALACIONES: 620 m2
  Zona de Administración: 196 m2
  Zona de docencia: 248 m²
  Nave y Almacén: 176 m²
  OTROS:
  Zona de Vestuario: 175 m².

  ZONA RÚSTICA: Corresponde a la mayoría de la superficie, con 8,80 hectáreas.
  ZONA AJARDINADA:

  - Zona de césped de aproximadamente 825 m² que alberga 4 árboles.
  - Además existen 29 árboles bordeando la entrada más 3 en glorietas de pistas.

Las superficies son aproximadas.

B) Instalaciones.

INSTALACIONES
Instalación eléctrica de alta y media tensión, incluyendo el transformador.
Instalación eléctrica de baja tensión.
Grupo Electrógeno.
Instalación de climatización y ventilación.
Instalación de abastecimiento de agua fría y caliente sanitaria.
Instalación de saneamiento (red, aparatos sanitarios y accesorios y EDAR)
Instalación de abastecimiento de gas.
Instalación de detección y extinción de incendios.
Instalaciones de telecomunicaciones e informática, incluyendo los SAI.

Instalación de pararrayos.
OBRA CIVIL
Albañilería.
Compartimentación.
Cubiertas.
Revestidos y acabados.
Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad.
Pinturas y barnices.
Elementos de señalización.
URBANIZACIÓN
Pavimentación.
Alumbrado.
Instalación de riego.
Instalación de saneamiento y drenaje.
Instalación de control de acceso.
Cerramiento de parcelas.
Jardinería.
PARQUE MÓVIL
ZONA RÚSTICA
Así mismo incluirá cualquier otra actuación que fuera necesaria para el correcto mantenimiento del inmueble.

C) Parque móvil

El IESPA cuenta en su parque móvil con 8 vehículos, de diferentes marcas y modelos. Éstos son usados por su personal en desplazamientos institucionales o laborales. Para mantener el correcto estado de los vehículos se necesita contratar un proveedor con capacidad de realizar las reparaciones, revisiones y mantenimiento general de la flota.

ANEXO II
MEDIOS PERSONALES

MEDIOS PERSONALES			
Personal Disponible	Director Técnico	1	Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial o similar
	Jefe de Mantenimiento	1	Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial o similar
Personal Permanente	**Puesto**	**Nº**	**Titulación mínima:**
	Oficial 1ª Mantenimiento	2	Titulación equiparable a ciclo formativo de grado medio o conocimientos equivalentes reconocidos y/o formación en el puesto de trabajo o conocimientos adquiridos en el desempeño de la profesión.

TIEMPO DE PERMANENCIA		
Permanencia	**Puesto**	**Jornada**
De lunes a viernes, en el horario indicado, para trabajos de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo**.**	Jefe de Mantenimiento	Adscrito al contrato y disponible con carácter inmediato según las necesidades del servicio.
	Oficiales 1ª Mantenimiento	07:30 – 15:30
Averías críticas o mayores Durante todo el plazo de ejecución del contrato.		00:00 a 24:00

La partida de personal incluye los siguientes conceptos:

- 2 OFICIALES 1ª MANTENIMIENTO, de lunes a viernes de 07:30 a 15:30 horas, excluidos los festivos.

ANEXO III
DESBROCE Y EDAR

1) DESBROCE

Los trabajos de desbroce y gradeo consistirán en las siguientes tareas:

• Sede de Aznalcázar

Gradeo mediante tractor de gomas u oruga y grada de semidesmonte de 11,95 ha de pinar, aproximadamente.

• Sede de Huévar

Desbroce mediante tractor de gomas u oruga y desbrozadora de cadenas de 2, 20 Ha, aproximadamente.
Repasos manuales por la superfice donde no llega el tractor (glorietas, taludes, zonas de extensión reducida y zonas de difícil acceso), de 3,73 Ha, aproximadamente.

Se realizarán con especial cuidado para evitar el impacto en instalaciones, arquetas, conducciones y cualquier otro elemento de las instalaciones. De cualquier daño causado por dichos trabajos será responsable la empresa adjudicataria.

2) ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES (EDAR)

La EDAR (estación depuradora de aguas residuales) está diseñada para el tratamiento de las aguas residuales de naturaleza urbana o asimilable generadas en las instalaciones que la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía posee en el término municipal de Aznalcazar (Sevilla), con las siguientes características:

LÍNEAS DE AGUAS:

PRETRATAMIENTO:

- Pozo de recepción y pretratamiento de aguas brutas consistente en bombeo con bomba trituradora para facilitar el bombeo del efluente a la reja de desbaste.
- Desbaste de sólidos finos mediante reja de desbaste.
- Decantación de sólidos y separación de grasas disueltas y flotantes. Compuesto por 2 Uds. de depósitos desengrasadores/desarenadores de 25 m3 cada uno. Periódicamente se recomienda inspeccionar ambos depósitos con objeto de evitar el exceso de grasas y material sedimentable.

TRATAMIENTO BIOLÓGICO (Aireación prolongada):

- Reactor biológico de 30 m3 donde el aire es inyectado para la degradación de la materia orgánica.
- Decantador secundario para la sedimentación de fangos y recirculación periódica de parte de dichos fangos al reactor biológico.

TRATAMIENTO TERCIARIO.

Consistente en un canal de cloración previo al bombeo posterior a cascada o regadío, donde se realiza la medición y dosificación de hipoclorito sódico.

LÍNEA DE FANGOS:

Los fangos en exceso serán retirados periódicamente por empresa gestora.

Los productos químicos utilizados son:

- Floculante (Quifloc 225 K). Se trata de un coagulante orgánico que se dosifica en el reactor biológico y se utiliza para favorecer la decantación del fango y mejorar la calidad del agua de salida.
  El floculante se utiliza para acelerar la decantación del floculo y quitar turbidez del agua, para mejorar la DQO/DBO y mejor la decantación sin sólidos en suspensión (ajunto FDS).
- Hipoclorito sódico. Se trata de un biocida que se utiliza en el canal de cloración para evitar la proliferación de microorganismo en el agua (ajunto FDS)
- Abono complejo 15-15-15.
- Antiespumante (QUIFLOC_SC_790).

El mantenimiento debe garantizar el funcionamiento eficiente y correcto de la EDAR en todo momento, asegurando que los vertidos se efectúan en condiciones óptimas medioambientales, de acuerdo con lo establecido por la normativa vigente. Para ello se requieren inspecciones quincenales.