

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

**CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL EDIFICIO
DE CALLE ALCALA Nº 526 (MADRID)**

PROCEDIMIENTO: PA/MNT419059/7014/2024

INDICE

1. OBJETO.....	3
2. DESCRIPCION.....	3
3. ALCANCE DEL SERVICIO.....	3
3.1. DURACION DEL CONTRATO.....	3
3.2. MANTENIMIENTO PREVENTIVO.....	4
3.3. MANTENIMIENTO CONDUCTIVO	4
3.4. OTRAS ACTIVIDADES	5
4. ETAPAS, NIVELES O HITOS EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	5
5. CANTIDAD OBJETO DE LA LICITACION.....	5
6. PRECIO.....	5
7. CONDICIONES DE EJECUCION Y PLAZOS DE ENTREGA.....	5
7.1. CONDICIONES GENERALES	5
7.2. GESTIÓN Y COORDINACIÓN	6
7.3. OTRAS CONDICIONES	6
8. MONTAJE E INSTALACION	6
9. DOCUMENTACIÓN.	6
10. GARANTÍAS.....	6
11. PENALIZACIONES.....	7
12. ACLARACIONES SOBRE EL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.	7
13. OTRAS CUESTIONES.....	7
13.1. PROCEDIMIENTO DE COORDINACION DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES	7
ANEXO 1. LISTADO DE EQUIPOS Y DATOS TECNICOS.....	9
ANEXO 2. MODELO DE DECLARACION DE VISITA AL EDIFICIO	13
ANEXO 3. CUESTIONARIO DE HOMOLOGACION DE EMPRESAS EN PRL.....	13

1. OBJETO.

El objeto del presente expediente es la contratación del servicio de Mantenimiento integral del edificio situado en la calle Alcalá nº 526, de Madrid.

2. DESCRIPCION

El contrato comprende el mantenimiento de las instalaciones de climatización, electricidad, suministro y evacuación de aguas. También se colaborará en la resolución de incidencias menores de funcionamiento del sistema de almacenamiento automático (Silo).

En el ANEXO 1 se relaciona listado de equipos más significativos de las instalaciones.

El mantenimiento de los equipos de climatización se realizará de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

El mantenimiento de las redes de saneamiento y evacuación de aguas incluirá la limpieza 2 veces al año de las limas, canalones y sumideros de todas las cubiertas del edificio.

3. ALCANCE DEL SERVICIO.

El alcance de los trabajos abarca el mantenimiento conductivo y preventivo de todas las instalaciones y servicios del edificio referido, con excepción de las instalaciones de seguridad, telecomunicaciones, informática, puertas seccionales y plataformas para muelles, limpieza y jardinería.

Está prohibido el acceso al centro de transformación, salvo que se vaya acompañado por un responsable del servicio eléctrico de la FNMT-RCM.

Asimismo, está prohibido acceder al interior del Silo, excepto cuando le acompañe personal de la FNMT-RCM que realiza sus funciones en dicha zona. Los trabajos a realizar en el Silo consistirán en dar apoyo a la empresa adjudicataria del mantenimiento de dicho Silo, siguiendo las instrucciones impartidas dicha empresa. Cuando sea necesario acceder por las pasarelas, de los caminos de rodillos de entrada y salida de materiales, se utilizarán los medios de protección necesarios (arnés y cuerdas provistas de mosquetones que permitan su amarre a las estructuras y/o líneas de vida existentes para eliminar la posibilidad de caída a distinto nivel). En la página web de COORDYNA existen las evaluaciones de riesgos por zonas, en la pestaña Documentación, desde donde se pueden descargar o consultar las fichas de las evaluaciones.

3.1. DURACION DEL CONTRATO

La duración del contrato será de cuatro años, el contrato actual finaliza el 31-07-2025

3.2. MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Se realizará el mantenimiento preventivo de los equipos de acuerdo a los manuales del fabricante, los equipos de climatización se mantendrán de acuerdo a la reglamentación vigente y de todos ellos se deberá emitir un certificado anual del mantenimiento realizado, al igual que un informe mensual de los mismos que deben ser cumplimentadas y ejecutadas adecuadamente.

