



Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas
CONCEJALÍA DE URBANISMO

PLIEGO DE CONDICIONES
TÉCNICAS PARA EL
MANTENIMIENTO DE
INSTALACIONES DE
CALEFACCIÓN Y ACS EN
CENTROS Y EDIFICIOS
DEPENDIENTES DEL
AYUNTAMIENTO DE
LAS TORRES DE COTILLAS

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE LAS TORRES DE COTILLAS

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA EN CENTROS Y EDIFICIOS DEPENDIENTES DEL AYUNTAMIENTO DE LAS TORRES DE COTILLAS

1.) OBJETO

El presente Pliego, tiene por objeto la elaboración de las condiciones técnicas del contrato de mantenimiento de las instalaciones de: CALEFACCIÓN y ACS de los diferentes centros y edificios dependientes del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas, que a continuación se detallan:

- Colegio Público CERVANTES
- Colegio Público VALENTÍN BUENDÍA
- Colegio Público VISTA ALEGRE
- Colegio Público SAN JOSÉ I
- Colegio Público SAN JOSÉ II
- Colegio Público EL PARQUE
- Colegio Público JOAQUÍN CANTERO
- Polideportivo Municipal
- Pabellón Polideportivo
- Guardería Municipal LA SALCEDA
- Guardería Municipal LA TITINA

Las instalaciones de CALEFACCIÓN y ACS de los centros y edificios recogidos anteriormente están recogidas con detalle en el ANEXO I adjunto al presente Pliego.

2.) REGLAMENTACIÓN

Todas las operaciones de mantenimiento de las instalaciones incluidas en el presente Pliego, se atenderán a lo dispuesto en:

- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas complementarias (IT) y apéndices (Real Decreto 1.027/2007 de 20 de Julio; BOE 29 de Agosto 2007) y modificaciones posteriores, así como los documentos reconocidos (artículo 6 del RITE) y otra reglamentación aplicable (artículo 8 del RITE).
- Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ICG de 01 a 11. (Real Decreto 919/2006 de 28 de Julio) y Modificaciones posteriores.
- Reglamento de Equipos a Presión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre y Modificaciones posteriores.
- Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por Real Decreto 314/2006 y sus Modificaciones posteriores.
- Ley 6/2006 sobre Incremento de las medidas de Ahorro y Conservación en el Consumo de Agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

3.) JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas (IT) Real Decreto 1027/2007 de 20 de Julio, tiene por objeto establecer las exigencias energéticas y seguridad que deben cumplir las instalaciones térmicas en los edificios destinadas a atender la demanda de bienestar e higiene de las personas.

A efectos de la aplicación del RITE, se considerarán como instalaciones térmicas las instalaciones térmicas las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas.

El RITE se aplicará a las instalaciones térmicas en los edificios de nueva construcción y a las instalaciones térmicas en los edificios construidos, en lo relativo a su reforma, mantenimiento, uso e inspección, con las limitaciones que en el mismo se determinan.

En su Art. 10 del Capítulo II, el RITE, establece que las instalaciones térmicas deben diseñarse y calcularse, ejecutarse, mantenerse y utilizarse, de forma que se cumplan las exigencias técnicas de bienestar e higiene, eficiencia energética y seguridad que establece este reglamento.

Los titulares de las instalaciones térmicas son responsables del cumplimiento del RITE desde el momento en que se realiza su recepción, en lo que se refiere a su uso y mantenimiento y sin que el mantenimiento pueda ser sustituido por la garantía.

El titular de la instalación será responsable de que se realicen las siguientes acciones:

1. Encargar a una empresa mantenedora, la realización del mantenimiento de la instalación térmica.
2. Realizar las inspecciones obligatorias y conservar su correspondiente documentación.
3. Conservar la documentación de todas las actuaciones, ya sean de reparación o reforma realizadas en la instalación térmica, así como las relacionadas con el fin de la vida útil de la misma o sus equipos.

4.) OBJETO DEL CONTRATO

Las instalaciones térmicas para calefacción y ACS deben mantenerse y utilizarse de forma que cumplan las exigencias técnicas de Bienestar e Higiene, Eficacia y Seguridad que establece el RITE.

