



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS A REGIR EN
LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE
LOS ASCENSORES Y PLATAFORMAS ELEVADORAS
DEL PARQUE INMOBILIARIO DEL
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE ALICANTE.



Oficina Técnica



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS
Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

Índice de contenido

- 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.
 - 2.- CONOCIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.
 - 3.- INVENTARIO
 - 4.- MEDIOS NECESARIOS PARA EL MANTENIMIENTO
 - 4.1.- Medios Humanos.
 - 4.1.1.- Clasificación.
 - 4.1.2.- Dotación de personal propio.
 - 4.1.3.- Subcontratación.
 - 4.1.4.- Seguridad y Salud.
 - 4.1.5.- Obligaciones de carácter social.
 - 4.1.7.- Otras condiciones.
 - 4.2.- Medios Técnicos.
 - 4.3.- Medios Materiales.
 - 5.- CONDICIONES DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO
 - 5.1.- Programas de mantenimiento
 - 5.2.- Mantenimiento Preventivo.
 - 5.3.- Mantenimiento correctivo (Averías)
 - 5.4.- Mantenimiento conductivo
 - 5.5.- Mantenimiento predictivo
 - 6.- INFORMACIÓN, CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO
 - 6.1.- Medios de supervisión y control.
 - 6.2.- Informes de actividad.
 - 6.3.- Control económico.
 - 6.4.- Verificaciones documentales.
 - 6.5.- Penalizaciones.
 - 7.- NORMATIVA Y DISPOSICIONES LEGALES
 - 8.- ACTUACIONES DE REMODELACIÓN, REPOSICIÓN, MODIFICACIÓN Y ADICIÓN.
 - 9 - CONDICIONES GENERALES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA
 - 10 – OTRAS CONDICIONES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA
 - 11 – PLAZO DE EJECUCION Y PRESUPUESTO.
 - 12.- FORMA DE PAGO
 - 13.- INCUMPLIMIENTOS Y PENALIDADES
-
- | | |
|------------|---|
| ANEXO I: | LISTADO DE INSTALACIONES A MANTENER |
| ANEXO II: | MAQUINAS A RENOVAR |
| ANEXO III: | RELACIÓN Y CONDICIONES DE SUMINISTRO DE MATERIALES FUNGIBLES. PRODUCTOS CONSUMIBLES Y REPUESTOS |
| ANEXO VI: | CONTENIDO MÍNIMO DE LOS MANUALES DE MANTENIMIENTO |



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS A REGIR EN LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LOS ASCENSORES Y PLATAFORMAS ELEVADORAS PERTENECIENTES AL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.

1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto establecer las condiciones y criterios que habrán de regir en la contratación de los Servicios para el Mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras pertenecientes al Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

Los servicios a prestar en las instalaciones deberán ser aquellos que permitan que los diferentes elementos actúen cumpliendo las disposiciones legales, de la forma más eficaz posible y con el mínimo consumo de energía, asegurando el funcionamiento continuo de los sistemas, minimizando los posibles tiempos de parada como consecuencia de averías y de sus reparaciones. Se valorará, por su gran importancia, todo aquello que suponga una disminución del consumo energético y eliminación de contaminantes.

Las instalaciones a mantener y las operaciones a realizar se relacionan, respectivamente, en los Anexos I y II del presente Pliego de Condiciones.

2.- CONOCIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.

Las empresas licitadoras serán responsables del conocimiento de las instalaciones previo a la formulación de sus ofertas, así como de la comprobación de su estado e idoneidad para cumplir con todas las exigencias que figuran en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

El Patronato facilitará el acceso a las instalaciones en días y horas previamente convenidos sin interferir en el funcionamiento de la dependencia.

En el contrato está incluida la actualización de la maquinaria del ascensor del edificio de viviendas de C/ San Raimundo 21 y actualización de medidas de seguridad del de las oficinas en Plaza Santísima Faz 5, a ejecutar en el primer año del contrato. Además de éstos, si las empresas licitadoras encontraran algún defecto en las instalaciones en la fase de inspección previa a la presentación de su oferta que vulnere las normativas en vigor, junto con la documentación técnica de ésta, acompañarán un "Informe Previo" exponiendo la situación y estado en el que reciben las instalaciones y equipos, e indicando las operaciones necesarias para subsanarlos y su coste.

Se admitirán como obligatorias, para la licitación del contrato, el compromiso de la subsanación de deficiencias que **reglamentariamente** se exijan. Este informe previo no eximirá al adjudicatario de la obligación de subsanación de incidencias



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

reglamentarias no encontradas en él que aparezcan más adelante, siempre que dicha normativa sea la que se encuentre en vigor en la fecha de firma del contrato.

En caso contrario, se entiende que todos los ofertantes conocen y dan su conformidad a las instalaciones, no pudiendo alegar posteriormente desconocimiento, limitaciones o defectos de las mismas, como causa del mal funcionamiento.

Una vez realizada la adjudicación, la empresa que resulte adjudicataria presentará en el plazo máximo de dos meses, contados a partir de la firma del contrato, un **"Informe Inicial"** resultante del estudio exhaustivo sobre las instalaciones y equipos objetos del contrato, señalando, si las hubiere, y de forma independiente al informe previo presentado en la fase de licitación, las deficiencias observadas desde el punto de vista técnico y proponiendo las actuaciones necesarias para realizar las correspondientes correcciones. El Patronato subsanará a su cargo aquellas propuestas que excedan las condiciones establecidas como obligación contractual de la empresa adjudicataria. El Patronato podrá exigir a la empresa adjudicataria, con posterioridad, la corrección de defectos y anomalías detectadas y no señaladas en el informe, siempre que sean defectos u omisiones evidentes y no tengan la consideración de vicios ocultos, así como la reparación y reposición, sin cargo alguno para el Patronato, de cualquier rotura o desperfecto que se descubra y que no sea consecuencia del uso.

Para atender al menos parcialmente los conceptos anteriores, y a disposición del responsable del contrato, se dispondrá de la bolsa económica de la oferta, una vez adjudicado el servicio. Esta partida podrá utilizarse también para adecuación de las instalaciones de manera que se facilite el uso y mantenimiento posterior. En dicha partida no están incluidos los trabajos necesarios para adaptar los sistemas a la normativa en vigor, reflejados en el informe previo, ni las posibles mejoras por inversiones.

Las empresas licitadoras deberán realizar un informe en el que presenten medidas de ahorro energético aplicables, informe que será puntuado conforme lo indicado en los criterios de adjudicación.

3.- INVENTARIO

El Informe Inicial incluirá un Inventario completo de instalaciones y equipos, y tendrá la consideración de exhaustivo, por lo que todo lo que no quede reflejado en él, será aceptado tácitamente por la empresa adjudicataria como correcto, pudiendo ser exigido por la Administración, con posterioridad, la corrección de defectos y anomalías detectadas y no contempladas en el inventario. La empresa adjudicataria será responsable de mantener permanentemente actualizado y a disposición de los responsables de la administración este Inventario.

El inventario será remitido al Patronato en soporte informático en algún tipo de programa que pueda ser gestionado por el mismo (Excel, Word, Access).



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

4.- MEDIOS NECESARIOS PARA EL MANTENIMIENTO

4.1.- Medios Humanos.

4.1.1.- Clasificación.

Para la ejecución de los trabajos que son objeto de este contrato, la empresa adjudicataria dispondrá de:

- Personal propio con dedicación habitual y destinada a las instalaciones contempladas en el Anexo I de este Pliego.
- Personal propio que interviene de forma discontinua cuando incidencias o tareas periódicas así lo exijan.
- Personal ajeno que se contrate a otras empresas especializadas cuando se estime la fórmula de la subcontratación por motivos técnicos o de eficacia y funcionalidad.

La empresa adjudicataria deberá tener a disposición del Patronato el personal necesario en número y calificación suficiente para cumplir con el programa de mantenimiento integral y gestión técnica ofertada, sus revisiones y modificaciones autorizadas.

