Sprilur

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

del concurso convocado por SPRILUR, S.A., para adjudicar mediante procedimiento abierto el contrato de servicios de mantenimiento y control de accesos del Edificio Azucarera, de Vitoria-Gasteiz.



Í N D I C E

1) INTRODUCCIÓN

2) OBJETO Y FINALIDAD DEL SERVICIO A CONTRATAR

3) DESARROLLO OPERATIVO DEL SERVICIO

3.1 DESARROLLO OPERATIVO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO

3.2 DESARROLLO OPERATIVO DEL SERVICIO DE CONTROL DE ACCESOS

3.3 HORARIO Y PRESTACIÓN DEL SERVICIO

3.4 HORARIO Y PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CONTROL DE ACCESOS

3.5 EMISIÓN DE INFORMES Y COMUNICACIÓN DE INCIDENCIAS A SPRILUR DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO

3.6 ELEMENTOS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y CONTROL DE ACCESOS

4) MEDIOS HUMANOS

5) MATERIALES DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO

6) CONTROL DEL SERVICIO

7) DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES OBJETO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y DEL EDIFICIO AZUCARERA

7.1 DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

7.2 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO AZUCARERA

8) ANEXOS DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

- **Anexo A** Relación de planos del Edificio Azucarera, con ubicación de la maquinaria y cuartos técnicos, así como instalaciones de geotermia.
- **Anexo B** Relación de instalaciones y equipos Edificio Azucarera.
- **Anexo C** Descripción de las necesidades funcionales técnicas mediante la aplicación GMAO en el edificio.
- **Anexo D** (en formato electrónico) Especificación del tratamiento y envío de datos de tele seguimiento mediante el sistema PRETEL.
- **Anexo E** Plan de Autoprotección.

1) INTRODUCCIÓN

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas determina las condiciones técnicas para la prestación de los servicios mantenimiento (incluyendo el compromiso de prestar servicios de mantenimiento adicionales, ante eventos o certámenes y otras celebraciones) y control de accesos del Edificio Azucarera, sito en Avenida de los Huetos 75, Vitoria-Gasteiz.

2) OBJETO Y FINALIDAD DEL SERVICIO A CONTRATAR

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por **objeto**, el regular y definir el alcance y condiciones de la prestación, proceso y metodología, normativa y sistemas técnicos, recursos, etc., que habrán de regir para la contratación del **servicio de mantenimiento** y del **control de accesos** del Edificio Azucarera propiedad de **SPRILUR**.

La prestación de los servicios se efectuará con arreglo a los requerimientos y condiciones que se estipulan en este Pliego de Prescripciones Técnicas, así como en el correspondiente Pliego de Cláusulas Administrativas relativas a esta contratación, de los que derivan los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

Por un lado, **en cuanto al servicio de mantenimiento se refiere**, el **objeto primordial** será asegurar el funcionamiento continuo y eficaz de las instalaciones, minimizando las posibles paradas provocadas por averías, mantener en el mejor estado de conservación la instalación, facilitar la obtención de funciones y prestaciones que deben cumplir y adecuar la instalación a las necesidades reales, manteniendo un correcto equilibrio de las prestaciones que proporciona.

Las instalaciones principales donde se debe de realizar el servicio de mantenimiento son los siguientes:

- Climatización
- Campo magnético y circuito sondeos geotermia
- Sistemas de extinción y detección de incendios (contrato de mantenimiento y comunicación con central de alarmas y servicio acuda) y sistema de seguridad contra intrusión y robo (DORLET)
- Sistema de control de acceso exterior (DORLET)
- Electricidad baja tensión (incluido OCA)
- Iluminación interior
- Alumbrado exterior del edificio (farolas compactas híbridas solares instaladas por EKIONA en el año 2022)
- Megafonía
- Dos ascensores (incluyendo la puesta en marcha del segundo ascensor y actualización a la normativa vigente) y elevador para personas con movilidad reducida (incluido mantenimiento y OCA)
- Instalaciones de fontanería

- Puertas correderas de acceso
- Pararrayos
- Mobiliario
- Obra civil
- Redes de suministro de agua
- Instalaciones de comunicaciones
- Redes de Saneamiento y drenajes
- Grupos electrógenos de emergencia

El **mantenimiento preventivo** se realizará de acuerdo con el planning de mantenimiento presentado por la empresa Adjudicataria, en base a la documentación facilitada en el concurso, que se especifica más adelante, que deberá cumplir como mínimo lo especificado en el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios), pudiendo los técnicos de SPRILUR proponer detalles o adecuaciones a la Adjudicataria para un mejor desarrollo del servicio.

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

Del mismo modo, el Adjudicatario deberá prestar asistencia ante los eventos, certámenes y otras celebraciones que tengan lugar en el edificio, previo aviso por parte de SPRILUR.

Por otro lado, **en cuanto al servicio de control de accesos** se refiere el **objeto primordial** será regular y verificar la entrada de personas (tanto al edificio como al aparcamiento) además de gestionar la paquetería, asistir a las visitas autorizadas y vigilar las cámaras para garantizar la seguridad de las instalaciones.

Así pues, las tareas que componen el servicio de control de accesos son las siguientes:

- Control de accesos tanto al interior del Edificio Azucarera, como al aparcamiento. Incluyendo no solo empleados del edificio, sino también visitantes autorizados y demás personal autorizado.
- Gestión de paquetería
- Recepción y asistencia de visitas
- Monitoreo de cámaras de seguridad
- Facilitación de información sobre usuarios implantados en el Edificio
- Mantenimiento de un registro (mantener un historial detallado de los accesos, visitantes y entregas de paquetes)
- Gestión de emergencias (coordinar la evacuación y garantizar el acceso a equipos de emergencia en situaciones críticas)

3) DESARROLLO OPERATIVO DEL SERVICIO

3.1 DESARROLLO OPERATIVO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO

La empresa Adjudicataria será la **responsable del Servicio de mantenimiento**, ejerciéndose la supervisión del mismo por parte de SPRILUR. El servicio será prestado por personal cualificado especializado en mantenimiento y explotación de este tipo de servicios.