- En cuanto a Bienestar e Higiene: Deben mantenerse de tal forma que se obtenga una calidad térmica del ambiente, calidad del aire interior, calidad de una dotación de agua caliente sanitaria que sea aceptable para los usuarios del edificio.
- En cuanto a Eficiencia Energética: Deben mantenerse de forma que se reduzca el consumo de energía convencional de las instalaciones térmicas, las emisiones de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos. Los periodos de encendido y apagado de las instalaciones de calefacción, será consensuado por los centros y el Ayuntamiento, en función a los periodos de clase de cada uno de los centros y de funcionamiento de las instalaciones municipales.
- En cuanto a Seguridad: Deben mantenerse de tal forma que se prevengan y reduzca a límites aceptables el riesgo de sufrir accidentes y siniestros capaces de producir daños o, perjuicios a las personas, flora, bienes o al medio ambiente, así como de producir molestias o enfermedades a los usuarios.

4.1.) MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN

Las prestaciones y el rendimiento de las instalaciones y de cada uno de sus componentes, deben mantenerse, durante la vida útil prevista, dentro de los límites establecidos en las correspondientes instrucciones técnicas complementarias del RITE, debiendo para ello, estar bien atendidas por personal técnico cualificado.

4.2.) REGISTRO DE LAS OPERACIONES DE MANTENIMIENTO

Se facilitarán a los centros las instrucciones básicas de uso (Paro y Marcha) de las instalaciones objeto del presente Pliego, así como el Plan de Actuación y Evacuación en caso de emergencia por avería grave.

Todas las instalaciones térmicas, deben de disponer de un registro, que realizará el Adjudicatario, en el que, se recogerán todas las operaciones de mantenimiento realizadas así como las reparaciones que se produzcan en la instalación.

4.3.) INSPECCIÓN PREVENTIVA DE LAS INSTALACIONES

Se realizará por el Adjudicatario, un informe previo de todas las instalaciones de Calefacción y ACS de los diferentes centros, con el fin de prevenir y evitar daños a las instalaciones y obtener un mayor rendimiento energético de las mismas, para lo cual, informará al Ayuntamiento de las averías con su valoración, debiendo presentar dicho informe-presupuesto por escrito justificando la conveniencia o no de su reparación, debiendo esperar la conformidad del Ayuntamiento para realizar cualquier trabajo o reparación.

5.) OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA

1. Será por exclusiva cuenta del Adjudicatario la realización de las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones objeto del presente Pliego, en la forma que se especifica en el articulado del mismo.
2. Será también de exclusiva cuenta del Adjudicatario el pago de su personal, del personal ajeno a que recurra para reparaciones o verificaciones especiales, coste de la Seguridad Social, Materiales, Proveedores, Impuestos y cualquier otro gasto derivado del buen funcionamiento de las referidas instalaciones.
3. El Adjudicatario se ha de comprometer a tomar las medidas necesarias, disponiendo de los medios humanos y materiales adecuados, para la óptima prestación de los servicios objeto del presente Pliego, siendo a su cargo todos estos medios.
4. El Adjudicatario vendrá obligado a proponer al Ayuntamiento las modificaciones de las Instalaciones, motivadas por el cambio de legislación y todo ello dentro de los plazos previstos por las mismas.
5. El Adjudicatario facilitará al Ayuntamiento, todos los datos que éste le requiera acerca de su personal y trabajos realizados para el adecuado control de los mismos.
6. Si durante la vigencia del contrato se modifican total o parcialmente los elementos de las diversas instalaciones, o se adoptasen otros sistemas diferentes, el Adjudicatario queda obligado a aceptar la conservación y mantenimiento de los edificios afectados.
7. El Adjudicatario, facilitará mensualmente al Ayuntamiento, mediante una ficha de registro, todas y cada una de las revisiones de mantenimiento preventivo y correctivo que se hayan realizado en cada centro, así como de las reparaciones que se efectúen y el estado de las mismas, dejando una copia de la misma en un lugar visible dentro de cada Sala de Calderas y entregando otra al Ayuntamiento.

Se facilitará mensualmente al Ayuntamiento, mediante una ficha de registro, todas y cada una de las revisiones de mantenimiento preventivo y correctivo que se hayan realizado en cada centro, así como de las reparaciones que se efectúen, dejando una copia de la misma en un lugar visible dentro de cada Sala de Calderas.

6.) PERIODO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

El Mantenimiento y Conservación de las instalaciones de Calefacción y ACS, al que hace referencia el presente Pliego, se entenderá durante un periodo de 8 meses, comprendido desde: ENERO a ABRIL (ambos incluidos) y desde SEPTIEMBRE a DICIEMBRE (ambos incluidos), de cada año.

