



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES DE DIVERSOS EDIFICIOS DEL INSTITUTO DE LA MUJER EN MADRID.

1. – OBJETO

Las presentes condiciones técnicas tienen por objeto el servicio de mantenimiento y conservación de las instalaciones propias situadas en varios inmuebles del Instituto de la Mujer, todos ellos ubicados en Madrid.

El mantenimiento efectivo por parte de la empresa adjudicataria comprenderá los siguientes conceptos:

- **MANTENIMIENTO PREVENTIVO:** Conllevará asegurar el cumplimiento de las normas y especificaciones técnicas dictadas al respecto, (evitando las averías y deficiencias que interrumpan o dificulten la operatividad de las instalaciones).
- **MANTENIMIENTO CORRECTIVO:** Comprenderá el conjunto de operaciones que deban realizarse para subsanar, corregir o reparar las averías o deficiencias que se produzcan en la vigencia del contrato y como consecuencia de la actividad laboral diaria que se desarrolle e impidan el normal funcionamiento de las instalaciones. Estas operaciones se iniciarán de forma inmediata tras ser comunicada la avería.
- **MANTENIMIENTO TÉCNICO LEGAL:** Se trata de un mantenimiento preventivo específico, exigido por la normativa técnica existente en cada caso, y será realizado sobre aquellas instalaciones que, de acuerdo a las especificaciones de los reglamentos industriales de obligado cumplimiento, tanto de carácter general, comunitario, nacional o autonómico, lo requieran. La empresa adjudicataria deberá aportar los certificados que en cada caso correspondan.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente contrato comprende el mantenimiento de los siguientes inmuebles:

- Condesa de Venadito, 34. Sede Central.
- Cayetano Pando, 19 bajo
- Plaza Juan de Zorrilla nº 2, 1º



- Bravo Murillo Nº 4, bajo

3.- CONOCIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

3.1. Comprobación previa de las instalaciones.

En fase de licitación, las empresas interesadas en la licitación deberán revisar las instalaciones objeto del servicio antes de formular sus ofertas, con el fin de comprobar el estado de las mismas, así como valorar las exigencias que implica su mantenimiento de acuerdo a las especificaciones contenidas en el presente Pliego. La solicitud de visita se hará vía mail al correo asuntosgenerales-inmujer@inmujer.es. La fecha de la visita se comunicará por el mismo conducto.

A los asistentes se les expedirá un certificado que servirá como justificante del cumplimiento de esta obligación y que deberán acompañar a la documentación en la correspondiente licitación.

La realización de dicha visita supondrá la aceptación por parte de las empresas licitadoras de las condiciones materiales de prestación del servicio.

3.2. Análisis de las instalaciones e inventario del estado de los equipos

En el plazo de dos meses desde el inicio de la prestación del servicio, la empresa adjudicataria deberá realizar un análisis e inventario del estado de los equipos. El resultado de esta labor la deberá documentar en un informe por escrito, que será entregado al Instituto de la Mujer, donde se detallará el estado real de las instalaciones de todos los edificios, indicando los defectos existentes, si los hubiere y las medidas correctoras propuestas, a efectos de que el Instituto de la Mujer, pueda tomar la decisión que considere adecuada para la subsanación de los defectos observados.

El Instituto de la Mujer se reserva el derecho de la aprobación final del documento para comprobar que el mismo se corresponde con la realidad del estado de las instalaciones.

4.- DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES, DE LAS ACCIONES A DESARROLLAR, Y PLAN DE MANTENIMIENTO

Las instalaciones objeto del mantenimiento, son las descritas en los anexos adjuntos, en ellos se relaciona el contenido básico de las mismas y las tareas de mantenimiento a desarrollar, sin que, en ningún caso pueda considerarse la relación en ellos contenida ni exhaustiva ni definitiva.

El Instituto de la Mujer elaborará y pondrá a disposición de la empresa los correspondientes cuadros de protocolos de mantenimientos al objeto de aseverar y documentar la elaboración del plan establecido en los mismos.



El detalle y ubicación de los equipos objeto de mantenimiento se encuentra en el **Anexo I** del presente Pliego.

Las operaciones mínimas a realizar serán las recogidas en el **Anexo II** del presente Pliego.

4.1.- Alcance y tareas a desarrollar en materia de ELECTRICIDAD

Atención a la red general de baja tensión, esto es revisión de los cuadros generales y de los secundarios, así como de la red de distribución en los términos indicados en el apartado precitado de mantenimiento técnico legal. Esta labor comprenderá:

- El mantenimiento en perfectas condiciones de utilización de las instalaciones existentes, y de los motores eléctricos existentes, incluyendo la reparación de las instalaciones y de los motores, o el cambio de alguno de los motores eléctricos, si fuera preciso.
- La instalación de nuevos puntos de luz que fueran necesarios, desde el cuadro secundario o caja registradora hasta la salida.
- La revisión y mantenimiento de cuadros generales, cuadros de planta, centros de transformación, alumbrado interior y exterior.
- La revisión diaria y sustitución de luminarias, luces de emergencia u otros elementos de la instalación.

4.2. Alcance y tareas a desarrollar en materia de CLIMATIZACIÓN y FONTANERIA

Atención general a los sistemas de frío-calor: plantas enfriadoras, ventiladores, motobombas, intercambiadores, climatizadores, aerotermos, fan-coils, conductos y rejillas, tubería y valvulería, equipos autónomos y bomba de calor. Igualmente se contempla el mantenimiento general de las instalaciones de saneamiento y fontanería. Esta labor comprenderá:

- El control de temperaturas y de consumo, de acuerdo con la Reglamentación en vigor, elaborando un informe periódico al respecto, cada seis meses, que se entregará al Servicio de Régimen Interior.
- La instalación de nuevos equipos de aire acondicionado, en la consideración de que los equipos físicos serán aportados por el Instituto de la Mujer.
- Las operaciones rutinarias de mantenimiento operativo, que quedarán



registradas en un libro o en hojas de trabajo en las que deberá figurar la siguiente información:

