

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN, GAS Y FONTANERÍA DE LOS EDIFICIOS Y CAMPUS DE LA UNIVERSIDAD DE CANTABRIA**

**OBJETO:** Contratación del servicio de conservación y mantenimiento de las instalaciones de calefacción, gas y fontanería de los edificios y campus de la Universidad de Cantabria

**DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:** El objeto del presente Pliego es la definición de los procesos, metodología, normativa, sistemas técnicos y personal cualificado que se deberán emplear en el servicio para la conservación y mantenimiento de las instalaciones de calefacción, gas y fontanería de los edificios de la Universidad de Cantabria.

Este servicio de mantenimiento y conservación tendrá como objetivo primordial la consecución del mejor estado de conservación de las partes y elementos componentes, y deberá asegurar el funcionamiento continuo y eficaz de las instalaciones, minimizando los posibles paros como consecuencia de averías, previa aplicación de un mantenimiento preventivo. Garantizará la seguridad de los edificios y sus instalaciones en lo referente a aspectos técnicos de ingeniería y arquitectura, así como el cumplimiento de la normativa referente a las instalaciones y edificios objeto de este pliego.

Este servicio incluye el suministro de los productos y materiales necesarios para la prestación del servicio.

**Operaciones comprendidas en la conservación y mantenimiento**

La prestación del servicio de conservación y mantenimiento de las instalaciones de fontanería, calefacción e instalaciones de gas natural de los edificios y Campus de la Universidad de Cantabria, comprenderá básicamente la operativa que a continuación se detalla:

- a) Conservación y mantenimiento de tuberías de agua caliente y fría.
- b) Conservación y mantenimiento de las redes de riego y sus correspondientes bocas de riego.
- c) Conservación y mantenimiento de instalaciones generales de fontanería, incluyendo aljibes, estanques, equipos de presión, redes de recogida de aguas residuales, fecales, pluviales, etc.
- d) Conservación y mantenimiento de estanques, filtración del agua, tratamiento químico del agua.
- e) Conservación y mantenimiento de equipos de medida.
- f) Conservación y mantenimiento de aparatos sanitarios y grifería.

- g) Conservación y mantenimiento de instalaciones de calefacción, tanto lo concerniente a la red, propiamente dicha, como a elementos radiantes, valvulería, bombas, vasos de expansión generales y de columna y demás elementos que componen la instalación de calefacción, exceptuando las centrales térmicas, los quemadores y equipos de regulación y control.
- h) Conservación y mantenimiento de redes de gas natural y elementos de seguridad.
- i) Conservación y mantenimiento de equipos de medida de gas natural.

RELACIÓN ACTUAL DE LOS EDIFICIOS Y/O INSTALACIONES DE LA UNIVERSIDAD DE CANTABRIA INCLUIDOS EN ESTE CONTRATO Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS.

Localizados en Santander

Zona Campus:

- FACULTAD DE CIENCIAS
- E. T. S. DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
- I+D+i INGENIERIA DE TELECOMUNICACIONES
- E. T. S. DE INGENIEROS INDUSTRIALES Y DE TELECOMUNICACIÓN Y EDIFICIO C.D.T.U.C.
- FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES
- EDIFICIO INTERFACULTATIVO
- EDIFICIO FILOLOGÍA
- EDIFICIO INSTITUTO DE FISICA DE CANTABRIA
- ESCUELA DE EDUCACIÓN INFANTIL
- PABELLÓN POLIDEPORTIVO
- PABELLÓN DE GOBIERNO
- EDIFICIO TRES TORRES

Zona Fuera de Campus:

- FACULTAD DE MEDICINA
- E. U. DE ENFERMERÍA
- ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE NÁUTICA
- INSTITUTO DE HIDRÁULICA AMBIENTAL DE CANTABRIA (PCTCAN)
- INSTITUTO DE BIOMEDICINA Y BIOTECNOLOGIA
- EDIFICIO RECTORAL Y PARANINFO
- LOCAL UNIVERSITARIO (C/Rualasal)

Localizados fuera de Santander

TORRELAVEGA

- ESCUELA POLITECNICA DE INGENIERIA DE MINAS Y ENERGÍA

**Detalles de los Campus**

Relación de los Campus de la Universidad de Cantabria y localización de los mismos:

Localizados en Santander

- Campus de las Llamas
- Campus de Medicina
- Campus de la C/ Sevilla

- Campus de Náutica

#### Localizados fuera de Santander

- Campus de Torrelavega

Además de las instalaciones localizadas en el interior de los edificios antes reseñados, se incluirán en el presente contrato, todas aquellas instalaciones que siendo objeto de este Pliego que correspondan a entidades dependientes o vinculadas (Fundaciones, Institutos, etc.), cuyos servicios de mantenimiento y conservación sean asumidos o se encuentren integrados dentro de los de la Universidad de conformidad con los contratos suscritos al efecto.