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

El Adjudicatario deberá coordinar con el mantenedor actual, el intercambio de información, visitas a instalaciones en edificios, materiales, documentación y todas aquellas pautas de actuación necesarias para la ejecución del servicio de mantenimiento, estableciendo su acompañamiento durante un máximo de una semana, a la entrada en vigor del contrato, y cumplimiento siempre la normativa vigente.

El Adjudicatario ejecutará los trabajos de mantenimiento de acuerdo con las exigencias de reglamentación vigente, incluyendo las instrucciones técnicas complementarias y, en su caso, las indicaciones de los técnicos de SPRILUR.

La empresa Adjudicataria será responsable de la **puesta en marcha** de toda la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y preparación de recursos, etc., que conlleven a la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado, de acuerdo a lo establecido en las normativas y reglamentaciones específicas que afecten a los diferentes sistemas. Igualmente se adoptarán las normas propias de compañías suministradoras y otras si así se exigiera, como medidas reglamentarias preceptivas (OCA).

La empresa Adjudicataria garantizará en todo momento el **cumplimiento estricto** de la periodicidad y calidad en la ejecución de las frecuencias o programas de trabajo previstos.

La empresa Adjudicataria se responsabilizará de la **limpieza** de cada uno de los equipos, máquinas o elementos de las instalaciones, así como de los locales que los albergan con objeto de asegurar su mejor estado de presentación y conservación.

Asimismo, con ocasión de verificaciones, **inspecciones**, etc. la empresa Adjudicataria estará obligada a prestar la ayuda necesaria para su realización.

El Adjudicatario será responsable de los **daños o perjuicios** que puedan producirse, y que afecten al edificio e instalaciones integrados en el edificio y/o a sus usuarios, derivados de la negligencia o incumplimiento de funciones de su personal.

El Adjudicatario prestará **asesoramiento al personal** del Edificio Azucarera, especialmente sobre el manejo y control de las instalaciones, facilitándole las normas de puesta en marcha y parada.

La empresa Adjudicataria prestará **servicios de mantenimiento adicionales**, ante eventos o certámenes y otras celebraciones que tengan lugar en el Edificio Azucarera.

El Adjudicatario deberá contar con dispositivos móviles tipo Tablet PDA. etc. con conexión a internet.

El Adjudicatario dispondrá de los vehículos que considere oportunos para la correcta prestación del servicio.

TRABAJOS COMPLEMENTARIOS A EJECUTAR.

Con independencia de las instalaciones descritas y los trabajos a realizar sobre las mismas, el Adjudicatario deberá atender las tareas diarias siguientes:

- Control de la apertura y cierre del edificio
- Conexión y desconexión de los sistemas de seguridad contra intrusión.
- Seguimiento de las obras menores o mayores que se ejecuten en las zonas comunes del edificio, aunque no sean realizadas por el Adjudicatario.
- En cuanto a los ascensores: seguimiento al mantenedor oficial de ascensores, informar de dicho seguimiento, así como tomar, en su caso, las medidas urgentes de seguridad ante cualquier eventualidad, etc.
- Informes mensuales de las incidencias que se produzcan en el edificio en todas las instalaciones.
- Las gestiones ante Organismos Oficiales sobre las instalaciones descritas en el presente Pliego, que sean por cuenta de SPRILUR irá acompañado de informe técnico por parte del Adjudicatario.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento del Sistema BMS, incluyendo el UPGRADE del Scada ARRIGO, la visita presencial y tres Revisiones en remoto.

SISTEMA DE GESTIÓN PARA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El Adjudicatario realizará su contrato mediante la utilización de un **Sistema de Gestión del Mantenimiento Asistido por Ordenador PRISMA 3 o equivalente compatible,** (soporte en el que tiene definidas SPRILUR todos los objetos del mantenimiento preventivo y correctivo*)*, en adelante "sistema GMAO".

Para ello se le suministrarán los datos relativos a estructura de la base de datos e inventario de activos de los que, a fecha del presente concurso, dispone SPRILUR incluyendo gamas de mantenimiento mínimas previstas que deberán ser el mínimo exigido por la normativa vigente.

El Adjudicatario pondrá a disposición de SPRILUR, una herramienta informática sistema "**GMAO**", a través de la cual se gestionará toda la transmisión de información derivada del mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo contratado, y correrá con los costes de personalización de la herramienta para

dotarla de los requerimientos expuestos en este apartado o se consideren necesarios por SPRILUR para utilizar esta herramienta como soporte para el proceso global de mantenimiento de sus instalaciones.

El Adjudicatario habilitará **a su costa** al menos dos accesos al programa para SPRILUR, con el perfil de usuario necesario para extraer informes e incluso dar de alta el inventario de otro tipo de instalaciones ajenas al contrato, pero susceptibles de gestionarse de igual modo. Así mismo, el Adjudicatario incluirá, **a su costa**, tantas sesiones de formación como sean necesarias para que la supervisión de SPRILUR se realice con la suficiente destreza.

Toda la información volcada y relativa al Edificio Azucarera será **en todo momento propiedad de SPRILUR** y así, la estructura de datos e informaciones contenidas en las bases de datos serán entregados a SPRILUR por el Contratista y pasarán a custodia de SPRILUR a la finalización del contrato (en formato PRISMA o equivalente compatible). Esta información no podrá ser utilizada para ningún asunto ajeno al objeto del contrato, sin expresa autorización previa y por escrito.