- Titular de la instalación y ubicación de ésta.
 - Titular del mantenimiento.
 - Número de orden de la operación en la instalación.
 - Fecha de ejecución.
 - Operaciones realizadas, y personal que las realizó.
 - Observaciones que se consideren oportunas.
- Estos documentos deberán conservarse al menos durante tres años contados a partir de la fecha de ejecución, de acuerdo con la normativa vigente. A la finalización del contrato, los documentos que puedan obrar en poder de la empresa adjudicataria serán objeto de entrega al Instituto de la Mujer en su totalidad
 - Cuando sea procedente, mediante dictamen justificativo de la empresa mantenedora, se pondrá en conocimiento del Instituto de la Mujer la necesidad de realizar la inspección de las instalaciones por personal facultativo reconocido por Órgano competente de la Comunidad de Madrid.
 - El mantenimiento operativo y funcional del sistema de saneamiento y fontanería general de las instalaciones, realizando las reposiciones de elementos que en su caso procedan.

4.3.- Alcance y tareas a desarrollar en materia de COMUNICACIONES

Atención general a las instalaciones y equipos de telefonía, sonido, grabación, y soporte de comunicaciones. Esta labor comprenderá:

- Mantenimiento continuo de las instalaciones y equipos de sonido y grabación en los salones de actos, ubicados en el edificio de la C/Condesa de Venadito 34 de Madrid.
- Recepción y colaboración, en la medida que se demande, con el personal técnico del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad que prestan soporte en comunicaciones al Instituto de la Mujer.
- Revisión general, mantenimiento y reparación, en su caso, de las redes de telefonía, incluidas líneas, y puntos de tomas.
- La empresa adjudicataria asegurará la asistencia presencial de una persona especialista con capacidad técnica y con los materiales y medios preciso para asegurar una respuesta inmediata en caso de incidencia durante los actos y actividades que se realicen en el Salón de Actos del



inmueble de la C/ Condesa de Venadito, 34 de Madrid.

4.4.- Alcance y tareas a desarrollar en materia de PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Asegurar la funcionalidad operativa permanente de los sistemas instalados para la protección contra incendios. A tal efecto, esta labor supone:

- Avalar, adoptando las medidas precisas para ello, el cumplimiento de todas las disposiciones vigentes en relación con la instalación de equipos, aparatos y otros componentes del sistema de protección contra incendios.
- Ante una nueva instalación y una vez concluida la misma, la empresa adjudicataria facilitará al Instituto de la Mujer las instrucciones de mantenimiento de la instalación para su correcto uso y conservación.
- Los medios materiales de protección contra incendios se someterán al programa mínimo de mantenimiento que se establece en las tablas I y II del apéndice 2 del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, y comprenderá:
 - Efectuar con medios humanos y técnicos especializados las revisiones periódicas que correspondan de los equipos y sistemas que comprende la instalación.
 - Reparación de averías, roturas y demás desperfectos ocasionados por deterioro, envejecimiento, mal uso, etc, con piezas suministradas por el Instituto de la Mujer.
 - Ejecutar las pequeñas reformas que sean necesarias para mejorar las condiciones de la instalación.
 - Revisión de extintores.
 - Poner en conocimiento del Servicio de Régimen Interior las necesidades periódicas de recarga y retimbrado de extintores y demás elementos que contengan agentes de los sistemas de extinción automática o manual, estando obligada la empresa adjudicataria a llevar a cabo dichos trabajos.

4.5. Alcance y tareas a desarrollar en relación con CERRAJERÍA Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS DE ACCESO Y AUTOMÁTICAS

Se trata de mantener funcional y operativo el conjunto de elementos de cerrajería y



puertas propios de los inmuebles implicados en el presente pliego. A tal fin, la empresa adjudicataria realizará:

- El mantenimiento continuado con pintura, engrase, limpieza de mecanismos, sustitución y/o reparación de cerraduras, pomos, manivelas, ajustes de ventanales metálicos y puertas, cubiertas, pilares, y todo lo que puede entenderse como conservación integral de cerrajería y elementos metálicos exteriores, con inclusión de pequeño material necesario para reparaciones de las ventanas y puertas de acceso a los inmuebles objeto del concurso.
- En particular, el mantenimiento con las reparaciones que ello implique, de las puertas automáticas de carruajes del edificio de Condesa de Venadito, 34.
- Revisión o reparación de los mandos automáticos de apertura y cierre.

4.6.- Actuaciones y tareas a desarrollar en relación con el MANTENIMIENTO DE LA ESTETICA DE LOS INMUEBLES E INSTALACIONES

La labor de mantenimiento, en este apartado, trata de asegurar el mantenimiento de un canon de calidad estética y visual del conjunto de las instalaciones, evitando la sensación de abandono o de decadencia. A tal efecto, las actuaciones a desarrollar suponen:

- Si se produjera alguna avería o desperfecto que suponga el deterioro de la pintura de los pasillos, descansillos, tiros de escalera, despachos y zonas de trabajo, el personal de la empresa adjudicataria deberá proceder a pintar dichas zonas.
- Igualmente se asegurará el mantenimiento de las superficies pintadas tanto interiores como, en particular los elementos exteriores, de acuerdo con una programación a contemplar que suponga una renovación general de la pintura de las instalaciones a la intemperie al menos cada dos años.
- Se asegurará el mantenimiento ordenado de los elementos de mobiliario complementario, materiales de decoración y estéticos, así como cuadros de mando, paneles informativos, y, en general, la conservación, mantenimiento y reposición de los elementos propios de la señalética institucional de los inmuebles. Todo el material para la pintura se proporcionará por el Organismo, correspondiendo a la empresa únicamente la mano de obra.