Si durante el período de vigencia de este contrato, la Universidad adquiere o pone en servicio cualquier otro edificio, instalación o dependencia, propia, dependiente o vinculada, se entenderá igualmente incluido en el mismo, por el tiempo de vigencia del mencionado contrato.

#### **Determinación de los principios de mantenimiento**

Se entiende por mantenimiento preventivo, las operaciones que se realizan periódicamente sobre los edificios e instalaciones con el fin de prevenir avería o deterioro de las mismas y así garantizar tanto el adecuado funcionamiento de las instalaciones, como el cumplimiento de la normativa que le fuera de aplicación. La empresa contratada realizará, como mínimo el número de revisiones que establezca la normativa aplicable en su caso, o las que se consideren oportunas para garantizar un estado adecuado de conservación.

La idea general del mantenimiento de las instalaciones deberá ser aquella que permita que los diferentes elementos actúen de la forma más eficaz posible y con el mínimo consumo de energía.

En este sentido, en caso de ser necesario, la empresa contratada deberá establecer su programa maestro de revisiones que, periódicamente, será estudiado conjuntamente con la Unidad de Instalaciones y Seguridad de la Universidad, a fin de perfeccionar el programa de actuación vigente, aceptando o modificando criterios, definiendo nuevas fichas de control, proponiendo los sistemas, métodos o reformas que, a su juicio contribuyan a optimizar la explotación, el servicio y la eficiencia energética de las instalaciones, así como su durabilidad.

Dado que se estima de gran trascendencia la conservación y mantenimiento preventivo, será una operación fundamental la inspección periódica, por persona responsable, de todas las instalaciones objeto de este contrato. A este fin la Unidad de Instalaciones y Seguridad de la Universidad dispondrá de las fechas adecuadas para efectuar revisiones generales de todas las instalaciones.

#### **Administración del servicio**

La empresa contratada será responsable del servicio de conservación y mantenimiento, que estará ejecutado por personal cualificado y supervisado por un técnico de la empresa debidamente especializado.

La Universidad de Cantabria se limitará a disponer de la estructura técnica de supervisión que

se precise para coordinar los trabajos, controlar y verificar las realizaciones, a fin de asegurar que la conservación y mantenimiento se está desarrollando de acuerdo con las exigencias del Pliego de Condiciones.

La empresa contratada será responsable de preparar y redactar las órdenes de trabajo para su personal, en función de las averías, deficiencias y demás desperfectos que se produzcan, así como de emitir los partes diarios de incidencias que se produzcan. Así mismo será responsable de emitir la oportuna valoración económica de parte de actuación que le transmitan los Servicios Técnicos de la Universidad de Cantabria por el procedimiento que dichos Servicios Técnicos establezcan en cada momento.

La empresa contratada se comprometerá durante la vigencia del contrato y sus posibles prórrogas, a mantener a disposición de la Universidad de Cantabria, el personal especializado, así como las herramientas y medios auxiliares que se precisen para la ejecución de los trabajos, junto con un stock de material garantizado para poder sustituir cualquier equipo instalado.

Igualmente se compromete a facilitar a la Unidad de Instalaciones y Seguridad, los partes diarios de incidencias y llevar al día las fechas de averías y operaciones que sean o no periódicas.

La Unidad de Instalaciones y Seguridad hará llegar diariamente al coordinador técnico del contratista, los distintos encargos de trabajos a ejecutar, mediante parte de actuación. Se realizará una valoración previa del trabajo por el contratista reflejándolo en el parte y una vez aceptada por la Universidad se podrá ejecutar el trabajo. En caso de no aceptación del presupuesto presentado, la Universidad requerirá al contratista para que lo revise en el plazo de 24 horas y, de persistir el desacuerdo tras la revisión, se ejecutará el trabajo con la estimación económica que aporte la Universidad, sin perjuicio de lo que resulte del procedimiento contradictorio que deberá seguirse en el cual el contratista podrá alegar cuanto considere que fundamente su valoración económica.

Será obligación del contratista informar a la Unidad de Instalaciones y Seguridad del comienzo y finalización de cada trabajo, a través del procedimiento establecido en cada momento por el Servicio de Infraestructuras.

Para la realización de posibles actuaciones tanto programadas, como derivadas de modificaciones o mejoras en las instalaciones, se fijarán previamente con la Unidad de Instalaciones y Seguridad las fechas y plazos para su ejecución, acometiéndose de forma que no se entorpezca la actividad habitual de los Centros.