4.1.-2.- Dotación de personal propio.

La empresa adjudicataria establecerá en su oferta el personal propio que destinará con dedicación habitual al servicio, garantizando un servicio de Asistencia de Emergencia durante las 24 horas todos los días de duración del contrato.

La empresa adjudicataria designará un Responsable Técnico, como responsable máximo e interlocutor ante el Patronato con experiencia en la gestión de Contratos de Mantenimiento de edificios e instalaciones a quien corresponderá la dirección, planificación y coordinación de los trabajos. El Responsable Técnico tendrá titulación media o superior y obligación de permanencia en horario convenido con el Patronato.

Las empresas proporcionarán, en su oferta, toda la información necesaria que permita evaluar la solvencia técnica de las personas propias que van a prestar sus servicios de mantenimiento. La empresa adjudicataria aportará, previa firma del contrato, la justificación documental del historial profesional de este personal, así como justificación documental de su relación contractual, debiendo corresponder con las condiciones proporcionadas en la oferta; siendo causa de anulación de la adjudicación, el incumplimiento de este requisito.

Las modificaciones de personal propio que se deseen realizar sobre la oferta o con posterioridad a la firma del contrato, deberán ser previamente notificadas y autorizadas por la Dirección Facultativa, salvo causa de urgencia y fuerza mayor.

Cualquier cambio de personal que proponga la empresa adjudicataria, no podrá afectar a más del 35% del personal propio habitual, ni del 25% del propio discontinuo,



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

para salvaguardar la continuidad y conocimientos adquiridos sobre el edificio, las instalaciones y su mantenimiento.

El personal propio dedicado al servicio dependerá exclusivamente de la empresa adjudicataria, por cuanto ésta tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su condición de patrono y deberá cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo, sin que en ningún caso pueda exigirse a la administración responsabilidades de cualquier clase, como consecuencia de las obligaciones laborales existentes entre la empresa adjudicataria y sus empleados, aún cuando los despidos y medidas que se adopten sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento o interpretación del contrato.

El Patronato se reserva el derecho a desestimar al personal propio, habitual o discontinuo, de la empresa adjudicataria, así como al Responsable Técnico, en caso de no considerarlos adecuados, por cualquier causa justificada, para desempeñar las funciones encomendadas. En este caso, la empresa adjudicataria procederá de inmediato a la sustitución de las personas desestimadas.

4.1.3.- Subcontratación.

El Adjudicatario o Contratista principal podrá dar a destajo o en subcontrata parte de la obra, pero con la previa autorización de la Dirección Técnica de las Obras, según lo descrito en el artículo 227 del TRLCSP.

El responsable del contrato está facultado para decidir la exclusión de un subcontratista por ser incompetente o no reunir las condiciones necesarias. Comunicada esta decisión al Contratista, éste deberá tomar las medidas precisas e inmediatas para la rescisión de este contrato (destajo).

El Contratista será siempre el único responsable ante la Administración de todas las actividades de los subcontratistas, y de las obligaciones derivadas del cumplimiento de las condiciones expresadas en este Pliego.

La empresa adjudicataria podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque la adjudicataria no disponga de técnicos idóneos o porque estime más funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos estos que deberá justificar ante el Patronato y cuyo costo será abonado por la empresa adjudicataria.

La empresa adjudicataria proporcionará, en su oferta, el detalle de las empresas físicas o jurídicas que intervendrán subcontratadas en el mantenimiento ofertado, detallando las parcelas de mantenimiento que tendrán encomendadas en cada caso. La empresa adjudicataria aportará, previa firma del contrato, la justificación documental de su relación contractual, debiendo corresponder con las condiciones proporcionadas en su oferta; siendo causa de anulación de la adjudicación, el incumplimiento de este requisito. Las modificaciones de empresas subcontratadas que se deseen realizar sobre la oferta o con posterioridad a la firma del contrato, deberán ser previamente notificadas y autorizadas por el Patronato, salvo causa de urgencia y fuerza mayor.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

4.1.4.- Seguridad y Salud.

La empresa adjudicataria cumplirá todas las disposiciones de ámbito local, autonómico, nacional o comunitario, que estén en vigor durante la vigencia de este contrato, en la ejecución de los trabajos relativos a Seguridad e Higiene en el Trabajo y Prevención de Riesgos Laborales.

El cumplimiento de todas las normas de seguridad, incluidas las recomendaciones realizadas por el Patronato, y la aplicación de los estudios de seguridad que se establezcan, serán responsabilidad de la empresa adjudicataria.

La empresa adjudicataria deberá tener, suscrito por técnico competente, un plan de seguridad y salud para la realización de los trabajos del contrato de mantenimiento.

La empresa adjudicataria deberá dotar al personal propio de todos los medios de seguridad necesarios, protecciones colectivas y personales que se requieran, así como garantizar esta dotación en el personal de las empresas que subcontraten.

El Patronato podrá ordenar la paralización de los trabajos de mantenimiento cuando considere que pueden existir riesgos que lo aconsejen, porque no se adopten las correspondientes medidas de seguridad o porque las que se aplican no son suficientes o adecuadas; y en tanto en cuanto no eliminen dichos riesgos.

El Patronato quedará exonerado de toda responsabilidad respecto a cualquier accidente laboral que pueda sufrir el personal propio de la empresa adjudicataria o el de sus subcontratistas y suministradores, o de cualquier persona física o jurídica a la que periódica o circunstancialmente, la empresa adjudicataria haga intervenir en el desarrollo y ejecución de los trabajos objeto del contrato de mantenimiento. Idénticamente para el caso de cualquier posible daño que se ocasione en el transcurso de su actividad. Deberá contratar un seguro de responsabilidad civil por un importe igual o mayor de 600.000'00 euros.

Las repercusiones económicas que se deriven del cumplimiento de todo lo expresado en este apartado estarán incluidas en los precios del contrato y en ningún caso supondrán un coste adicional.

4.1.5.- Obligaciones de carácter social.

La empresa adjudicataria estará obligada a cumplir y que se cumpla la obligación de afiliación a la Seguridad Social, pago de todos los gastos de carácter social y cumplimiento de la legislación vigente al respecto, de todo el personal propio o ajeno que ejecute trabajos que forman parte del contrato de mantenimiento.

4.1.6.- Garantías para el nivel de servicio.

La empresa adjudicataria se compromete a mantener en todo momento la cantidad y calidad en las prestaciones del Servicio de Mantenimiento establecido en este pliego, sustituyendo a los trabajadores que causen baja por motivos de enfermedad, vacaciones, permisos retribuidos etc., por otros de igual calificación.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

La empresa adjudicataria será responsable, en caso de huelga o paro laboral debidamente autorizados, de garantizar los servicios mínimos necesarios para cumplir el mantenimiento correctivo y otras actuaciones de mantenimiento necesarias para salvaguardar la seguridad y operatividad de los edificios y sus instalaciones.

Durante los periodos de huelga se abonará exclusivamente la parte correspondiente a los servicios mínimos realizados. En caso de incumplimiento de los servicios mínimos, el Patronato se reserva el derecho a no abonar ningún importe proporcional, o a rescindir el contrato por incumplimiento del mismo.

4.1.7.- Otras condiciones.

El personal que acuda a los edificios, sea propio de la empresa adjudicataria o perteneciente a empresas subcontratadas, para realizar trabajos de mantenimiento deberá ir, en todo momento, debidamente uniformado y perfectamente identificado. El vestuario que se utilicen, para todo el personal de mantenimiento deberá ser fácilmente identificable, con logotipo de la empresa colocado en lugar visible. Todo operario dispondrá de una tarjeta de identificación en la que figurará, como mínimo, la fotografía, nº de DNI y nombre del operario.