4.7. Actuaciones y tareas a desarrollar en relación con la JARDINERIA

Las tareas de mantenimiento de jardinería a realizar serán únicamente en la sede central del Instituto de la Mujer en C/Condesa de Venadito 34, y se realizarán con una



periodicidad mínima semanal. Incluirá la mejora y conservación, cuidado, tratamientos preventivos y curativos, poda y limpieza, y en su caso reposición, de la totalidad de los elementos botánicos asociados al inmueble, tanto los situados en el exterior del mismo, como los situados en el interior. A tal fin se desarrollarán las siguientes tareas:

- La empresa adjudicataria proporcionará, sin coste adicional para el Instituto de la Mujer, los materiales que a continuación se indican, con las dosis especificadas:
 - Mantillo: 0,5 m³/area.
 - Abonos complejos: 60-125 gr/m²
 - Productos fitosanitarios: según necesidades
 - Semillas: 50-60 gr/m²
- La empresa adjudicataria revisará de forma permanente la situación de la totalidad de las plantas de interior y exterior, con la continuidad mínima establecida que podrá aumentarse, en la medida que resulte preciso, para asegurar la perfecta conservación y mantenimiento de la vegetación. En caso de pérdida de elementos vegetales procederá a su inmediata sustitución, en la medida que la fenología propia de las especies así lo permita, de forma que se asegure una continuidad estable en las coberturas vegetales propias del inmueble.
- La empresa adjudicataria pondrá a disposición del Instituto de la Mujer los siguientes medios, cuando sean necesarios: vehículos, maquinaria o herramientas u otros que sean precisos para las labores a desarrollar y para la realización del servicio. El Instituto de la Mujer pondrá a disposición de la Empresa un lugar donde depositar la maquinaria, y los materiales necesarios para el cumplimiento de este servicio.
- El agua consumida en tareas de riego será de cuenta del Instituto de la Mujer. La Empresa adjudicataria no utilizará más agua que la estrictamente necesaria para el riego, cuidando que no se produzcan pérdidas de la misma por bocas de riego mal cerradas o cualquier otro motivo, avisando inmediatamente a la propiedad, cuando se produjera alguna avería.
- Si, por el incorrecto cumplimiento de este extremo, o de la realización de los riegos, se produjeran derrames de agua, erosiones del terreno u otros perjuicios, la Empresa restablecerá, por su cuenta, la situación primitiva de toda la zona dañada y abonará, en su caso, el importe del volumen del agua derramada.

4.8.- Actuaciones y tareas a desarrollar en relación con la DESRATIZACION Y DESINSECTACIÓN

La empresa adjudicataria deberá realizar las tareas de desinfección, desinsectación y



desratización general de las instalaciones. Las tareas a desarrollar serán las que como consecuencia de la evolución en su dinámica de las poblaciones de estas especies plaga sean precisas. En cualquier caso, y como mínimo, deberán realizarse:

- Tratamientos de desinfección, desratización y desinsectación con periodicidad trimestral.
- Aplicación de insecticida y raticida cuantas veces sea necesario, para prevenir la existencia de insectos y/o roedores, o para su exterminio, en su caso; En este caso, los avisos serán atendidos antes de 24 horas desde la notificación.
- Revisiones periódicas, una vez al mes, para comprobar la eficacia de tratamientos y revisar las trampas o cebos.
- Tratamientos de choque, si fuera necesario, ante determinadas plagas estacionales.

4.9.- Otras actuaciones y tareas a desarrollar con CARÁCTER GENERAL y contenido inespecífico.

Adicionalmente a lo anterior, la empresa con su personal destinado deberá estar en condiciones de realizar tareas inespecíficas ligadas al mantenimiento y funcionamiento general de las instalaciones y de los servicios, que no supongan, lógicamente, ninguna actuación de carácter técnico o administrativo. Se incluyen aquí actuaciones generales como:

- Pequeñas reparaciones de elementos puntuales de mobiliario, papelería o similar, al objeto de asegurar su funcionalidad operativa.
- Movimiento de enseres y mobiliario. Recepción, distribución y almacenamiento de elementos, equipos y materiales.
- Desplazamientos de equipos, materiales y personas.

5. MEDIOS PERSONALES

Para el desarrollo de las funciones antes señaladas la empresa deberá destinar al personal propio que estime pertinente. En cualquier caso, el personal mínimo que se considera necesario para realizar este servicio y que, en cualquier situación y condición, deberá ser puesto al servicio de su ejecución, será:



- 2 Técnicos/as en climatización con conocimientos en electricidad y/o electromecánica, con categoría de Oficial de Primera; con jornada laboral de 8,00 h a 17,00h de lunes a viernes.
- Un mozo/a polivalente, que realizará movimiento de enseres y mobiliario mediante medios mecánicos o humanos así como recepción, clasificación, almacenamiento y distribución de todo tipo de bienes materiales con jornada de 8,00 h a 17,00h, de lunes a viernes.
- Un jardinero, que realizará sus tareas en horario de 8,00 a 17:00 h, un día a la semana, entre los meses de enero a abril y de octubre a diciembre y 2 días por semana, entre los meses de mayo a septiembre.
- Un conductor de turismo (sin vehículo), con carnet de conducir tipo B, para reparto de documentación, paquetería y enseres y traslado de personas, con jornada de 40 horas semanales, de lunes a viernes, con el horario que determine el Instituto de la Mujer. Las multas y sanciones de cualquier tipo que obedezcan a infracciones cometidas por el conductor de los vehículos, serán por cuenta de la empresa contratista.
- Un/a Ingeniero/a Técnico/a, que será responsable de supervisar y asesorar al personal técnico anteriormente mencionado, que acudirá a las instalaciones tantas veces como fuera necesario, por lo que deberá estar siempre localizable a cualquier hora del día o de la noche, los 365 días del año. También, emitirá informes detallados y pormenorizados sobre el estado de las instalaciones cuando le sean requeridos. Esta persona actuará como interlocutor único de la empresa con el Servicio de Régimen Interior, a efectos de comunicaciones, instrucciones, y notificaciones.

