



**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS
PARA LA ADJUDICACIÓN DEL**

**SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE
ASCENSORES**

DE

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA-
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

I N D I C E

- 1) OBJETO DEL PLIEGO Y DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES A MANTENER**
- 2) DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES OBJETO DEL CONTRATO**
- 3) CONTENIDO DE LA PRESTACIÓN Y PLAN DE MANTENIMIENTO**
 - 3.1 PLAN DE MANTENIMIENTO**
 - 3.1.1 PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO**
 - 3.1.2 PLAN DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO**
 - a) Características del Servicio en caso de Emergencia
 - b) Características del Servicio en caso de Avería
 - c) Sustitución piezas
 - d) Reparaciones no incluidas
 - 3.2 REPUESTOS**
 - 3.3 SOSTENIBILIDAD**
 - 3.3.1 Gestión de Residuos**
 - 3.3.2 Certificaciones**
 - 3.3.3 Movilidad Sostenible**
- 4) GESTIÓN DEL SERVICIO**
- 5) PROCEDIMIENTO CUMPLIMIENTO DE PREVENCION DE RIESGOS LABORALES**

1) OBJETO DEL PLIEGO Y DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES A MANTENER

El objeto de este Pliego es determinar las condiciones de contratación de los Servicios de Mantenimiento de los ascensores instalados en los Edificios propiedad de PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA-ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA S.A., en adelante PARQUE TECNOLÓGICO, que figuran en el listado adjunto:

Nº	Edificio	Dirección
1	Edificio Central	Hermanos Lumiere, 11
2	Restaurante-Cocina	Hermanos Lumiere, 15
3	Restaurante-Comedores	Hermanos Lumiere, 15
4	E4	Albert Einstein, 27
5	E5	Leonardo Da Vinci 9
6	E6	Albert Einstein, 44
7	E7	Albert Einstein, 46
8	E8	Marie Curie, 7
9	E9_ Oficinas Recepcion	Albert Einstein, 37
10	E9_ Montacargas	Albert Einstein, 37
11	E9_ Muelle de carga	Albert Einstein, 37
12	E9_ Entrada Norte	Albert Einstein, 37
13	E10	Hermanos Elhuyar, 4
14	E11	Juan de la Cierva, 1
15	E11	Juan de la Cierva, 1
16	E11	Juan de la Cierva, 1
17	E12	Albert Einstein, 36

2) DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES OBJETO DEL CONTRATO

Las instalaciones objeto del contrato están compuestas por los aparatos elevadores que se muestran en el **Anexo I** del presente pliego, el equipamiento necesario para su funcionamiento, paneles informativos y toda iluminación incluida la ornamental.

3) CONTENIDO DE LA PRESTACIÓN Y PLAN DE TRABAJO

Con carácter general se realizarán los siguientes trabajos:

a) Auditoria Inicial de las instalaciones:

Una vez firmado el contrato y en el plazo aproximado de un 1 mes, se procederá a realizar por parte de la empresa adjudicataria una revisión detallada de cada una de las instalaciones, elaborándose un informe específico donde se detalle:

- Estado de cada uno de los ascensores (estado de elementos, reparaciones necesarias...)
- Propuestas de mejora a llevar a cabo.
- Plan de Mantenimiento Preventivo específico de cada ascensor.
- Estudio de modificaciones y ahorro energéticos.

b) Mantenimiento Preventivo:

La empresa adjudicataria realizará las revisiones periódicas de las instalaciones prestando especial atención al estado de elementos y dispositivos de seguridad, ejecutando los trabajos preventivos y ajustes necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, en cumplimiento de la Legislación Vigente.

c) Mantenimiento Correctivo:

La empresa adjudicataria atenderá y realizará las actuaciones y/o reparaciones que pudieran surgir, tanto las planificadas como las no planificadas.

d) Mantenimiento Técnico-Legal:

