PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

En Bilbao, a 13 de noviembre de 2025.

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato lo constituye el servicio en cuanto al mantenimiento conductivo, al mantenimiento preventivo tanto legal como específico y al mantenimiento correctivo de la nueva sede de Fundación Ikerbasque, situado en el Campus de Ibaeta, avda. Tolosa 72, Donostia - San Sebastián.

Así mismo, se prestarán los servicios de mantenimiento 24 horas para la atención de averías cuya reparación tiene carácter de urgencia y que se den fuera del horario normal establecido para el servicio.

2. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS

La Fundación Ikerbasque ha impulsado la construcción de un nuevo edificio de 6.000 m^2 en el campus de Ibaeta destinado a albergar actividades de investigación en las áreas IKUR ligadas a los BERCs y a la iniciativa BasQ.

El diseño constructivo del nuevo edificio de investigación, consiste en llevar a cabo la ampliación prevista en su día para el edificio Korta que contemplaba la construcción de un nuevo edificio un único acceso común a ambos.



Este nuevo edificio se ha concluido en 2025 y albergará 80 laboratorios que darán cabida a un total de 300 investigadores/as en las áreas de computación cuántica, neutrónica, supercomputación, química avanzada, nuevos materiales y polímeros. El nuevo edificio acoge asimismo el nuevo ordenador cuántico instalado en Euskadi en el marco de la iniciativa BasQ, así como los nuevos laboratorios del centro de investigación de excelencia BERC Polymat que investiga en polímeros avanzados.

La presente licitación está dirigida a cubrir los servicios de mantenimiento conductivo, al mantenimiento preventivo tanto legal como específico y al mantenimiento correctivo del nuevo edificio de la Fundación Ikerbasque.

3.- CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO

La finalidad de la prestación objeto de contratación consiste en garantizar la cobertura total de las actuaciones de mantenimiento que requieran las instalaciones mecánicas del edificio Ikerbasque, tanto desde un enfoque normativo-legal, como de naturaleza técnica, debiendo realizar la empresa que resulte adjudicataria del contrato, todas las acciones técnicas y normativo-legales en los plazos más ajustados posibles para permitir la normal actividad de las referidas instalaciones, es decir, en las mejores condiciones de eficacia, eficiencia, disponibilidad, fiabilidad y seguridad.

El mantenimiento de las instalaciones interiores de las plantas 2, 3 y 4 (y los localizados en cubierta pertenecientes a estos) serán a cargo de los inquilinos que las ocupen (excepto los espacios comunes). La colaboración con los inquilinos de las mencionadas plantas se llevará a cabo siempre siguiendo las directrices y aprobación de Ikerbasque.

El contratista a cargo del mantenimiento general del edificio deberá considerar que algunos espacios e instalaciones pertenecen a los inquilinos o arrendatarios, quienes son responsables directos del mantenimiento y conservación de sus respectivas áreas y equipos particulares. No obstante, el técnico de mantenimiento general deberá **supervisar, observar y velar** porque las condiciones generales de dichas instalaciones no afecten la integridad, seguridad ni el buen funcionamiento de las áreas comunes o de los sistemas generales del edificio.

En caso de detectar deficiencias, daños o incumplimientos en las instalaciones bajo responsabilidad de los inquilinos, el técnico deberá **informar por escrito a la administración del edificio**, indicando las observaciones pertinentes y las recomendaciones necesarias para mantener las condiciones adecuadas de operación, limpieza y seguridad.

4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las instalaciones objeto de mantenimiento, así como las operaciones básicas de mantenimiento preventivo, de mantenimiento conductivo y de mantenimiento normativo-técnico-legal que, con carácter mínimo, deberá realizar el adjudicatario, pudiendo los licitadores ofrecer la realización de operaciones adicionales o con mayor frecuencia.

5.- INSTALACIONES

Compuesto por:

Instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones
Comprende las instalaciones que describen en el Anexo I.

Instalaciones de ventilación y extracción
Comprende las instalaciones que describen en el Anexo I.

Instalaciones del sistema de climatización.
Comprende todos los sistemas e instalaciones de aire acondicionado frío/calor que se describen en el Anexo I.

Instalaciones de seguridad y protección contra incendios (PCI)
Comprende toda la red y elementos de protección, detección y extinción de incendios que se describen en el Anexo I.

Instalaciones de fontanería y saneamiento.
Comprende todas las instalaciones de la red y elementos que se describen en el Anexo I.