Salvo en este último caso, la ubicación física de este personal será en el edificio de la Sede Central del Instituto de la Mujer, sito en la calle Condesa de Venadito, 34 de Madrid, desde donde se efectuarán los desplazamientos que sean necesarios al resto de los edificios. El transporte de los Oficiales a dichos edificios será por cuenta de la empresa adjudicataria.

Dada la necesidad de que el personal de mantenimiento conozca las instalaciones, para cumplir adecuadamente su cometido, la empresa adjudicataria asignará a los Técnicos con carácter fijo y no podrá sustituirlos, salvo causa justificada y siempre con la autorización previa de la responsable de Régimen Interior.

La empresa adjudicataria facilitará el vestuario adecuado y todos los medios materiales necesarios para el desarrollo de la labor, al personal su cargo.

La empresa asegurará que no existe ningún tipo de relación laboral entre ella y sus empleados de la que pueda derivarse responsabilidad alguna, laboral, mercantil o administrativa para con los mismos por parte de la Administración.



6. MEDIOS MATERIALES

Serán por cuenta del adjudicatario los siguientes materiales:

- Útiles y herramientas de mano necesarias para ejecutar el trabajo propio de su especialidad profesional.
- Instrumentos de medida para verificar el funcionamiento y control de las instalaciones.
- Medios auxiliares adecuados para la realización de la tarea de mantenimiento, tales como equipos de elevación de cargas (grúas) y andamios, para cuando su utilización sea necesaria.
- Dispondrá de medios y elementos de protección necesarios, tanto para las instalaciones como para el personal, cumpliendo en todo momento la normativa de seguridad laboral existente.

La empresa adjudicataria deberá presentar al inicio de la ejecución del contrato la relación de las herramientas que pone a disposición del Instituto de la Mujer y que estarán ubicadas en la sede central del Instituto, en la C/ Condesa de Venadito, 34.

El Instituto de la Mujer facilitará los siguientes materiales:

- Los de uso continuado en los equipos y en las instalaciones.
- Aquellos que sea necesario sustituir por rotura o desgaste.

Estos materiales, podrán ser facilitados por el adjudicatario, a requerimiento del Instituto de la Mujer, previa aceptación del correspondiente presupuesto, y abonados en facturación independiente de la prestación del servicio.

7.- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

7.1.- De carácter general.

- Realización de un mantenimiento preventivo de las instalaciones referidas en el apartado 4 del presente pliego, de acuerdo con un plan de trabajo a desarrollar por la empresa adjudicataria, dentro del primer mes de la fecha de adjudicación del contrato y que cumplirá como mínimo con las recomendaciones y normativa vigente en materia de mantenimiento de instalaciones.
- El adjudicatario asumirá el coste de las revisiones periódicas obligatorias que



- hayan de realizarse por organismos de control autorizados.
- Será responsabilidad del adjudicatario la notificación al Servicio de Régimen Interior del Instituto de la Mujer de cualquier cambio de la legislación durante la vigencia del contrato que obligara a la modificación total o parcial de las instalaciones. Si no realizase esta notificación y como consecuencia hubiera lugar a sanción administrativa, el importe de la misma le sería descontado de la facturación al adjudicatario.
 - Cada dos meses, la empresa adjudicataria, emitirá un informe detallando el estado de conservación de las instalaciones, las anomalías o incidencias que hubieran surgido y una planificación temporal de su reparación. Dicho informe, que tiene como finalidad facilitar información sistematizada y resumida de la prestación del servicio, se presentará al Servicio de Régimen Interior del Instituto de la Mujer antes del día 10 del periodo bimensual correspondiente.
 - Cualquier defecto o rotura que se descubra con posterioridad a la firma del contrato y que no pueda ser atribuida a consecuencia del uso, será reparada por la empresa adjudicataria, sin cargo alguno para la Administración.
 - Si para la reparación de cualquier avería o para el mantenimiento ordinario de las instalaciones se hace necesaria la adquisición de alguna pieza o elemento para las instalaciones o equipos objeto de esta contratación, la empresa adjudicataria podrá suministrarlo, previa autorización del Instituto de la Mujer y su abono será efectuado en facturación independiente de la correspondiente al mantenimiento habitual.
 - Cuando se produzcan roturas o averías, el Instituto de la Mujer podrá solicitar y la empresa adjudicataria deberá emitir, informe detallado y pormenorizado, en el que se señalen, como mínimo, los siguientes aspectos:
 1. Descripción técnica exhaustiva de la avería y rotura, con datos suficientes para identificarla y valorarla.
 2. Posibles soluciones a adoptar para su reparación, señalando la viabilidad técnica de cada una, respaldada por datos y argumentos técnicos.
 3. Planificación temporal de la reparación.
 4. Presupuesto estimativo del arreglo, en el caso de no estar incluido en el objeto de este contrato.
 - Los trabajos objeto de contratación tendrán carácter preventivo/correctivo de los equipos, debiendo proporcionar la empresa adjudicataria la dirección técnica necesaria para el buen funcionamiento de los mismos, así como informar periódicamente al Instituto de la Mujer del estado general de las instalaciones y de las mejoras susceptibles.



