



**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS
PARA LA ADJUDICACIÓN DEL SERVICIO DE

MANTENIMIENTO INTEGRAL EN EDIFICIO E9
DE

PARQUE TECNOLÓGICO DE
ÁLAVA ARABAKO TEKNOLOGI
ELKARTEGIA, S.A.**



I N D I C E

- 1) OBJETO DEL PLIEGO Y DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES A MANTENER.**
 - 2) PLAN DE TRABAJO:
PROGRAMA DE OPERACIONES A EFECTUAR, METODOLOGIA OPERATIVA Y SU PERIODICIDAD**
 - 3) PRESTACIONES Y SUMINISTROS.**
 - 4) PRESTACIONES NO COMPRENDIDAS.**
 - 5) OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.**
 - 6) OBLIGACIONES DE PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.**
 - 7) PROCEDIMIENTOS DE CONTROL DE LA CONTRATACIÓN**
 - 8) ANEXOS**
-



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

El objeto de este Pliego es determinar las condiciones técnicas para la prestación de los **SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL** de instalaciones del EDIFICIO E9 del PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA descritas posteriormente.

El servicio y las tareas de atención a ejecutar, tendrán como objeto primordial asegurar el funcionamiento continuo y eficaz de las instalaciones, minimizando las posibles paradas provocadas por averías y mantener en el mejor estado de conservación las instalaciones.

Bajo el concepto de mantenimiento correctivo tiene cabida el conjunto de actuaciones encaminadas a solventar los problemas encontrados o surgidos en las instalaciones.

En este sentido, el Contratista, al tiempo que prestará la asistencia técnica necesaria, realizará las operaciones de vigilancia y mantenimiento, preventivo y correctivo, para mantener en perfecto estado de funcionamiento las siguientes instalaciones:

INSTALACIONES DEL EDIFICIO: E9

- ☐ Gas.
- ☐ Calefacción, climatización, y sistemas de gestión centralizada.
- ☐ Aire acondicionado.
- ☐ Instalación eléctrica de baja tensión, CT, grupos electrógenos y SAIs.
- ☐ Alumbrado exterior de edificio (incluyendo el parking) y su urbanización.
- ☐ Red de tierras de edificios y urbanización de la parcela
- ☐ Antenas.
- ☐ Porteros automáticos y radio porteros.
- ☐ Pararrayos.
- ☐ Instalación contra incendios.
- ☐ Revisión extintores, Bies, exutorios, grupos de bombeo y depósitos.
- ☐ Control y Prevención de Legionella en circuitos ACS y AFCH.
- ☐ Red interior de agua contra incendios.
- ☐ Red interior de distribución de agua potable.
- ☐ Fontanería interior de edificios.
- ☐ Centrales de alarmas de intrusión, detección de incendios, monóxido.



- ☐ Puertas automáticas y puertas convencionales
- ☐ Sistema completo de aire comprimido.

y en general todo tipo de instalaciones eléctricas, mecánicas e hidráulicas del edificio y su urbanización.

Particularidad:

En la actualidad, se está desarrollando un proyecto para independizar el edificio en 3 zonas de trabajo (Anexo VIII). Pudiera ser que durante la vigencia del presente contrato de mantenimiento integral pudieran darse variaciones en cuanto al n° de equipos sobre los que realizar el mantenimiento (tanto al alza como a la baja), información no conocida con exactitud en estos momentos. En esos casos, se procedería a articular la modificación del contrato correspondiente, conforme establece la Ley de Contratación del Sector Público, y en los Pliegos que rigen el presente contrato, por un importe máximo del 20% de la oferta del servicio de mantenimiento. Este posible incremento no se refleja en la partida de materiales, que no es objeto de modificación.

Nota.- El Contratista se compromete a mantener en perfecto estado de conservación y limpieza las arquetas y cajas de registro de las instalaciones detalladas.

La documentación técnica asociada al presente Pliego de Condiciones Técnicas que refleja la situación actual del edificio es la siguiente:

- Anexo I - Plano general PTA
- Anexo II - Inventario y Gamas climatización
- Anexo III - Inventario y Gamas PCI
- Anexo IV - Inventario y Gamas Baja Tensión
- Anexo V - Inventario y Gamas aire comprimido
- Anexo VI - Inventario y Gamas de puertas automáticas
- Anexo VII - Plano instalaciones Edificio E9
- Anexo VIII: Zonas independización
- Anexo IX - Procedimiento CC



2) PLAN DE TRABAJO: PROGRAMA DE OPERACIONES A EFECTUAR, METODOLOGIA OPERATIVA Y SU PERIODICIDAD

El Programa definitivo de operaciones a realizar, la metodología operativa y su periodicidad será el que figura en la oferta del Contratista, que previamente deberá ser aprobado por los técnicos de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.