En el mantenimiento preventivo se incluirá solamente la mano de obra; cualquier sustitución de material que fuese necesaria se realizaría previa aprobación por el departamento de Mantenimiento de la FNMT-RCM, facturándose aparte.

Las máquinas principales, enfriadoras, calderas, rooftop, VRV etc., tienen contratado un mantenimiento preventivo anual con el SAT del fabricante, por lo que tan solo se realizará sobre las mismas las comprobaciones necesarias para garantizar un correcto funcionamiento.

Cuando se detecte una avería sobre estas máquinas se comunicará al responsable de FNMT-RCM para que el personal del SAT del fabricante proceda a la reparación de la misma para el resto de equipos e instalaciones el mantenimiento correctivo que se preste se facturara aparte

3.3. MANTENIMIENTO CONDUCTIVO

El personal destacado en las instalaciones llevará a cabo la conducción de los equipos e instalaciones descritos en el ANEXO 1 ó de cualquier otra instalación en días laborables en turno de mañana y tarde.

Para atender el mantenimiento integral se destacará un equipo formado por: un Oficial 1ª Polivalente de instalaciones de Climatización y Eléctricas en turno de mañana (de 7:00 h a 14:30 h) y otro en turno de tarde (de 14:15 h a 21:45 h), con excepción del mes de agosto, que se cubrirá exclusivamente el turno de mañana.

Así mismo y para la realización de los trabajos en los que se precise un ayudante, previa comunicación y autorización de un responsable del Dpto. de Mantenimiento de la FNMT-RCM, se dispondrá de una persona que colabore con los oficiales. En la oferta debe figurar el coste de la hora de mano de obra de dicho ayudante, facturándose mensualmente las horas trabajadas y aportando los partes de trabajo firmados por un responsable de la FNMT-RCM que desarrolle sus funciones en dicho edificio.

Asimismo, el adjudicatario realizará el mantenimiento en días festivos y no laborables a petición de la FNMT-RCM, facturándose aparte.

En todos los casos en que existan redundancias se utilizarán los equipos alternativos o de reserva, en caso de averías o anomalías en el funcionamiento.



3.4. OTRAS ACTIVIDADES

El adjudicatario realizará el desmontaje y/o desguace de equipos obsoletos, conductos, tuberías, etc. y el traslado de los mismos hasta el contenedor de chatarra, a petición de los responsables de la FNMT-RCM.

La empresa adjudicataria, atenderá los avisos cuando se produzcan averías o deficiencias en el funcionamiento de las instalaciones descritas en el ANEXO 1 ó de cualquier otra instalación, fuera del horario de presencia del personal de FNMT-RCM.

Los avisos relativos a incidencias en el conductivo, deberán ser atendidos de manera inmediata, desde su aviso por la FNMT-RCM o desde que se detecte a través de los sistemas de control.

Fuera del horario de presencia del personal de FNMT-RCM los avisos que conlleven un correctivo se atenderán en un teléfono de atención 24h/365 días y en un plazo máximo de 4 horas. Para ello se recurrirá al equipo de apoyo adecuado y la composición variará en función de la magnitud o dificultad de la misma.

4. ETAPAS, NIVELES O HITOS EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

No es de aplicación.

5. CANTIDAD OBJETO DE LA LICITACION

Se trata de un servicio único.

6. PRECIO

De acuerdo a lo indicado en el Pliego de Condiciones Particulares.

7. CONDICIONES DE EJECUCION Y PLAZOS DE ENTREGA.

7.1. CONDICIONES GENERALES

En el mantenimiento preventivo se incluirá solamente la mano de obra; cualquier sustitución de material que fuese necesaria se realizaría previa aprobación por el departamento de Mantenimiento de la FNMT-RCM, facturándose aparte.