Incluye todas las actividades de mantenimiento preventivo obligatorias y gestiones necesarias para cumplir con la legislación vigente y realizar de forma periódica por parte de empresas o personal autorizado ajenas a la propiedad

de las instalaciones o equipos. El mantenimiento técnico-legal se realizará sobre los equipos que lo requieran de acuerdo con las especificaciones de los reglamentos industriales, tanto de carácter general, comunitario, nacional o autonómico, de obligado cumplimiento. Los adjudicatarios coordinarán las visitas de inspección, con los criterios establecidos por la normativa, con los Organismos de Control Acreditados (OCA), acompañando a los mismos y realizando las inspecciones, visitas y pruebas necesarias. Corresponde a PARQUE TECNOLÓGICO la contratación de OCAs (Organismos de Control Acreditados) para las inspecciones requeridas por normativa y los costes de las mismas.

Si durante la vigencia del contrato se publicara nueva normativa o modificaciones a las existentes que pudieran afectar al desarrollo de las prestaciones objeto del presente pliego, la empresa adjudicataria deberá informar a la propiedad para su aprobación y proceder a la actualización correspondiente.

e) Mejoras:

La empresa adjudicataria deberá instalar en los ascensores que no disponen (E11 domótica, E11 montacargas y E12), módems de comunicación bidireccional con línea de telefonía móvil. Esta instalación y la cuota de la línea de telefonía, será a cargo del adjudicatario.

De la misma forma, se instalarán en los ascensores que no poseen (E11 domótica, E11 montacargas y E12), iluminación Led con apagado automático.

3.1 PLAN DE MANTENIMIENTO

Los licitadores incluirán en su oferta, una propuesta de Plan de Mantenimiento que recogerá los trabajos a realizar en este contrato.

La naturaleza y periodicidad de las operaciones incluidas en el programa de mantenimiento preventivo, así como todas las intervenciones de correctivo y en general cualquier trabajo que se ejecute en las instalaciones objeto del presente pliego conforme a las prescripciones incluidas en el mismo deberá realizarse conforme a las indicaciones del fabricante de los equipos y cumplirá las recomendaciones y normativa legal vigente emitida por Organismos Oficiales competentes.

3.1.1 PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO

La adjudicataria propondrá un Plan de Mantenimiento Preventivo, que deberá contener como mínimo lo siguiente:

- Planificación de los trabajos a realizar sobre las instalaciones objeto del contrato.
- Las operaciones concretas de mantenimiento a realizar en cada una de las partes (mecánicas, hidráulicas, eléctrico-electrónicas), su periodicidad y breve descripción de las mismas.
- Programa el correcto estado de limpieza y conservación de los fosos y cuartos de máquinas.

Las revisiones de mantenimiento se realizarán en las horas en que los equipos tengan menor uso (horas valle), con el fin de que los trabajos tengan el menor impacto sobre el funcionamiento de los ascensores.

Una vez finalizada la auditoría de las instalaciones, se entregará a Parque para su aprobación, el Plan de Mantenimiento Preventivo definitivo (adecuado al estado de los equipos), incorporando las propuestas de mejora/seguimientos que se hayan detectado. Durante el primer mes desde la firma del contrato, y mientras el adjudicatario elabora el Plan de Mantenimiento definitivo, se deberá aplicar el Plan de Mantenimiento del fabricante.

Ante averías o incidentes graves y/o repetitivos que ocurran en aquellos equipos en los que se está realizando el Mantenimiento Preventivo, la empresa adjudicataria propondrá la actualización del Plan de Mantenimiento Preventivo para evitar en lo sucesivo la repetición de dichas incidencias.

Este Plan deberá ser aprobado por el PARQUE TECNOLÓGICO, siendo responsabilidad de la empresa adjudicataria el mantenerlo actualizado.

