

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN, CALEFACCIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA DEL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

1.- OBJETO

El Club de Campo Villa de Madrid (en adelante, “CCVM” o “Club de Campo”) carece de personal propio suficiente para realizar los servicios de mantenimiento integral de las instalaciones de climatización y producción de agua caliente sanitaria del CCVM. Constituye el objeto de la presente licitación la contratación de los servicios de Mantenimiento Integral de las Instalaciones de Climatización, Calefacción y Agua Caliente Sanitaria del Club de Campo Villa de Madrid, S.A., para llevar a cabo las funciones recogidas en los siguientes Anexos:

- Anexo I: tareas y frecuencias a realizar respecto de los equipos
- Anexo II: Inventario de instalaciones y equipos objeto del mantenimiento
- Anexo III: Prioridades detectadas como Mantenimiento Correctivo necesario
- Anexo IV: Suministros de material posibles dentro del Mantenimiento Correctivo Puntual o Programado.

Lo anterior incluye la prestación de Servicios de Mantenimiento Conductivo, Preventivo y Correctivo de los equipos e instalaciones de climatización/calefacción y ACS existentes y de las que se vayan sustituyendo o incorporando al inventario durante el plazo de vigencia del contrato.

1.1 Alcance del objeto del contrato:

Constituirán el objeto del contrato los siguientes trabajos:

- El mantenimiento conductivo, preventivo y correctivo diarios de todos los equipos e instalaciones que figuran en el Anexo II de este Pliego (Inventario que habrá que ir actualizando durante la duración del Contrato), según la frecuencia de las tareas a realizar descritas en el Anexo I.
- El mantenimiento correctivo de los equipos e instalaciones existentes que deban ser reparados, ajustados o sustituidos total o parcialmente: a través del suministro del material necesario y una bolsa de horas de mano de obra. En los Anexos III y IV de este Pliego se detalla el Mantenimiento Correctivo detectado como prioritario, así como un listado de material posible a suministrar dentro de este Mantenimiento Correctivo.

Se realizarán informes de estado, incluyendo la actualización de inventario en el que se recojan las actualizaciones de los equipos existentes o de los que se incorporen, así como la planificación los Mantenimientos Correctivos previstos según las prioridades encontradas y que se irán revisando cada 4 meses:

- al mes del inicio del contrato
- cada 4 meses
- a 1 mes de la finalización del servicio.

El informe que se realice a la finalización del servicio incluirá una revisión detallada de los principales equipos de climatización y ventilación del CCVM, y de las salas de calderas de las instalaciones, recogiendo la información siguiente:

- Estado general y fecha de fin de vida útil.
- Reparaciones o sustituciones necesarias a corto, medio y largo plazo según prioridades.

Los informes de estado deberán de incluir:

- La realización de los planos de planta y diagramas o esquemas de principio de las salas de calderas existentes en el CCVM y de las que pudieran ser construidas durante el periodo de vigencia del contrato, así como la actualización de estas en caso de realizarse sustituciones de equipos o reformas en las mismas.
- Realización de los Libros de Mantenimiento de las instalaciones de climatización y calefacción y de producción de ACS de los Chalets sociales e Instalaciones Deportivas
- Revisión del sistema de control de los parámetros de funcionamiento de las instalaciones existente en Chalet de Tenis y Pabellón de hockey a través de controladores iQ4 TREND para la modificación de la visión de datos, así como propuesta de ampliación a Chalet de Golf y otras instalaciones (las infraestructuras o actuaciones derivadas de esta propuesta correrán a cargo del CCVM).
- El diseño y la implantación de un plan de mantenimiento preventivo basado en el conocimiento de las instalaciones, definiendo las labores de mantenimiento programadas regularmente para ayudar a prevenir posibles fallos en el futuro.

Los periodos aproximados establecidos para los diferentes servicios serán los siguientes:

- Calefacción: OCTUBRE a ABRIL, ambos inclusive.
- Climatización: MAYO a SEPTIEMBRE, ambos inclusive.
- A.C.S.: Todo el año

2.- METODOLOGÍA DEL SERVICIO. PLAN DE TRABAJO

2.1 **Mantenimiento Conductivo:**

Consiste en la inspección diaria y permanente del correcto funcionamiento de todos los equipos. Incluirá tareas e inspecciones básicas, donde poder comprobar el buen funcionamiento de la instalación y realizar algún reajuste, puestas en marcha de equipos, limpieza o cualquier otra tarea que mantenga las condiciones de uso. Será realizado por el equipo adscrito al contrato.

Este mantenimiento será realizado por el Jefe de Equipo.

Se valorará la frecuencia de las inspecciones básicas diarias de la familia de equipos "Calderas" de entre los recogidos en el Anexo I del presente Pliego en el que ya figuran las frecuencias mínimas del mantenimiento preventivo, que han de ser obviamente diferentes a las del conductivo.