Para la admisión de la oferta a concurso se deberá justificar documentalmente, como Empresa Mantenedora habilitada de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) al igual que certificado de Inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público en el **Grupo P, Subgrupos 1-2-3 y Categoría 3.**

Todos los ofertantes tendrán que visitar la FNMT-RCM, al objeto de tener conocimiento completo de las condiciones especiales y dificultad para la ejecución de los trabajos. A dichos



efectos se fijará y con la antelación suficiente se les comunicará la fecha y hora para la visita, que será obligatoria y la misma para todos los ofertantes cumplimentando documento acreditativo de la misma ANEXO 2. Para poder participar en dicha visita, los participantes deberán personarse en la FNMT-RCM con documentación original que acredite su pertenencia a la ofertante y firmar el correspondiente documento de confidencialidad.

Cuando el adjudicatario sea distinto al del año anterior, este deberá prever la presencia de un responsable en el edificio durante los 15 días previos al comienzo del nuevo contrato, para que conozca las instalaciones a mantener.

Todos los operarios de la empresa adjudicataria, destacados en FNMT-RCM, deberán acatar las normas de Seguridad y Prevención de Riesgos Laborales que rigen en este Centro.

Será imprescindible cumplir los requisitos del Procedimiento de Coordinación de Actividades Empresariales.

7.2. GESTIÓN Y COORDINACIÓN

El adjudicatario designará por escrito a un responsable del servicio y establecerá un canal de comunicación permanente (teléfono, fax y dirección de correo electrónico), además del teléfono para avisos de averías.

Se establecerán reuniones periódicas para seguimiento del contrato, al igual que se emitirán informes sobre incidencias con propuestas de mejora, etc.

7.3. OTRAS CONDICIONES

Todos los operarios de la empresa adjudicataria que realice trabajos en la FNMT-RCM, deberán acatar las normas de Seguridad y Prevención de Riesgos Laborales que sean de aplicación. El adjudicatario deberá cumplir los requisitos del Procedimiento de Coordinación de Actividades Empresariales (apartado 13.1).

8. MONTAJE E INSTALACION

No es de aplicación.

9. DOCUMENTACIÓN.

No es de aplicación.

10. GARANTÍAS.

Todos los trabajos realizados tendrán una garantía en material y mano de obra, en su caso, de doce (12) meses, salvo acuerdos específicos, a partir de la conformidad de la propiedad por el trabajo realizado, dentro del cual se podrán realizar las inspecciones que procedan para detectar posibles defectos, que deberán ser comunicados al adjudicatario dentro de este plazo, adquiriendo éste la obligación de corregirlos sin cargo extra.

Esta garantía ampara también cualquier avería o deficiencia que se produzca dentro de ese plazo y que se derive de una mala calidad de las operaciones realizadas.

Las descritas en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares.

11. PENALIZACIONES.

Las descritas en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares.

12. ACLARACIONES SOBRE EL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.

Los datos de la persona de contacto son:

Anselmo Sánchez Sepúlveda

Departamento de Mantenimiento

Jefe de Área

Teléfono 91 566 66 39

Móvil: 618 38 94 20

Email: asanchez@fnmt.es

13. OTRAS CUESTIONES

13.1. PROCEDIMIENTO DE COORDINACION DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES

Las empresas adjudicatarias de una obra/servicio deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Las empresas que realicen obras habitualmente en la FNMT-RCM serán objeto de homologación, para lo cual se adjunta **“Cuestionario de Homologación” que deberán devolver debidamente cumplimentado** y que posteriormente será evaluado ANEXO 3.
- Todos sus trabajadores deberán estar acreditados mediante la presentación de la siguiente documentación:
- Listado de posibles subcontratas, indicando su actividad.
- Listado de trabajadores, con DNI y categoría profesional, indicando si pertenecen a la empresa principal o a alguna
- Evaluación de Riesgos por puesto de trabajo de cada una de las empresas que participan en los trabajos.
- Certificado de formación en prevención de riesgos laborales de cada uno de los trabajadores.
- Documento de entrega de Apis.
- Certificado de aptitud médica para el puesto que se desempeña.
- Mutua de accidentes de la empresa principal y subcontratas.