3.1.2 PLAN DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO

A título orientativo y sin menoscabo de otras tareas necesarias para correcta prestación del servicio, el alcance del mantenimiento correctivo abarcará como mínimo las acciones siguientes:

- Asistencia de las averías ocurridas a los equipos para reponer el servicio afectado de manera inmediata.
- Reparación o sustitución "in situ" del componente, módulo o equipo averiado. Siempre que sea posible, el servicio se repondrá mediante algún sistema provisional en caso de que el definitivo tuviese un plazo largo de puesta en funcionamiento.
- Subsanación deficiencias detectadas en las inspecciones reglamentarias.
- Inspección, con reparación de todos los defectos que se detecten, aunque no produzcan avería.
- Ejecución de pruebas y medidas para, después de una reparación o sustitución, comprobar el correcto funcionamiento del Sistema.
- Cumplimentación de la información requerida referente a las averías detectadas o reparadas, resúmenes e informes adicionales.

a) Características del servicio a prestar por el adjudicatario en caso de Emergencia:

- Cobertura de Emergencia:

El adjudicatario atenderá llamadas de emergencia 24 horas al día, 365 días año. Proporcionará un teléfono de contacto.

- Asistencia por Emergencia:

La empresa adjudicataria actuará de manera inmediata ante un aviso urgente de rescate. El tiempo de respuesta no podrá ser superior a 30 min. Se considera tiempo de respuesta el transcurrido entre el aviso y la presencia del técnico en la estación donde se encuentra el elemento averiado.

Al respecto la empresa adjudicataria deberá incluir en la oferta al presente pliego un "Protocolo de actuación para el rescate de personas".

b) Características del servicio a prestar por el adjudicatario en caso de Avería:

- Cobertura Avisos de Averías:

El adjudicatario mantendrá el siguiente horario para prestar asistencia por averías:

- Lunes a Viernes: De 08:00-21:00h
- Sábados, Domingos, Festivos: De 09:00-18:00h

Proporcionará un teléfono de contacto.

- Asistencia por Averías:

El tiempo de respuesta para atender una avería no podrá ser superior a 24h. Se considera tiempo de respuesta el transcurrido entre el aviso y la presencia del técnico en la estación donde se encuentra el elemento averiado.

En el caso de sustitución o avería prolongada (más de 2 meses) de un elevador, la empresa adjudicataria suspenderá su servicio de mantenimiento, lo cual llevará aparejada la suspensión del devengo del precio correspondiente, hasta la subsanación de la avería correspondiente o puesta en marcha del nuevo ascensor, una vez agotado el periodo de garantía.

c) Sustitución por desgaste, rotura, fin de ciclo de vida

Durante la vida útil y cuando sea necesario para mantener las instalaciones en buenas condiciones de funcionamiento y seguridad, la empresa adjudicataria efectuará a su cargo la sustitución o reparación de las piezas sujetas a desgaste.

En el Anexo II se incluye el listado de los elementos que, de manera obligatoria, se contemplan dentro de este apartado y que son incluidas en el objeto del contrato, sin que en ningún caso pueda reclamarse a la entidad contratista cantidad alguna relacionada con los mismos.

d) Reparaciones no incluidas:

No se incluyen en el presupuesto anual ofertado:

- las reparaciones de partes estructurales del edificio

- reparaciones de desperfectos causados debido a un mal uso o utilización irracional de las instalaciones.
- Reparaciones derivadas de actos vandálicos, siniestros del edificio ó incendios.
- Deterioros en la estética.
- Desperfectos en la decoración interior de la cabina, botoneras, espejos, marcos y hojas de puerta, su pintura y cristales.

Para el tratamiento de estas reparaciones, el adjudicatario informará y entregará a PARQUE TECNOLÓGICO información (horas, materiales) y valoración económica de la resolución de las mismas.

Para la ejecución de las reparaciones que fueran aprobadas, PARQUE TECNOLÓGICO ha previsto un presupuesto de 2.500 €/año en el marco del presente contrato.

El PARQUE TECNOLÓGICO se reserva el derecho a poder realizar reparaciones con una empresa diferente a la adjudicataria. En dicho caso, la empresa adjudicataria será previamente informada y podrá asistir a revisar dicha reparación.

3.2 REPUESTOS

Los repuestos de las piezas cuya sustitución sea imprescindible para mantener un adecuado funcionamiento de las instalaciones serán suministrados por la empresa adjudicataria **de forma inmediata**.

