

Referencia:	2019/00005799M
Asunto:	SERVICIO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y ASISTENCIA TÉCNICA DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL CABILDO DE FUERTEVENTURA
Interesado:	
Representante:	

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y ASISTENCIA TÉCNICA DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL CABILDO DE FUERTEVENTURA

- 1.- OBJETO DEL SERVICIO**
- 2.- NORMATIVA DE REFERENCIA**
- 3.- REQUISITOS REFERENTES A LA EMPRESA**
- 4.- DIRECCIÓN DEL CONTRATO**
- 5.- INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN**
- 6.- PRESTACIÓN DEL SERVICIO**
 - 6.1.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**
 - 6.2.- REGISTRO DE LAS OPERACIONES DE MANTENIMIENTO**
 - 6.3.- CERTIFICADO DE MANTENIMIENTO**
 - 6.4.- INSPECCIÓN PREVIA DE LAS INSTALACIONES**
 - 6.5.- OTRAS OBLIGACIONES DEL MANTENEDOR**
 - 6.6.- OPERATIVIDAD DE SERVICIO**
- 7.- MATERIALES**
 - 7.1.- MATERIALES FUNGIBLES**
 - 7.2.- MATERIALES CONSUMIBLES**
 - 7.3.- MATERIALES DE REPUESTO**
- 8.- MANTENIMIENTO CORRECTIVO**
 - 8.1.- AVISOS Y AVERÍAS**
- 9.- PLANIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO**
 - 9.1.- PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO**
 - 9.2.- PROGRAMA DE GESTIÓN ENERGÉTICA**
 - 9.3.- INSTRUCCIÓN DE SEGURIDAD**
 - 9.4.- INSTRUCCIONES DE MANEJO Y MANIOBRA**
 - 9.5.- INSTRUCCIONES DE FUNCIONAMIENTO**
 - 9.6.- LIMITACIÓN DE TEMPERATURAS**
- 10.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES**
- 11.- PROTECCIÓN DE DATOS**
- 12.- DIRECTOR DE MANTENIMIENTO**

1.- OBJETO DEL SERVICIO

Es objeto del contrato que surja de esta licitación la prestación de un servicio de asistencia técnica, conservación y mantenimiento de los equipos e instalaciones de climatización de los edificios del Cabildo de Fuerteventura.

De acuerdo con el art. 25 de el RD. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), el Cabildo de Fuerteventura como titular de sus centros de trabajo es responsable del cumplimiento de este reglamento desde el momento en que se realiza la recepción de las instalaciones.

En este sentido, se debe asegurar que las instalaciones se mantienen y usan de forma que se cumplan las exigencias técnicas de bienestar e higiene, eficacia energética y seguridad establecidas en el RITE.

De conformidad con el Reglamento (CE) N° 213/2008 de la comisión, de 28 de noviembre de 2007 los servicios a contratar se corresponden con los siguientes códigos del Vocabulario común de contratos públicos:

- 50730000-1: Servicios de reparación y mantenimiento de grupos de refrigeración.
- 50700000-2: Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios.

2.- NORMATIVA DE REFERENCIA

El servicio se efectuará de acuerdo a:

- REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- REAL DECRETO 138/2011, de 4 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias.
- REAL DECRETO 486/1997, de 14 de abril, sobre “disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.
- REAL DECRETO 485/1997, de 14 de abril, sobre “disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo”.

3.- REQUISITOS REFERENTES A LA EMPRESA

Según lo establecido en el art. 26 del RITE, “*Las operaciones de mantenimiento de las instalaciones sujetas al RITE se realizarán por empresas mantenedoras habilitadas*”. La empresa mantenedora será responsable de que el mantenimiento de la instalación térmica sea realizado correctamente de acuerdo con las instrucciones del «Manual de Uso y Mantenimiento» y con las exigencias de este RITE.

La empresa mantenedora dispondrá como mínimo de un operario en plantilla con carné profesional de instalaciones térmicas de edificios.

El carné profesional en instalaciones térmicas de edificios es el documento mediante el cual la Administración (Comunidad Autónoma) reconoce a la persona física titular del mismo la capacidad técnica para desempeñar las actividades de instalación y mantenimiento de las instalaciones térmicas en edificios.