El Adjudicatario tendrá la obligación de establecer e **implantar** los documentos, el software, alimentar las bases de datos, y dotar del hardware necesario, siendo internet el medio para la gestión de las labores anteriormente definidas.

Los **costes** asociados y las licencias correspondientes para disponer de la herramienta con las funcionalidades descritas serán a costa del Adjudicatario (disponibilidad de los accesos, mantenimiento, puesta a disposición de servidor, formación, actualización de software, etc.).

La empresa Adjudicataria se encargará de **reflejar** los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo, las incidencias y averías, de ejecuciones de trabajo o de informes, de funcionamiento de equipos, etc., **en el sistema "GMAO".**

El sistema deberá permitir la obtención de informes "tipo" que se indican a continuación:

- Evolución de Preventivo.
- Evolución de Correctivo.
- Evolución Mantenimiento (aúna los dos anteriores).
- Informe de mantenimiento por gamas.
- Informe de mantenimiento del edificio.
- Informe diario de correctivo del edificio.
- Informe diario de preventivo del edificio.
- Informe diario por técnico/a.

Para una información más detallada de las características técnicas del sistema "GMAO", puede consultarse el **Anexo C).**

3.2 DESARROLLO OPERATIVO DEL SERVICIO DE CONTROL DE ACCESOS

La empresa Adjudicataria será la **responsable del Servicio de control de accesos**, ejerciéndose la supervisión del mismo por parte de SPRILUR. El servicio será prestado por personal cualificado especializado en este tipo de servicios.

Tal y como mencionábamos previamente, la función primordial de este servicio será regular y verificar el ingreso de personas tanto al edificio como al aparcamiento, además de gestionar la paquetería, asistir a las visitas autorizadas y realizar la vigilancia constante a través de las cámaras de seguridad, todo ello con el fin de garantizar la seguridad y la integridad de las instalaciones.

Este servicio abarca diversas responsabilidades que se entrelazan para asegurar un control eficiente y seguro de los accesos, lo cual incluye la supervisión rigurosa de los accesos al interior del Edificio Azucarera y al aparcamiento, no solo para los empleados, sino también para los visitantes y el personal autorizado que ingresa al lugar.

Además, se hace cargo de la gestión de la paquetería, garantizando su recepción y distribución de manera organizada y segura, así como de la recepción y asistencia a las visitas autorizadas, ofreciendo una experiencia cordial y profesional.

La vigilancia de las cámaras de seguridad será fundamental, ya que se encargará de monitorear en todo momento los accesos a las instalaciones, asegurando que todo transcurra de manera ordenada y sin contratiempos.

El servicio también incluirá la facilitación de información relevante sobre los usuarios implantados en el Edificio Azucarera, contribuyendo a la claridad y transparencia del control de accesos, así como el mantenimiento de un registro detallado que recoja un historial preciso de todos los accesos, visitantes y entregas de paquetes. Este registro será esencial para mantener una trazabilidad confiable de las actividades dentro de las instalaciones.

En caso de emergencia, el servicio tendrá la responsabilidad de coordinar las evacuaciones y garantizar el acceso a los equipos de emergencia, con el objetivo de preservar la seguridad de las personas y las instalaciones ante cualquier situación crítica.

3.3 HORARIO Y PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO

El horario del personal de mantenimiento de las instalaciones será de **las 8:00 y las 16:00** de lunes a viernes (salvo festivos).

El horario de prestación del servicio y la dedicación podrán ser modificados, tanto con carácter permanente, como por períodos temporales, a petición de SPRILUR.

De 13:00 a 15:00 el servicio de control de accesos deberá ser cubierto por el personal de mantenimiento.

El servicio de Disponibilidad conlleva el disponer de un sistema de comunicación (teléfono móvil), el cual debe estar en disposición las 24 horas del día y los 365 días del año.

El horario de cobertura del personal, que tendrá carácter permanente, que sea asignado al edificio, será de 40 horas semanales para el mantenimiento de lunes a viernes, a criterio de las necesidades de las actividades que emanen del propio Edificio.

La empresa Adjudicataria deberá prever la ampliación de la jornada laboral del personal de mantenimiento cuando las circunstancias de los trabajos o reparaciones así lo exijan, para mantener en todo momento el servicio, así como los posibles eventos en fin de semana.

Los sábados, domingos y festivos, estará activado el servicio de Disponibilidad 24h.

La empresa Adjudicataria estará obligada a realizar la puesta en marcha y parada de los equipos o instalaciones en los plazos que establezca SPRILUR, siempre que tales maniobras sean técnicamente posibles.

El Adjudicatario deberá prever la ampliación de la jornada laboral del personal permanente de mantenimiento, cuando las circunstancias de los trabajos o reparaciones así lo exijan, para mantener en todo momento el servicio.

Las incidencias/averías surgidas en las instalaciones objeto del Contrato, entre las **8:00 y las 16:00h**, serán atendidas por el Adjudicatario en un plazo no superior a **30 minutos** desde la comunicación por parte de SPRILUR.

No obstante, deberá prestarse atención de las averías que se produzcan y la asistencia a los avisos, durante las 24 horas, incluidos festivos. La prestación de este servicio se tarifará de acuerdo con los precios unitarios ofertados por el Adjudicatario para el correctivo adicional y serán atendidos en un tiempo no superior a **1 hora** desde la comunicación por parte de SPRILUR. El adjudicatario deberá disponer de un servicio de urgencia con una dotación mínima de un teléfono móvil 24h/365dias.