Los repuestos serán originales por cada marca y modelo de ascensores.

La empresa adjudicataria iniciará el servicio con el stock de los repuestos y fungibles necesarios, siendo de su responsabilidad la gestión, mantenimiento y actualización de los repuestos y fungibles consumidos para asegurar que en todo momento se cumplen las disponibilidades exigidas.

3.3 SOSTENIBILIDAD

3.3.1 Gestión de Residuos

Los elementos electrónicos y metálicos sustituidos y desechados, así como los aceites, serán enviados a un gestor autorizado para su tratamiento y reciclaje. El coste asociado a la gestión de residuos será por cuenta del adjudicatario. El PARQUE TECNOLÓGICO podrá solicitar documentación justificante de la correcta gestión de residuos en cualquier momento.

3.3.2 Movilidad Sostenible

Se valorará que la empresa adjudicataria utilice para el desempeño de su actividad vehículos que contribuyan a la mejora de la huella de carbono.

4) GESTIÓN DEL SERVICIO

Será responsabilidad de la empresa adjudicataria la operativa de la gestión de mantenimiento así como la coordinación del equipo de trabajo y disposición de medios humanos, técnicos y herramientas.

Sin perjuicio de lo contemplado en el contrato, el PARQUE TECNOLÓGICO podrá establecer las medidas de control que estime necesarias para asegurar el correcto cumplimiento de los términos del contrato, así como comprobar el nivel técnico de los trabajos efectuados. Para ello podrá realizar inspecciones aleatorias encaminadas a comprobar la veracidad de los datos presentados en los informes de trabajos realizados.

Con periodicidad mensual, se entregará a PARQUE TECNOLÓGICO un informe de seguimiento del servicio que incluya como mínimo lo siguiente:

1.- Mantenimiento Preventivo

- Cumplimiento de la planificación
- Resumen de las intervenciones realizadas para cada uno de los equipos
- Partes de trabajo mensuales
- Propuestas de mejora detectadas
- Nuevo Plan de Mto. Preventivo (si fuera necesario modificar)

2.- Mantenimiento Correctivo

- Resumen de las intervenciones de mantenimiento correctivo realizadas.
- Análisis de cada intervención de manera particular: causas, actuaciones, mejoras...
- Piezas reparadas/sustituidas por desgaste

3.- Certificados de conformidad (en caso de que se haya realizado una inspección técnico-legal).

5) PROCEDIMIENTO CUMPLIMIENTO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

- I. El adjudicatario se compromete a cumplir las obligaciones que impone al empresario la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, así como toda la reglamentación y normativa, en el ámbito de esta Prevención, que sea de aplicación.

El PARQUE TECNOLÓGICO será, en todo caso, ajeno a las condiciones de trabajo del personal dependiente, directa o indirectamente, del adjudicatario, así como a las responsabilidades, de cualquier índole, que, de las mismas, puede derivarse.

- II. Cuando se produzca la concurrencia de empresas o entidades en un centro de trabajo, el adjudicatario se compromete a cumplir y a hacer cumplir, a aquellas empresas o trabajadores autónomos que le presten cualquier tipo de servicio, las siguientes obligaciones:

- Realizar todas aquellas acciones necesarias para garantizar una protección eficaz que evite cualquier tipo de riesgos, o la sinergia de los mismos, con otros que puedan existir o concurrir, para las personas o los bienes, de cualquier empresa que realice su actividad en el mismo centro de trabajo, así como a los posibles usuarios de los centros.
- Realizar las actuaciones necesarias para la eliminación o el control de cualquier riesgo, inherente o derivado, que proceda de la actividad del

adjudicatario o de las empresas contratistas, subcontratistas o de los trabajadores autónomos que desarrollen, para el adjudicatario, cualquier prestación y que se ejecuten en el mismo centro de trabajo.