- El servicio incluirá la asistencia técnica urgente para atender averías que impidan el normal funcionamiento de los equipos. Quedan excluidos los avisos de averías causados por fuerza mayor, siendo su reparación facturada independientemente, con la previa autorización del Instituto de la Mujer.
- Todos los materiales, que por necesidades de los equipos fueran objeto de reposición, serán objeto de suministro por el Instituto de la Mujer.
- En aquellos trabajos que sea necesaria alguna modificación de la instalación original, será de obligado cumplimiento la presentación de una oferta económica y la aprobación de ésta por parte del Instituto de la Mujer.
- Revisar, mantener y comprobar los aparatos, equipos o instalaciones de acuerdo con los plazos reglamentarios, utilizando recambios y piezas originales.
- Conservar la documentación justificativa de las operaciones de mantenimiento que realicen, en las que se detallarán sus fechas de ejecución, resultados e incidencias, elementos sustituidos y cuanto se considere digno de mención para conocer el estado de operatividad del aparato, equipo o sistema cuya conservación se realice.
- Comunicar al titular de los aparatos, equipos o sistemas, las fechas en que corresponde efectuar las operaciones de mantenimiento periódicas.
- La empresa adjudicataria tendrá un servicio 24 horas, noches, sábados, domingos y festivos, para cuando, de forma excepcional, sea necesario atender tareas de mantenimiento por averías u otras causas no previstas y que no puedan ser solucionadas con el personal de plantilla.
- El adjudicatario deberá poner a disposición del contrato un equipo de respuesta rápida, compuesto por especialistas específicos, que deberán acudir al centro que corresponda en caso de emergencia por parada o avería de alguna parte de las instalaciones contratadas o por la realización de alguna operación de mantenimiento que implique especial riesgo.
- El personal adscrito al contrato realizará las tareas de mantenimiento preventivo, correctivo y modificaciones, con garantía total por mano de obra y sin coste adicional alguno para la atención de averías que se produzcan en las instalaciones fuera de la jornada laboral establecida, durante los 365 días del año.
- El adjudicatario estará obligado a realizar las reparaciones que se necesiten y que no estén incluidas en este Pliego, previa presentación del correspondiente Proyecto y la conformidad del mismo por parte de los Servicios Técnicos Municipales, si ello fuera necesario, siendo por cuenta del adjudicatario la mano de obra necesaria.



- Si la administración modificase el horario, el adjudicatario vendrá obligado a adaptarse al que en consecuencia se determine, siempre que no suponga incremento en el número de horas semanales.
- La empresa adjudicataria tiene la obligación de facilitarle la ropa de trabajo y prendas de protección personal requeridas por las Normas de Seguridad e Higiene en el Trabajo a los trabajadores que prestan sus servicios en el Instituto de la Mujer.
- El Instituto de la Mujer podrá solicitar al adjudicatario el cambio de personal que preste servicios en el Centro si se considera que no se adapta de forma adecuada a las características de dicho Centro, o bien por una manifiesta y reiterada dejación en la prestación del servicio encomendado.
- Asimismo deberá poner a disposición del contrato teléfonos móviles adecuados para la localización urgente del personal de mantenimiento.
- La mano de obra de las reparaciones no incluidas en el contrato de mantenimiento, que realice el personal destinado en el Instituto de la Mujer, no podrá facturarse, siempre que los trabajos se realicen dentro de la jornada laboral contratada.
- Quince días antes de la finalización del contrato, la empresa adjudicataria deberá entregar un informe completo del estado de todas y cada una de las instalaciones.

7.2.- De carácter específico

7.2.1.- En materia de Electricidad.

El adjudicatario deberá presentar certificado o título, con validez ante la Comunidad de Madrid, de estar inscrito en el Registro Industrial de Instalaciones eléctricas y de climatización.

Igualmente facilitará al Servicio de Régimen Interior los partes de energía eléctrica y cualquier otra información que se solicite, relacionada con las instalaciones o prestaciones contratadas.

7.2.2.- En materia de Climatización.

La empresa adjudicataria pondrá los medios necesarios para que el mantenimiento de la bomba de calor y la enfriadora, situada ambas en la azotea del edificio principal, se realice por la empresa fabricante de las mismas, incluyendo cuatro revisiones al año.

Serán a cargo de la empresa adjudicataria los permisos y revisiones reglamentarias



periódicas, que estén establecidas o se establezcan por los Organismos competentes.

La empresa adjudicataria deberá estar registrada como empresa instaladora o mantenedora en el órgano competente de la Comunidad de Madrid, de conformidad con la normativa vigente.

7.2.3. – En materia de Protección contra incendios.

La empresa adjudicataria realizará las revisiones periódicas reglamentariamente establecidas de todos los elementos de las instalaciones contra incendios incluido el alumbrado de emergencia y señalización.

Deberá estar inscrita en el Registro de Instaladores y Mantenedores de la Comunidad de Madrid.

La empresa adjudicataria proporcionará la documentación sobre el cumplimiento del programa de mantenimiento indicando como mínimo según el Apéndice 2 del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios; dicha documentación incorporará como mínimo:

- Las operaciones efectuadas.
- El resultado de las verificaciones y pruebas.
- Detalle de la sustitución de aquellos elementos defectuosos que se haya realizado.

8.- REVISIONES Y REPARACIONES

La empresa adjudicataria dará aviso al Servicio de Régimen Interior, con un plazo mínimo de 24 horas, de las fechas en que se realizarán las revisiones y aquellas reparaciones programadas.

Los partes de revisiones y reparaciones serán entregados al Servicio de Régimen Interior en el plazo de siete días desde la fecha de su realización.

Dichos partes se realizarán en modelos de impreso que ha de ser presentado por la empresa adjudicataria, al inicio del contrato.

9.-PRESUPUESTO DE ACTIVIDADES NO ORDINARIAS

Antes de comenzar cualquier reparación no incluida en las labores ordinarias de mantenimiento de instalaciones, se facilitará al Instituto de la Mujer presupuesto previo para su aprobación, teniendo en cuenta que en todas las reparaciones se considerará incluida la mano de obra necesaria para resolución de averías, cualquiera que sea la causa



que la motive.

10.-FICHAS DE MANTENIMIENTO

Al hacerse cargo del servicio objeto del presente pliego, el contratista establecerá unas fichas de control, en las que anotará, aparte de las características de los distintos elementos, las fechas en las que se produzcan las revisiones, averías que se presenten, reparaciones y demás incidencias, así como el estado en que se encuentren al hacerse cargo del servicio.

Una copia de las fichas quedará en poder del Instituto de la Mujer, que deberá dar validez al contenido inicial de las mismas.