Este tiempo máximo de 1 hora, podrá ser reducido por el Contratista en su oferta (Sobre B), exponiendo motivadamente por qué puede prestar el servicio de mantenimiento en horas extras con un tiempo de respuesta más reducido.

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada del servicio, serán realizadas durante los horarios que señale a estos efectos SPRILUR, y la intervención deberá realizarse en un plazo máximo de 24 horas.

*** En cualquier caso, los servicios mantenimiento en horas extras (es decir, entre las 16:00 y las 8:00), así como el servicio ante eventos o certámenes y otras celebraciones que tengan lugar en el Edificio, se prestarán por un precio fijo/hora de TREINTA (30) euros (sin IVA).**

Dicho servicio en horas extra y en eventos/certámenes, será prestado por un oficial de 1ª.

3.4 HORARIO Y PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CONTROL DE ACCESOS

El horario del personal para el control de accesos será de **8:00h a 13:00 y de 15:00h a 18:00** de lunes a viernes (salvo festivos).

De 13:00 a 15:00 el servicio de control de accesos deberá ser cubierto por el personal de mantenimiento.

El horario de prestación del servicio y la dedicación podrán ser modificados, tanto con carácter permanente, como por períodos temporales, a petición de SPRILUR.

El horario de cobertura del personal, que tendrá carácter permanente, que sea asignado al edificio, será de 40 horas para el servicio de control de accesos, de lunes a viernes, a criterio de las necesidades de las actividades que emanen del propio Edificio.

3.5 EMISIÓN DE INFORMES Y COMUNICACIÓN DE INCIDENCIAS A SPRILUR DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO

Debido a los objetivos que se pretende conseguir con la ejecución rigurosa de este servicio, y conservación, se considera necesaria una **estrecha colaboración** por parte de la empresa Adjudicataria con SPRILUR, que establecerá un plan programado de revisiones generales.

El Adjudicatario tendrá la obligación de informar a SPRILUR sobre la **situación legal** de las instalaciones con respecto a la normativa vigente.

Tras el primer mes de vigencia del contrato, la empresa Adjudicataria elaborará un informe detallado sobre las eventuales anomalías y deficiencias observadas que puedan afectar al correcto funcionamiento de las instalaciones, así como al cumplimiento del contrato. Dicho informe tendrá la consideración de exhaustivo, por lo que, todo lo que no quede reflejado en él como erróneo, será **aceptado tácitamente** por la empresa Adjudicataria, (exceptuando los vicios ocultos no detectables por las operaciones a la que la empresa está obligada) pudiendo serle exigidas con posterioridad las obligaciones que dimanen de esta contratación sobre la edificación y las instalaciones, equipos o partes admitidas como correctas. El informe se elevará a SPRILUR, acompañado de presupuesto, si procede, por incluir anomalías o defectos detectados que requieren su corrección.

En el caso de la **existencia de anomalías**, SPRILUR podrá optar entre corregir las mismas, o bien no proceder a la reparación, por no considerarla oportuna.

Aun cuando se acuerde la sustitución de un elemento, el Adjudicatario deberá proponer a SPRILUR la **sustitución** de éste por **otro modelo o tipo** cuyas prestaciones sean iguales o superiores y supongan una mejora medioambiental y económica.

Asimismo, la Adjudicataria, deberá remitir **mensualmente** las correspondientes facturas, (en un formato y detalle que será aprobado por SPRILUR) en el que al menos se indique la orden de trabajo, edificio/centro de coste asociado, breve descripción del trabajo, tipología del servicio e importe de las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas durante el mes.

Durante la vigencia del contrato el Adjudicatario se compromete a pasar un **informe anual** por escrito a SPRILUR derivado de las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas durante el periodo y **anualmente** expondrá en el mismo su impresión sobre el estado de las instalaciones a su cargo. El desglose de los servicios realizados por edificios según la distribución orientativa

inicial descrita en la proposición económica podrá ser modificada o más detallada a requerimiento del SPRILUR.

La empresa Adjudicataria deberá **indicar cualquier defecto** de las instalaciones o equipos que disminuya su rendimiento, produzca un mayor gasto energético o pueda ser motivo de una futura avería, debiendo presentar los informes técnico-económicos necesarios para corregirlos con suficiente antelación.

Asimismo, la Adjudicataria, deberá remitir mensualmente las correspondientes facturas, (en un formato y detalle que será aprobado por SPRILUR) en el que al menos se indiquen las ordenes de trabajo, así como la tipología del servicio e importe de las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas durante el mes.

3.6 ELEMENTOS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y CONTROL DE ACCESOS

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

El Adjudicatario habrá de considerar que el personal asignado al servicio habrá de incorporar el Equipo de Intervención a los efectos dispuestos en los Planes de Emergencia (Anexo E), debiendo contar para ello con formación específica necesaria.

4) MEDIOS HUMANOS

Para la ejecución de los trabajos que son objetos de esta contratación, la empresa Adjudicataria empleará personal propio que de forma continua podrá intervenir en el caso de que se presenten incidencias que así lo exijan.

El Adjudicatario deberá informar a SPRILUR del convenio laboral de aplicación al personal destinado a la prestación del servicio.

Será de exclusiva cuenta del Adjudicatario el pago de su personal y del personal ajeno al que recurra. A los efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el Adjudicatario deberá aportar a SPRILUR cuanta documentación le sea exigida en cualquier momento de la vigencia del Contrato.

Será obligación del Adjudicatario 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. El Adjudicatario deberá facilitar en todo momento los nombres del personal autorizado por la empresa para la realización de los trabajos.