- El adjudicatario deberá informar y formar adecuadamente, a los trabajadores que de él dependan, de los riesgos posibles específicos de su actividad, así como de los riesgos derivados de la concurrencia de actividades empresariales.

En lo relativo a la coordinación de actividades empresariales en materia de prevención de riesgos laborales, el contratista incluirá en el Plan de Mantenimiento, las normas y procedimientos de actuación que, debido al riesgo o a la complejidad de los trabajos, estime oportuno. La finalidad de estas normas y procedimientos es que la empresa contratista regule las actividades, usos y costumbres propios de los trabajos a realizar, haciéndolos más seguros para las personas, los equipos y las instalaciones, los materiales de trabajo y el medio ambiente. El contenido de estos documentos debe ser compatible con los objetivos del citado Plan y con la normativa legal.

Serán de conocimiento y obligado cumplimiento para el colectivo de personas que deban intervenir en el desarrollo de los trabajos objeto de esta contratación.

Los trabajadores estarán obligados a cumplir las normas y procedimientos de actuación, y especialmente los que se refieren al uso y utilización adecuada de máquinas, herramientas, instalaciones, productos peligrosos y equipos de protección individual.

Serán objeto de normas y procedimientos específicos, aquellas actuaciones o hábitos de trabajo, instrucciones de manejo de herramientas, maquinaria o instalaciones, que sean necesarios para la reducción de accidentes laborales, enfermedades profesionales y daños materiales.

También será objeto de norma la utilización de las diferentes prendas y elementos de protección individual, en función de los riesgos específicos de cada área, operación o puesto de trabajo.



Las normas y procedimientos de actuación serán de obligado cumplimiento, en su ámbito de aplicación, para todo el personal de la empresa contratada, cualquiera que sea su posición jerárquica en la misma.

En cumplimiento del RD 171/2004, de 20 de enero, que desarrolla del artículo 24 de la ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales y establece las bases para realizar la coordinación de actividades empresariales en materia de prevención de riesgos laborales, la adjudicataria deberá cumplir con el Procedimiento de Control de Contratación del PARQUE TECNOLÓGICO, que se adjunta en el Anexo III.



ANEXO I

Referencia	Edificio	Dirección	Referencia interna	Marca	Modelo	Tipo de elevador	Accionamiento	Velocidad	RAE	Año instalación	Última OCA	Próxima OCA
1	CENTRAL	Hermanos Lumiere, 11	Clientes	Orona	uP900	Ascensor	Hidraulico	0,63 m/s	116546	1996	07/01/2023	01/01/2025
2	CAFETERÍA COCINA	Hermanos Lumiere, 15	Servicio	EV	Autinor	Ascensor	Eléctrico	0,63 m/s	116600	1996	07/01/2023	01/01/2025
3	CAFETERÍA COMEDORES	Hermanos Lumiere, 15	Clientes	EV	Autinor	Ascensor	Eléctrico	0,63 m/s	116601	1996	07/01/2023	01/01/2025
4	E4	Albert Einstein, 27	Clientes	Orona	Arca III	Ascensor	Eléctrico	1 m/s	122699	2024	10/10/2024	10/10/2026
5	E5	Leonardo Da Vinci 9	Clientes	Orona	ARCA	Ascensor	Eléctrico	1 m/s	117183	2000	07/01/2023	01/01/2025
6	E6	Albert Einstein, 44	Clientes	Omega	Megatron	Ascensor	Eléctrico	0,9 m/s	117859	2003	07/01/2023	01/01/2025
7	E7	Albert Einstein, 46	Clientes	Omega	Delta	Ascensor	Eléctrico	1 m/s	118419	2005	07/01/2023	01/01/2025
8	E8	Marie Curie, 7	Clientes	Orona	ARCAII	Ascensor	Eléctrico	1 m/s	120143	2011	07/01/2023	01/01/2025
9	E9_ Oficinas Recepcion	Albert Einstein, 37	Oficinas	Omega	Carlos Silva	Ascensor	Eléctrico	1 m/s	119807	2010	27/10/2023	01/01/2025
10	E9_ Montacargas	Albert Einstein, 37	Montacargas	Omega	Carlos Silva	Ascensor	Eléctrico	0,50 m/s	119806	2010	07/01/2023	01/01/2025
11	E9_ Muelle de carga	Albert Einstein, 37	Muelle carga	Omega	Carlos Silva	Ascensor	Eléctrico	1 m/s	119805	2010	07/01/2023	01/01/2025
12	E9_ Entrada Norte	Albert Einstein, 37	Oficina	Orona	ARCA III	Ascensor	Eléctrico	1 m/s	119805	2023	07/01/2023	01/01/2025
13	E10	Hermanos Elhuyar, 4	Clientes	Orona	ARCA III	Ascensor	Eléctrico	1 m/s	121501	2019	07/01/2023	01/01/2025
14	E11	Juan de la Cierva, 1	Oficinas	Orona	Arca III (reformado)	Ascensor	Hidraulico	0,63 m/s	116926	-	01/04/2024	01/01/2025
15	E11	Juan de la Cierva, 1	Domotica	Omega	Omega	Ascensor	Hidraulico	0,63 m/s	116923	-	15/03/2024	01/01/2025
16	E11	Juan de la Cierva, 1	Montacargas	Omega	Omega	Ascensor	Hidraulico	0,4 m/s	116925	-	15/03/2024	01/01/2025
17	E12	Albert Einstein, 36	Clientes	Orona	Arca II	Ascensor	Hidraulico	0,63 m/s	117231	-	03/06/2024	03/06/2026