Madrid, 21 de Agosto de 2014

LA JEFA DE SERVICIO DE REGIMEN INTERIOR



Fdo.- Julia Garcia Garcia

Vº Bº
LA SECRETARIA GENERAL
P.S. según Resolución de 28-02-2014
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PROGRAMAS



Fdo.- Jesús Casas Grande



ANEXO I – EQUIPOS OBJETO DE MANTENIMIENTO

La relación que a continuación se acompaña pretende describir las instalaciones básicas de cada inmueble contemplado en el presente pliego. Fundamentalmente se han detallado aquellos que son objeto de mantenimiento preventivo.

La descripción de dichas instalaciones no es exhaustiva, siendo en cualquier momento susceptibles de modificación por ampliación, sustitución o cambio.

1. MANTENIMIENTO DE ELECTRICIDAD

1.1.- Condesa de Venadito, 34 (Sede Central)

- 1 Cuadro general de distribución
- 8 Cuadros parciales, con la siguiente localización:

Edificio Principal

- 3 cuadros – Planta Baja
- 1 cuadro – Planta Primera
- 1 cuadro – Planta Segunda
- 1 cuadro – Planta Tercera

Edificio Anexo :

- 1 cuadro – Planta Primera
- 1 cuadro – Planta Segunda

1.2.- Cayetano Pando, 19, planta semisótano

- 1 Cuadro general

1.3.- Plaza de Juan Zorrilla 2,1º

- 1 Cuadro general
- 2 Video porteros

1.4.- Bravo Murillo 4

- 4 Cuadros eléctricos
- 1 Montacargas

2. CLIMATIZACION

2.1.- Condesa de Venadito, 34 (Sede Central)

C/ CONDESA DE VENADITO, 34
28027 MADRID
TEL: 91 452 85 22
FAX: 91 452 87 86





- 1 Cuadro de bombas:
 - 2 Bombas de Frío : Grupo 5 y Grupo 6
 - 4 Bombas de Calor: Grupo 1, Grupo 2, Grupo 3 y Grupo 4.
- Vaso de Expansión.
- 1 Cuadro de frío y calor
- Bomba de calor circuito primario DAIKIN mod. UWYE60MY1
- Enfriadora de apoyo al circuito primario DAIKIN mod. EUWA30FSDW1
- Deposito de agua de alimentación de la climatización (50.000 litros).
- 14 Fan-coils
- 15 Equipos autónomos de aire acondicionado
- Extractores: En aseos del edificio principal y aseos del edificio anexo y en la cocina.

2.2. - Plaza Juan de Zorrilla nº 2, 1º

- 12 split R-410

2.3.- Bravo Murillo nº 4, bajo

- 3 máquinas de refrigeración
- 3 condensadoras

3. MANTENIMIENTO DE EQUIPOS E INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

3.1. Condesa de Venadito, 34 (Sede Central)

- 53 Extintores diversos tipos
- 14 Bocas incendio equipadas
- Centrales de control (3 Aguilera, 1 Cofen)
- 130 Detectores
- 17 Pulsadores
- 13 Campanas
- Botellas de F13
- Botella de NAF 3
- Pilotos indicadores de acción luminosa en cada despacho
- Grupo de presión contra incendios, compuesto por dos bombas: 1ª Bomba Jockey y 2ª Bomba principal.
- Aljibe contra incendios: capacidad 40.000 litros.

3.2. Cayetano Pando, 19

- Extintores diversos tipos
- Campanas alarma





3.3. Plaza de Juan Zorrilla nº 2, 1

- Extintor de CO2
- Extintores de Polvo

3.4. Bravo Murillo nº4, bajo

- Extintores de CO2
- Extintores de Polvo
- Extintor de agua

4. COMUNICACIONES

4.1. Condesa de Venadito 34.

- Equipo de sonido y grabación del Salón de Actos dotado con:
 - Vídeo SONY
 - DVD LG
 - ECUALIZADOR img
 - OPTIMUS
 - Selector PC
 - DUBOX 101, Distribuidor relacionado con el Pax de prensa.
 - Matriz audio-video
 - MTX 444, SAVIS 180.
 - POWER AMPLIFER, S.O.D PROFESSIONNEL. Altavoces
 - HP 1000, F.B.T.
 - YAMAHA PLETINA cassette
 - Equipo de traducción simultánea Traducción OPTIMUS
 - Cañón de proyección fijo
 - Instalación de varios enchufes y cableados
 - Cañón de proyección portátil
 - Consola Creston

5. CERRAJERIA

5.1. Condesa de Venadito, 34

- Puertas de acceso al edificio
- Puertas automáticas de acceso carruaje
- Elementos generales metálicos de exterior. Vallas, elementos de protección y pergolas



UNIÓN EUROPEA
FONDO SOCIAL EUROPEO
El FSE invierte en tu futuro

MINISTERIO
DE SANIDAD. SERVICIOS SOC.
E IGUALDAD

INSTITUTO DE LA MUJER



5.2. Cayetano Pando, 19

- Puerta de acceso al inmueble

5.3. Juan Zorrilla nº 2, 1

- Puerta de acceso al inmueble

5.4. Bravo Murillo nº 4, bajo

- Puerta de acceso al inmueble

6. FONTANERIA

6.1.- Condesa de Venadito 34

Distribuidos por los dos edificios principal y anexo y por las distintas plantas:

- 21 lavabos
- 22 inodoros
- 7 urinarios
- 6 Termos, de distintas capacidades y modelos
- 3 Fuentes de agua, de distintos modelos.