La empresa adjudicataria asume, bajo su responsabilidad, que el personal asignado a este contrato estará debidamente informado y comprometido con la naturaleza sensible, y la estricta confidencialidad, según establece la legislación española en materia de protección de datos y derechos de los ciudadanos.

Correrán a cargo de la empresa adjudicataria los daños que pueda ocasionar su personal directo o subcontratado, en los locales, mobiliario, instalaciones etc. por dolo o negligencia.

Todo el personal que intervenga en tareas de mantenimiento, se someterá a las normas de seguridad, acceso a los centros y control que se establezcan por el Patronato.

4.2.- Medios Técnicos.

La empresa adjudicataria equipará a su personal con:

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

- Un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata.

- Medios auxiliares tales como andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, medios de transpone interno y externo, elementos de taller de uso fijo, etc. que resulten necesarios o adecuados para la realización de los trabajos.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

Las empresas proporcionarán, en su oferta, listas clasificadas por especialidades donde se recojan los medios técnicos que pondrán a disposición para el mantenimiento integral que se contrata. En cualquier momento del periodo de validez del contrato, la empresa adjudicataria facilitará, a requerimiento de la Administración, la relación completa y actualizada de herramientas y equipos de mantenimiento disponibles para la ejecución del contrato, y que en caso de ser considerados insuficientes se emplazará a la empresa adjudicataria para que complete su dotación en un plazo no superior a 10 días.

La empresa adjudicataria dispondrá, de toda maquinaria, herramienta, útiles y aparatos de medida necesarios para realizar de forma correcta todas y cada una de las funciones objeto de este concurso, así como las medidas y verificaciones recogidas en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Reglamento sobre Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, Reglamento de Instalaciones Petrolíferas y Ley de Prevención de Riesgos Laborales y que están relacionadas con el mantenimiento de las instalaciones de este concurso.

4.3.- Medios Materiales.

A los efectos del presente concurso, los suministros materiales posibles se clasifican de acuerdo con los siguientes apartados:

- **Materiales fungibles:** Aquellos que se caracterizan por poseer una duración de vida corta, bien de forma normal o aleatoria, y tienen un precio unitario reducido.
- **Productos consumibles:** Aquellos productos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que se consumen de forma continua.
- **Repuestos:** Aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación objeto de mantenimiento y no incluidos en los puntos anteriores.

El suministro de los materiales fungibles, productos consumibles y repuestos correrá a cargo de la empresa adjudicataria o de la Administración según la relación y condiciones que se establecen en el Anexo III de este pliego.

5.- CONDICIONES DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO

La empresa adjudicataria se compromete a mantener y conservar las instalaciones objeto de este pliego en el mejor estado posible. Estos mantenimientos consistirán en:

Puesta a punto y regularización de las instalaciones, operaciones de vigilancia, ajustes y manipulaciones que requieran para un correcto funcionamiento, al inicio del contrato.

Mantenimiento preventivo, predictivo, correctivo, conductivo incluidos los avisos y reclamaciones por falta de condiciones de confort, por deficiencias de iluminación, olores, ruidos, humos, etc.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

Implantación de programas y medidas de ahorro y optimización del consumo energético, en su caso. Inspección de las instalaciones, estudio y propuesta de acciones correctivas o de mejora, incluido el estado tecnológico de las mismas.

Los trabajos mínimos de los distintos tipos de mantenimiento a realizar se describen en los anexos de este pliego y se efectuarán según lo exigido en las normas y especificaciones técnicas dictadas al respecto.

5.1.- Programas de mantenimiento

En su oferta las empresas licitadoras deberán incluir necesariamente los Planes de Mantenimiento propuestos para cada uno de las instalaciones en el Anexo I.

Los programas de trabajo deberán contemplar, como mínimo, la frecuencia de operaciones que legalmente les sea de aplicación para cada tipo de instalación, pudiendo los licitadores ampliar, completar y aumentar la frecuencia de las revisiones a efectuar sobre las instalaciones, así como las instalaciones objeto de mantenimiento y conservación y las fechas en las que se prevé realizar las revisiones.

La empresa que resulte adjudicataria procederá a la concreción y conformación de los "Planes de Mantenimiento" y "Manuales de Mantenimiento" correspondientes con los contenidos mínimos que se establecen en el Anexo IV de estos pliegos, en los dos meses primeros meses de prestación del servicio, a contar desde el día de inicio del mismo, para ser presentados a la Administración para su aprobación.

Si las circunstancias aconsejasen alguna modificación, en este momento o durante la ejecución de los planes, respecto a la frecuencia y tipo de tarea a realizar sobre alguna de las instalaciones, la empresa adjudicataria lo deberá comunicarlo por escrito a la Administración, indicando las razones por las que propone la modificación. La modificación propuesta no surtirá efectos hasta que no haya sido aceptada por la Administración.

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento se tendrá en cuenta el horario de funcionamiento de los centros, y se arbitrarán las medidas oportunas para no interrumpir, más allá de lo estrictamente necesario, el trabajo de la dependencia, y para evitar molestias e incomodidades a los usuarios. El contratista deberá adaptar su horario de trabajo, en la medida de lo posible, al que determine el responsable del centro.

En cualquier caso, aquellos trabajos que exijan parar las instalaciones se efectuarán en las fechas previamente acordadas con el Patronato. Todos estos trabajos, incluso si deben realizarse fuera del horario establecido para los operarios, festivos o en horas no laborables, se considerarán incluidos en el precio ofertado.

5.2.-Mantenimiento Preventivo.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

El Mantenimiento Preventivo, que comprenderá también el Mantenimiento Reglamentario o Técnico/Legal, se realizará en todas las instalaciones objeto de este contrato y sus equipos y abarcará todas las acciones tendentes a garantizar el estado óptimo de las mismas, desde el punto de vista funcional, de seguridad, rendimiento energético y protección del medio ambiente. Se incluirán dentro del mantenimiento preventivo las medidas, cálculos y comprobaciones que sean necesarias realizar en las instalaciones para determinar sus prestaciones y correcto funcionamiento.

Cualquier avería originada por la no realización de las operaciones preventivas en los plazos y con los elementos adecuados, será reparada por la empresa adjudicataria sin cargo alguno para el Patronato, debiendo sustituir aquella los elementos dañados.

El Plan de Mantenimiento Preventivo cumplirá con todas las especificaciones y normas recogidas en los Reglamentos y Normas vigentes o que puedan estar en vigor a lo largo del periodo de duración del contrato

5.3.- Mantenimiento correctivo (Averías)

El Mantenimiento Correctivo abordará las reparaciones inmediatas de averías, anomalías o fallos que se produzcan en todas las instalaciones objeto de este contrato y sus equipos, y para ello, la empresa adjudicataria se compromete, incluido dentro del precio ofertado, a la reparación inmediata de cuantas averías, anomalías o fallos se produzcan y defectos se detecten en las revisiones o de forma fortuita, en cualquier horario, sea nocturno, festivo etc., y con personal propio o de empresas subcontratadas y en los plazos máximos tipificados en este pliego.

Se considerará como "Tiempo Total de Respuesta y Corrección" (TTRC) el tiempo que transcurre desde que la empresa adjudicataria tiene conocimiento de la avería, anomalía, fallo o defecto y la corrección total de dicha avería, anomalía, fallo o defecto después de aplicadas las acciones correctivas que correspondan.

Por lo tanto el Tiempo Total de Respuesta y Corrección (TTRC) para cada tipo de avería:

- Si existe atrapamiento de personas, el TTRC será menor a 45 minutos.
- Si no existe atrapamiento de personas o urgencia, la TTRC será inferior a 24 horas

Una avería, dependiendo de su naturaleza, podrá ser atendida y resuelta de forma parcial, permitiendo el cambio de tipo en su grado de severidad, modificándose por tanto, los tiempos de corrección admitidos.