Partiendo de este Programa General, el Contratista deberá entregar a PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. una copia del Programa de las operaciones a realizar anualmente, con los comentarios de interés que de ellas puedan derivarse, adecuándose dicho programa a la normativa vigente.

Además, el Contratista deberá entregar a sus oficiales destinados en el Parque Tecnológico, al final de cada mes, una planificación con las operaciones a realizar durante el mes siguiente. La suma de las operaciones realizadas mensualmente deberá ser equivalente al contenido del Programa de Operaciones y Frecuencias del Programa Anual.

Por último, el Contratista habrá de considerar que el personal asignado al servicio habrá de integrar el E.P.I. (Equipo de Primera Intervención) a los efectos de lo dispuesto en los Planes de Emergencia de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A., debiendo contar para ello con la formación específica necesaria.

El plan de trabajo contendrá una planificación con las dedicaciones horarias y del personal, diferenciando claramente labores correctivas y preventivas.

3) PRESTACIONES Y SUMINISTROS.

- 3.1) El Contratista asegura el mantenimiento de las instalaciones descritas en el apartado 1 mediante la aportación de los medios técnicos y humanos necesarios para realizar todas las operaciones que se detallen en el Programa definitivo de operaciones a realizar, con su metodología operativa y periodicidad que se solicita en apartado 2, con el objeto de obtener un funcionamiento óptimo y el máximo período de vida de las instalaciones de acuerdo con las instrucciones del fabricante.

A estos efectos el Contratista habrá acreditado, con carácter previo a la



presentación de la Oferta, su capacidad y solvencia técnica y económico-financiera para el desarrollo de los trabajos objeto de adjudicación.

Se deberá contar con dispositivos móviles tipo Tablet, Pda, etc., con conexión a internet.

- 3.2) El Contratista ejecutará los trabajos de mantenimiento de acuerdo con las exigencias de la reglamentación vigente o aquellas que se pudieran promulgar durante el periodo de vigencia del contrato, incluyendo las instrucciones técnicas complementarias, si las hubiera, y, en su caso, las indicaciones de los técnicos de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.

A estos efectos, tendrá especial relevancia el adecuado mantenimiento de las instalaciones de riesgo de "legionella" definidas por Decreto 487/2022, de 21 de junio, o normativa en vigor en cada momento.

El Contratista, a instancias de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA S.A., informará sobre la situación legal de las instalaciones con respecto a la normativa vigente.

Además, el Contratista prestará asesoramiento al personal del Parque PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA S.A., especialmente sobre el manejo y control de las instalaciones, facilitándole las normas de puesta en marcha y parada.

Las herramientas, equipos de trabajo y maquinaria que el Contratista aporte para la correcta realización de los trabajos, cumplirán las prescripciones legales y técnicas exigidas.

El Contratista dotará al personal a su cargo de los elementos de protección y seguridad necesarios para la ejecución de los trabajos.

- 3.3) La organización del mantenimiento será efectuada por el Contratista, con la aprobación y bajo la supervisión de los servicios de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. en función de las características de la instalación y de acuerdo con la reglamentación vigente.

La supervisión del mantenimiento será realizada por el Técnico de Mantenimiento, que cursará las instrucciones oportunas. A estos efectos, el Contratista nombrará una persona que será el interlocutor válido ante PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A., y quien deberá remitir la información adecuada.



La designación del Responsable Técnico deberá ser comunicada por escrito por el Contratista a PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.

- 3.4) La gestión del mantenimiento por parte del Contratista habrá de realizarse con la ayuda del **programa informático PRISMA (o similar, o compatible)**, soporte en el cual tiene definidas PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. todos los elementos objeto del mantenimiento preventivo y correctivo.
- 3.5) El Contratista se compromete a realizar al inicio del contrato, una **auditoria** a todas las instalaciones del edificio, analizando su estado, posibles deficiencias detectadas, medidas de mejora y corrección.... Este informe será entregado a **PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.**, en el plazo de 2 semanas tras la firma del contrato. El coste de este informe está incluido en el servicio de mantenimiento.
- 3.6) El Contratista se compromete a **pasar Mensualmente un informe por escrito a PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.**, derivado de las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas durante el año y exponiendo en el mismo su impresión sobre el estado de las instalaciones a su cargo, así como propuestas de mejora para las mismas.