El número de visitas que el Adjudicatario deberá realizar a cada centro, será las que en todo momento exija el Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios (RITE) y recogidas en el ANEXO II del presente Pliego, además, y como obligado cumplimiento, las visitas y trabajos siguientes:

- Del 1 al 15 de Septiembre para comprobación y puesta a punto de todas las instalaciones.
- Del 1 al 15 de Octubre para arranque y puesta en funcionamiento de todas las instalaciones.
- Del 15 de Diciembre y el 15 de Enero para revisión, comprobación del estado y funcionamiento a fondo de las instalaciones.
- Del 15 de Marzo y el 15 de Abril, para revisión, comprobación del estado de las instalaciones y apagado- desconexión de las mismas.

En cada uno de estas visitas obligadas, el Adjudicatario, emitirá un informe al Ayuntamiento, en el que recogerá, el estado de cada una de las instalaciones visitadas. En caso de encontrar alguna avería o situación que afecte al correcto funcionamiento de las instalaciones visitadas, las recogerá dentro del mismo informe entregado, con la valoración pormenorizada de cada una de las deficiencias encontradas.

7.) DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO A REALIZAR

Se realizarán todas las operaciones de mantenimiento indicadas en el RITE (Real Decreto 1027/2007 de 20 de Julio) y se realizarán según la Instrucción Técnica IT-3 "Mantenimiento y Uso". Así como las actuaciones que se deban de realizar de obligado cumplimiento del resto de normativa vigente aplicable y relacionada con este tipo de instalaciones, excepto la detección y extinción de la Legionela.

8.) EJECUCIÓN DE LAS OPERACIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y SU FRECUENCIA

La ejecución de las operaciones de mantenimiento preventivo se realizará en visitas periódicas a los distintos centros, recogidos en el listado del ANEXO I del presente Pliego.

Se revisará como mínimo el estado de las instalaciones, efectuando las siguientes operaciones:

- Limpieza del cabezal de combustión (Quemador de la Caldera). **(Una vez al año)**
- Limpieza de la boquilla, electrodos y fotocélulas. **(Una vez al año)**
- Limpieza de filtros y Vaso de Expansión. **(Una vez cada tres meses de funcionamiento)**
- Verificación de estanqueidad del circuito de gasóleo. **(Una vez al año)**
- Comprobación de las presiones del combustible y consumos. **(Una vez al año)**
- Control de combustión. Análisis de opacidad. **(Una vez cada tres meses de funcionamiento)**
- Regulación de los termostatos. **(Una vez al mes)**
- Comprobación y revisión del conexionado eléctrico. **(Una vez cada seis meses)**
- Comprobación del nivel de agua en el circuito de calefacción. **(Una vez al mes)**
- Revisión de los aparatos eléctricos de seguridad, control y maniobra. **(Una vez al mes)**
- Comprobación del nivel del gasóleo en el tanque de almacenamiento. **(Una vez al mes)**
- Comprobación del funcionamiento del grupo de presión de gasóleo. **(Una vez al mes)**
- Comprobación de funcionamiento de la bomba aceleradora de agua. **(Una vez al mes)**
- Comprobación de estanqueidad del circuito de calefacción y purgas de aire del mismo y localización de fugas o pérdidas de agua si las hubiera. **(Una vez al año)**

Asimismo la empresa Adjudicataria, queda obligada a realizar antes del inicio de la temporada de funcionamiento de las instalaciones de Calefacción y ACS, un servicio de puesta en marcha que incluirá la comprobación y llenado del circuito de Calefacción, Purgas de Aire del mismo, la Limpieza de Caldera, Caja de Humos, Chimeneas, y el Repintado de las Tuberías Vistas en la sala de calderas, que lo precisen.

9.) MANTENIMIENTO CORRECTIVO

El Adjudicatario vendrá obligado a realizar las operaciones de mantenimiento correctivo (reparación de averías) que se produzcan en las instalaciones de los distintos centros.

La ejecución de las operaciones de mantenimiento correctivo se realizará de la siguiente forma:

1. A requerimiento del Ayuntamiento, el Adjudicatario acudirá al Centro o Instalación afectado/a en un plazo no superior a 12 horas laborales, sin cargas ni coste adicional para el Ayuntamiento.
2. Cuando hallándose el Adjudicatario efectuando una visita de mantenimiento preventivo en un centro, se detecte la existencia de una avería excluida de las operaciones definidas como de preventivo, y pudiera ser, peligrosa, origen o causa de una avería mayor o del mal funcionamiento de las instalaciones, procederá de forma inmediata a notificarlo al Ayuntamiento mediante informe valorado de la incidencia o avería. Una vez dada la conformidad el Ayuntamiento, procederá a su reparación inmediata.