Sistema de control de accesos
Comprende las instalaciones que describen en el Anexo I

Barreras antiinundación
Comprende las instalaciones que describen en el Anexo I.

Instalaciones de puertas correderas

Instalaciones de CCTV

Instalaciones de bombas de agua

6.- DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

La empresa adjudicataria será la responsable de que el mantenimiento de las instalaciones y las reparaciones que deban realizarse sean las adecuadas para garantizar el correcto funcionamiento de las mismas, la realización de la actividad del centro en condiciones de higiene seguridad y salubridad, garantizar un uso racional de la energía, así como salvaguardar la vida útil y la seguridad de las instalaciones.

El objeto del mantenimiento es conseguir el buen estado de conservación de las instalaciones y el funcionamiento fiable y correcto de las mismas, para asegurar al máximo su disponibilidad permanente y alargar su vida útil.

A tal fin, el objeto del contrato comprende las actuaciones siguientes:

6.1.- Mantenimiento preventivo

Consistirá en el conjunto de operaciones periódicas y programadas de mantenimiento preventivo, previstas en las normativas que les afectan y destinadas a conocer el estado actual de las instalaciones, equipos y elementos, así como a detectar las averías o defectos y poderlos corregir, regular, sustituir, limpiar o reparar antes de que se puedan producir alteraciones en el funcionamiento y utilización de las mismas y todas aquéllas operaciones que sean necesarias para asegurar la vida útil y la funcionalidad asignada a los equipos y aparatos que se relacionan en el listado de Instalaciones, dando cumplimiento, tanto de las renovaciones previstas por los fabricantes, como de las especificaciones de los reglamentos oficiales.

Para conseguir este objetivo es necesario desarrollar una serie de actuaciones fundamentales como son:

- Conducción y utilización correcta de equipos, efectuando los controles pertinentes y cumpliendo las normas básicas para su correcta conservación (limpieza, lubricación, etc.).

- Inspección periódica de los elementos de la instalación, para asegurar la detección precoz de desgastes o averías y su corrección antes de que lleguen a producirse, y anticipar situaciones potencialmente peligrosas.

- Pruebas de funcionamiento periódicas de las instalaciones relacionadas con la seguridad, como los elementos y equipos de detección, alarma y extinción de incendios, para garantizar su disponibilidad real en caso de emergencia.

6.2.- Mantenimiento conductivo

Consistirá en el conjunto de operaciones que llevará a cabo el personal del contratista cuando el personal propio de Ikerbasque que suele realizarlas diariamente se encuentre ausente, y cuyo objetivo es el mantenimiento y cuidado de los equipos y servicios, de esta forma se comprueba periódicamente que todo está funcionando de manera apropiada.

6.3.- Mantenimiento normativo-técnico-legal

Se responsabilizará de coordinar con el organismo de control autorizado de su elección y con Ikerbasque todas las inspecciones reglamentarias que corresponda realizar sobre las instalaciones objeto de este contrato durante el periodo de vigencia del mismo y que se especifican en el Anexo I.

6.4.- Mantenimiento correctivo

Comprende las intervenciones no programadas que se consideren necesarias para la reparación de las averías o anomalías que eventualmente se puedan producir y en las operaciones encaminadas a restituir todas las instalaciones y elementos a su estado normal de funcionamiento o de conservación.

Las averías son comunicadas a los responsables de mantenimiento mediante “solicitudes de intervención”. La solicitud de intervención puede ser generada:

- Por Ikerbasque o personal externo designado por aquel.
- Por el equipo de mantenimiento de la empresa adjudicataria.

El responsable de instalaciones de Ikerbasque clasificará las solicitudes de trabajo en urgentes y no urgentes.

6.5.- Mantenimiento modificativo

Comprende aquellas acciones realizadas en instalaciones o equipos encaminadas a la mejora de la fiabilidad o adaptación a nuevas normativas, procurando en todo momento la mejora del funcionamiento y reducción de costes.

Este tipo de mantenimiento o trabajos de reforma comprenden muchas posibilidades, desde la reconstrucción integral de la instalación después de transcurrida su vida útil y cuando se plantea el problema de su reemplazo por un equipo o sistema nuevo o, a lo largo de su ciclo de vida, cuando determinadas funciones no adquieren los niveles de fiabilidad deseados.

El contratista atenderá, también, los requerimientos de Ikerbasque para actuaciones asimilables a pequeñas reparaciones de mobiliario y utensilios, pequeños montajes y/o desplazamientos de elementos de mobiliario y equipos, u otros trabajos similares, necesarios para el buen funcionamiento de los servicios, equipamientos y confort personal.