4.- DIRECCIÓN DEL CONTRATO

De acuerdo con el art. 62 de la LCSP, el órgano de contratación designará un responsable del contrato que le corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias para la correcta realización de la prestación pactada.

5.- INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN

El tratamiento de los edificios se presta mayoritariamente mediante equipos autónomos de pequeña potencia (PN< 70 Kw.), mediante sistemas mixtos con unidades terminales (splits) de pared o techo conectados a una o varias unidades exteriores. En algún caso como en el Edificio de Nuevas Dependencias se emplean enfriadoras aire-agua que dan suministro a los correspondientes equipos de climatización.

El contrato deberá atender a la siguiente relación de equipos e instalaciones de climatización de los Edificios del Cabildo, que en cualquier caso deberá entenderse como orientativa y no limitativa:

CASA PALACIO							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	Panasonic	U-S0PEIES	1	S00PY0ESA	CASSETTE	5	gas R410A
3	Panasonic	CU-UEBKE	3	CS-UEBKE	SPUIT	2,5	gas R410A
2	General	ACH7UEBNC	2	ASH7UEBOW	SPUIT	2,3	gas R410A
1	General	AOG4SFMEXT	1	AUG4SFLAS	CASSETTE	12,7	gas R410A
1	Panasonic	CU-E21FBEA	1	CS-E21FBEAW	CASSETTE	5,9	gas R410A
1	Panasonic	CU-PEBKE	1	CS-PEBKE	SPUIT	2,5	gas R410A
6	Carrier	38MC212A7	12	40G04012	CASSETTE	6,2	gas R410A
5	Panasonic	CU-E18PBEA	5	CS-E18PBEAW	CASSETTE	5	gas R410A
1	Panasonic	CU-E12PBEA	1	CS-E12PBEA	CASSETTE	3,4	gas R410A
1	Panasonic	CU-3E18PBE	2	CS-E9PBEA	CASSETTE	5,2	gas R410A
1	Panasonic	CU-EBKE	1	CS-UEBKE	SPUIT	2,5	gas R410A
PRESIDENCIA							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	Panasonic	U100PEYIES	1	100PNTIES	Split	10	gas R410A
1	General	ACHG12LUC	1	ASHG12LCA	Split	3,4	gas R410A
1	Panasonic	CU-EPB4EA	1	CS-EPB4EA	Casette	2,5	gas R410A
3	General	AUGA90LATF/AUGA90UATF (x2) 28 kW	9+11=20	ASGA24LATF ASG07LACF AUGA20LATF	SPUIT SPUIT CASSETTE	6,9 2,2 5,7	gas R410A gas R410A gas R410A
2	Carrier	30FA-060-B0209-FEE	13 15+7=22	AUG007LATF 423MCD16	CASSETTE CASSETTE	2,2 8,3	gas R410A Agua
1		38XT008K9	7	-	SUBO-TECHO	8,3	Agua
			1	salon plenos	CONDENSADOR EXTERIOR	14,2	Agua
ANTIGUO CENTRO BIBLIOTECARIO (UNIVERSIDAD POPULAR)							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	Panasonic	CU-E12PBEA	2	CS-E12PBEA	CASSETTE	3,4	gas R410A
1	Gree	GMV-400WM/B-X (40kW)	1	GMV-N22G	SPUIT	2,8	gas R410A
1	Gree	GMV-280WM/B-X (28kW)	4	GMV-ND28T	CASSETTE	2,8	gas R410A
1	Gree	GMV-280WM/B-X (28kW)	1	GMV-ND36T	CASSETTE	3,6	gas R410A
1	Fujitsu	AOY4SFMEXT (12,7kW)	1	ABY4SFBAG	CASSETTE	4,7	gas R410A
1	LG	FM24AH(A3UM24GFAO) (8,4kW)	1	MT18AH(ANLH1861EDJ)	CASSETTE	5,8	gas R410A
1			1	MS09AH(AMNH09LQJLQJ)	SPUIT	2,6	gas R410A
1	CARRIER	38QHC012DS	1	42QHC012DS	SPUIT	3,52	gas R410A
5	GENERAL	AOH18UMAKL	5	AUH18UBAB	CASSETTE	4,7	gas R410A
1	FUJITSU	AOY4SFMEXT (12,7kW)	1	VENTILADORES	SALON DE ACTOS	12,7	-
5	PANASONIC	CU-E12PBEA	5	CS-EPB4EA	CASSETTE	3,4	gas R410A
3	PANASONIC	CU-EPB4EA	3	CS-E12PBEA	CASSETTE	2,5	gas R410A
1	GREE	GMV-400WM/B-X (40kW)	2	GMV-ND36T	CASSETTE	3,6	gas R410A
1	GREE	GMV-400WM/B-X (40kW)	8	GMV-ND28T	CASSETTE	2,8	gas R410A