Para las 21 tareas incluidas en el Anexo I para estos equipos el licitador presentará en forma de tabla las frecuencias de inspecciones de forma que se obtendrá mayor puntuación cuanto más breve sea el plazo transcurrido entre una revisión y la siguiente, siendo el plazo estándar semanal.

2.2 **Mantenimiento Preventivo:**

Comprende las operaciones periódicas y sistemáticas de verificación, inspección, revisión, limpieza, regulación, ajuste, corrección y sustitución de las partes deterioradas, con la finalidad de realizar las labores de mantenimiento programadas regularmente para ayudar a prevenir posibles fallos en el futuro y asegurar su funcionamiento de una manera constante con los mejores rendimientos posibles, buscando prolongar la vida útil, reduciendo al mínimo los problemas o fallos futuros y por tanto su Mantenimiento Correctivo.

Este mantenimiento puede regularse y adaptarse a las necesidades del CCVM, el cual incluye revisiones y tareas a realizar con sus correspondientes frecuencias. El Plan de Mantenimiento Preventivo será realizado por el adjudicatario quien deberá respetar las frecuencias y operaciones mínimas de mantenimiento que figuran en el Anexo I de este Pliego, así como incluir la revisión de dicho Plan, que será presentado al Departamento de Mantenimiento del CCVM por parte del

Jefe de Equipo del adjudicatario dentro del primer mes desde la firma del contrato para su aprobación.

Este plan será revisado al menos una vez al año por el Equipo de Mantenimiento y el Responsable del Contrato o siempre que el Equipo de Mantenimiento lo demande. El Mantenimiento Preventivo será realizado por el equipo adscrito por el adjudicatario.

Para llevar a cabo el Mantenimiento Conductivo, Preventivo y Correctivo, el adjudicatario deberá dedicar al Contrato a un **Encargado Jefe de Equipo** con la cualificación y experiencia exigida en Pliegos especialista en sistemas de climatización, ventilación, calefacción y aire acondicionado y producción de Agua caliente Sanitaria a tiempo completo ubicado en el CCVM, que dará la cobertura del servicio en **horario laboral** de 7 a 15 horas de lunes a viernes exceptuando festivos nacionales y de la Comunidad de Madrid. Es obligatoria que el encargado jefe de equipo este en posesión del carnet de conducir Tipo B.

Las funciones para desarrollar por este equipo con el apoyo del resto del personal de la empresa adjudicataria son las siguientes:

- Actualización y mantenimiento continuo del inventario de máquinas y equipos de climatización.
- Realización del Mantenimiento Conductivo diario de las salas de calderas y los principales equipos de climatización.
- Realización del Mantenimiento Preventivo y Correctivo de la totalidad de las máquinas y equipos de climatización, calefacción y ACS y propuesta de adquisición de repuestos al departamento de mantenimiento.
- Colaboración con la oficina técnica para suministro de los materiales y equipos a adquirir por el Club para mantenimientos correctivos que impliquen la sustitución de piezas o equipos existentes en el Club de sistemas de climatización, calefacción y ACS. En el caso de que éstos no estén incluidos en el desglose del Anexo IV, la realización de licitaciones de estos suministros
- Montar equipos y demás elementos auxiliares asociados a las instalaciones caloríficas, solares térmicos y de fluidos (circuladores, intercambiadores, vasos de expansión y tuberías, entre otros), en condiciones de calidad, seguridad y respeto al medio ambiente, asegurando su funcionamiento.
- Montar sistemas eléctricos y de regulación y control asociados a las instalaciones caloríficas, solares térmicos y de fluidos, en condiciones de calidad, seguridad, asegurando su funcionamiento.
- Medir los parámetros y realizar las pruebas y verificaciones, tanto funcionales como reglamentarias de las instalaciones, para comprobar y ajustar su funcionamiento.
- Reparar, mantener y sustituir equipos y elementos en las instalaciones, en condiciones de calidad, seguridad y respeto al medio ambiente para asegurar o reestablecer las condiciones de funcionamiento.
- Poner en marcha la instalación, realizando las pruebas de seguridad y de funcionamiento de las máquinas, automatismos y dispositivos de seguridad, tras el montaje o mantenimiento de una instalación.
- Gestión de archivos técnicos: especificaciones y manuales de funcionamiento de máquinas y equipos de climatización en colaboración con la oficina técnica.

Así mismo el adjudicatario dispondrá de un **Servicio de Asistencia técnica las 24 horas**, todos los días del año. La respuesta del adjudicatario ante una emergencia en festivos o fines de semana desde el momento del aviso deberá ser inferior a 3 horas.

A su vez, el adjudicatario deberá dedicar al contrato a un **Coordinador del Servicio** cuyo objetivo será coordinar los trabajos de mantenimiento conductivo, preventivo y correctivo, así como de ingeniería, con presencia durante 8 horas al mes para tareas de soporte y control, así como gestión de suministros y facturas.