10.) MATERIALES

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

- Materiales Fungibles
- Materiales Consumibles

10.1.) 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 de los materiales fungibles correrá a cargo del Adjudicatario.

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

- Pequeñas cantidades de aislamiento térmico.
- Pequeñas cantidades de pintura de imprimación.
- Pernos y tornillos ordinarios, clavos, etc.
- Fusibles, pilotos.
- Cinta aislante, clemas de unión, terminales.
- Trapos de limpieza de piezas y equipos
- Otros materiales fungibles.

11.2.) 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 Adjudicatario a excepción de los consumibles de operación tales como combustibles, energía eléctrica, etc.

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

- Aceite y grasas para engrase de equipos ordinarios
- Productos de limpieza de piezas y elementos de reparación
- Productos anticorrosión y desincrustante.
- Estopa, cinta teflón, cinta aislante.
- Oxígeno, acetileno, varillas de soldadura.

12.) MATERIALES NO DISPONIBLES EN EL MERCADO

Si una pieza o equipo debe de ser sustituido y este ya no se fabricase, el sustituto a instalar deberá de cumplir con las mismas prestaciones que la pieza sustituida y en ningún caso será de inferior calidad.

Antes de su instalación el Adjudicatario presentará al Ayuntamiento, los catálogos, características, muestras, y certificados de garantía, de los materiales que se vayan a utilizar, no pudiéndose emplear ninguno sin que previamente haya sido aceptado por el Ayuntamiento.

13.) GARANTÍA DE LAS REPARACIONES

La garantía mínimas de las obras, reparaciones y sustituciones realizadas por el Adjudicatario en las diferentes instalaciones incluidas en el presente Pliego, será de un año como mínimo sobre la totalidad de los trabajos ejecutados, a contar desde la fecha de la reparación, salvo que la reiteración de la avería se produzca por mal uso de la instalación o causas externas o de fuerza mayor.

14.) CUMPLIMIENTO DE AVISOS

El tiempo de respuesta para los avisos de averías será inmediato, no siendo nunca superior a 24 Horas.

15.) ASISTENCIA DE AVISOS URGENTES

Se atenderá los avisos de averías o incidencias (mantenimiento correctivo) graves, realizados al teléfono específico dado por el Adjudicatario, activo las 24 horas del día durante los 365 días del año, con asistencia técnica al lugar de la avería o incidencia, en un tiempo máximo de 1 hora a partir de la recepción de la llamada.

La asistencia técnica comprende, la mano de obra, transporte, herramientas y equipos de medida necesarios; así como, material fungible y consumible para la corrección de la anomalía en el menor tiempo posible, sin coste adicional para el Ayuntamiento.

Si la avería no pudiera ser corregida, por ser necesario material de repuesto de coste considerable, primero, se realizarán, sin coste alguno, todas las tareas necesarias para eliminar cualquier riesgo a las personas o bienes municipales, y en segundo lugar, se actuará conforme al programa de mantenimiento correctivo recogido en el presente Pliego, así como, en aquellos casos que el Ayuntamiento considere como muy urgentes, el presupuesto de reparación deberá ser presentado en menos de 24 horas junto con un informe justificativo del objeto de la avería y las actuaciones realizadas.

16.) EXCLUSIONES

Quedan excluidas del contrato o abono de mantenimiento y conservación, y por tanto se abonarán aparte:

1. Únicamente el importe de las piezas o elementos que fuese preciso reponer o sustituir, tales como válvulas, válvulas electromagnéticas, motobombas, electrodos, termostatos, filtros, elementos del cabezal de combustión del quemador, rebobinado de motores y demás elementos o piezas similares, conforme a los precios marcados en la tarifa del fabricante, a lo que se le incluirá los gastos de envío, de aquellas piezas que por su singularidad, no se encuentre en existencia y sea preciso su adquisición fuera de la región.
2. Las ampliaciones o modificaciones de las instalaciones.
3. Las reparaciones en el tanque de almacenamiento de combustible.
4. Las obras no especificadas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas (IT) según Real Decreto 1027/2007 de 20 de Julio.
5. Averías originadas por agentes meteorológicos como rayos.
6. Averías o desperfectos causados por actos vandálicos.
7. Robos en las instalaciones.
8. Averías causadas por la manipulación indebida de las instalaciones, realizadas por personas no autorizadas.
9. La recarga de los extintores de incendio.
10. Las obras de albañilería.