EDIFICIO DE LA MUJER DESEMPLEADA (SERVICIOS SOCIALES)							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	GENERAL	ACH424LAT3	18	ASH408LACM	SPUT	5,5	gas R410A
1	CARRIER	380CH012DS	1	420CH012BS	SPUT	3,52	gas R410A
1	GENERAL	ACH44SLCTL	1	-	SISTEMA CON REJILLAS	12,5	aire
ENFERMERÍA (ANTIGUO CENTRO DE MEDICINA DEPORTIVA)							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
4	TOSHIBA	RAV-SM803AT-E	4	RAV-SM804UTP-E	CASSETTE	3,4	gas R410A
2	TOSHIBA	RAV-SM1103AT-E1	2	RAV-SM1103UT-E1	CASSETTE	4,75	gas R410A
1	DAITSU	-	1	APD09-AL	PORTATIL	900 BTU/H ó 0,26 kW	gas R410A
EDIFICIO DEPORTES							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
7	GENERAL	ACH12FSBC(3,4)	5	ASH12FSBCW	SPUT	3,4	gas R410A
1	GENERAL	ACH14FSBC(3,4 Kw)	1	AS72FSBCW	SPUT	2,25	gas R410A
1	GENERAL	ACH9FSBT(2,75)	1	ASH908LLCA	SPUT	2,5	gas R410A
1	GENERAL	ACH930LCT(8)	1	ASH930LCC	SPUT	8	gas R410A
PATRONATO TURISMO							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
8	LG	ASUM30GFA1	8	ATNH12GRL2	CASSETTE	12000 BTU/H ó 3,51 kW	gas R410A
1	LG	A2UM16GFA0	1	AMNW07GSAW0	SPUT	7500 BTU/H ó 2,2 kW	gas R410A
3	FLUITSU	ACH9FSBC	3	AS9FSBCW	SPUT	2,75 kW	gas R410A
1	PANASONIC	CUJ-DE25TKE	1	CS-DE25TKE	SPUT	2,5 kW	gas R410A
4	GENERAL	ACH24LMMAM2	4	ASH408LACM	SPUT	2,5	gas R410A
3	LG	A2UM16GFA0	3	AMNW07GSAW0	SPUT	7500 BTU/H ó 2,2 kW	gas R410A
1	PANASONIC	CUJ-DE25TKE	1	CS-DE25TKE	SPUT	2,5	gas R410A
1	DAIKIN	RX860CV1B	1	FTX860CV1B	SPUT	6,2	gas R410A
1	FLUITSU	ACH12FSBC	1	AS72FSBCW	SPUT	3,4	gas R410A
4	DAIKIN	RY29MMV1B	4	FTX29KNV1B	SPUT	3	gas R410A
ARCHIVO HISTÓRICO							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
	CHAYSOL	Ventiladores centrífugos en línea	4	VT-315 280/081		0,42 kW	-
	KAYSUN	KUE71DVN4	2	KO-71 DN4	CASSETTE	7,1 kW	gas R410A
		KAE35DN4	2	KAY-35DN4	SPUT	13500 BTU/H ó 3,95 kW	gas R410A
	dimaver plus	HITECSA CCVA-1602		Conductos de impulsión/retorno aislado		50,2 kW	gas R410A
	KAYSUN	KAE35DN4	1	KAY-35DN4	SPUT	13500 BTU/H ó 3,95 kW	gas R410A
	dimaver plus	HITECSA RXCA-40QZVR		Conductos de impulsión/retorno aislado		115 kW	gas R410A
		KAE35DN6	1	KAY-35DN6	SPUT	12000 BTU/H ó 3,51 kW	gas R410A
	KAYSUN	KAE35DN4	4	KAY-35DN4	SPUT	13500 BTU/H ó 3,95 kW	gas R410A
		KUE71DVN4	4	KO-71DN4	CASSETTE	7,1 kW	gas R410A
		KUE105DVN4	5	KO-105DN4	CASSETTE	10,5 kW	gas R410A
CENTRO DE ARTE JUAN ISMAEL							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	GENERAL	ACH30LMAW4	1	ABF42LBAJ	SPUT	24000 BTU/H ó 7,1 kW	R410A
1	CARRIER	30RA-100-A0180-FEE (280kW)	8	42GWC020	CASSETTE	11 kW	ACUA
2	DAIKIN	RX860LV1B	2	FFO60BV1B	CASSETTE	5,8 kW	R410A
2	CARRIER	380UC024DS-1	2	42QTD024DS-1	CASSETTE	7,3 kW	R410A
(=1)	CARRIER	30RA-100-A0180-FEE	8	42GWC020	CASSETTE	11 kW	ACUA