Los plazos TTRC, solo podrán ser modificados con la previa comunicación y autorización expresa del Patronato y en casos de fuerza mayor, no existencia de materiales, necesidad de intervención de otros gremios o que el funcionamiento del edificio y sus servicios impiden efectuar el trabajo u otros condicionantes debidamente apreciados y justificados. Siempre que se prevea o estime que la reparación supone o exige un TTRC superior, se comunicará de forma inmediata al Patronato.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

La empresa adjudicataria deberá disponer de un servicio de Asistencia de Emergencia durante las 24 horas todos los días de duración del contrato.

La presencia del Servicio Técnico de la empresa mantenedora, en el caso de avería deberá hacerse efectiva, en un tiempo no superior a 45 minutos, en días laborables y festivos, contada a partir de la recepción del aviso de avería.

Se analizarán conjuntamente las circunstancias especiales que concurren en el supuesto que el tiempo de respuesta sea superior

La existencia de anomalías, fallos o defectos serán conocidos por la empresa adjudicataria a través de:

- Las inspecciones preventivas realizadas, en cuyo caso pondrá en marcha el procedimiento correctivo.
- A través de la entrega y comunicación de los correspondientes partes de averías por las personas, procedimientos y medios que establezca la Administración en función de las actuaciones correctivas de que se trate.

Todas las reparaciones, reposiciones de piezas y ajustes, deberían hacerse de acuerdo con las especificaciones exigidas por el fabricante y con materiales originales.

La mecánica de actuación de las operaciones de corrección llevadas a cabo sobre los equipos e instalaciones estará definida en el "Manual de Mantenimiento Correctivo" cuyos contenidos mínimos se detallan en el Anexo IV.

De forma excepcional, y en casos muy puntuales, el Responsable del Contrato podrá ordenar la limpieza de la cabina de un determinado elevador, contemplándose dentro de este tipo de mantenimiento.

5.4.- Mantenimiento conductivo

Comprende todas las actividades relacionadas con la puesta en marcha y parada de los equipos e instalaciones, la supervisión del estado y control del correcto funcionamiento del conjunto a mantener; así como todas las operaciones de ajuste y corrección necesarias para restablecer a su valor normal los parámetros que se encuentren fuera de su valor establecido. También incluye el control de consumos de agua, electricidad, etc., a través la lectura periódica de contadores. Se procurará estudiar los medios necesarios para ahorrar energía, agua, etc..

Mediante la comparación de la evolución en el tiempo de los distintos parámetros y consumos, se podrá prever averías, desajustes o fugas.

Dentro del mantenimiento conductivo hay que realizar una serie de operaciones, entre las que se encuentran:

- Puesta en marcha y paro de los equipos e instalaciones.
- Supervisión del estado y control del funcionamiento adecuado.
- Control periódico in situ de las señales y parámetros mediante mediciones directas de los mismos.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

- Maniobras de ajuste y corrección.
- Actualización de todo tipo de documentación técnica del conjunto a mantener.
- Coordinación de los restantes tipos de mantenimientos.

La mecánica de actuación de las operaciones de conducción llevadas a cabo sobre los equipos e instalaciones estará definida en el "Manual de Mantenimiento Conductivo" cuyos contenidos mínimos se detallan en el Anexo IV.

5.5.- Mantenimiento predictivo

La empresa adjudicataria se compromete a realizar el estudio del seguimiento de las actuaciones preventivas, correctivas y conductivas que realice, con análisis de sus posibles causas y propuestas de alternativas o medidas tendentes a disminuir y evitar las averías, anomalías, fallos o defectos que se producen y mejorar el uso y rendimiento de los equipos e instalaciones, con especial referencia a la situación de los equipos o sus componentes y la idoneidad de su sustitución.

La empresa adjudicataria realizará estimaciones de la vida útil de las instalaciones, los equipos o de sus elementos y elaborará propuestas de calendarios de sustitución de los mismos para facilitar a el Patronato la programación de las correspondientes inversiones.

La empresa adjudicataria presentará, al menos, una vez al año un informe sobre el mantenimiento predictivo que contenga todo lo anterior.

NOTA: SOBRE LOS MANTENIMIENTOS A REALIZAR.

Todo los tipos de mantenimientos (preventivos, correctivos, predictivos, etc.) serán realizados por personal especializado con experiencia demostrable en estos aparatos. Las reparaciones serán realizadas con piezas y repuestos originales de la marca del aparato al que se le realicen las acciones de mantenimiento. Así mismo las programaciones y actualizaciones informáticas de funcionamientos serán originales.

6.- INFORMACIÓN, CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO

Las empresas licitadoras deberán presentar un Plan Operativo de Control que permita controlar el servicio en cuanto a organización, calidad del trabajo asistencia y presencia de los trabajadores en sus puestos de trabajo, que se valorará en la proposición técnica.

6.1.- Medios de supervisión y control.

La Administración a través de los medios que dedique al efecto, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que la empresa adjudicataria realice, con el fin de asegurar que el Plan Operativo de Control se ejecuta en todo momento conforme con las exigencias del presente pliego y compromisos contractuales.

Para la relación de cada empresa adjudicataria del lote, la Administración designará una persona o varias para poder informar sobre la supervisión y control.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

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

Dentro de este plan de supervisión, la empresa adjudicataria se comprometerá a facilitar un sistema de información on-line, a través de un software o página web, que permita comprobar el estado de revisión de cada ascensor. El contenido mínimo será conocer los datos técnicos del ascensor, cuando se realizó la inspección en base al cumplimiento legislativo, así como cualquier incidencia que se haya observado.

6.2.- Informes de actividad.

La empresa adjudicataria remitirá a la Administración un informe mensual completo de cada edificio con las actuaciones habidas a lo largo del mismo, tareas ejecutadas en el mes anterior, grado de cumplimiento de los programas de mantenimiento preventivo, las actividades correctivas o modificativas, los objetivos y parámetros de calidad, y cualquier incidencia que sea importante destacar así como resúmenes estadísticos de interés. Dicho informe constará de una copia escrita y otra en soporte informático que pueda ser utilizado por el Patronato.

Este informe deberá entregarse, conjuntamente, con la factura correspondiente al mes de referencia, siendo requisito indispensable para dar curso al pago de la misma.

6.3.- Control económico.

Corresponde a la Patronato conformar los gastos derivados del mantenimiento que requieran autorización previa.

No se reconocerá ningún, suministro, prestación personal o trabajo que haya de abonarse que no correspondan a este contrato y no cuente con el conforme del Patronato, no haciéndose cargo éste, en consecuencia, de los gastos que pudieran producirse.

6.4.- Verificaciones documentales.

La Administración se reserva el derecho de verificar, en cualquier momento a través de los medios idóneos, el cumplimiento de las obligaciones de la empresa adjudicatario la cual permitirá el acceso a cualquier documentación original justificativa de este cumplimiento.

7.- NORMATIVA Y DISPOSICIONES LEGALES

Con carácter general y para cada una de las gamas de mantenimiento objeto del contrato, se tendrá en cuenta la normativa técnica legal, estatal, autonómica o local correspondiente.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

La empresa adjudicataria, al asumir el mantenimiento de los aparatos de elevación descritos, se compromete a cumplir lo previsto en el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1.985, de 8 de Noviembre, así como la vigente Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM1 (Orden de 23 de Septiembre de 1.987), u otras posteriores que se relacionan:

REAL DECRETO 1314/1997, de 1 de agosto por el que se modifica el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención aprobado por REAL DECRETO 2291/1985, de 8 noviembre.

RESOLUCIÓN de 10 de septiembre de 1008, que desarrolla el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención aprobado por REAL DECRETO 2291/1985. de 8 noviembre. Así como instrucciones técnicas complementarias

REAL DECRETO 57/2005, de 21 de enero, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente.