- Deberán rellenar un permiso de trabajo que podrá tener validez por un período de 1 año y que será suministrado antes del inicio de los trabajos.
- Si durante este tiempo se estima que alguno de los trabajos a realizar implica un riesgo fuera de lo normal, el permiso de trabajo será de especial riesgo, siendo complementario al anteriormente señalado. Todas aquellas empresas que realicen trabajos esporádicos y por lo tanto no sean objeto de homologación también deberán acreditar a todos sus trabajadores.

Para facilitar lo anteriormente expuesto, la FNMT-RCM a través de la empresa NOVOTEC, ha creado una página web concebida para facilitar la aportación de la documentación anteriormente mencionada. En esta página web encontrará todos los impresos necesarios para cumplir el Procedimiento de Coordinación de Actividades Empresariales, así como abundante información de prevención de riesgos que a buen seguro le será de mucha utilidad.

Esta herramienta **ES DE USO OBLIGATORIO**. Para la utilización de la misma debe ponerse en contacto con la empresa Novotec Consultores S.A. mediante cualquiera de las siguientes formas:

- Mediante correo electrónico: **proy.fnmtcae@appluscorp.com**
- Mediante contacto telefónico: Tel: 91 210 79 00

Fruto de esta comunicación recibirá un correo de validación de usuario en el que se informará del “usuario” y de la “clave-” de acceso a la aplicación, para rellenar sus datos y poder iniciar el intercambio de información. La dirección de la página web es:

<http://Fnmt.coordyna.es/>.

El incumplimiento, en todo o en parte, del Procedimiento de Coordinación Empresarial o la no presentación de la Documentación solicitada por el Técnico de Ingeniería y Prevención del Departamento de Mantenimiento, o de cualquiera de estas obligaciones facultará a la PROPIEDAD para la resolución del Contrato y/o impedirá la generación del Pedido correspondiente.

Fdo.- Ángel Palacios Fernández
Director del Departamento de Mantenimiento



ANEXO 1. LISTADO DE EQUIPOS Y DATOS TECNICOS

EQUIPOS DE CLIMATIZACION, VENTILACION Y ACS:

ENFRIADORA:

Marca: McQUAY

Modelo: ENP B101.25EST

Potencia frigorífica: 370,7 KW

Potencia eléctrica consumida: 117.5 KW

Refrigerante: R 134 A

CALDERA ROOF-TOP:

Marca: BAXI

Modelo: GMB PLUS 3M-110

Potencia útil nominal: 306 KW

Potencia eléctrica consumida: 2 KW.

Combustible: Gas Natural

CLIMATIZADORES:

Marca: KOOLCLIMA

Modelo: NB-49

Caudal de Aire: 46100 m³/h

Potencia frigorífica: 190 KW

Potencia calorífica: 41,5 KW

Potencia eléctrica consumida: 14,7 KW.

Marca: KOOLCLIMA

Modelo: NB-49

Caudal de Aire: 43200 m³/h

Potencia frigorífica: 178 KW

Potencia calorífica: 39 KW

Potencia eléctrica consumida: 7,35 KW.

ROOF-TOP BOMBA DE CALOR:

Marca: McQUAY

Modelo: M4RT-250-AR FXAA

Potencia frigorífica: 67,4 KW

Potencia calorífica: 74,7 KW

Potencia eléctrica consumida: 29,2 KW

Refrigerante: R 470 C



CALDERA Y ACUMULADOR ACS:

Marca: SAUNIER DUVAL

Modelo: THEMA CONDENS AS30-A

Potencia calorífica: 30 KW

Potencia eléctrica consumida: 29,2 KW

Combustible: Gas Natural

Marca: SAUNIER DUVAL

Modelo: TN 220-34

Potencia calorífica: 30 KW

SISTEMA VRV Y SPLIT:

Marca: MITSUBISHI

Modelo: PUHY-P200YNW-A

Potencia frigorífica: 22,40 KW

Potencia calorífica: 25 KW

Potencia eléctrica consumida: 11,76KW.