ALBERQUE DE TIFA							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
4	FLUITSU	AOYR12LGC	4	ASYA12LGC	SPUT	3,4 kW	R410A
SEGURIDAD Y EMERGENCIAS (ALFACUERTO VIEJO)							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
2	PANASONIC	CUJ-UE12PKE	2	CS-UE12PKE	SPUT	3,5 kW	R410A
1	PANASONIC	CUJ-UE12PKE	1	CS-UE12PKE	SPUT	3,5 kW	R410A
1	PANASONIC	CUJ-UE3PKE	1	CS-UE3PKE	SPUT	2,5 kw	R410A
COCHES PUERTO DEL ROSARIO							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	PANASONIC	CUJ-UE12PKE	1	CS-UE12PKE	SPUT	3,5 kW	R410A
POZO NEGRO							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
2	GENERAL	ACHG12LCC	2	ASHG12LCC	SPUT	3,4 kW	R410A
10	GENERAL	ACH29FNAIL	11	AUG29FLUAR	CASSETTE	7,05 kW	R410A
GRAN TAPUAL (o sea extensión agrícola)							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	DUASA	PAR-BON162E	1	PAR-BON162	SPUT	5,15 kW	R410A
1	TANGO	FE12-410A	1	FI 12-410A	SPUT	3,4 kW	R410A
1	OFBECO20	ABF242	1		SPUT	2,85 kW	R410A
MATADERO							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	CARRIER	THINLINE 06DR241BCD300			CONTAINER-COMPRESOR 20500 BTU/H		R134A
SALA USOS MÚLTIPLES (ESTACIÓN DE AGUAS MORFOLOGÍA)							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	CARRIER	50AU-120			Rooftop		R410A
1	S&P			C/B-270/271	EXTRACTORES	370 W	CAUDAL 3030 M3/H
COMPLEJO AMBIENTAL ZURITA							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	PANASONIC	CUJ-FE18PKE-3	1	CS-FE18PKE-3	SPUT	5 kW	R410A
1	PANASONIC	CUJ-S18PKV	1	CS-S18PKV	SPUT	5,2 kW	R410A
1	AIRWELL	AWAU-YDD012-H11	1	AWS-HDD012-N12	SPUT	3,53 kW	R410A
AUDITORIO ANTIGUA							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	TRANE	Rooftop IH 100 de 57,40 kW					
AUDITORIO INSULAR							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	CARRIER	50GT040E9FSS			SALÓN DE ACTOS		R427
NUEVAS DEPENDENCIAS (PUERTO DEL ROSARIO)							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
2	AIRLAN/ AERMEX	ANL202AV	10	AIRLAN/ AERMEX	CASSETTE	3	R410A
			2	AIRLAN/ AERMEX	CASSETTE	6	R410A
			1	AIRLAN/ AERMEX	SUBLETEADO	8,9	R410A
			2	AIRLAN/ AERMEX	CASSETTE	8	R410A
			3	AIRLAN/ AERMEX	MURAL	2,5	R410A
			1	AIRLAN/ AERMEX	MURAL	2	R410A
SERVICIOS DEL SECTOR PRIMARIO							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	DAIKIN	RYQ24T	1	FXQ260A	CASSETTE	5,6	R410A
			5	FXQ240A	CASSETTE	4,5	R410A
			5	FXQ225A	CASSETTE	2,8	R410A
			19	FXQ215A	CASSETTE	1,7	R410A
MUSEO ARQUEOLÓGICO							
cantidad	Marca	Modelo Ud exterior	uds interiores	Modelo Ud interior	Tipo	Potencia (kW)	Sistema de refrigeración
1	DAIKIN	RYQ10T	2	DAIKIN FXAQ20P	SPUT	2,5 kW.	R410A
1	DAIKIN	RYQ12T	3	DAIKIN FXAQ32P	SPUT	4,0 kW.	R410A
1	DAIKIN	RYQ20T					
1	DAIKIN	RYSQ6R8V1					