6.2. - Bravo Murillo 4, bajo

- 2 contadores de agua
- 9 tazas
- 7 urinarios
- 1 Termo
- 2 vertederos
- 11 lavabos

6.3.- Plaza Juan Zorrilla, nº 2, 1º

- 4 cabinas
- 24 lavabos
- 1 vertedero
- 2 urinarios



UNIÓN EUROPEA
FONDO SOCIAL EUROPEO
El FSE invierte en tu futuro

MINISTERIO
DE SANIDAD, SERVICIOS SOC
E IGUALDAD

INSTITUTO DE LA MUJER



ANEXO II – EQUIPOS OBJETO DE MANTENIMIENTO

1. ELECTRICIDAD

Instituto de la Mujer		MANTENIMIENTO						Hoja 1
ACTUACIÓN		PERIODO						
		D	S	M	T	ST	A	
A) CUADROS DE DISTRIBUCIÓN DE BAJA TENSIÓN								
	Limpieza de embarrados.				X			
	Limpieza de elementos y aparellaje de potencia.				X			
	Limpieza de cuerpos extraños en cabinas.				X			
	Revisión de conexiones eléctricas y apriete de las mismas en circuitos de potencia.				X			
	Comprobación del estado de cortocircuitos, verificando la presión, calibre y tipo de fusibles.				X			
	Revisión general de carpintería metálica y fijaciones de elementos embarrados.				X			
	Revisión de las líneas de enlace entre salidas de transformadores y entrada a cuadro, su aislamiento, trazado y cinchado				X			
	Revisión de la puesta a tierra del cuadro y verificación de las conexiones.				X			
B) CUADROS EN GENERAL								
	Comprobación visual del estado de interruptores, así como lámparas de señalización, que deberán ser repuestas inmediatamente en caso de hallarse fundidas.	X						
	Toma de lectura de consumos.	X						
	Inspección de líneas para detectar posibles calentamientos.			X				
	Reparaciones y cambios de elementos en los supuestos necesarios de cualquier parte de las instalaciones de los edificios en caso de emergencia.			X				
	Verificación de la temperatura y la intensidad tantas veces como sea preciso. Los datos quedarán recogidos en una hoja de revisión							
	Verificación del buen funcionamiento de los medios de protección tales como interruptores magnetotérmicos y diferenciales.						X	
C) ALUMBRADO								
	Revisión, sustitución y reparación de tubos, reactancias, cebadores, portalámparas y otros referidos a las instalaciones, así como traslado y nuevas instalaciones de luminarias cuando fuesen requeridas.	X						
	Revisión de pasillos, escaleras y aseos.	X						
D) RED DE TIERRAS								
	Revisión de las existentes en todo el edificio, inspección, medición y riego de las mismas			X				

D: Diario - S: Semanal - M: Mensual - T: Trimestral - ST: Semestral - A: Anual



2. CLIMATIZACION

Instituto de la Mujer								Hoja 2
CLIMATIZACIÓN: ACTUACIÓN BOMBA DE CALOR Y FRÍO		PERIODO						
		D	S	M	T	ST	A	
Bombas de circulación o alimentación								
Puesta en marcha de todas las bombas y comprobación de su correcto funcionamiento con ausencia de ruidos extraños.		X						
Comprobación del sistema calor / frío de cojinetes y presa-estopas.		X						
Comprobación de que los desagües del sistema de refrigeración y del goteo de prensa-estopas no están obstruidos.		X						
Comprobación del nivel de aceite y relleno en caso necesario.				X				
Comprobación de la correcta alineación de motor bomba corrigiéndola si procede.			X					
Comprobación del estado de los acoplamientos y sustitución si procede.								
Cambio de bomba de funcionamiento por la reserva.			X					
Comprobación de la ausencia de vibraciones y corrección de éstas.			X					
Lubricación y engrase de cojinetes y rodamientos.				X				
Comprobación de ausencia de excesivo calentamiento del motor y cojinetes de la bomba.				X				
Limpieza de filtros de aspiración.				X				
Comprobación de las presiones de aspiración e impulsión de la bomba.				X				
Comprobación de la potencia absorbida por el motor.							X	
Comprobación de la perfecta regulación de los térmicos.							X	
Revisión total de las bombas y sus motores incluyendo:								
- Limpieza y observación del desgaste de la turbina.							X	
- Limpieza del cuerpo de bomba.							X	
- Revisión del eje y chavetero, comprobación de gases.							X	
Comprobación del desgaste de los cojines y sustitución si procede.								
Reposición de juntas.								
Reposición de los espárragos, tuercas y tornillos que lo necesiten.							X	
Montaje de todos los elementos de la bomba, comprobando:								
- Nivelación de platos de acoplamiento motor-bomba.								
- Verificación del perfecto estado de las juntas de acoplamiento								
- Alineación de la bomba.								
Pintura de las partes necesarias.								
Cada período de trabajo previsto para los rodamientos.								
Iguales revisiones que las anuales.								
Comprobación, reparación o sustitución de termostatos.				X				
Comprobación y reparación de los compuestos existentes en las conducciones de aire.				X				
Cambio de filtros en todos los climatizadores y fan-coils y aires acondicionados					X			

D: Diario - S: Semanal - M: Mensual - T: Trimestral - ST: Semestral - A: Anual



3. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Instituto de la Mujer								Hoja 3
ACTUACIÓN		PERIODO						
		D	S	M	T	ST	A	
Revisión instalaciones								
-Las operaciones a realizar son indicadas en las Tablas I y II del R.D. del Ministerio de Industria nº 1942/93					X			

D: Diario - S: Semanal - M: Mensual - T: Trimestral - ST: Semestral - A: Anual



MINISTERIO
DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES
E IGUALDAD

SECRETARÍA DE ESTADO DE
SERVICIOS SOCIALES E
IGUALDAD
DIRECCION GENERAL PARA
LA IGUALDAD DE
OPORTUNIDADES

INSTITUTO DE LA MUJER

SECRETARIA GENERAL

4.- COMUNICACIÓN

Mantenimiento anual de los equipos

Soporte técnico los días puntuales que se celebren eventos en los salones de actos.