RESOLUCIÓN 03/04/1997 Ministerio de Industria y Energía. Autoriza la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas. BOE 23.'04/97

RESOLUCIÓN 16/05/2006 Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia. Medidas para mejorar el seguimiento del cumplimiento de las condiciones de seguridad exigibles a los ascensores, así como determinar las situaciones en que se deben instalar sistemas de comunicación bidireccional en ascensores. DOGV 28/06/2D06

La empresa adjudicataria cumplirá las disposiciones de la Normativa General Autonómica de la ley 31/1995 de 8 de noviembre de 1995 sobre Prevención de Riesgos Laborales, BOE 269 de 10 de noviembre de 1995, así como todas las disposiciones de ámbito local, nacional o comunitario, que estén en vigor durante la vigencia de este contrato, en la ejecución de los trabajos relativos a seguridad e higiene en el trabajo y prevención de Riesgos Laborales

La empresa adjudicataria se compromete a asegurar la confidencialidad e integridad de los datos manejados y de la documentación a la que pudiera tener acceso y en ningún caso podrán ser empleados para fines distintos a la elaboración de los trabajos objeto del presente Concurso, así como lo que al efecto establece la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos.

8.- ACTUACIONES DE REMODELACIÓN, REPOSICIÓN, MODIFICACIÓN Y ADICIÓN.

La empresa adjudicataria no podrá realizar ningún tipo de nueva instalación, cambio de instalación modificación de las existentes, sin la correspondiente autorización escrita del Patronato.

Las empresas ofertantes describirán en sus ofertas el coste de incorporación de las nuevas instalaciones, describiendo para ascensores y plataformas un coste anual de mantenimiento en función de alguna de las características principales de estos



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

aparatos (nº de paradas, dimensiones, etc.), en todo caso deberá obtener conformidad del Patronato para el mantenimiento de las nuevas instalaciones.

La empresa adjudicataria podrá realizar las actuaciones de remodelación, reposición, adición, relacionadas con el mantenimiento, previa autorización del Patronato, las siguientes actuaciones:

-Actuaciones por cambio de legislación.

Cuando, durante la vigencia del contrato, se produzca un cambio de legislación que obligue a la modificación total o parcial de alguna de las instalaciones, las modificaciones necesarias para adecuar las instalaciones a lo ordenado en las disposiciones legales dentro de los plazos previstos.

-Actuaciones que de hecho constituyen un capítulo de mantenimiento.

Cuando se presenten pequeñas actuaciones relacionadas con el mantenimiento del edificio y sus instalaciones que por su cuantía puedan clasificarse como "obra menor", de acuerdo con la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

-Actuaciones por cuestiones técnicas.

Cuando por motivos de inadecuado dimensionamiento, deterioro progresivo, obsolescencia tecnológica, o bajo rendimiento de los equipos, instalaciones, máquinas, etc., se detectase un funcionamiento incorrecto, una disminución de la calidad o una pérdida de rentabilidad en la prestación, la empresa de mantenimiento podrá realizar una propuesta de actuación a el Patronato para proceder a las correspondientes modernización de equipos, instalaciones, máquinas etc, que fuesen necesarios.

La empresa adjudicataria asumirá la ejecución de las anteriores actuaciones de remodelación, adición y sustitución con personal propio o ajeno, siempre que lo solicite o autorice previamente la Administración y siendo dichos gastos adicionales al precio del contrato.

Las actuaciones que ordene o autorice el Patronato, siempre estarán acompañadas de un presupuesto de la actuación y la correspondiente asignación de recursos humanos para su ejecución, el plan de trabajo y su coordinación con las actividades del centro.

Las obras se considerarán recibidas cuando el Patronato realice la visita de inspección, las apruebe y emita el certificado de recepción provisional de las mismas. Todas las obras tendrán un plazo de garantía de un año, y los ascensores de dos años.

Todos los permisos, visados, autorizaciones, tasas e impuestos en relación o que correspondan a dirección de obras y proyectos de dichas obras, se tramitarán por la empresa adjudicataria.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

-Nuevas incorporaciones: si el Patronato precisara de realizar el mantenimiento de más ascensores que el listado anexo, se aplicarán las siguientes cuotas mensuales, una vez aplicada la baja de adjudicación:

Nº PARADAS ASCENSOR	CUOTA MES A FALTA DE APLICAR LA BAJA Y EL IVA
Menor o igual a 4	85,00 €
5	90,00 €
6	95,00 €
7	100,00 €
8	105,00 €
PLATAFORMA ELEVADORA	85,00 €

9 - CONDICIONES GENERALES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA

La empresa adjudicataria asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y el Plan Operativo definitivo que se derive de ella, para conseguir el objeto del mantenimiento y cumplir estrictamente todas las normas aplicable.

En la planificación y el desarrollo de los trabajos objeto del mantenimiento, es responsabilidad de la empresa adjudicataria, atenerse a toda la normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuta, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, tributarios, mercantiles, de prevención de riesgos laborales, etc. Por ello, deberá realizar a su cargo los cursos de formación necesarios entre su personal, para mantener actualizados sus conocimientos en estas materias.

Será responsabilidad de la empresa adjudicataria la realización de la gestión de las inspecciones periódicas oficiales obligatorias que exige la normativa vigente en las diferentes instalaciones; ejecutará la tramitación administrativa que requieran y gestionará los libros oficiales de mantenimiento que sean preceptivos, cuidando de que se mantengan al día. Asumirá, por tanto, la compensación a el Patronato de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos

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

La empresa adjudicataria estará obligada a presentar póliza de seguro de Responsabilidad Civil que cubra los riesgos derivados de la realización del servicio objeto del presente concurso, no pudiendo ser admitida a licitación la empresa que no



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

presente póliza de responsabilidad civil o cuyo importe sea inferior al doble del presupuesto base de licitación.

La empresa adjudicataria se compromete a asegurar la confidencialidad e integridad de los datos manejados y de la documentación a la que pudiera tener acceso y en ningún caso podrán ser empleados para fines distintos a la elaboración de los trabajos objeto del presente Concurso, así como lo que al efecto establece la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos.

La Empresa adjudicataria no puede ceder el contrato de mantenimiento, sin la previa autorización por escrito de la entidad contratante, y en todo caso, tiene que haberse ejecutado más del 25% del contrato en la 1ª cesión y un 25% adicional en cada cesión posterior.

10 – OTRAS CONDICIONES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA

Si el que resulte adjudicatario presta actualmente servicios de mantenimiento en el Patronato, se compromete a no demandar indemnización alguna por la extinción de los contratos en vigor.

11 – PLAZO DE EJECUCION Y PRESUPUESTO.

El plazo de ejecución del presente contrato será de **dos años prorrogables un año más**, siempre que sea solicitado por la empresa con tres meses de antelación y aceptado explícitamente por el Patronato.

LOTE 1

El presupuesto del mantenimiento anual del contrato asciende a la cantidad de 20.640,00€, IVA no incluido.

En el primer año se ejecutará la renovación de la maquinaria por valor de 6.000,00 €, IVA no incluido.

El importe total del contrato por los dos años de duración asciende a CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS (47.280,00€), para los dos años de la duración del Servicio, más el IVA correspondiente, calculado al tipo impositivo del 21%, lo que hace un total de CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (57.208,80€).

LOTE 2

El presupuesto del mantenimiento anual del contrato asciende a la cantidad de 16.080,00€, IVA no incluido.

En el primer año se ejecutará la renovación de la maquinaria por valor de 2.300,00 €, IVA no incluido.

El importe total del contrato por los dos años de duración asciende a TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS (34.460,00€), para los dos años de la duración del Servicio, más el IVA correspondiente, calculado al tipo impositivo del



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

21%, lo que hace un total de CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (41.696,60€).

12. FORMA DE PAGO

El abono del importe del contrato se realizará mediante pagos parciales, a través de liquidaciones mensuales, correspondientes a idéntica parte proporcional del precio total del contrato, salvo en el caso de que el servicio no se preste de forma completa en el mes al que se refiera la factura correspondiente, en cuyo caso el citado importe mensual se prorrateará, en función del tiempo efectivo de prestación del servicio durante dicho mes.