Refrigerante: R 410 C

Unidades interiores: 5

Marca: MITSUBISHI

Modelo: PUHY-P500YNW-A

Potencia frigorífica: 56 KW

Potencia calorífica: 63 KW

Potencia eléctrica consumida: 18,54KW.

Refrigerante: R 410 C

Unidades interiores: 8

Marca: MITSUBISHI

Modelo: PUHY-P400YNW-A2th

Potencia frigorífica: 45 KW

Potencia calorífica: 50 KW

Potencia eléctrica consumida: 17,57KW.

Refrigerante: R 410 C

Unidades interiores: 6

Marca: MITSUBISHI

Modelo: PUHY-P200YNW-A

Potencia frigorífica: 22,40 KW

Potencia calorífica: 25 KW

Potencia eléctrica consumida: 11,76KW.

Refrigerante: R 410 C

Unidades interiores: 5



Marca: MITSUBISHI
Modelo: PUHZ-P100YHA
Potencia frigorífica: 9,4 KW
Potencia calorífica: 11,2 KW
Potencia eléctrica consumida: 3,5KW.
Refrigerante: R 410 C
Unidades interiores: 1
Marca: MITSUBISHI
Modelo: PUHZ-P100YHA3
Potencia frigorífica: 9,4 KW
Potencia calorífica: 11,2 KW
Potencia eléctrica consumida: 3,5KW.
Refrigerante: R 410 C
Unidades interiores: 1
Marca: MITSUBISHI
Modelo: PUZ-M100YKA (2 UNIDADES)
Potencia frigorífica: 9,5 KW
Potencia calorífica: 11,2 KW
Potencia eléctrica consumida: 3KW.
Refrigerante: R 410 C
Unidades interiores: 1

AEROTERMOS:

Marca: ROCA
Modelo: UL-210 (6 UNIDADES)
Caudal de Aire: 1.350 m3/h
Potencia eléctrica consumida: 0,08KW.

UNIDADES DE TRATAMIENTO DE AIRE EXTERIOR:

Marca: KOOLCLIMA
Modelo: NB-5
Potencia calorífica: 55 KW
Caudal de Aire: 6.000 m3/h
Potencia eléctrica consumida: 1,5KW.
Marca: KOOLCLIMA
Modelo: NB-2
Potencia calorífica: 6 KW
Caudal de Aire: 840 m3/h
Potencia eléctrica consumida: 0,2KW.
Marca: KOOLCLIMA
Modelo: NB-2
Potencia calorífica: 13,5 KW
Caudal de Aire: 1.600 m3/h



Potencia eléctrica consumida: 0,4KW.

EQUIPOS DE AIRE COMPRIMIDO:

COMPRESOR Y ACUMULADOR:

Marca: BOGE

Modelo: SD20-2 8bar+Acc (2 UNIDADES)

Caudal de Aire: 154 m3/h

Potencia eléctrica consumida: 15 KW

Marca: BOGE

Modelo: FIC-900/8-M

MUELLES DE CARGA:

CORTINAS DE AIRE:

Marca: LUANJU

Modelo: CP-5 (3 UNIDADES)

Caudal de Aire: 4,5 m3/h

Potencia eléctrica consumida: 15 KW

EXTENSIBLES+ PUERTA FLEXIBLE:

Marca: LUMIPLAS

Modelo: CI7940-41 (2 UNIDADES)

PUERTAS SECCIONALES:

Marca: ASSA ABLOY

Modelo: COMBURSA (7 UNIDADES)

PLATAFORMAS:

Marca: ASSA ABLOY

Modelo: COMBURSA (3 UNIDADES)

ANEXO 2. MODELO DE DECLARACION DE VISITA AL EDIFICIO

D. / D^a. _____,

en nombre y representación de _____, empresa participante en el procedimiento PA/MNT419059/7014/2024, manifiesta que tras el análisis de la documentación del concurso y la realización de la visita al edificio donde se realizarán principalmente los trabajos, conoce con detalle las peculiaridades para la ejecución de los mismos y han sido atendidas y aclaradas las dudas planteadas, por lo que dispone de información suficiente para la correcta presentación de la oferta.