Para la ejecución de los apartados anteriores, se requerirá informar previamente al Ayuntamiento para poder obtener la aprobación por parte de este, para la realización de los trabajos.

17.) MEDIOS HUMANOS

La empresa Adjudicataria, dispondrá de una estructura de personal adecuada para la realización de todos los trabajos contemplados en esta contratación. Esto engloba su personal para el desarrollo de todos los servicios, así como el personal de apoyo, asistencia técnica, dirección y control de los servicios y un equipo de actuación rápida en caso de emergencias.

Entre los trabajos a realizar dentro de este mantenimiento cabe destacar los siguientes:

- La reparación de averías que se puedan producir en las instalaciones y la solución de incidencias cualquiera que sea su causa (mantenimiento correctivo).
- Puesta en marcha, seguimiento y parada de las instalaciones.
- Servicio de Atención a los Centros del servicio.

La empresa Adjudicataria, pondrá en inmediato conocimiento del Ayuntamiento, cuantos conflictos laborales, de tipo individual o colectivo pudieran incidir en la prestación del servicio; en especial, deberá comunicar inmediatamente las convocatorias de huelgas que puedan afectar al servicio. 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 las instalaciones.

Todo el personal adscrito al servicio deberá portar una tarjeta identificativa, que será facilitada por la propia empresa adjudicataria, la cual deberá ser presentada a cada responsable del centro al que accedan para la realización de los trabajos recogidos en el presente Pliego.

18.) VALORACION DE LOS TRABAJOS

El importe anual del Mantenimiento y Conservación de las instalaciones de Calefacción y ACS de cada uno de los Centros y Edificios dependientes del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas, recogidos en el ANEXO I del presente Pliego, se fijará incluyendo el Beneficio Industrial, Impuestos y Tasas que pudieran existir, más el IVA correspondiente.

Serán íntegramente a cargo del Adjudicatario la totalidad de la mano de obra, desplazamiento, empleo de maquinaria auxiliar, utillaje, pintura, pequeño material y materiales de limpieza que sean necesarios, en los trabajos de mantenimiento, conservación y reparaciones, reseñadas en el presente Pliego.

19.) DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de DOS AÑOS (2), prorrogable anualmente por acuerdo de las partes, sin que la suma del periodo inicial más las posibles prórrogas pueda superar los 4 años.

20.) INCUMPLIMIENTOS

El Adjudicatario, está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para el mismo, así como los plazos fijados para cada una de las intervenciones a realizar.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones de este Pliego, así como de la oferta presentada por el Adjudicatario, será considerado como falta, pudiendo el Ayuntamiento, imponerle las penalizaciones que correspondan en cada caso, incluida la resolución del contrato, conforme al procedimiento legalmente establecido y en todo caso, previa audiencia al interesado. A tales efectos, el adjudicatario se hace responsable ante el Ayuntamiento de todas las faltas que puedan ser cometidas por sus empleados, así como las repercusiones a que dieran lugar.

La constitución de demora en el cumplimiento de cada uno de los plazos marcados, no precisará de aviso previo, pudiendo el Ayuntamiento imponer la penalización correspondiente.

Los incumplimientos que pudieran dar origen a una penalización y se clasificarán en atención a su importancia y reincidencia en: Leves, Graves y Muy Graves.

a) Incumplimientos Leves:

Se calificarán como incumplimientos leves los siguientes:

- Falta de respeto al público, a los Técnicos Municipales y a los agentes de la autoridad, así como cualquier acción del personal de la empresa, que suponga un desprestigio para la función del servicio público.
- Falta de respeto a la propiedad ajena o cualquier falta similar que afecte a imagen del Ayuntamiento.
- No entregar cualquier documento justificativo de los servicios realizados en las instalaciones o fuera de los plazos marcados para cada uno.
- No presentar un presupuesto solicitado para la realización de alguna intervención en el plazo señalado por el Ayuntamiento.
- No confeccionar los partes de trabajo, la no actualización de la Ficha de Registro de intervenciones o la inexistencia de la misma.
- Por demora en la resolución de los trabajos a realizar por el Adjudicatario de conformidad con lo establecido en el Art. 212 del TRLCSP.
- Las que impliquen negligencia o descuido en la ejecución de los trabajos y que no supongan una alteración apreciable en el funcionamiento de los Centros o Edificios dependientes del Ayuntamiento.