La empresa contratada asesorará al Servicio de Infraestructuras sobre la documentación técnico-legal perceptiva en cada momento.

Si durante el periodo de vigencia del contrato y sus posibles prórrogas se produjera un cambio en la legislación que obligara a la realización de inspecciones, modificación total o parcial de alguna de las instalaciones, etc., la empresa contratada avisará y propondrá a la Unidad de Instalaciones y Seguridad las modificaciones necesarias para adecuar la instalación en los plazos establecidos.

La empresa contratada está obligada a atender y aportar las solicitudes de soporte técnico y estudios necesarios que reciba por parte de la Universidad de Cantabria, tanto para la planificación y diseño de nuevas instalaciones objeto del contrato, como para la mejora de las ya existentes.

El contratista se compromete a cumplir lo prescrito en las Normas de la vigente Reglamentación Técnica en materia de mantenimiento y revisión de instalaciones de fontanería, calefacción y gas, y a comunicar a la Universidad cualquier normativa que se apruebe durante la vigencia del contrato y sus posibles prórrogas.

### **Comunicación**

La comunicación al contratista de los partes de trabajo y de la conformidad de los presupuestos, se efectuará por los medios telemáticos habilitados por el Servicio de Infraestructuras, y se tendrán por realizados a efectos del cómputo de los plazos de respuesta y ejecución, desde el momento del envío de tales comunicaciones.

### **Operatividad del servicio**

El contratista es el que ha de proponer la operatividad a establecer, a fin de cumplir los objetivos de conservación y mantenimiento que se definen en el Pliego, si bien en los programas deberá considerarse:

- 1.- A disposición de la Universidad se deberá tener personal de mantenimiento en número suficiente para atender cualquier emergencia mañana y tarde, inclusive en sábados, domingos o festivos, si la urgencia lo requiere. El personal deberá estar convenientemente uniformado e identificado, debiendo presentarse en la Unidad Administrativa correspondiente previamente a cualquier actuación.
- 2.- Todas las averías deberán repararse lo más rápidamente posible y como máximo dentro de las veinticuatro horas siguientes a su detección, salvo en el caso que el funcionamiento del edificio impida efectuar el trabajo. En caso contrario, se pondrá en conocimiento de la Unidad de Instalaciones y Seguridad de la Universidad para que se adopten las medidas oportunas. En cualquier caso se adoptarán siempre las medidas oportunas que garanticen la seguridad de los usuarios y el edificio.
- 3.- Se prohíbe expresamente efectuar cualquier revisión de las determinadas en este Pliego de Prescripciones Técnicas o reparación de avería, reforma u obra nueva en las instalaciones de la Universidad de Cantabria, sin haber sido autorizada y aprobada la misma, que en todo caso deberá contar con la aceptación del correspondiente presupuesto por parte de los servicios técnicos de la Universidad.
- 4.- Cuando el contratista detecte la necesidad de efectuar una reforma, lo comunicará en el parte correspondiente a la Unidad de Instalaciones y Seguridad, que, si considera que el trabajo es de menor importancia, podrá dar la orden de ejecución inmediata, o bien solicitará presupuesto cuando la envergadura de la reparación lo requiera, el cual deberá ser conformado por la Unidad de Instalaciones y Seguridad.
- 5.- Si por cualquier causa, salvo que se considere como de fuerza mayor, la empresa contratada no llevara a efecto la prestación del servicio contratado, la Universidad de Cantabria le comunicará que adopte las acciones oportunas tendentes a lograr su cobertura. Si a pesar de ello el contratista no prestara el servicio, la Universidad de Cantabria, podrá recurrir a los servicios de otra empresa, pudiendo repercutir sobre el adjudicatario los posibles sobrecostes, así como los daños y perjuicios que se

produjeran.

- 6.- La empresa adjudicataria designará un coordinador técnico o responsable para las relaciones con la Universidad, comprometiéndose a adscribirlo al servicio contratado poniéndolo a disposición de la misma con disponibilidad presencial inmediata a requerimiento de la Universidad. Se ocupará igualmente del cumplimiento de las obligaciones de carácter técnico de este pliego, y en particular de organizar la atención de las peticiones de intervención de la Universidad, inspeccionar y supervisar su ejecución y realizar cuantas otras labores en relación con ello le sean requeridas por aquella.

Se establecerá un servicio permanente telefónico de 24 horas, incluidos festivos y fines de semana, para recepción de llamadas de urgencia. Tanto para este servicio urgente como para el normal y diario, a la empresa contratada se le asignarán las líneas telefónicas corporativas que la Unidad de Instalaciones y Seguridad considere necesarias para la operatividad del servicio, cuyo coste será a su cargo.