En _____, a ____ de _____ 2025



ANEXO 3. CUESTIONARIO DE HOMOLOGACIÓN DE EMPRESAS EN PRL

 <p>Real Casa de la Moneda Fábrica Nacional de Moneda y Timbre</p>	<p>DRP: CUESTIONARIO DE HOMOLOGACIÓN DE EMPRESAS EN PRL</p>	<p>CÓD: PCPPV10-01/00 REV:0 FECHA:</p>
	<p>Datos generales</p>	

Nombre o razón social		Persona de contacto en aspectos de prevención de riesgos	
Domicilio social	Municipio	Cargo	
Provincia	Código postal	Teléfono	Fax
Actividad económica	C.N.A.E.	e-mail	
Nº centros trabajo en España	Nº trabajadores propios	Entidad gestora o colaboradora A.T. y E.P.	

Organización preventiva

La empresa dispone de la/s siguiente/s modalidad/es organizativa/s de los recursos para las actividades preventivas:

a) <input type="checkbox"/>	Asunción personal por el empresario	b) <input type="checkbox"/>	Designación de uno o varios trabajadores			
	Nombre empresario		Nº trabajadores designados según su formación en prevención			
			Nivel básico Nivel intermedio Nivel superior			
c) <input type="checkbox"/>	Servicio de Prevención Propio (SPP) o Servicio de Prevención Ajeno (SPA), especificar especialidades:					
	<i>Especialidad</i>	<i>SPP</i>	<i>SPA</i>	<i>Nombre del SPA</i>	<i>Responsable del SPA</i>	<i>Teléfono del SPA</i>
	Seguridad en el trabajo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Higiene industrial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Ergonomía y psicología aplicada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Medicina del trabajo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Adjuntar documentación que acredite la organización preventiva: Designación de trabajadores, constitución del SPP, contrato con servicio de prevención ajeno.

Gestión de la prevención

¿La empresa dispone de la certificación un sistema de Gestión de Prevención de riesgos laborales?	<input type="checkbox"/>	SI	Adjuntar copia certificado	<input type="checkbox"/>	NO
¿La empresa dispone de la evaluación de riesgos para todas las actividades objeto del contrato?	<input type="checkbox"/>	SI	Adjuntar copia Evaluación	<input type="checkbox"/>	NO
¿La empresa ha efectuado una planificación preventiva en base a la evaluación de riesgos?	<input type="checkbox"/>	SI	Adjuntar copia planificación	<input type="checkbox"/>	NO
¿La empresa dispone de personal para actuar como recurso preventivo, para aquellas posibles situaciones que lo requieran?	<input type="checkbox"/>	SI	Adjuntar designación de Recursos preventivos	<input type="checkbox"/>	NO
¿La empresa dispone de un sistema de coordinación preventiva con sus contratados? (art. 24 L.P.R.L.) (RD 1627)	<input type="checkbox"/>	SI	Adjuntar Procedimiento de coordinación	<input type="checkbox"/>	NO

Especificar los Medios de Coordinación que se establecen:

A los trabajadores que realizarán actividades en las instalaciones de FNMT se les garantiza:

La disposición y utilización de equipos de trabajo con marcado CE	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO
Vigilancia de la salud en función de los riesgos inherentes al trabajo	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO
Formación e información preventiva adecuada y suficiente para las actividades a realizar?	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO
Medidas de protección colectivas e individuales	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO
Medidas ante riesgos graves e inminentes en el lugar de ejecución de los trabajos	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO

¿La empresa está dispuesta a ser objeto de auditorías internas de homologación por parte de nuestra empresa?

SI NO

Observaciones

El abajo firmante se responsabiliza de la veracidad de todo lo cumplimentado en este formulario

Cumplimentado por	Cargo	Firma	Fecha