6.- PRESTACIÓN DEL SERVICIO

La empresa mantenedora aportará todos los medios materiales y personales que se requieran para la correcta ejecución del contrato. En cualquier caso deberá ser adscrito al servicio a un operario con carné profesional de instalaciones térmicas en edificios.

El horario del servicio se ajustará a las necesidades del Cabildo de Fuerteventura y se consensuará entre el responsable del contrato y el director de mantenimiento.

Se ha estimado para la prestación adecuada del servicio, 4 horas diarias, todos los días laborables del año, que serán efectuadas por uno o varios operarios en función de la operatividad del servicio y en la que están incluidas la atención a averías, realización de informes, presupuestos, etc...

El contratista mantendrá informado al Cabildo de Fuerteventura del personal adscrito al servicio, indicando su categoría y experiencia profesional.

El personal prestará su servicio adecuadamente uniformado e identificado y se someterá a las normas de control y seguridad del centro.

6.1.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

De acuerdo con el art. 26.6. del RITE se debe suscribir un contrato de mantenimiento con la empresa mantenedora autorizada, que cubra las exigencias de este pliego, e igualmente todas las recogidas en la Instrucción Técnica 3. MANTENIMIENTO Y USO del RITE.

6.2.- REGISTRO DE LAS OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

La empresa confeccionará el registro en el que se recojan las operaciones de mantenimiento y las reparaciones que se produzcan en la instalación y que formarán parte del Libro del Edificio en cada caso.

El Cabildo de Fuerteventura será responsable de su existencia y lo tendrá a disposición de las autoridades competentes que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento. Se deberá conservar durante un tiempo no inferior a cinco años, contados a partir de la fecha de ejecución de la correspondiente operación de mantenimiento.

El Libro o Registro de Mantenimiento de cada uno de los Edificios estará constituido por un documento numerado correlativamente por orden cronológico.

6.3.- CERTIFICADO DE MANTENIMIENTO

De acuerdo con el art. 28 del RITE, la empresa mantenedora y el director de mantenimiento suscribirán el certificado de mantenimiento, que será enviado si así se determina al órgano competente de la Comunidad autónoma, quedando una copia del mismo en posesión del titular de la instalación quien lo incorporará al Libro del Edificio cuando este exista. La validez del certificado de mantenimiento expedido será como máximo de un año.

6.4.- INSPECCIÓN PREVIA DE LAS INSTALACIONES

La empresa contratista entregará un informe en los dos primeros meses de este contrato sobre las instalaciones actuales, indicando su adecuación o no a la normativa vigente. En caso de que alguno de los equipos instalados no se ajuste a la normativa lo reflejará en el informe indicando claramente las deficiencias y hará una valoración económica para su adecuación.

6.5.- OTRAS OBLIGACIONES DEL MANTENEDOR

- Informar a la dirección del contrato de cualquier cambio en la normativa de aplicación de las instalaciones incluidas en este pliego y proponer cuando fuera necesario medidas para adaptarse a la nueva reglamentación en caso de no estar haciéndolo.
- Estar presente y acompañar en las inspecciones técnicas llevadas a cabo por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.
- Los trabajos de pequeña envergadura de pintura y albañilería que se tengan que llevar a cabo como consecuencia de las tareas propias del mantenimiento preventivo.
- Será responsable de la retirada, el transporte y la gestión de los residuos producidos durante los trabajos objeto del presente contrato.
- Será responsable de cuantos desperfectos ocasione su personal en el desempeño de su actividad.