El personal de permanente en el edificio deberá tener la calificación profesional mínima siguiente:

- **En cuanto al personal de mantenimiento**
    - Formación: FPII en electricidad, electrónica industrial.
    - Experiencia mínima de 5 años en mantenimiento de edificios.
    - Carnets Profesionales oficiales emitidos por El Gobierno Vasco de:

- Instalador Frigorista,
- Conservadores-Reparador frigorista
- Instalador eléctrico baja tensión básico especializado en:
  - ✓ Sistema de automatización, gestión técnica de la energía y seguridad de edificios.
  - ✓ Sistema de control distribuido.
  - ✓ Sistemas de supervisión, control y adquisición de datos.
  - ✓ Control de procesos.
  - ✓ Líneas aéreas o subterráneas de distribución de energía
  - ✓ Locales con riesgo de incendios y/o explosión
  - ✓ Lámparas de descarga en alta tensión, rótulos luminosos y similares.
  - ✓ Instalaciones generadoras de baja tensión.
  - ✓ Instaladores de fontanería
  - ✓ Instalador-Mantenedor de instalaciones térmicas de edificios
- Manipulador sistemas frigoríficos mayores de 3Kg.
- Instalador productos petrolíferos líquidos I

Además, se destinará para la realización del servicio propuesto el personal mínimo siguiente:

-Oficial de 1ª con FP-II, especializado en mantenimiento y explotación de Edificios de características similares, con los requisitos mencionados anteriormente.

- El Adjudicatario aportara formación al personal de mantenimiento en el uso de la herramienta GMAO, o justificado mediante certificado de la entidad formativa.

- **En cuanto al personal de control de accesos**
  - Conocimientos básicos de ofimática
  - Experiencia mínima de dos años en tareas similares
  - Conocimiento de Euskera nivel medio

En caso de que se presenten incidencias que así lo exijan, el Adjudicatario podrá disponer de los recursos humanos propios o ajenos que considere oportunos, pudiendo ser éstos últimos distintos de los recursos que el Adjudicatario tuviera destinados en el edificio con presencia permanente. En tal caso, el Adjudicatario se hará cargo de los costes adicionales que tal actuación le ocasione, sin que tenga derecho a repercutir los mismos a SPRILUR.

Así mismo el Adjudicatario deberá cubrir las bajas por accidente o enfermedad, sustitución por vacaciones del personal fijo destinado en el edificio, así como destinar el personal necesario para los actos y eventos extraordinarios, que se celebran con asiduidad en el edificio fuera del horario de cobertura del edificio.

Podrá serle exigido al Adjudicatario para la liquidación mensual de sus servicios, la demostración documental de estar al corriente de pago de las cuotas de la Seguridad Social correspondiente al personal que se disponga para el servicio.

El personal que el Adjudicatario designe para la prestación de los servicios dependerá única y exclusivamente de éste, quien, en consecuencia, actuará en calidad de empleador, dirigiendo y coordinando las tareas y actividades de dicho personal, y ejercitando respecto del mismo, las facultades disciplinarias, organizativas y de dirección correspondientes. Asimismo, el Adjudicatario deberá cumplir todas y cada una de las disposiciones laborales, de Seguridad Social y prevención de riesgos laborales durante la ejecución de los servicios.

Por tanto, el Adjudicatario mantendrá indemne a SPRILUR de cualquier reclamación efectuada por el personal adscrito a la realización de los servicios o por cualquier otro tercero que tuviera su origen en el incumplimiento de cualesquiera obligaciones asumidas por el Adjudicatario respecto de dicho personal, incluyendo, a título meramente enunciativo y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 42.3 del Real Decreto-Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social; los salarios, cotizaciones a la Seguridad Social (incluyendo los correspondientes recargos e intereses) e indemnizaciones de todo tipo.

Igualmente, los daños que el personal utilizado por la Adjudicataria pudiera ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones, etc., ya sea por negligencia, dolo o mal funcionamiento, serán indemnizados por la Adjudicataria.

El Adjudicatario del servicio deberá contar con un técnico para el puesto operativo de responsable de operaciones cualificado, que actuará a su vez como representante de y único interlocutor válido ante SPRILUR, debiendo acreditar dicho responsable la siguiente cualificación:

- Titulado Medio o Superior.
- Certificado de manejo de la herramienta GMAO Prisma 3.
- 5 años de experiencia en contratos similares.

La experiencia se demostrará expresando categoría profesional aportando el CV.

El Adjudicatario se obliga a sustituir al personal, a petición de SPRILUR, si éste considera deficiente su prestación por su inexperiencia, capacitación o negligencia en el desempeño de sus funciones.

5) MATERIALES DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO

SPRILUR facilitara al Contratista un local en el propio edificio para posibilitar la prestación del servicio, acopios, vestuario, mesa de trabajo, etc.

Los materiales necesarios para la ejecución de los trabajos objeto de la presente contratación, tendrán una doble consideración:

a) Elementos o componentes de los equipos (piezas, recambios, etc.): Serán por un lado todos aquellos que ocupando un lugar permanente en un área, equipo o instalación sea necesario sustituir por deterioro, envejecimiento, desgaste, rotura o incorrecto funcionamiento, y por otro, todos aquellos productos de carácter consumible que representando un coste elevado sean fundamentales para el correcto estado, servicio o funcionamiento de las áreas, equipos o instalaciones que los utilicen.

Todas las piezas y elementos de los equipos o instalaciones correrán por cuenta de SPRILUR y serán gestionados por la empresa Adjudicataria, previa aprobación de éste. Al inicio del servicio, SPRILUR facilitará un stock de pequeño material y la empresa Adjudicataria deberá mantener durante toda la vigencia del contrato un stock suficiente de piezas del tipo de las utilizadas en las instalaciones objeto de este concurso. A estos efectos, el coste de reposición o adicionales, del stock será aprobado por SPRILUR.