### **Inspección previa de las instalaciones**

El contratista entregará un informe en el primer trimestre del periodo de vigencia de este contrato, sobre las instalaciones actuales, indicando su adecuación o no a la normativa vigente para este tipo de instalaciones. En este informe indicará si los equipos instalados son, en cada caso, los adecuados para sus fines, de no ser así, indicará el tipo de equipo adecuado para ello.

En caso de que alguna de las instalaciones, aparatos y demás elementos instalados objeto de este Pliego no se ajuste a la normativa vigente, lo reflejará en el informe, indicando claramente las normas y/o artículos que se incumplen y hará una valoración económica para su adecuación a la normativa, además de las anomalías encontradas que puedan afectar al incumplimiento del contrato.

En el caso de exposición de anomalías, la Universidad podrá optar entre corregir las mismas encargando de ello al contratista o bien no proceder a su reparación, quedando salvada entonces la responsabilidad del contratista en cuanto al funcionamiento de las instalaciones que hayan sido denunciadas las anomalías.

Si al finalizar el primer trimestre de vigencia del contrato, el contratista no formulase reparo alguno sobre el estado de las instalaciones y aparatos, se considera que recibe los mismos en normal estado de funcionamiento.

El contratista al finalizar el primer semestre del año objeto de este contrato, entregará a la Universidad planos detallados del conjunto de elementos instalados y su ubicación, especificando perfectamente el tipo o características de todos los elementos instalados, para ello la Universidad proporcionará, los planos base del conjunto de edificios y campus donde se encuentran las instalaciones objeto de este contrato, actualizándose anualmente.

### **Prestación del servicio y control de calidad**

El contratista será responsable de la conservación de todos y cada uno de sus componentes y de la calidad de los materiales y elementos utilizados. Todos los recambios deberán ser originales, y en su defecto, el material sustitutivo debe ser de idénticas características y funcionalidades.

La empresa contratada está obligada a mantener informada en todo momento a la Unidad de Instalaciones y Seguridad sobre el estado de las instalaciones, así como las propuestas de adecuación, al objeto de garantizar el adecuado estado de conservación.

Será, asimismo, responsabilidad del contratista la calidad de las inspecciones y trabajos tanto técnicos como administrativos, que se efectúen, debiendo contar para ello con el necesario personal, adecuadamente preparado.

Cuando, como consecuencia de averías urgentes, sean preciso trabajos no comprendidos en el presente Pliego, el contratista se compromete a poner a disposición de la Universidad, el personal necesario, previa la aceptación del correspondiente presupuesto.

El contratista será responsable de la retirada, el transporte y la gestión de los residuos producidos durante los trabajos objeto del presente contrato. Deberán entregarse copia del documento que acredite dónde, cuándo y a quien se han entregado los diferentes residuos.

El contratista será responsable de cuantos desperfectos ocasione su personal en el desempeño de su actividad.

Este contrato está sujeto a la siguiente reglamentación:

- Código Técnico de la Edificación.
- REAL DECRETO 1027/2007 de 20 julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Cualquier otro reglamento y/o normativa aplicable a este contrato.

### **Reparaciones, reformas, y realizaciones menores**

En caso de considerarse oportuno, por parte de la Unidad de Instalaciones y Seguridad de la Universidad, los trabajos de reformas y nuevas realizaciones menores en las instalaciones actuales y/o futuras, podrán ser realizados por el contratista, que estará obligado a aportar los recursos adicionales necesarios, valorándose las realizaciones a los mismos valores de los ofertados en la oferta presentada por el contratista, para la adjudicación del contrato objeto de este Pliego, tanto en lo referente a precios de mano de obra como a precios de materiales, y previa la aceptación del presupuesto por parte de la Universidad de Cantabria.

### **Trabajos auxiliares**

Para los trabajos auxiliares, necesarios a realizar, tanto de albañilería, pintura, electricidad, etc., la Universidad podrá optar por que sean realizadas por cuenta del adjudicatario, para lo cual presentará oferta del precio de hora para los diferentes oficios y trabajos a realizar, o encargarlas directamente la propia Universidad.

La Universidad entregará copia de los planos de edificios, instalaciones, terrenos, y toda aquella documentación, que disponiendo de ella, sea de interés para el contratista, y facilite la

mejor realización y conocimiento de las instalaciones y edificios objeto de este Pliego, asumiendo el contratista la obligación de custodia y su obligada reserva de la que será responsable.