b) Incumplimientos Graves:

Se calificarán como incumplimientos graves los siguientes:

- La reincidencia en la comisión de tres faltas leves en un mes.
- No atender las distintas intervenciones de mantenimiento preventivo o correctivo en los plazos establecidos, de conformidad con lo dispuesto en presente Pliego.
- La realización de actuaciones, de forma parcial, sin adecuarse a la completa ejecución de los trabajos a realizar, recogidos en el presente Pliego.
- La no atención telefónica personal de forma rápida, por parte de la empresa Adjudicataria.
- La no sustitución, dentro de los plazos establecidos, de alguna persona que presta sus servicios en nuestras instalaciones en cualquiera de sus modalidades: preventivo, correctivo o conductivo, cuando haya sido requerido para ello.
- La realización de trabajos considerados como peligrosos, sin comunicarlo previamente y con tiempo suficiente al Ayuntamiento.

- La desobediencia a las órdenes dictadas por el Ayuntamiento y aquellas acciones u omisiones que alteren, de modo notorio, la regularidad en la prestación de los servicios.
- Falta de los elementos de seguridad necesarios para la prestación de cada servicio.
- Deficiente ejecución o ejecución muy defectuosa de los trabajos de mantenimiento y conservación de las instalaciones.
- Falta de señalización de dispositivos adecuados que puedan suponer Peligro de Accidente.
- El incumplimiento reiterado de la calidad de los servicios que se han de realizar.
- La utilización de elementos materiales o personales sin autorización expresa del Ayuntamiento.
- El ocultamiento o falseamiento de información que sobre controles, revisiones y partes de trabajo que esté obligado el Adjudicatario a facilitar al Ayuntamiento.
- La reiteración de tres faltas leves cometidas en un mismo año.

c) Incumplimientos Muy Graves:

Se calificarán como los incumplimientos muy graves los siguientes:

- La no observancia de las condiciones de seguridad y/o medioambientales exigibles para las instalaciones conforme a cualquier otra normativa de carácter Estatal, Autonómica y Municipal, que pudiera ser de aplicación a la ejecución y desarrollo de los servicios contratados.
- La falsedad en los datos sobre el personal que presta sus servicios al amparo de esta contratación.
- Las actuaciones que impliquen negligencia o descuido en la ejecución de los trabajos y que supongan una alteración apreciable en el funcionamiento de los Centros o Instalaciones dependientes del Ayuntamiento.
- Interrupción de los servicios, sin conocimiento del Ayuntamiento, salvo casos de fuerza mayor.
- Realización de los servicios en forma defectuosa con repercusión para la salubridad e higiene pública.
- El fraude en la forma de prestación del servicio, no utilizando los medios adecuados o elementos materiales y humanos ofertados. Así como la utilización de personal no cualificado para la realización de los trabajos.
- La no presentación de la documentación exigida por el Ayuntamiento.
- La no renovación oportuna del seguro exigido en el presente contrato.
- Incumplimiento, de dos veces al mes, de advertencias formuladas por el Ayuntamiento por escrito, sobre deficiencias de los servicios objeto del contrato, aunque no hubiere dado lugar a la instrucción de expediente sancionador.
- El incumplimiento de los deberes sociales y laborales del contratista respecto del personal contratado y afecto al servicio. En especial, el incumplimiento de la legislación laboral, de la Seguridad Social y Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- La reincidencia de dos faltas graves en el plazo de un mes.
- El ocultamiento o falseamiento de información que resulte vital para los intereses del Ayuntamiento.

21.) PENALIZACIONES

a) Penalización por incumplimiento Leve.

El Ayuntamiento podrá penalizar a la empresa Adjudicataria que incurra en cualquiera de los incumplimientos leves con un importe económico de hasta el 2% del importe de adjudicación del contrato.

b) Penalización por incumplimiento Grave.

El Ayuntamiento podrá penalizar a la empresa adjudicataria por incurrir en cualquiera de los incumplimientos graves con un importe económico comprendido desde el 3% hasta el 5% del importe de adjudicación del contrato.

c) Penalización por incumplimiento Muy Grave.