5.- CERRAJERIA

Instituto de la Mujer								Hoja 4
	ACTUACIÓN	PERIODO						
		D	S	M	T	ST	A	
	Visitas donde se realizarán los siguientes trabajos: <ul style="list-style-type: none">- Engrase de los mecanismos- Regulación de los pestillos de cierre- Ajustes de puertas y cerco- Engrase de bisagras- Regulación del cierre automático- Ajustes de muelles- Ajustes de cierres de ventanales metálicos y puertas				X			
	Servicio de Urgencias 24 horas							

D: Diario - S: Semanal - M: Mensual - T: Trimestral - ST: Semestral - A: Anual



6.- JARDINERIA

El servicio que se ha de prestar en la totalidad de dichas zonas verdes ornamentales, se engloba en los siguientes grupos de labores:

- Conservación
- Reposición
- Podas
-

Labores de Conservación

El conjunto de labores que han de realizarse para conservar las zonas verdes en perfecto estado botánico y ornamental, serán los siguientes:

- a) Riegos.
- b) Siega de céspedes.
- c) Resiembra de céspedes.
- d) Recorte y poda con tijeras.
- e) Abonados.
- F) Aireación.
- g) Entrecavado y escarda.
- h) Rastrillado.
- i) Limpiezas.
- j) Prospección, diagnóstico y tratamientos fitosanitarios.

Las anteriores labores se realizarán ajustándose a las condiciones particulares que, para cada uno de ellas, se detallan a continuación:

- a) **Riegos:** Los elementos vegetales se regarán teniendo en cuenta las condiciones climatológicas y de las especies de plantas existentes, de forma que todos los elementos vegetales se encuentren en suelo, con el porcentaje de agua útil necesaria para su normal crecimiento y desarrollo.
- b) **Siega de los céspedes:** Se realizarán con la frecuencia precisa para que la hierba no alcance una altura tal que, estética o fisiológicamente, suponga un perjuicio para el césped, entendiéndose una altura no superior a los 10 cm. En los meses de parada vegetativa será suficiente una siega cada dos meses, y en los meses de actividad vegetativa una siega cada 10 días, aproximadamente.
- c) **Siembra de céspedes:** En caso necesario se efectuará procurando que la época no coincida con la de máximas temperaturas; previamente, se realizará un pase de motocultor, incorporando al terreno abono mineral (60-125 gr. m²) y abono orgánico (0,5 m³/área). Se realizará un rastrillado de la zona e, inmediatamente después, se extenderá la semilla, la cuál se cubrirá con mantillo orgánico fermentado, intentando que la capa tenga aproximadamente, 1 cm. de espesor.
- d) **Recorte y podas con tijeras:** Se realizarán en la forma y época precisa para la mejor vegetación de las plantas.

El seto de Cupressus se recortará dos veces al año, meses de marzo y octubre.

- e) **Abonados:** El abonado de los céspedes se efectuará dos veces al año, durante los meses de enero o febrero, a base de un recebado con mantillo orgánico fermentado y a



razón de 0,5 m³/área; en primavera se incorporará abono químico, a razón de 60/125 gr./m². La fórmula y dosis de abonado químico dependerá de las condiciones físico-químicas del suelo y estado vegetativo del césped, recomendándose como norma general, el uso de un abono completo; pero, en todo caso, la decisión final será del técnico o técnicos responsables.

- f) **Aireación:** Para facilitar la aireación del terreno se pasará por las praderas, al menos dos veces al año, el rulo de púas; como norma general, en otoño y primavera.
- g) **Entrecavado y escarda:** La parte de las zonas verdes dedicadas a plantas se entrecavará frecuentemente, de forma que no existan malas hierbas y que se mantenga la buena estructura del suelo. La frecuencia dependerá de la época del año, debiendo ser mayor en primavera – verano.

A los arbustos plantados en zona de jardineras existentes se les dará dos entrecavados, como mínimo: uno en primavera y otro en otoño, de una profundidad del orden de 12/15cm., y sin que afecte, en ningún caso, al sistema radicular.

Las escardas y cavas a realizar serán las necesarias para mantener las zonas verdes libres de malas hierbas.

- h) **Rastrillado:** Todos los terrenos de cualquiera de las zonas serán rastrillados frecuentemente y, en particular, después de cada labor de entrecavado.
- i) **Limpiezas:** El personal dedicará una atención constante y meticulosa a la limpieza de todas las superficies comprendidas dentro del perímetro de las zonas verdes.

Esta labor consistirá en la eliminación tanto de la vegetación de crecimiento espontáneo (malas hierbas, malezas, etc.), hojas caídas, restos de labores de siega, recortes y podas, como de los desperdicios y basuras que, por cualquier procedimiento, lleguen a las zonas que son objeto de este servicio.

Estas labores no se limitan al barrido, recogida y amontonamiento de las indicadas materias dentro de las superficies verdes, sino que ha de completarse con la retirada inmediata de todas ellas fuera del recinto de las zonas verdes.

- j) **Prospección, diagnóstico y tratamientos fitosanitarios:** En las fechas oportunas se realizarán los tratamientos preventivos necesarios para impedir la iniciación o propagación de cualquier enfermedad o plaga que pudiera aparecer en algunos de los cultivos o terrenos de las zonas verdes, así como la enfermedad o plaga, una vez desarrollada.

En la aplicación de estos tratamientos se utilizarán medios, productos selectivos de contrastada baja fototoxicidad y eficaces.

La Empresa pondrá a disposición del servicio el asesoramiento técnico de expertos en detección de plagas y enfermedades y tratamientos fitosanitarios.

A.1.2. Labores de Reposición.

Estas labores consistirán en la sustitución, renovación o resiembra de las plantas permanentes o de temporada y que hubieran perdido o mermado, considerablemente, sus características ornamentales, o bien que su precario estado botánico haga prever tal situación para un futuro próximo.



En el caso de las plantas de temporada, las plantaciones se efectuarán todos los otoños y primaveras, en igual superficie y con igual densidad que la que existía anteriormente.

Para las reposiciones que se efectúen se utilizarán semillas, plantas, etc. Idénticas, en sus características, a las que, en el momento de la sustitución, reunía el conjunto del que ha de formar parte.

A.1.3. Labores de Poda.

Se realizará la poda en la época invernal, efectuándolo de tal manera que no perjudique, ni estética ni biológicamente, a la especie. Se aplicarán productos cicatrizantes en todos los cortes efectuados que lo requieran para prevenir enfermedades y pudriciones.

Se realizará atendiendo a las características individuales de cada especie.