Cualquier tipo de avería o reparación que pueda influir de forma notoria en el funcionamiento diario y normal de las instalaciones, ha de ser objeto de notificación expresa con la suficiente

antelación a Ikerbasque con el objeto de adoptar medidas especiales de cara a los usuarios. Caso de que haya de procederse a interrumpir el funcionamiento diario y normal de las instalaciones, habrá de programarse en el horario menos perjudicial para la continuidad del servicio y uso de las instalaciones, todo ello de acuerdo con el responsable de instalaciones de Ikerbasque, quien en tal caso podrá definir nuevas necesidades y reajuste de horarios.

6.6.- Servicio de asistencia en caso de emergencia

Consistirá en la asistencia de las averías surgidas como consecuencia del disparo de una alarma del sistema de avisos centralizado de Ikerbasque, por requerimiento directo del responsable de instalaciones o del personal técnico en quien este delegue.

Ikerbasque, o quien este delegue, notificará dicha emergencia al adjudicatario mediante llamada telefónica al número que este indique a dichos efectos. El tiempo de respuesta a dicha emergencia será el establecido en la Cláusula 7ª del presente Pliego o, en su caso, un menor plazo ofertado por el contratista en sus mejoras al servicio.

Los gastos derivados de estas actuaciones se facturarán conforme a lo establecido en la Cláusula D de la caratula, con acreditación del encargo del responsable de instalaciones de Ikerbasque y los correspondientes partes de trabajo.

6.7 Colocación de placas ante avisos meteorológicos adversos

En caso de emisión de avisos meteorológicos adversos por parte de los organismos competentes (AEMET u otros equivalentes), el adjudicatario deberá proceder a la colocación de las placas del sistema de inundabilidad en las cuatro (4) zonas designadas por la Dirección Facultativa o el responsable del contrato.

Esta actuación tendrá carácter preventivo y programado, aun cuando su ejecución deba realizarse de manera inmediata a causa de la activación del aviso, y se considerará incluida dentro de las obligaciones ordinarias del servicio.

Para garantizar la correcta y segura instalación de las placas, el adjudicatario dispondrá de un equipo mínimo de ocho (8) operarios, que deberán actuar de forma coordinada conforme a las instrucciones y procedimientos de seguridad establecidos.

La realización de esta tarea no tendrá la consideración de servicio de urgencia extraordinario, por lo que no generará costes adicionales ni se computará como una movilización extraordinaria de personal. Su ejecución estará comprendida dentro del precio ofertado para el mantenimiento ordinario del contrato.

6.8 Gestión del sistema de control de accesos (Sistema SALTO)

El adjudicatario será responsable de la gestión operativa del sistema de control de accesos del edificio (Sistema SALTO), garantizando su correcto funcionamiento y la adecuada administración de los permisos de acceso del personal autorizado.

Entre las funciones que deberá realizar el personal asignado se incluyen, como mínimo, las siguientes:

- Tramitación de solicitudes de nuevas tarjetas de acceso, conforme a los procedimientos establecidos por la Dirección Facultativa o el responsable del contrato.
- Altas, bajas y modificaciones en los perfiles de acceso del personal, en función de los cambios organizativos o de las necesidades operativas del servicio.

- Gestión y resolución de incidencias relacionadas con el uso o funcionamiento del sistema SALTO.
- Actualización y mantenimiento de la base de datos de usuarios, garantizando la trazabilidad y la seguridad de la información.

El operario o personal designado para estas funciones deberá contar con conocimiento acreditado y experiencia en el manejo del sistema SALTO, a fin de asegurar la correcta gestión de la plataforma y la continuidad del servicio.

Esta tarea se considera parte integrante de las obligaciones ordinarias del contrato de mantenimiento, por lo que no generará costes adicionales ni se considerará un servicio extraordinario.

7.- PLAZOS DE RESPUESTA

Las solicitudes o avisos para la prestación de servicios de mantenimiento correctivo urgentes, así como los avisos para la prestación de servicios de asistencia en caso de emergencia, serán atendidos en **un plazo no superior a las 2 horas** a contar desde la solicitud realizada a tal efecto al contratista, a cualquier hora y día de la semana.

Los avisos serán considerados urgentes, en principio, cuando interfieran en el normal desarrollo de las actividades de Ikerbasque.