El Ayuntamiento podrá penalizar a la empresa adjudicataria que incurra en cualquiera de los incumplimientos muy graves con un importe económico comprendido desde el 5% hasta el 10% del importe total del contrato, o con su resolución.

Los importes de las penalizaciones se harán efectivos mediante deducción en las certificaciones o facturas correspondientes. En caso de que no puedan deducirse de las mismas, la garantía definitiva prestada responderá de la efectividad de dichas penalizaciones; debiendo el adjudicatario reponer o ampliar aquella en la cuantía que corresponda, en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 99.2 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

22.) PRECIO DE LICITACIÓN

El Presupuesto Base de Licitación para el Mantenimiento de las Instalaciones de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria de los Centros y Edificios dependientes del Municipales del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas para cuatro años, será de: 24.000,00 €, más el 21% de IVA, (5.040,00 €), hace un Precio Total de adjudicación de: 29.040,00 €.

El Precio Anual para las 11 Instalaciones dependientes del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas será de: 6.000,00 €, que con el 21% de IVA (1.260,00 €), hace un total de: 7.260,00 € al año.

Se calcula un precio para dos años de: 12.000,00 € más el 21 % de IVA (2.520,00 €), hace un total de: 14.520,00 €.

23.) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación de la concesión recaerá en el licitador que en su conjunto haga la proposición más ventajosa conforme a los criterios que a continuación de señalan con su correspondiente ponderación:

Mejora de la Oferta Económica: Hasta 60 puntos. Para la ponderación de este criterio, se otorgará la máxima puntuación (60 puntos) a la oferta económica más baja de entre las admitidas. Las ofertas que no supongan bajas económicas respecto al precio de licitación se valorarán con 0 puntos, atribuyéndose a las restantes ofertas la puntuación que corresponda según la ponderación con la fórmula:

$$P_i = 60 \times \frac{O_{min}}{O_i}$$

Dónde:

(<i>P_i</i>)	Será la puntuación correspondiente a cada oferta.
(<i>O_{min}</i>)	La cuantía de la oferta con mayor coeficiente de baja
(<i>O_i</i>)	La cuantía de cada una de las ofertas
(<i>i</i>)	El número de cada oferta

24.) CONDICIONES ESPECIALES QUE DEBERÁN REUNIR LOS CONTRATISTAS

Además de las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones Administrativa y la Legislación Vigente, los licitadores en sus ofertas deberán de acreditar que reúnen los siguientes requisitos:

1. Estar autorizado legalmente para efectuar instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria por la Dirección de Industria de la Comunidad Autónoma de Murcia.
2. Acreditar que dispone de la siguiente documentación:
 - Estar autorizado como empresa mantenedora en instalaciones de calefacción.
 - Ser empresa instaladora y mantenedora de instalaciones de gas
 - Ser empresa instaladora o reparadora de productos petrolíferos PPL.
3. Acreditar seguro de responsabilidad civil (según RIPCI) por 600.000 € (SEISCIENTOS MIL EUROS).

25.) CONCLUSIÓN

Con todo lo anteriormente expuesto y con los Documentos que se acompañan, el Ingeniero Técnico Industrial que suscribe, considera suficientemente descritas las instalaciones, esperando merezcan la aprobación de las mismas.

Las Torres de Cotillas, a 07 de Abril de 2015

Fdo. Francisco SÁNCHEZ HERNÁNDEZ

Ingeniero Técnico Industrial Municipal
Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas



ANEXO I

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES
DE CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA EN CENTROS Y EDIFICIOS DEPENDIENTES
DEL AYUNTAMIENTO DE LAS TORRES DE COTILLAS**

ANEXO I

RELACION DE CENTROS Y EDIFICIOS CON CALEFACCION Y ACS

EDIFICIOS PÚBLICOS	DIRECCIÓN	COMBUSTIBLE
Colegio Público CERVANTES	Plaza Alfonso Escamez, nº 3	Gas Natural
Colegio Público VALENTÍN BUENDÍA	Plaza Maestro Ángel Palazón, nº 19	Gasóleo
Colegio Público VISTA ALEGRE	Calle Holanda, nº 11	Gasóleo
Colegio Público SAN JOSÉ I	Calle Bolivia, nº 66	Gas Natural
Colegio Público SAN JOSÉ II	Calle Velázquez, nº 121	Gasóleo
Colegio Público EL PARQUE	Calle Jacinto Benavente, nº 34	Gasóleo
Colegio Público JOAQUÍN CANTERO	Calle Valencia, nº 21 A	Gas Natural
Polideportivo Municipal	Calle Miguel Induráin, nº 2	Gas Natural
Pabellón Polideportivo	Prolongación Avda. R. Católicos, nº 76	Gas Natural
Guardería Municipal LA SALCEDA	Calle Camilo J. Cela, nº 1	Gas Natural
Guardería Municipal LA TITINA	Calle Valencia, nº 21 B	Gas Natural