El importe mensual a percibir por la prestación del servicio, será equivalente al precio anual, dividido entre doce mensualidades, cuando la prestación del servicio incluya un mes completo.

De este importe se descontará, en su caso, el porcentaje correspondiente por incurrir en alguna penalización y el coste de los trabajos previstos no realizados.

13. INCUMPLIMIENTOS Y PENALIDADES

El Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante penalizará directamente el pago de las certificaciones que correspondan a servicios que incurran en incumplimientos injustificados en su desarrollo o en su acreditación.

Este sistema se basa esencialmente en la definición de unos indicadores de cumplimiento conforme a los cuales se mide de forma objetiva el nivel de prestación de los mismos. Cada vez que un indicador sea incumplido se computará como un fallo del tipo que corresponda.

Esta evaluación permitirá aplicar en base al cumplimiento y coste del servicio un sistema de deducciones económicas, de forma que a final de cada mes se establecerá una deducción por los fallos cometidos por la empresa adjudicataria durante dicho mes, deducción que será aplicada sobre la factura del mes siguiente.

Se establece un límite del 10 % del importe de dicha factura, de forma que si se excediera dicha cantidad, el centro podrá limitar la deducción al 10 % u optar por rescindir el contrato.

Para calcular el % de deducción en función de los fallos, en primer lugar se establece lo que se considera como fallo (indicadores de cumplimiento):

F1 = Fallos de incumplimiento condiciones generales del contrato:

F1.1.- Incumplimiento actualización del inventario. 300 €

F1.2.- Uso inadecuado del programa informático. 300 €

F1.3.- Fallos por incumplimiento de las condiciones e seguridad e higiene en el trabajo y prevención de riesgos laborales. 300 €

F1.4.- Fallos por incumplimiento de las obligaciones de carácter social. 300 €

F1.5.- Fallos por identificación y uniformes de los empleados. 75 €



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

- F1.6.- Fallos por disponibilidad de herramientas y equipos 75 €
- F2 = Fallos por incumplimiento de las actuaciones de mantenimiento Preventivo:
 - F2.1.- Fallos por actuación defectuosa. 500 €
 - F2.2.- Fallos por incumplimiento de plazos. 400 €
 - F2.3.- Fallos por procedimiento. 75€
- F3 = Fallos por incumplimiento de las actuaciones de mantenimiento Correctivo:
 - F3.1.- Fallos por incumplimiento de respuesta
 - F3.1.1.- En caso de incumplimiento del tiempo máximo de rescate. 500 €
 - F3.1.2.- En caso de urgencia. 300 €
 - F3.1.3.- En caso de prioridad. 225 €
 - F3.1.4.- En caso de actuación ordinaria. 150 €
 - F3.1.5.- En caso de actuación programada. 75 €
 - F3.2.- Fallos por corrección defectuosa. 10 €
 - F3.3.- Fallos por procedimiento. 10 €
- F4 = Fallos por incumplimiento de las actuaciones de mantenimiento Conductivo.
 - F4.1.- Fallos por actuación defectuosa. 400 €
 - F4.2.- Fallos por incumplimiento de plazos. 75 €
 - F4.3.- Fallos por procedimiento. 75 €

La falta total del servicio. Se considerará como falta total del servicio la no ejecución del mismo en un mes natural.

La falta parcial del servicio. Se considerará como falta parcial del servicio la no ejecución del mismo en una o varias semanas.

Ejecución defectuosa. Si se observara incumplimientos en las tareas, de conformidad con la cláusula 7.6 y el Plan de Trabajo presentado por las empresas contratistas.

Se considerarán incumplimiento en el desarrollo del servicio:

- El retraso en la presentación de albaranes de ejecución del servicio. Se considerarán como no presentados los albaranes que no sean presentados antes de validar la certificación del servicio mensual, la que equivaldrá, a efectos de penalización, a considerar el servicio como no ejecutado.
- El retraso en la presentación de albaranes de ejecución del servicio. Se considerará retraso en la presentación de albaranes de ejecución del servicio la presentación de los mismos fuera del plazo señalado en la cláusula 11ª.
- La presentación de albaranes incorrectamente cumplimentados. Se considerarán albaranes incorrectamente cumplimentados aquellos que no se ajusten al modo que se adjunta como Anexo IV del presente pliego.

Los incumplimientos conllevan las siguientes penalidades sobre el precio de las certificaciones del servicio, las cuales serán aplicadas directamente por el Patronato Municipal de la Vivienda.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

INCUMPLIMIENTO	SERVICIO	PENALIDADES
Falta total del servicio	No se pagará	Descuento del 10% en certificaciones
Falta parcial del servicio	Se pagará el 50% del servicio	Descuento del 5% en certificaciones
Ejecución defectuosa del servicio	No se aplicará penalización	Descuento del 3% en certificaciones
Retraso en la presentación de albaranes	No se aplicará penalización	Descuento del 2% en certificaciones
Albaranes incorrectamente cumplimentados	No se aplicará penalización	Descuento del 1% en certificaciones.

Alicante, septiembre de 2018
La Arquitecto del Patronato

Fdo. Marta Fajardo García



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

ANEXOS

ÍNDICE

ANEXO I: LISTADO DE INSTALACIONES A MANTENER

ANEXO II: OPERACIONES A REALIZAR.

ANEXO III: RELACIÓN Y CONDICIONES DE SUMINISTRO DE MATERIALES FUNGIBLES, PRODUCTOS CONSUMIBLES Y REPUESTOS

ANEXO IV: CONTENIDO MÍNIMO DE LOS MANUALES DE MANTENIMIENTO



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

ANEXO I: LISTADO DE INSTALACIONES A MANTENER

LOTE 1		Nº	R.A.E	TIPO
		PARADAS		
1	AMA nº 8 Escalera A	5	14825	ELECTRICO
2	AMA nº 8 Escalera B	4	14826	ELECTRICO
3	AMA nº 8 Escalera C	6	14828	ELECTRICO
4	AMA nº 10 Escalera A	5	14823	ELECTRICO
5	AMA nº 10 Escalera B	6	14824	ELECTRICO
6	AMA nº 12 Escalera A	6	14821	ELECTRICO
7	AMA nº 12 Escalera B	5	14822	ELECTRICO
8	AMA nº 14 Escalera A	5	14816	ELECTRICO
9	AMA nº 14 Escalera B	5	14817	ELECTRICO
10	AMA nº 14 Escalera C	5	14818	ELECTRICO
11	AMA nº 14 Escalera D	5	14819	ELECTRICO
12	AMA nº 14 Escalera E	5	14820	ELECTRICO
13	San Raimundo nº 17	8	24331	ELECTRICO
14	San Raimundo nº 17	8	24330	ELECTRICO
15	San Raimundo nº 19	8	24329	ELECTRICO
16	San Raimundo nº 19	8	24328	ELECTRICO
17	San Raimundo nº 21	8	24327	ELECTRICO
18	San Raimundo nº 23	8	24326	ELECTRICO

LOTE 2		Nº	R.A.E	TIPO
		PARADAS		
1	Devesa nº 9 Izqda	5	47724	ELECTRICO
2	Devesa nº 9 Dcha	6	47725	ELECTRICO
3	Argensola nº 6	5	32124	ELECTRICO
4	Cienfuegos nº 2-4	4	32881	HIDRAULICO
5	Labradores nº 19	4	22932	HIDRAULICO
6	Lonja de Caballeros nº 5	5	23200	ELECTRICO
7	Lonja de Caballeros nº 10	5	21046	HIDRAULICO
8	Maldonado nº 21	7	33169	ELECTRICO
9	Toledo nº 9	5	44013	ELECTRICO
10	Toledo nº 50	7	33170	ELECTRICO
11	Plaza de Stma Faz nº 5	4	22655	HIDRAULICO
12	San Agustín nº 3	4	22451	HIDRAULICO
13	San Nicolas nº 11	4	32882	HIDRAULICO
14	Virgen de Belen nº 11	4	32883	HIDRAULICO
15	Cisneros nº 3 – Local	1		PLATAFORMA



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

ANEXO II: OPERACIONES A REALIZAR.