Para la adquisición de estos materiales, la empresa Adjudicataria formulará las correspondientes solicitudes a SPRILUR que decidirá quién tramitará el suministro, pudiendo reservarse el derecho de pedir presupuestos de estos materiales a otros suministradores. Las facturas de materiales o trabajos especiales deberán ir acompañados de los partes correspondientes, previamente firmados por la persona autorizada de SPRILUR, justificando el contenido de la factura. Por otra parte, los materiales facturados corresponderán exclusivamente a los empleados o sustituidos, de modo que será el Adjudicatario y no SPRILUR quien deberá disponer de materiales en stock.

Los materiales de reposición que se utilicen por el Contratista (y no figuren en el apartado 5.b), serán facturados, en FACTURA APARTE adjuntando el albarán de materiales correspondiente, previa aceptación por parte de SPRILUR.

b) Materiales complementarios de mantenimiento: Serán, por un lado, todos aquellos materiales de uso continuado en las labores propias de mantenimiento y por otro, el pequeño material de cualquier equipo o instalación. Estarán comprendidos en este grupo, aceites, grasas ordinarias, artículos de limpieza, señalizaciones y bornas.

Los materiales complementarios de mantenimiento correrán por cuenta de la Adjudicataria, y a tal efecto mantendrá el adecuado stock para no perturbar el desarrollo de las operaciones.

Asimismo, las empresas licitadoras deberán presentar una relación en donde se recojan los medios de trabajo o herramientas y los aparatos de medida, que por especialidad se comprometen disponer para el servicio de SPRILUR, siendo exigible a la Adjudicataria tal aportación de medios en cualquier momento del periodo de duración del contrato.

De cualquier manera, toda sustitución de elementos por fallo o avería, (siempre que no tenga posibilidad de reparación) se llevará a cabo por otro de la misma marca y modelo del equipo original, o en su defecto por otro expresamente autorizado.

SPRILUR podrá establecer pruebas, análisis o ensayos que estime pertinentes, a efectos de inspección de los materiales, siendo su importe a cargo del Adjudicatario. El Adjudicatario responderá de la calidad de los bienes suministrados y de las faltas que hubiere. El Adjudicatario solo quedará exento de responsabilidad cuando los vicios que se observen sean consecuencia directa de una orden de SPRILUR.

Si se advirtiesen defectos en los materiales empleados en las operaciones de mantenimiento o se tuviesen fundadas razones para creer que existen vicios ocultos,

SPRILUR 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 Adjudicatario si se confirmase la existencia de los vicios sospechados y, en caso contrario, serán por cuenta de SPRILUR.

6) CONTROL DEL SERVICIO

Al objeto de coordinar las relaciones que con motivo del desarrollo de los trabajos objeto de la presente contratación se tienen necesariamente que establecer entre el SPRILUR y la empresa Adjudicataria, ambas partes designarán un representante, que actuará como portavoz en todas las acciones que precisen de su conformidad. En este sentido, se establecerán el método y las actuaciones a seguir en la ejecución diaria de los trabajos de mantenimiento, su seguimiento y control, etc.

No obstante, SPRILUR podrá tomar además en cualquier momento las medidas de control complementarias que considere oportunas para la vigilancia del correcto cumplimiento de las obligaciones del presente Pliego, y de las que se contemplen en el contrato que de él se derive.

SPRILUR tiene la 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 todo tipo de facilidades para las visitas de inspección.

A los efectos de supervisión por parte de SPRILUR de la correcta ejecución de las tareas, el Adjudicatario deberá entregar un parte de trabajo a la fecha de realización de las mismas.

En cuanto al **cumplimiento de prevención de riesgos laborales se refiere,** la empresa Adjudicataria se compromete, a llevar a cabo las actividades propias inherentes a la coordinación de actividades empresariales necesarias para la ejecución del contrato.

La persona responsable de la actividad del centro de trabajo y, en su caso, la responsable de la ejecución del contrato procurará que se cumplan los medios de coordinación, para alcanzar los objetivos de este procedimiento.

Los medios de coordinación de actividades empresariales deben incluir, en todos los casos, el establecimiento de vías de comunicación ágiles para el intercambio de información y la resolución de problemas.

Según el caso, se tienen que establecer otros medios de coordinación, de acuerdo con los que se relacionan de manera no exhaustiva en el artículo 11 del Real decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales." (*)

> (*) *El artículo 11 del Real decreto 171/2004, de 30 de enero, por el cual se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales, relativo a la relación no exhaustiva de mediados de coordinación, prevé que*
>
> *"sin perjuicio de cualesquiera otros que puedan establecer las empresas concurrentes en el centro de trabajo, de los que puedan establecerse mediante la negociación colectiva y de los establecidos en la normativa de*

prevención de riesgos laborales para determinados sectores y actividades, se consideran medios de coordinación cualesquiera de los siguientes:

a) el intercambio de información y de comunicaciones entre las empresas concurrentes.

b) la celebración de reuniones periódicas entre las empresas concurrentes.

c) las reuniones conjuntas de los comités de seguridad y salud de las empresas concurrentes o, en su defecto, de los empresarios que carezcan de estos comités con los delegados de prevención.

d) la impartición de instrucciones.

e) el establecimiento conjunto de medidas específicas de prevención de los riesgos existentes en el centro de trabajo que puedan afectar los trabajadores de las empresas concurrentes o de procedimientos o protocolos de actuación.

f) la presencia en el centro de trabajo de los recursos preventivos de las empresas concurrentes.

g) la designación de una o más personas encargadas de la coordinación de las actividades preventivas.

7) DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES OBJETO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y DEL EDIFICIO AZUCARERA

7.1 DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

Se enumeran a continuación, sin ánimo exhaustivo, los elementos y componentes principales de las instalaciones sobre los que se aplicará el servicio de mantenimiento:

- Instalación de climatización y tratamiento de aire, incluyendo todos los equipos tales como Bombas de calor, Enfriadoras aire/agua, Climatizadoras, Recuperadores de calor, Acondicionadores autónomos, Bombas de circulación de agua fría y caliente, y bomba de calor agua-agua ubicada en exterior del edificio que trabajará contra un campo de captación geotérmico, Fancoils, Sistema de control Centralizado, Cuadros eléctricos, Ventiladores y Extractores, Conductos de aire y Rejillas, Colectores, etc. Las acciones a realizar sobre estas instalaciones serán las siguientes: Revisiones periódicas programadas, Cambio de filtros, Toma de datos en fichas de control, Reparación de averías, Seguimiento de incidencias, Control y toma de datos de consumos de Electricidad, Agua, Libro de mantenimiento, etc.

- Instalaciones de extinción y detección e incendios, incluyendo todos los equipos tales como, Bombas Jockey, Bomba principal, Bomba diésel, Grupo de emergencia diésel, Acumulador hidroneumático, Deposito de cebado, Deposito de reserva de 80 m3, Bomba de achique, Colectores, Cuadros eléctricos de mando, Extintores de polvo seco y CO2, Bies, Rociadores automáticos, Central de detección de incendios, Detectores, Transmisión digital de alarmas a través del ordenador de seguridad,, Sirenas, Pulsadores, etc. Las acciones a realizar sobre estas instalaciones serán las siguientes: Revisiones programadas reglamentarias, Seguimiento de incidencias, Reparación de averías, etc.

- Instalaciones de seguridad contra intrusión, incluyendo todos los equipos tales como, Ordenador Central de Seguridad, Detectores volumétricos, Detectores Magnéticos, Consolas de control por zonas, Cuadros eléctricos de control por zonas, Cámaras de CCTV, Video grabador, Monitores de color de control, Controlador programador Mini-Matriz, Telemetría, Lente motorizada, etc. Las acciones a realizar sobre estas instalaciones serán las siguientes: Revisiones Programadas, Seguimiento de incidencias, Limpieza de lentes, Reparación de averías, etc.

- Instalaciones eléctricas de baja tensión, incluyendo todos los equipos y componentes tales como, Cuadros generales de fuerza, Cuadros eléctricos generales de alumbrado, Baterías de condensadores, Alumbrado de emergencia, Iluminación interior del edificio, Alumbrado exterior del edificio, Redes y Líneas eléctricas, Cuadros eléctricos secundarios de distribución de fuerza y alumbrado en las plantas, Farolas, Balizas, Proyectores, Arquetas exteriores, Canalizaciones subterráneas, etc. Las acciones a realizar sobre estas instalaciones son las siguientes: Revisiones Programadas, Revisiones Reglamentarias, Vigilancia y reposición de lámparas, Medición con luxómetro, Lectura de contadores y seguimiento de consumos, Seguimiento de incidencias, Reparación de averías, Análisis de redes, etc.

- Instalaciones de comunicación interna, Megafonía, redes de datos, Amplificadores, Pupitre microfónico, Altavoces, micrófonos, etc. Los trabajos a realizar sobre estas instalaciones son las siguientes: Revisiones Programadas de mantenimiento sobre todos los componentes mencionados, Preparar los sistemas para la realización de eventos especiales que se celebren en el edificio, Realizar instalaciones provisionales desmontables para los eventos.

- Ascensores Panorámicos, Elevador para acceso de personas con movilidad reducida, Grupos Hidráulicos para los ascensores, Cuadros eléctricos de mando, Cabinas, Fosos, etc. Los trabajos a realizar en estas instalaciones son las de realizar las Revisiones Reglamentarias a través de un O.C.A., Asistir y apoyar al mantenedor Oficial de ascensores, Tomar las medidas urgentes de seguridad ante cualquier eventualidad, etc.

  El Adjudicatario contratará a su cargo y por lo tanto estará incluido en el precio, el contrato de mantenimiento que suscriba el Adjudicatario con la empresa mantenedora autorizada de ascensores, la cual deberá estar registrada como empresa autorizada en el registro del Gobierno Vasco, así mismo se incluirá en el precio el coste de las inspecciones reglamentarias que deberán realizarse según las normativas vigentes,

- Instalaciones de fontanería incluyendo todos los componentes e instalaciones, como equipos sanitarios, inodoros, lavabos, grifería, desagües, Urinarios, Fluxómetros, Arquetas de evacuación de aguas fecales, Tuberías, Accesorios de baños. Los trabajos a realizar sobre estas instalaciones son los siguientes: Revisiones periódicas programadas de mantenimiento, Reparación de averías, desatascos, Seguimiento de incidencias diarias.

- Puertas de acceso manuales y automáticas, Verja de acceso principal corredera automática, Motores de arrastre de la verja, Célula fotoeléctrica, Cuadro eléctrico de mando, barreras de acceso al aparcamiento y portero automático. Los trabajos a realizar sobre estas instalaciones serán las siguientes: Revisiones Programadas de mantenimiento, Reparación de averías, Sustitución de cerraduras.

- Instalaciones de pararrayos situado en chimenea, Líneas de descarga toma tierra. Los trabajos a realizar en estas instalaciones serán a su cargo y por lo tanto estará incluido en el precio, los siguientes: Revisiones Reglamentarias (O.C.A.), Vigilancia sobre posibles incidencias debido a la situación del mencionado pararrayos (cumbre chimenea de ladrillo).