Las solicitudes para la prestación de servicios de mantenimiento correctivo no urgentes **nunca superarán las 48 horas** desde la solicitud realizada a tal efecto al contratista, a no ser que por exigencia de Ikerbasque sean introducidas en la programación de trabajos, de modo que perturben lo menos posible la operatividad del centro, o se justifique mediante la comunicación y documentación correspondiente la imposibilidad de disponer del material necesario para acometer los trabajos.

Los licitadores podrán reducir dichos plazos máximos de respuesta en sus propuestas de mejora.

8.- GESTIÓN DEL SERVICIO

8.1.- Informe inicial

Las instalaciones objeto de la presente licitación serán comprobadas por la empresa adjudicataria durante el primer mes de vigencia del contrato. Al finalizar dicho período, elaborará un informe detallado sobre eventuales anomalías y deficiencias observadas que puedan afectar al cumplimiento del contrato. Dicho informe tendrá la consideración de exclusivo, por lo que todo lo que no quede reflejado en él será aceptado tácitamente por la adjudicataria como idóneo, pudiendo serle exigido con posterioridad las obligaciones que se dimanen de esta contratación sobre tales instalaciones, equipos o partes admitidas como correctas. El informe se presentará a Ikerbasque, acompañado de una valoración económica de subsanación de las anomalías o defectos detectados.

En el caso de exposición de anomalías, Ikerbasque podrá optar entre corregir las mismas o bien no proceder a la reparación pertinente, quedando salvada entonces la responsabilidad de la adjudicataria en cuanto al funcionamiento de las instalaciones en las que se hayan denunciado anomalías.

Este informe incluirá, asimismo, el plan de operaciones de mantenimiento preventivo, de mantenimiento conductivo, de mantenimiento normativo-técnico-legal de las instalaciones enumeradas en el presente Pliego que haya sido ofertado por el adjudicatario del contrato en su

propuesta técnica, de conformidad con la Cláusula F de la Caratula, Sobre B.- Propuesta Técnica.

8.2.- Informe trimestral

La empresa adjudicataria elaborará un informe trimestral que se entregará en los 15 días naturales del trimestre siguiente al que se refiera el informe. Este documento recogerá la siguiente información:

- Índice de actuaciones.
- Copia de los Libros de Registros de los diferentes mantenimientos.
- Un apartado de observaciones, informes técnicos y comentarios que sean susceptibles de formular.

8.3.- Informe anual

Al final del año natural, e independientemente de los informes trimestrales, se entregará un informe resumen que constará de las mismas secciones que el informe trimestral.

8.4.- Actualización planos

Actualización anual de los planos “as-built” de las instalaciones que son objeto del contrato.

Para realizar este trabajo se fijará un día al mes con una dedicación de 2 horas por ambas partes, fecha a concretar entre las partes.

9.- MEDIOS PERSONALES Y TÉCNICOS

Esta será la relación de medios humanos y materiales mínimos que el contratista deberá adscribir a la ejecución del contrato.

9.1.- Un/a Director/a de operaciones o responsable técnico del contrato

La empresa adjudicataria designará Director/a de operaciones o responsable técnico del contrato a un técnico titulado de su plantilla, como responsable del mantenimiento y funcionalidad de las instalaciones.

Dicho Director/a de operaciones o responsable técnico del contrato deberá cumplir las funciones básicas que seguidamente se describen:

- Ostentar la representación de los servicios técnicos del edificio cuando sea necesaria su actuación o presencia.

- Hará que se cumpla el trabajo de mantenimiento programado, tanto del personal de la empresa como del personal de empresas externas contratadas a tal fin por la empresa adjudicataria, verificando o corrigiendo, si es conveniente, sus posibles desviaciones.

- Atender los requerimientos que le formulen los representantes designados por el Ikerbasque y resolver las cuestiones que le sean planteadas por este, a efectos de la ejecución de los trabajos, presentando informes periódicos de los trabajos realizados y del estado de las instalaciones y proponiendo mejoras de los sistemas implantados con criterios de austeridad y eficacia.

- Organizar la ejecución de los trabajos e interpretar y poner en marcha las instrucciones contenidas en el manual de mantenimiento del edificio. Esta organización y control de los trabajos se hará extensiva a cualquier especialidad o elementos del edificio.

- Controlar todas las incidencias que se produzcan relacionadas con el mantenimiento.

- Efectuar el seguimiento y control de los consumos.

- Dirigir y organizar la conducción y explotación de las instalaciones de los edificios.