Además, se compromete a comunicar a PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. en dichos informes, y con la suficiente antelación, sobre las modificaciones que por causas legales o técnicas se deban realizar.

Toda la documentación que el Contratista deba entregar a PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. se realizará mediante envío electrónico en formato pdf/cad o similar.

- 3.7) PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. designará a una persona de su organización, a través de la cual deberán canalizarse todas las relaciones con la Empresa Adjudicataria en cuanto a la ejecución de los servicios contratados.

No se atenderán, salvo emergencias, instrucciones o servicios solicitados por otras personas que no sea la interlocutora del PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.

Los Técnicos de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A., deberán:

- a) Aprobar la organización de los trabajos con la herramienta PRISMA, similar



o compatible.

- b) Controlar que las labores se efectúen oportunamente y en la forma estipulada.
 - c) Controlar si se cumple, tanto lo estipulado en este Pliego de Condiciones, como los posibles compromisos posteriores del Adjudicatario en cuanto al número y cualificación del personal operativo en las distintas zonas.
 - d) Determinar si los equipos, maquinaria y herramientas que hayan de utilizarse en la realización de las labores, satisfacen las condiciones exigidas en el presente Pliego y en la legislación vigente en cada momento.
 - e) Supervisar que el aseo, vestuario y competencia del personal afecto a la plantilla del Adjudicatario reúne las condiciones apropiadas al rango del lugar en que actúen, y a la importancia de la misión que tengan encomendada.
 - f) PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. tiene facultad plena para inspeccionar en todo momento los trabajos que, para dar cumplimiento a lo establecido en el presente pliego, efectuará diariamente la Empresa Adjudicataria, quien por su parte está obligada a dar toda clase de facilidades para las visitas de inspección.
- 3.8) El mantenimiento de las instalaciones se realizará entre las 07:00 y 18:00 horas de lunes a viernes (salvo festivos). Diariamente se realizará una ronda en el edificio para comprobar el correcto funcionamiento de las instalaciones de generación térmica. Esta ronda se realizará antes de la llegada de clientes al edificio, y con antelación suficiente para que, en el caso de detectarse algún problema, exista tiempo suficiente para resolverlo y garantizar un nivel de confort térmico adecuado en los espacios del edificio.
- 3.9) Será de exclusiva cuenta del Contratista el pago de su personal y del personal ajeno al que recurra. A los efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el Contratista deberá aportar en cualquier momento durante la vigencia del Contrato a PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. la documentación necesaria que le sea exigida a fin de comprobar el cumplimiento de esta obligación.

Además, será obligación del Contratista mantener uniformado a todo el personal, renovando los uniformes cuando sea preciso.



Todos los uniformes llevarán el rótulo distintivo de la empresa a que pertenecen.

Los técnicos de mantenimiento deberán estar provistos del correspondiente carnet de instalador expedido por la Delegación de Industria, o cualquier otra acreditación exigida por la reglamentación en vigor.

- 3.10) El horario de prestación del Servicio y la dedicación podrán ser modificados o ampliados, tanto con carácter permanente, como por periodos temporales, a petición de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.
- 3.11) El Contratista se compromete a realizar, a petición de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A., los presupuestos necesarios para la ejecución de nuevos trabajos no previstos inicialmente en el Contrato.

PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. se reserva el derecho de confiar la ejecución de estos trabajos a otro Contratista, en cuyo caso el Contratista realizará las pruebas y ensayos tras su puesta en servicio.

Asimismo, con ocasión de verificaciones, inspecciones, etc., prestarán la ayuda necesaria para su realización.