ANEXO II

LISTADO DE PIEZAS A REPARAR/SUSTITUIR A CARGO DEL ADJUDICATARIO SUJETAS A DESGASTE

Elementos de cuadro de maniobra:

- Bobinas, placas de circuito impreso, elementos de regulación de velocidad, por variación de frecuencia o tensión y encoders.
- Relés, relés temporizadores, condensadores, contactores, térmico, transformadores, interruptores de cuadro de maniobra, varistores, fusibles y portafusibles, rectificadores, resistencias, diodos y pilas.

Elementos de sistema tractor, cuarto de máquinas y poleas:

- Poleas de tracción y desvío, eje sinfín, retenes, cojinetes y rodamientos, motor y elementos de motor, devanados, casquillos y cojinetes.
- Bobina de freno, zapatas de freno, ruedas de goma y elementos de freno.

En instalaciones oleodinámicas:

- Pistón, electroválvulas, manguera de distribución y circuito oleodinámico.
- Manómetro, presostato, bobina de electroválvula, y en el grupo de válvulas retén, muelle y juntas tóricas.

Elementos de puertas y cabina:

- Cierres automáticos de puertas, amortiguadores, cerrojos y retráctil.
- Elementos del sistema de comunicación bidireccional propios del ascensor, con excepción de la línea telefónica.
- Transformadores, lámpara de fotocélula, elementos de alarma, timbre o sirena, contactos de seguridad de cierre de puertas, bulones de bisagras, microinterruptores, topes de goma, ruedas y poleillas, deslizaderas de puertas, pulsadores y luminosos.

Elementos de chasis de cabina y contrapeso, hueco, foso y otros:

- Instalación eléctrica de cabina y cables múltiples, elementos de señalización, pulsadores y pilotos.
- Elementos de control de maniobra en hueco y cabina, contactor de parada, paros magnéticos y final de carrera y pantallas.
- Limitador de velocidad, polea tensora, casquillos, contacto eléctrico de limitador, ejes y rodamientos.
- Sistema de seguridad para movimiento incontrolado de cabina y contacto de acúñamiento.



- Elementos de chasis de cabina y contrapeso, delizaderas, rodaderas y dispositivo de sobrecarga, cables de tracción, amarracables, cadenas y cables de compensación y cable limitador de velocidad.
- Deslizaderas y portadeslizaderas de cabina y contrapeso, grasas y aceites de lubricación.



ANEXO III

PROCEDIMIENTOS DE CONTROL DE LA CONTRATACIÓN