- Realizar un informe inicial, conforme a lo señalado en el apartado 6.1 anterior, del estado de las áreas de actuación.

- Mantener una reunión mensual durante una mañana con el responsable de instalaciones de Ikerbasque para tratar temas asociados al servicio prestado: Revisión de trabajos ejecutados, carencias del servicio, puntos de mejora, nuevos trabajos a contratar, presupuestos y pedidos, consultoría sobre futuras instalaciones etc.

9.2.- Personal técnico para mantenimiento general

Como parte fundamental para el desarrollo de las diversas actuaciones de mantenimiento se adscribirá a la ejecución del contrato un equipo de personal suficientemente capacitado y experimentado como para atender cuantitativa y cualitativamente todas las obligaciones que se deriven del contrato.

La dedicación del personal técnico en el edificio Ikerbasque será de **7 horas y media** (diarias de lunes a viernes), para llevar a cabo las tareas descritas en la Clausula 6 del presente pliego.

La empresa adjudicataria deberá además proceder a la sustitución del personal en el supuesto de que éste no cumpliera su función con la debida diligencia y eficiencia, no estuviese capacitado, no cumpliera las normas generales de operatividad impartidas por Ikerbasque, fuese poco cuidadoso en el desempeño de los servicios o cometiese actos perniciosos para la buena marcha del contrato, y deberán contar con el previo visto bueno de Ikerbasque.

Las sustituciones de personal no implicarán responsabilidad alguna para Ikerbasque respecto de las relaciones de la empresa adjudicataria con el personal afectado.

La empresa adjudicataria deberá reemplazar al personal, cuando fuese necesario cubrir las ausencias de trabajo ocasionadas por bajas por enfermedad, accidentes, etc., garantizando la prestación efectiva de los servicios contratados, y deberán contar con el previo visto bueno de Ikerbasque.

La empresa adjudicataria se responsabilizará de la aplicación de las medidas y de la formación de su personal en materia de prevención de riesgos laborales y aportará una copia de la evaluación de estos riesgos de sus trabajadores a Ikerbasque.

Los operarios irán vestidos con ropa de trabajo, con la identificación de la empresa bien visible y deberán contar con todos los medios de prevención necesarios, como ropa adecuada, arneses, guantes, calzado, gafas de protección, etc., que garanticen el desarrollo de los trabajos con las condiciones de seguridad necesarias.

Todo el personal de la empresa adjudicataria tendrá conocimiento del Plan de Emergencia de las diferentes instalaciones de Ikerbasque que será puesto a disposición de la empresa adjudicataria por Ikerbasque.

10.- CONTROL E INSPECCION DEL SERVICIO

Para ejercer las funciones de control e inspección que se deriven del desarrollo del contrato, Ikerbasque cuenta con su responsable de instalaciones y con todos los medios personales y materiales que Ikerbasque ponga a su disposición.

Tal y como se menciona en el punto 8.2 del presente Pliego se requerirá un informe trimestral de Gestión del Servicio que se revisará en la reunión mensual correspondiente con el responsable de las instalaciones de Ikerbasque (fecha a determinar entre ambas partes) para chequear el nivel de implantación del servicio, el reporte mensual de incidencias, las deficiencias y riesgos detectados, posibles mejoras y revisar la evolución del servicio.

Niveles de servicio

Los niveles de servicio aplicables al presente contrato de mantenimiento se regirán por las recomendaciones, especificaciones y estándares establecidos por los fabricantes de cada sistema, equipo o instalación objeto del servicio.

El contratista deberá garantizar que todas las actividades de mantenimiento preventivo, correctivo y predictivo se ejecuten conforme a dichos lineamientos, preservando las condiciones de seguridad, funcionalidad y rendimiento original de los equipos.

Cualquier desviación o modificación de los procedimientos deberá ser previamente aprobada por la Supervisión o la Entidad contratante.

11.- VISITA PREVIA A LAS INSTALACIONES

Se prevé la posibilidad de realización de una visita a las instalaciones con objeto de conocer el nuevo edificio. Para dicho fin, se deberá de enviar una solicitud de visita, y ser aprobada por ikerbasque con mínimo con 3 días de antelación a la fecha de la visita.

La visita se realizará el día 2 de diciembre (martes), a las 11:00horas.

La solicitud se llevará a cabo a través del siguiente correo electrónico *info@ikerbasque.net*, indicando la empresa y persona(s), con un máximo dos personas visitantes por empresa.