ANEXO II

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES
DE CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA EN CENTROS Y EDIFICIOS DEPENDIENTES
DEL AYUNTAMIENTO DE LAS TORRES DE COTILLAS**

ANEXO II

EJECUCION DE LAS OPERACIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y SU FRECUENCIA

La ejecución de las operaciones de mantenimiento preventivo se realizará en visitas periódicas a los distintos centros recogidos en el ANEXO I.

OPERACIÓN	PERIODICIDAD	
	≤ 70 Kw	> 70 Kw
Comprobación y Limpieza, si procede, de circuito de humos de las calderas	t	2 t
Comprobación y limpieza, si procede, de conductos de humos y chimeneas	t	2 t
Limpieza del quemador de la caldera	t	m
Revisión del vaso de expansión	t	m
Revisión de los sistemas de tratamiento de agua	t	m
Comprobación del material refractario	-----	2 t
Comprobación de estanqueidad de cierre entre quemador y caldera	t	m
Revisión general de calderas de gas	t	t
Revisión general de calderas de gasóleo	t	t
Comprobación de niveles de agua en circuitos	t	m
Comprobación de estanqueidad en circuitos de tuberías	-----	t
Comprobación de estanqueidad de válvulas de interceptación	-----	2 t
Comprobación de tarado de elementos de seguridad	-----	m
Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria	t	m
Revisión del estado del aislamiento térmico	t	t
Revisión del sistema de control automático	t	2 t
Limpieza de la sala de caldera	2 t	2 t
Programación de los relojes de encendido y apagado de la caldera	2 t	2 t
Funcionamiento de los radiadores	2 t	2 t
Medición de gasoil	2 t	2 t
Comprobación de los diferentes sistemas eléctricos de la sala de caldera	2 t	2 t
Eliminación de todas aquellas pequeñas averías existentes en el momento de la puesta en marcha de las instalaciones como: fugas de agua, purga de circuitos, sangrado de radiadores, etc.	t	t

Dónde:

- (m): Una vez al mes, la primera al inicio de la temporada
- (t): Una vez por temporada (año)
- (2t): Dos veces por temporada (año), una al inicio de la misma y otra a la mitad del periodo de uso, siempre que haya una diferencia mínima de dos meses entre ambas.

Asimismo la empresa Adjudicataria, queda obligada a realizar antes del inicio de la temporada de funcionamiento de las instalaciones de calefacción, un servicio de puesta en marcha que incluirá la comprobación y llenado del nivel del circuito de calefacción, purgas de aire del mismo, la limpieza de caldera, caja de humos, chimeneas, y el repintado de las tuberías vistas en la sala de calderas, que lo precisen.

Para el Programa de gestión energética, conforme a la IT 3.4 del (RITE) (Real Decreto 1027/2007 de 20 de Julio), consistente en la Evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de calor.

La empresa mantenedora realizará 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, que se deberán mantener dentro de los límites de la IT 4.2.1.2 a).

Tabla 3.2.- Medidas de generadores de calor y su periodicidad.

MEDIDAS DE GENERADORES DE CALOR	PERIODICIDAD		
	20Kw<P≤70 Kw	20Kw<P≤1000 Kw	P>1000 Kw
Temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida del generador de calor	2 a	3 m	m
Temperatura ambiente del local o sala de máquinas	2 a	3 m	m
Temperatura de los gases de combustión	2 a	3 m	m
Contenido de CO y CO2 en los productos de combustión	2 a	3 m	m
Índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos	2 a	3 m	m
Tiro en la caja de humos de la caldera	2 a	3 m	m
Temperatura ambiente del local o sala de máquinas	2 a	3 m	m
Temperatura ambiente del local o sala de máquinas	2 a	3 m	m

Dónde:

- (m) Una vez al mes
- (3m) Cada tres meses. La primera al inicio de la temporada
- (2a) Cada dos años.