6.6.- OPERATIVIDAD DE SERVICIO

- Todas las actuaciones vinculadas al contrato se realizarán de forma que no interfieran en el normal desarrollo de la actividad del centro. En los casos en que fuera necesario se realizará fuera del horario de apertura de las distintas zonas.
- En aquellos casos que el mantenimiento implique la puesta fuera de servicio del equipo se pondrá en conocimiento del responsable del contrato con la adecuada antelación, al objeto de la coordinación con los distintos servicios y entidades ubicadas en el Edificio.

7.- MATERIALES

A los efectos del presente pliego los materiales se clasifican como:

- Materiales fungibles.
- Materiales consumibles.
- Material de repuesto.

7.1.- MATERIALES FUNGIBLES

Se entenderá por materiales fungibles todos aquellos que se caracterizan por poseer una duración de vida corta, bien de forma normal o aleatoria. El suministro y el coste, de los materiales fungibles correrán a cargo del Contratista. Entre los materiales fungibles consideramos de forma no exhaustiva, los siguientes:

- Guarnición, prensaestopas en calidad ordinaria para reparaciones de equipos aislados.
- Juntas de estanqueidad.
- Pernos, precinto, clip o anilla de seguridad, tornillos ordinarios, clavos, abrazaderas, tacos, abrazaderas, etc.
- Fusibles, pilotos.
- Cinta aislante, clemas de unión, terminales, pegatinas, etiquetas revisión, etc.
- Pequeñas cantidades de aislamiento térmico.
- Pequeños equipos eléctricos y cableados.
- Trapos de limpieza de piezas y equipos.
- Otros materiales fungibles.

7.2.- MATERIALES CONSUMIBLES

Se entenderá por productos consumibles a aquellos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y se consumen de forma continua.

El suministro de productos consumibles correrá a cargo del Contratista a excepción de los consumibles de operación tales como combustibles, energía eléctrica, etc.

Entre los materiales consumibles consideramos de forma no exhaustiva, los siguientes:

- Aceite y grasas para engrase de equipos ordinarios
- Productos de limpieza de piezas y elementos de reparación
- Productos anticorrosión y desincrustante.
- Correas.
- Rodamientos.
- Estopa, cinta teflón.
- Baterías.

7.3.- MATERIAL DE REPUESTO

Se entenderá como repuesto todo material y/o equipo no contemplado en los apartados anteriores, necesario para llevar a cabo el mantenimiento preventivo y cuyo coste individualizado por componente o pieza no exceda de CINCUENTA EUROS (50,00 €) IGIC excluido. Estos repuestos serán suministrados e instalados por el Contratista con los siguientes requisitos:

- Serán de alta calidad y último diseño de fabricante cualificado. Los materiales que realicen funciones similares deberán proceder del mismo fabricante a fin de reducir el trabajo de mantenimiento.
- Serán nuevos y tendrán el marcado CE, no se admitirán materiales sin el certificado actualizado de aseguramiento de la calidad de la norma UNE que corresponda según la normativa vigente y llevarán estampadas o grabadas en una placa las características, marca del fabricante y sello de calidad.
- Los materiales de repuesto deberán ser ORIGINALES para la máquina en cuestión. En el caso, de que no encontrase en el mercado, se utilizará uno similar con características equivalentes y tras ser autorizado por el Director del Contrato.
- Estarán adecuadamente protegidos desde su recepción hasta el momento del montaje. Se tomarán disposiciones para prevenir daños de cualquier equipo o elemento en razón o condiciones meteorológicas adversas, corrosión, humedad, suciedad, daños físicos u otras condiciones adversas que pueden presentarse durante la su almacenamiento.
- El manejo, instalación y pruebas de todos los materiales y equipos se efectuarán de estricto acuerdo con las recomendaciones del fabricante y las prácticas de ingeniería reconocidas como buenas.

8.- MANTENIMIENTO CORRECTIVO

El contratista será en todo momento el responsable de mantener en perfecto estado el conjunto de equipos de climatización instalados. No es objeto de este expediente el mantenimiento modificativo y correctivo de estos equipos. Sin embargo el contratista se compromete con lo siguiente:

- Realizar informes de las posibles modificaciones en los sistemas que impliquen variar las características de los mismos para obtener una mejora en la calidad del equipo.
- Presupuestar las sustituciones necesarias de elementos por deterioro o caducidad.