- 3.12) Cuando, por necesidades de reparación, sea necesario cambiar algún mecanismo o pieza de los que componen la instalación, el Contratista estará obligado, con autorización expresa de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A., a realizar este cambio con materiales de la misma marca y características del elemento original.
- 3.13) La reparación de averías surgidas en las instalaciones objeto del Contrato a formalizar serán atendidas por el Contratista en un plazo no superior al establecido en su oferta y en cualquier caso nunca superior a 2 horas. Cuando por la índole de la avería su reparación exija un plazo superior a 24 horas, el Contratista vendrá obligado a notificar de forma inmediata a PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. el plazo de la nueva puesta en servicio del equipo averiado. Aportará además un plan de contingencia para paliar los efectos que la incidencia/avería pueda suponer a los clientes del edificio.
- 3.14) El Contratista se compromete a tener atendidas las instalaciones las 24 horas del día, incluso festivos. Para ello, al menos uno de los oficiales **adscritos al servicio** deberá llevar permanentemente un teléfono móvil, cuyo número se



facilitará a PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.

- 3.15) El Contratista dispondrá de los vehículos que considere oportuno para una correcta prestación del servicio.
- 3.16) El Contratista tomará a su cargo los suministros siguientes:
- o Aceites y grasas para engrase de equipos ordinarios.
 - o Productos de limpieza y elementos de reparación.
 - o Trapos para la limpieza de piezas y equipos.
 - o Guarnición de prensaestopas, en calidad ordinaria, para reparación de equipos aislados.
 - o Estopa, cinta de teflón.
 - o Juntas de estanqueidad en cartón.
 - o Pernos y tornillos ordinarios.
 - o Fusibles de cartucho (hasta 20A) y lámparas de señalización.
 - o Herramientas para el mantenimiento y conducción de las instalaciones.
 - o Asimismo, quedarán incluidos todos aquellos repuestos cuyo coste unitario sea inferior a 1 €.
- 3.17) Los materiales de reposición que se utilicen por el Contratista y no figuren en la relación anterior, serán facturados, en factura aparte, previa aceptación de los correspondientes partes por personal técnico de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.. Para ello se incluye en el presente contrato una bolsa anual para gastos de materiales, por importe de 17.500 € (IVA no incluido) que será valorada y facturada de forma mensual.

PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. se reserva el derecho de pedir presupuestos de estos materiales a otros suministradores, pudiendo optar libremente, si procediera, a pedirlos a quien resulte más conveniente a sus intereses.

Las facturas de materiales o trabajos especiales deberán ir acompañados de los partes correspondientes, previamente firmados por la persona autorizada de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A., justificando el contenido de la factura.

Por otra parte, los materiales facturados responderán exclusivamente a los empleados o sustituidos, de modo que será el Contratista y no PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. quien deberá disponer de materiales en stock.



- 3.18) PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. podrá establecer las pruebas, análisis o ensayos que estime pertinentes, a efectos de la inspección de los materiales, siendo su importe a cargo del Contratista.

El Contratista responderá de la calidad de los bienes suministrados y de las faltas que hubiere.

Si se advirtiesen defectos en los materiales empleados en las operaciones de mantenimiento o se tuviesen fundadas razones para creer que puedan existir vicios ocultos, PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. ordenará que se subsanen los observados o se ejecuten las acciones precisas para la comprobación de tales vicios ocultos.

Los gastos de esta comprobación corresponderán al Contratista si se confirmase la existencia de los vicios sospechados y, en caso contrario, serán a cuenta de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.

- 3.19) A solicitud de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A., el adjudicatario quedará obligado a comprobar, y en su caso actualizar, el inventario existente en poder de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A., siempre que se solicite.
- 3.20) Como norma general, toda la documentación que el Contratista debe entregar a PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. se hará en formato electrónico (pdf/cad) mediante mail, excepto en aquellos casos que técnicamente sea imposible o PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. lo exija en otro formato.

Se adjunta documentación como anexos del presente pliego que el Contratista deberá tener en cuenta para la realización de sus ofertas, que incluyen planos y gamas de mantenimiento preventivo que son necesarias de ejecutar, junto con listados de maquinaria, cuadros eléctricos edificios, centralitas incendios, bombas achique, centrales monóxido, etc.

4) PRESTACIONES NO COMPRENDIDAS.

- 4.1) Materiales según apartado 3.17.
- 4.2) Las gestiones ante Organismos Oficiales sobre las instalaciones descritas en el presente Pliego.

5) OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

5.1) El mantenimiento Técnico-Legal será realizado sobre aquellos equipos o instalaciones objeto del contrato que lo requieran, según los reglamentos Industriales de obligado cumplimiento en vigor o que puedan promulgarse durante el período de vigencia del contrato, quedando obligado el adjudicatario, a informar en forma y plazo de cualquier cambio en la Legislación aplicable, así como las modificaciones necesarias a realizar para adecuar las instalaciones a la normativa.

El adjudicatario ostentará la titularidad de todos los documentos oficiales exigidos en las distintas normativas en vigor para aquellas instalaciones o aparatos que lo necesiten, tomando para sí las responsabilidades que se deriven de las mismas.

5.2) La adjudicataria prestará asesoramiento y consultoría a PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A con respecto a las materias y cuestiones relativas a las instalaciones de climatización.

La empresa mantenedora realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de frío en función de su potencia térmica nominal, midiendo y registrando los valores, de acuerdo con las operaciones y periodicidades de la tabla 3.3. de la instrucción técnica IT3 mantenimiento y uso del REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios.

La empresa mantenedora asesorará al titular, recomendando mejoras o modificaciones de la instalación, así como en su uso y funcionamiento que redunden en una mayor eficiencia energética, de acuerdo con la IT 3.4.4 de la IT3 mantenimiento y uso del REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios.

5.3) Revisar, mantener y comprobar los aparatos, equipos o instalaciones, de acuerdo, como mínimo, con los plazos reglamentarios establecidos en la Orden de 12 de Junio de 2017 sobre normas de procedimiento y desarrollo del RD513/2017 de 22 de mayo, por el que se aprueba el **Reglamento de instalaciones de protección contra incendios**, así como el RD 2060/2008 de 12 de diciembre por el que se aprueba el **Reglamento de aparatos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias**, en el BOE nº31 del 5/02/2009.

Si variase la legislación y normas vigentes sobre cualquiera de las instalaciones objeto de este contrato, la empresa mantenedora lo comunicará por escrito y planteará las modificaciones necesarias a fin de adaptar la instalación a la nueva legislación al PARQUE



TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. para su conocimiento y valoración.

5.4) Dentro del ámbito de la coordinación del contrato, es importante mencionar que dentro las dos semanas al inicio del posterior contrato adjudicado a otra empresa, dos técnicos (uno del anterior adjudicatario y otro del nuevo contratista), revisarán conjuntamente las instalaciones objeto del contrato.

5.5) El contratista facilitará al término de cada ejercicio el "Certificado de mantenimiento" de las instalaciones de climatización, PCI, aire comprimido, etc.

6) OBLIGACIONES DE PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.

Además de las ya expuestas con anterioridad, serán obligaciones de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. las siguientes:

- 6.1) Para poder realizar las operaciones de mantenimiento, PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. se obliga a facilitar al Contratista los planos y datos técnicos de que disponga.
- 6.2) PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. se compromete a mantener las centrales y locales técnicos en buen estado, incluida la limpieza, de acuerdo con la reglamentación vigente. Los locales estarán cerrados y sólo tendrán acceso a los mismos el responsable de PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. y el personal del Contratista asignado al servicio.
- 6.3) PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A. proporcionará libre acceso a todos los elementos de la instalación y locales técnicos.
- 6.4) Cualquier modificación que se produzca en las instalaciones objeto de este Contrato deberá ser puesta en conocimiento del Contratista, con objeto de que sean aceptadas o haga las observaciones oportunas, tanto en cuanto a prestaciones como en cuanto a precios o a otras estipulaciones establecidas.



7) PROCEDIMIENTOS DE CONTROL DE LA CONTRATACIÓN

El Contratista cumplirá con las normas, protocolos y procedimientos de Control de la Contratación implantados en el sistema de calidad del PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A., que se recogen en el Anexo VIII del documento

8) ANEXOS

Anexo I - Plano general PTA

Anexo II - Inventario y Gamas climatización

Anexo III - Inventario y Gamas PCI

Anexo IV - Inventario y Gamas Baja Tensión

Anexo V - Inventario y Gamas aire comprimido

Anexo VI - Inventario y Gamas de puertas automáticas

Anexo VII - Plano instalaciones Edificio E9

- Clima
- PCI
- Electricidad
- Aire comprimido
- Redes exteriores e interiores

Anexo VIII- Procedimiento CC

Se adjuntan los Anexos en el siguiente enlace:

<https://nube.parke.eus/index.php/s/hUTnFMeuz7KmS1J>