### **Garantía**

Todos los trabajos realizados tendrán una garantía mínima de 1 año, tanto de mano de obra como de materiales utilizados, sin perjuicio de que puedan ser mayores de acuerdo con la oferta que haya presentado la empresa para la adjudicación del contrato objeto de este pliego.

### **OTRAS CONSIDERACIONES:**

#### **CALIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS**

**Urgencia Máxima:** Estarán marcados así los partes que necesitan de una intervención inmediata. La Empresa Adjudicataria deberá acudir al lugar de la incidencia y comenzar el trabajo, en un plazo no superior a 1 hora desde que se produzca la comunicación.

**Trabajos ordinarios:** Estarán marcados así los partes de actuación que no indiquen una urgencia específica, en los que la Empresa Adjudicataria deberá ejecutar el trabajo en el plazo o fecha establecido.

En el caso en el que un trabajo quede interrumpido temporalmente, por alguna causa justificada, en espera de algún material o de una solución adecuada, el técnico de la Universidad que lo autorice, lo anotará en el parte correspondiente, fijando una nueva fecha para la reanudación del mismo y firmando tal autorización.

#### **MEDICIÓN Y ABONO DE LOS TRABAJOS**

El abono del trabajo ejecutado se efectuará mediante la expedición de factura mensual. La Empresa Adjudicataria deberá presentar al Servicio de Infraestructuras la relación valorada de los trabajos realizados durante el mes anterior, independizando y agrupando cada trabajo por Edificios y Locales, según los avisos que se hayan producido.

Cada trabajo irá acompañado del correspondiente Parte de Actuación debidamente cumplimentado en todos sus apartados. Así mismo, obligatoriamente deberá existir conformidad de la Unidad de Instalaciones y Seguridad, autorizando la ejecución del trabajo y posteriormente aprobando la ejecución del mismo, así como por parte de la Empresa Adjudicataria que lo realizó. En todo caso no implica renuncia alguna por parte de la Universidad a las correspondientes garantías.

#### **VALORACIÓN DE LOS TRABAJOS**

La valoración de los trabajos estará sujeta a las siguientes condiciones:

Para realizar el cálculo del valor de los materiales de cada trabajo realizado, se utilizarán los precios recogidos en la base de precios del catálogo del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara, a los que se aplicará la baja ofrecida por la empresa adjudicataria, así como los que fueren de aplicación por precio hora de personal.



En aquellos casos en que el Catálogo de “Materiales-precio resumido del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara” no contemple el material a suministrar, el contratista, exclusivamente para dichos materiales, tendrá la obligación de hacer entrega al Servicio de Infraestructuras de los catálogos de productos que publiquen los fabricantes con los que se provea de materiales y a mantenerlos actualizados en cada momento, los cuales servirán de referencia para la aplicación del descuento ofertado por este concepto. Dichos catálogos deberán ser entregados en formato electrónico, preferiblemente Microsoft Office Excel o en su defecto en cualquier otro que permita exportar datos al referido formato.

Los trabajos deficientemente ejecutados deberán ser rehechos por cuenta de la Empresa Adjudicataria, quien será, en todo caso, responsable ante terceros de los daños que pudieran producirse por tales deficiencias, sin perjuicio de las sanciones económicas que pudieran corresponderle.

**PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, IVA INCLUIDO: PRECIOS UNITARIOS.**

**1.-PRECIOS UNITARIOS HORA DEL PERSONAL:**

PRECIOS UNITARIOS HORA	OFICIAL 1ª			OFICIAL 2ª		
	BASE IMP.	IVA (21%)	TOTAL	BASE IMP.	IVA (21%)	TOTAL
HORA NORMAL	16,90	3,55	20,45	16,41	3,45	19,86
HORA NOCTURNA	20,28	4,26	24,54	19,69	4,13	23,82
HORA FESTIVA	20,28	4,26	24,54	19,69	4,13	23,82
HORA EXTRA	20,28	4,26	24,54	19,69	4,13	23,82

**2.-PRECIOS UNITARIOS DE PRODUCTOS Y MATERIALES.** SE ESTABLECEN COMO PRECIOS UNITARIOS LOS DE PRECIO/HORA DE CADA TIPO DE PERSONAL, ASÍ COMO AQUELLOS QUE FIGUREN EN EL CATÁLOGO DEL COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE GUADALAJARA DE 2013 EN TODOS AQUELLOS PRODUCTOS Y MATERIALES QUE TENGAN REFERENCIA CON EL OBJETO DEL CONTRATO, A LOS QUE SE LES SUMARA EL IVA QUE EN CADA MOMENTO ESTE LEGALMENTE ESTABLECIDO