Se prohíbe expresamente efectuar cualquier reforma u obra nueva en las instalaciones, sin haber sido autorizado y aprobada la misma y sin la aceptación previa del presupuesto por parte del responsable del contrato. El Cabildo de Fuerteventura se reserva el derecho a contratar las soluciones presupuestadas a terceros.

8.1.- AVISOS Y AVERÍAS

El contratista atenderá a los avisos y averías que puedan surgir en cualquier momento para lo que pondrá a disposición del contrato un número de teléfono de contacto 24 H. Estas incidencias, se valoran de la siguiente manera:

1. **AVERÍA URGENTE:** Las que afecten a climatizadoras, fan-coils, equipos de extracción y equipos autónomos que hagan que estos se encuentren fuera de servicio, afectando a las condiciones de confort necesarios en los centros de trabajo y calidad térmica del ambiente.
2. **AVERÍA NO URGENTE:** Aquellas que no afectan de forma inmediata a la calidad térmica del ambiente y del aire interior de cualquiera de las dependencias de los Edificios.

Todos los trabajos, una vez iniciados, se realizarán de forma ininterrumpida hasta su conclusión, en plazos razonables y lo más cortos posibles. El mantenedor, ante cualquier aviso de avería se compromete a personarse en el edificio, en los siguientes tiempos máximos:

1. **AVERÍA URGENTE:** 2 horas.
2. **AVERÍA NO URGENTE:** 24 horas.

En cualquier caso, la asignación de la prioridad se realizará por el responsable del contrato, considerando los niveles que se han definido, en conjunto con las circunstancias particulares de cada caso.

9.- PLANIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO

9.1.- PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Atendiendo en cualquier caso a las especificaciones de los fabricantes de los equipos, las instalaciones se mantendrán como mínimo de acuerdo con las operaciones y periodicidades contenidas en la Tabla 3.1. de la IT 3.3. del RITE.

Le corresponde a la empresa mantenedora la elaboración de los “Manual de uso y mantenimiento” que entregará al Cabildo en los primeros 30 días de vigencia del contrato. Las operaciones de mantenimiento preventivo y su periodicidad mínima en los diferentes componentes de las instalaciones serán las contenidas en la Tabla 3.3. de la IT 3.3. del RITE.

9.2.- PROGRAMA DE GESTIÓN ENERGÉTICA

La empresa mantenedora realizará las siguientes acciones:

- a) Un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de calor en función de su potencia térmica nominal instalada, midiendo y registrando los valores, de acuerdo con las operaciones y periodicidades indicadas en la tabla 3.2. de la IT 3.4.1. que se deberán mantener dentro de los límites de la IT 4.2.1.2 a).
- b) Análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de frío en función de su potencia térmica nominal, midiendo y registrando los valores, de acuerdo con las operaciones y periodicidades de la tabla 3.3. de la IT 3.4.2.
- c) Asesorará al Cabildo de Fuerteventura, recomendando mejoras o modificaciones de la instalación así como en su uso y funcionamiento que redunden en una mayor eficiencia energética.

- d) El seguimiento de la evolución del consumo de energía y de agua de la instalación térmica periódicamente, con el fin de poder detectar posibles desviaciones y tomar las medidas correctoras oportunas. Esta información se conservará por un plazo de, al menos, cinco años.

9.3.- INSTRUCCIÓN DE SEGURIDAD

Las instrucciones de seguridad serán adecuadas a las características técnicas de la instalación y su objetivo será reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios u operarios sufran daños inmediatos durante el uso de la instalación.

Estas instrucciones deben estar claramente visibles antes del acceso y en el interior de salas de máquinas, locales técnicos y junto a aparatos y equipos, con absoluta prioridad sobre el resto de instrucciones y deben hacer referencia, entre otros, a los siguientes aspectos de la instalación: parada de los equipos antes de una intervención; desconexión de la corriente eléctrica antes de intervenir en un equipo; colocación de advertencias antes de intervenir en un equipo, indicaciones de seguridad para distintas presiones, temperaturas, intensidades eléctricas, etc.; cierre de válvulas antes de abrir un circuito hidráulico; etc.