LOTE 1.- ASCENSOR C/ SAN RAIMUNDO 21 – RAE: 24.327

Características de la Instalación:

- Ascensor eléctrico
- Carga 450Kg – 6 personas
- 1 Embarque
- Número de Paradas:8
- Velocidad 1m/s
- Cuarto de máquinas encima del hueco de ascensor
- Tipo maniobra: colectiva en bajada
- Control movimiento Dúo

Elementos a sustituir por modernización:

- Instalación de máquina de tracción
- Sustitución de cables de tracción por cables de acero preformado
- Instalación de nuevo dispositivo de sujeción arrancacables para cabina y contrapeso.

Importe estimado: 6.000,00 € IVA no incluido.

LOTE 2.- ASCENSOR PLAZA STMA FAZ 5 – RAE: 22.655

Características de la Instalación:

- Ascensor hidráulico
- Carga 450Kg – 6 personas
- 1 Embarque
- Número de Paradas:4
- Cuarto de máquinas en planta baja.

Elementos a sustituir por aplicación del Decreto 56/2005 .

- Instalación de sistema de comunicación bidireccional con Servicio 24h,
- Indicadores de planta adaptados a personas con problemas visuales.
- Pulsadores de piso adaptados a personas con problemas visuales.
- Mejoras de seguridad, marcaje de cables y protección de polea.
- Instalación de sistema antideriva.
- Instalación de conmutado en foso y cuarto de maquinas para el alumbrado del hueco.

Importe estimado: 2.300,00 € IVA no incluido

Para cada lote el total de las inversiones deberán ejecutarse durante el primera año de contrato.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

ANEXO III: RELACIÓN Y CONDICIONES DE SUMINISTRO DE MATERIALES FUNGIBLES, PRODUCTOS CONSUMIBLES Y REPUESTOS

En el presente anexo se detalla la relación de materiales fungibles, artículos consumibles y repuestos con los que deberá contar la empresa adjudicataria.

El suministro de los materiales fungibles correrá a cargo de la empresa adjudicataria.

Se considerarán como tales:

- Pernos
- Tornillos
- Ciernas
- Clavo
- Prensaestopas
- Productos Consumibles

El suministro de los productos consumibles correrá a cargo de la empresa adjudicataria, a excepción de los consumibles de operación, tales como, combustibles, energía eléctrica, etc.

Se consideran como tales:

- Aceites y grasas para engrase de equipos ordinarios
- Productos de limpieza de piezas y elementos de reparación
- Trapos para limpieza de piezas y equipos
- Cinta de teflón, cartones para juntas, etc.
- Pinturas para acabados de reparaciones, yeso, cemento, etc
- Oxígeno
- Acetileno
- Agua destilada
- Herramientas para el mantenimiento y conducción de las instalaciones
- Brochas, pinceles, etc.
- Electrodo, varillas, etc.
- Andamios
- Cable, pequeño material eléctrico
- Materiales varios en general: filtros etc.
- Repuestos

Los repuestos necesarios para atender las necesidades del Mantenimiento Integral correspondiente a un contrato todo riesgo incluyen entre otros los siguientes componentes:

- Relés, contadores, resistencias, diodos, fusibles, porta fusibles, rectificadores, condensadores, transformadores.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

- Guarniciones de zapatas de freno, bobinas de freno, elementos de reglaje del electrofreno.
- Amortiguadores, inductores, soportes, paros . finales de recorrido.
- Ejes, muelles, contactos de cerraduras, billones de bisagras, pulsadores.
- Contactos eléctricos del limitador, engrasadores de poleas.

Todo tipo de componente, reparaciones de desperfectos causados en el interior de la cabina, su decoración o iluminación, telefonía o interponía, marcos y hojas de puertas su pintura y cristales.

- Elementos de reducción, ejes sinfín y coronas.
- Centrales oleodinámicas, cilindros, pistones y electroválvulas.
- Devanados de motores eléctricos, bobinas, electrofrenos.
- Contactores, relés y placas electrónicas de maniobras.
- Frenos, zapatas de frenos, poleas motrices o deflectoras, tanto del grupo tractor como de cabina y contrapeso.
- Cojinetes y rodamientos para poleas, motores y generadores,
- Limitadores de velocidad, incluidos sus contactos eléctricos, tensores y poleas de foso.
- Cables de acero para tracción, limitador de velocidad, compensación y selector de pisos.
- Cerraduras de puertas de pisos y cabina, elementos electromecánicos de accionamiento de las puertas manuales, automáticas y semiautomáticas.
- Sistemas de acuíñamiento en sus pares mecánicas y eléctricas.
- Rozaderas, rodaderas y guarniciones de cabina y contrapeso.
- Líneas eléctricas y componentes de maniobra y señalización, incluidas sus protecciones.
- Elementos de nivelación, tanto mecánicos como eléctricos, contactos finales de recorrido, resbalones fijos y móviles, etc...
- Guíaderas para deslizamiento de puertas, así como los mecanismos fijos y/o móviles de suspensión de las mismas.
- Aceites de circuito oleodinámico y de lubricación de los elementos móviles.
- Material de limpieza, aceites y grasas,
- Elementos de iluminación de cabina y hueco, tales como bombillas, fluorescentes, reactancias, etc., inclusive las líneas eléctricas de los citados elementos.
- Repaso de pinturas periódicamente (arañazos, rozaduras, pintadas. Etc.).



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

ANEXO IV: CONTENIDO MÍNIMO DE LOS "MANUALES DE MANTENIMIENTO"

En el presente Anexo se presentan los apartados mínimos que deberá incluir cada uno de los Manuales de Mantenimiento, documentos que realizará la empresa adjudicataria para cada instalación o equipo, y que definirán el sistema operativo a desarrollar, tanto desde el punto de vista de tareas a realizar como de documentación necesaria para llevarlas a cabo.

Concretamente los manuales a realizar son:

- "Manual de Mantenimiento Preventivo Reglamentario"
- "Manual de Mantenimiento Preventivo No Reglamentario"
- "Manual de Mantenimiento Correctivo"
- "Manual de Mantenimiento Conductivo"

Manual de mantenimiento preventivo reglamentario

En este manual se incluirán, como mínimo, los siguientes apartados:

- Inventario de equipos e instalaciones, en el que se recogerán la totalidad de los equipos e instalaciones sobre las que es necesario realizar revisiones periódicas oficiales de carácter obligatorio.
- Libro de protocolos de inspección del Mantenimiento Reglamentario, en el que se recogerán la totalidad de hojas o partes de inspección debidamente referenciados a las instalaciones descritas en el inventario señalado en el apartado anterior. En las citadas hojas o partes de inspección se consignarán las actuaciones a realizar en cada caso concreto, indicando con claridad en el impreso:
 1. Aparato o instalación a inspeccionar (nombre que lo identifica, que deberá ser el mismo que figure en el inventario).
 2. Código del aparato o la instalación a efectos de informatización, que deberá ser el mismo que en el inventario
 3. Reglamento industrial a aplicar.
 4. Puntos concretos de chequeo, señalando el artículo del reglamento que lo ordena.
 5. Clase de inspección, especificando si es revisión a cargo del usuario o revisión periódica de obligado cumplimiento a cargo de empresa autorizada, mantenedor/repador, entidades de inspección y control o técnicos de la Delegación de Industria).
 6. Fecha de inspección.
 7. Localización de la instalación: edificio, servicio, planta.
 8. Nombre de la empresa que realiza la inspección, con indicación del técnico u operario que la realiza.
- Planning de inspecciones, en el que se contemplarán todas las inspecciones a realizar debidamente distribuidas a lo largo del año. Contemplara las inspecciones



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

diarias, semanales, trimestrales, semestrales, etc., que establezca cada reglamento en particular. Estará organizado por:

- Reglamentos industriales.
- Instalaciones
- Aparatos.