- Mobiliario interior de servicios comunes del edificio, incluyendo todos los componentes tales como, bancos, Papeleras, Mobiliario de recepción, barandillas, Persianas, Ventanas, Madera de paredes, entarimado de madera, patinillos, mamparas, pavimentos, alicatados, Jardín interior, Plantas, Pintura, etc. Los trabajos a realizar sobre estas instalaciones serán los siguientes: Revisiones Programadas de mantenimiento, Reparación de Averías, Seguimiento diario de incidencias, etc.

- Obra civil, interior y exterior del edificio, como fachadas de ladrillo, cubiertas y tejados, chimenea, pararrayos, lucernarios, gárgolas y bajantes, ventanales y repisas, valla perimetral de la finca, bocas de riego, aparcamiento, viales, aceras perimetrales, centros de instalaciones soterrados , zonas ajardinadas, arquetas, etc. los trabajos a realizar en estas instalaciones serán las siguientes: revisiones programadas de mantenimiento, seguimiento diario de incidencias, reparación de averías menores, etc.

- Instalación de las redes de suministro de agua, acometida general, contadores, tuberías, llaves, red de riego, grupo de presión, red del sistema contra incendios, red de consumo general, etc. Los trabajos a desarrollar en estas instalaciones serán los siguientes: Lectura de contadores, Revisión Programada de mantenimiento, Elaborar las curvas de consumo, Reparación de averías, seguimiento de incidencias, etc.

- Instalación de las redes de saneamiento y pluviales, arquetas, tuberías, bajantes, canalones, pozos, etc. Los trabajos a realizar en estas instalaciones serán los siguientes: Limpieza de redes de desagües, limpieza de canalones, inspección de las arquetas, inspección de bajantes pluviales, etc.

- Grupo electrógeno de emergencia diésel, se realizarán los trabajos siguientes: Revisión Programada de mantenimiento, Encendido y pruebas de arranque, Reparación de averías, etc.

- Instalaciones de comunicaciones Los trabajos a realizar en estas instalaciones serán los siguientes: Revisiones Reglamentarias. Vigilancia sobre posibles incidencias debido a la situación de las mencionadas instalaciones sobre todo en cubiertas.

- Control y seguimiento de equipos de instalaciones solares y/o térmicas.

- Se incorporarán las revisiones reglamentarias OCA donde sea preceptivo por Industria

- Mantenimiento del Sistema BMS, incluyendo el UPGRADE del Scada ARRIGO, la visita presencial y tres revisiones en remoto.

7.2 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO AZUCARERA

La parcela donde se ubica la edificación está situada en la Avda. de los Huetos, nº 75 de Vitoria- Gasteiz.

El acceso principal se realiza a través de la fachada principal de la Avda. de los Huetos, nº 75, con cierre centralizado (mando electrónico), con asignación de parcelas privativas a excepción de las parcelas para personas con movilidad reducida, vistas y puntos de recarga.

Limita al Norte con vial público, al oeste, este y sur con parcela anexa de Mercedes Benz España. El terreno sobre el que está construido el edificio tiene 9.911 m². de superficie siendo la superficie ocupada por el edificio casi cuadrado de 3.145,70 m²., estando sin ocupar el resto, 6.765,30 m². destinado a aparcamiento, jardines y viales.

La parcela sobre la que está el edificio está totalmente urbanizada con todas las acometidas necesarias para su uso actual de oficinas.

La parcela ha sido vallada por cierres interiores y perimetrales en una longitud de 405 m., dispone de un aparcamiento de 113 plazas fijas, estando ocupado el resto de la parcela por viales y una chimenea.

Es de forma cuadrada de dimensiones aproximadas 58,50 m x 57,80 m. Está formada por dos alas laterales de 15,50 m. de ancho y un cuerpo central de idéntica altura a los cuerpos laterales en la zona de la fachada principal, sin embargo, en la zona trasera este elemento central únicamente tiene dos alturas.

El acceso principal se realiza a través de la fachada principal de la Avda. de los Huetos,75 dispone de planta baja, entreplanta y dos plantas.

Las superficies y estancias de las diversas plantas se adjuntan en los planos contenidos en el **ANEXO- A.**

Desde este acceso se accede a un gran atrio central donde se ha ubicado la escalera principal y dos ascensores panorámicos.

Desde este atrio se tiene acceso a los diferentes niveles del edificio y sus salas de oficinas y a los diversos equipamientos generales de aseos y cuartos de instalaciones.

Además, existen 4 escaleras protegidas para evacuación en cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, dos de ellas con salida a vial trasero.

Todos los equipos para mantener se encuentran accesibles al personal de mantenimiento, no siendo necesario la utilización de equipo especial para su acceso, si deberán utilizarse prendas de equipación individual de seguridad donde así se indique en el estudio de riesgos laborales.

El horario de apertura y cierre de los distintos elementos del Edificio Azucarera es el siguiente:

- Puerta corredera de acceso al aparcamiento
    - Apertura a las 6:30
    - Cierre a las 19:30
- Barreras del aparcamiento

- De 18:00 a 19:30 se levantan las barreras, de manera que el acceso al aparcamiento es libre

- Puertas del Edificio Azucarera

  - Apertura a las 6:30

  - Cierre a las 19:30

8.-ANEXOS DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

- **Anexo A** Relación de planos del Edificio Azucarera, con ubicación de la maquinaria y cuartos técnicos, así como instalaciones de geotermia.

- **Anexo B** Relación de instalaciones y equipos Edificio Azucarera.

- **Anexo C** Descripción de las necesidades funcionales técnicas mediante la aplicación GMAO en el edificio.

- **Anexo D** (en formato electrónico) Especificación del tratamiento y envío de datos de tele seguimiento mediante el sistema PRETEL.

  Anexo E Plan de Autoprotección.