9.4.- INSTRUCCIONES DE MANEJO Y MANIOBRA

Las instrucciones de manejo y maniobra deben servir para efectuar la puesta en marcha y parada de las instalaciones, de forma total o parcial, y para conseguir cualquier programa de funcionamiento y servicio previsto.

Estas instrucciones deben estar situadas en lugar visible y deben hacer referencia, entre otros, a los siguientes aspectos de la instalación: secuencia de arranque de bombas de circulación; limitación de puntas de potencia eléctrica, evitando poner en marcha simultáneamente varios motores a plena carga; utilización del sistema de enfriamiento gratuito en régimen de verano y de invierno.

9.5.- INSTRUCCIONES DE FUNCIONAMIENTO

El programa de funcionamiento, será adecuado a las características técnicas de la instalación, con el fin de dar el servicio demandado con el mínimo consumo energético. Deberá comprender los siguientes aspectos:

- Horario de puesta en marcha y parada de la instalación.
- Orden de puesta en marcha y parada de los equipos.
- Programa de modificación del régimen de funcionamiento.
- Programa de paradas intermedias del conjunto o de parte de equipos.
- Programa y régimen especial para los fines de semana y para condiciones especiales de uso de los edificios o de condiciones exteriores excepcionales.

9.6.- LIMITACIÓN DE TEMPERATURAS

Por razones de ahorro energético, la empresa mantenedora deberá controlar los valores límites de las temperaturas del aire, manteniéndolos en los límites fijados en la IT 3.8.2. del RITE.

En el caso que el órgano competente de la comunidad autónoma lleve a cabo una verificación periódica del cumplimiento de lo previsto en esta instrucción, la empresa mantenedora autorizada lo documentará en el Registro de las operaciones de mantenimiento de la instalación.

10.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Las tareas de conservación y el mantenimiento que se realizan al amparo de este contrato no precisan de proyecto técnico de ejecución y como consecuencia de ello, no requieren de las figuras propias de una obra de construcción como son la dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud recogidas en el Real Decreto 1627/97 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

La organización y coordinación preventiva de la empresa adjudicataria deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley 31/95 sobre Prevención de Riesgos Laborales (LPRL) y al Real Decreto 39/97 por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención. Se deberá prestar especial atención al Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el art. 24 de la LPRL. en materia de coordinación de actividades empresariales.

El contratista se hace expresamente responsable de garantizar el cumplimiento de toda la normativa vigente aplicable a cada una de las instalaciones objeto del contrato, en cuanto a la seguridad y salud laboral, estén o no recogidas en este contrato. También será responsable de dar constancia por escrito, en su caso, de cuantos incumplimientos de dicha normativa observara en las instalaciones en cuestiones que no sean de mantenimiento o seguridad. Deberá prestar su colaboración al Cabildo en todas aquellas actuaciones que se especifiquen en los Planes de Autoprotección de los edificios respecto a simulacros y situaciones reales de incendios, evacuaciones, catástrofes, etc., y a aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.

11.- PROTECCIÓN DE DATOS

La empresa adjudicataria quedará obligada al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal y en el resto de normativas que, en la materia, sean de aplicación por lo que se obliga a mantener la confidencialidad de los datos que le suministre el Cabildo de Fuerteventura, no pudiendo utilizar los mismos más que para las finalidades específicas y especialmente delimitadas que se deriven de la cobertura de los riesgos.

Así mismo se obliga a mantener controlado el acceso a los datos a los que se hace referencia en el párrafo anterior en el caso de que hayan sido o fueran informatizados, en los términos previstos en la Ley Orgánica antes citada.

12.- DIRECTOR DE MANTENIMIENTO

La empresa adjudicataria designará un “director técnico” que durante toda la vigencia del contrato será el interlocutor válido con la dirección del contrato del Cabildo. Será el máximo responsable del servicio y de la gestión y supervisión del mantenimiento.

Tendrá como mínimo una titulación de Escuela Técnica Universitaria de grado superior o medio, u otra titulación equivalente con competencia profesional en la materia, con experiencia probada, en seguimiento y control de trabajos de mantenimiento de edificios e instalaciones.

Este responsable podrá ser contactado en cualquier momento las veinticuatro horas del día, los 365 días del año, pudiendo requerirse su presencia en el edificio en cualquier momento, incluso fuera de la jornada laboral, sin coste adicional para la Administración.