En cada inspección en concreto se consignará:

- Si es necesario o no, hacer anotación en el libro de mantenimiento oficial.
- Si es necesario o no, visar la inspección de en la Delegación de Industria.

• **Planning de revisiones periódicas de obligado cumplimiento:** Se confeccionará un planning técnico atendiendo a la periodicidad diferenciada de cada instalación en concreto, del que se extraerá el planning real anual de aquellas instalaciones o equipos que deban ser revisadas oficialmente cuando se cumpla el primer año de su puesta en marcha. Estará organizado por:

- Reglamentos industriales.
- Instalaciones
- Aparatos.

• **Estadillo/Registro de inspecciones,** en el que se llevará el control, de las inspecciones programadas en los planning correspondientes. Existirá uno por cada uno de los planning existentes. Estará organizado por:

- Instalaciones.
- Meses naturales.

• **Libro/Registro de mantenimiento oficial.** Existirán tantos como aparatos o instalaciones lo necesiten desde el punto de vista de la normativa vigente. En ellos se consignará:

- Inspecciones realizadas (no oficiales) que así lo exija su reglamento.
- Inspecciones oficiales (revisiones periódicas) realizadas por:
- Instaladores/mantenedores autorizados.
- Entidades de inspección y control reglamentario.
- Técnicos de la Delegación de Industria.

• **Archivo de inspecciones.** Formado por :

- Partes de inspección no oficial.
- Actas de inspección oficiales (revisiones periódicas de obligado cumplimiento).
- Libros-registro de mantenimiento oficiales.

• **Correspondencia mantenida con:**

- Fabricantes.
- Instaladores/mantenedores autorizados.
- Entidades de inspección y control reglamentario.
- Delegación de Industria.
- Relacionada con las inspecciones realizadas.

El "Manual de Mantenimiento Preventivo Reglamentario" deberá quedar completamente conformado en los tres primeros meses de prestación del servicio a contar desde el día de inicio de la misma, debiendo ser presentado a la dirección facultativa para su aprobación.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

Manual de mantenimiento preventivo no reglamentario

En este manual se incluirán, como mínimo las siguientes apartados:

- Inventario de equipos e instalaciones: en el que se recogerán la totalidad de las instalaciones existentes sobre las que se va a aplicar el mantenimiento preventivo.

- Libro de protocolos de inspección de Mantenimiento Preventivo no Reglamentario: en el que se recogerán la totalidad de hojas o partes de inspección, debidamente referenciadas a las instalaciones descritas en el inventario señalado en el apartado anterior.

En las citadas hojas o partes de inspección, se consignarán las actuaciones a realizar en cada caso concreto, indicando con claridad en el impreso:

- Instalación a chequear: nombre que la identifica que deberá de ser el mismo que figura en el inventario.

- Código de instalación: a efectos de informatización, que será el mismo que figure en el inventario.

- Localización de la instalación: edificio, servicio, planta.

- Operaciones a realizar: puntos concretos a chequear en cada instalación (verificaciones y/o actuaciones concretas).

- Fecha de realización: de la inspección.

- Turno de realización: de la inspección.

- Nombre del operario: que realizó la inspección.

- Tiempo empleado.

- Planning de inspecciones de Mantenimiento Preventivo No Reglamentario: en el que se contemplarán las inspecciones a realizar con fecha real de inspección, día a día, y turno a turno, durante todo el año.

Estará organizado por:

- Instalaciones (indicando su nombre y código).

- Operaciones a realizar (indicando la frecuencia de realización de cada una de ellas).

- Estadillo-registro de inspecciones. En el que se llevará el control de las inspecciones programadas en el planning de inspecciones. Figurarán los mismos datos que en el planning de inspecciones organizadas por instalaciones y meses naturales.

- Archivo de inspecciones: formado por todos los impresos de inspección ya realizados (hojas o partes de inspección), en donde quedarán recogidas por escrito todas las incidencias registradas en las mismas.

El "Manual de Mantenimiento Preventivo no Reglamentario" deberá quedar completamente conformado en los tres primeros meses de prestación del servicio, a contar desde el día de inicio de la misma, debiendo de ser presentado a la dirección del centro para su aprobación.

Así mismo, la empresa adjudicataria vendrá obligado a llevar al día los Libros de Mantenimiento Oficiales exigidos por la Administración correspondiente para cada uno de los diferentes tipos de instalaciones así como los que pudiese exigir durante la vigencia del contrato o aquellos otros que considere conveniente.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

Manual de mantenimiento correctivo

En este manual se incluirán, como mínimo, los siguientes apartados:

- Partes de avería. Existirán dos tipos de partes de avería:
 - Partes de avería de instalaciones y equipos. Su misión es dar a conocer al adjudicatario la existencia de las averías o deterioros que se vayan produciendo. Serán entregados diariamente al adjudicatario para su resolución.
 - Partes de averías correctivas y preventivas. Su misión es demostrar la eficacia del mantenimiento preventivo. Serán generados como consecuencia de las inspecciones preventivas realizadas por la empresa adjudicataria.
- Estadillo de registro de averías, donde se anotarán las averías que se vayan generando diariamente. Existirán dos estadillos registro para cada uno de los grupos de averías señalados.
- Archivo de partes de averías; formado por todos los impresos de parte de averías ya realizadas y debidamente cumplimentados.

El "Manual de Mantenimiento Correctivo" deberá quedar completamente conformado en los tres primeros meses de prestación del servicio, a contar a partir del día de inicio de la misma, debiendo de ser presentado a la dirección facultativa, para su aprobación. En tanto no se produzca esta aprobación, la Empresa adjudicataria aplicará el programa de actuaciones de mantenimiento correctivo descrito en su oferta.

Manual de mantenimiento conductivo

En este manual se incluirán, como mínimo, los siguientes apartados:

- Inventario de equipos e instalaciones: en el que se recogerán la totalidad de las instalaciones existentes sobre las que se va a aplicar el mantenimiento conductivo.
- Planning de puesta a punto y regularización de la instalación: en el que se contemplarán los ajustes a realizar con fecha real de manipulación. Estará organizado por:
 - Instalaciones (indicando su nombre y código).
 - Operaciones a realizar (indicando la frecuencia de realización de cada una de ellas),
 - Estadillo/Registro de inspecciones. En el que se llevará el control de los ajustes programados en el planning. Figurarán los mismos datos que en el planning de inspecciones organizadas por instalaciones y meses naturales.
 - Esquemas de principio y regulación de la instalación, donde quedará reflejado todo el trabajo realizado. Se realizarán al comienzo del contrato y antes de empezar la temporada de verano o invierno.
 - Estadillo de registro de avisos y reclamaciones, donde se anotarán las reclamaciones producidas por falta de condiciones de confort, por deficiencias en la iluminación, red de fuerza, averías eléctricas, rotura de conducción de fontanería, etc. que se produzcan en cualquiera de los edificios.



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Contratación de los servicios de mantenimiento de los ascensores y plataformas elevadoras del parque inmobiliario del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

- Archivo de inspecciones: formados por todos los impresos de inspección ya realizados (hojas o partes de inspección), en donde quedarán recogidas por escrito todas las incidencias registradas en las mismas.

El "Manual de Mantenimiento Conductivo" deberá quedar completamente conformado en los tres primeros meses de prestación del servicio, a contar a partir del día de inicio de la misma, debiendo de ser presentado a la dirección facultativa, para su aprobación. En tanto no se produzca esta aprobación, la empresa adjudicataria aplicará el programa de actuaciones de mantenimiento conductivo descrito en su oferta.