Deberá de coordinar los informes a presentar estipulados por este Pliego.

Por otra parte, se incluyen el soporte de horas de Ingeniería necesarias de oficina Técnica, lideradas por un **Responsable de Ingeniería**, para cubrir el alcance definido en el contrato que deberán ser prestadas por el adjudicatario. Sus labores principales serán dar soporte al Jefe de Equipo y al Coordinador, así como completar y mantener actualizado el Inventario y esquemas de principio de las instalaciones objeto de este Pliego para su entrega al CCVM cada 4 meses. Estos trabajos ya mencionados son en concreto los siguientes:

- La realización de los planos de planta y diagramas o esquemas de principio de las salas de calderas existentes en el CCVM y de las que pudieran ser construidas durante el periodo de vigencia del contrato, así como la actualización de éstas en caso de realizarse sustituciones de equipos o reformas en las mismas.
- Revisión del sistema de control de los parámetros de funcionamiento de las instalaciones existentes en Chalet de Tenis y Pabellón de hockey a través de controladores iQ4 TREND para la modificación de la visión de datos, así como propuesta de ampliación a otras instalaciones (las infraestructuras o actuaciones derivadas de esta propuesta correrán a cargo del CCVM).

En la actualidad existe un sistema basado en controladores TREND de supervisión y control para la automatización y control de los parámetros de funcionamiento de las instalaciones implantado en Chalet de Tenis y Pabellón de hockey. El software se encuentra implantado a través de controladores iQ4 TREND.

El adjudicatario deberá contar igualmente con Personal o empresa certificada por TREND mediante compromiso de colaboración o similar.

El adjudicatario deberá prestar el servicio necesario para proceder a la modificación de la visualización de los parámetros de acuerdo con el Equipo de Mantenimiento y para realizar una propuesta de ampliación de dicho sistema a otras instalaciones.

El adjudicatario deberá formar al personal de la Oficina de Mantenimiento del CCVM, compuesta por 4 trabajadores, en el manejo del BMS existente en los 3 primeros meses desde la firma del contrato. Deberá así mismo realizar 1 visita anual, para revisión del sistema de gestión BMS instalado en la actualidad, por empresa certificada por TREND.

El adjudicatario facilitará a sus equipos las **herramientas y equipos** necesarios

Para desplazarse por el Club será necesario que el adjudicatario ponga a disposición de este equipo **una furgoneta** con capacidad suficiente para trabajadores, herramientas y con baca para transporte de escalera.

Los trabajos que requieran usar escaleras estarán limitados a una altura máxima de 2,40 metros. Para alturas superiores será necesario que el adjudicatario utilice sistemas de elevación cuyo coste correrá a su cargo. No obstante, lo anterior, el CCVM en casos de urgencia podrá prestar al adjudicatario dichos medios de elevación de manera puntual y previa autorización por escrito del Responsable de Mantenimiento al Jefe de Equipo de la empresa adjudicataria o responsable del contrato de la misma, que deberá ser designado al comienzo de los trabajos.

En el contrato queda incluida la mano de obra necesaria para cualquier tipo de reparación que se realice como resultado de la detección de un fallo o avería durante el Mantenimiento Preventivo derivada de los fallos que se puedan producir en los sistemas antes mencionados. Esto incluye los

trabajos para desmontar y montar equipos y componentes, si fuese necesario, tanto en avisos en **horario laboral**, como en caso de recurrir al **Servicio de Asistencia técnica las 24 horas** con las 4 horas consiguientes también incluidas dentro del alcance Preventivo de este contrato.

2.3 Mantenimiento Correctivo:

El Mantenimiento Correctivo será realizado dentro del horario del Jefe de Equipo siempre que sea posible: cuyas horas están incluidas en el alcance del contrato.

El CCVM ha definido un listado de actuaciones de carácter correctivo para la reparación o sustitución de instalaciones térmicas y de HVAC en el Anexo III que deberán de ser revisadas y actualizadas a lo largo de la prestación del contrato. En el caso de que los trabajos de tipo correctivo supongan la reposición de piezas o materiales, dichas piezas o materiales serán suministrados bien por el adjudicatario a los precios ofertados (Anexo IV) o bien adquiridas directamente por el CCVM en función de las mejores condiciones de compra.

Si este material no se encuentra en el listado del Anexo IV, este suministro se hará bajo aceptación previa de la Dirección de Mantenimiento del CCVM como norma general.

Respecto a las piezas y materiales a suministrar e instalar para estas reparaciones, el CCVM autorizará al adjudicatario a proceder a la reparación inmediata sin realizar una consulta previa cuando el coste de dichos materiales a piezas esté incluido en el listado de suministros ofertados en el Pliego. Cuando dicho importe supere esta cantidad el adjudicatario pospondrá la reparación hasta la aprobación por parte del CCVM del coste de la reparación, que deberá comunicar al CCVM en un plazo máximo de 24 horas tras la detección de la avería.

No obstante, lo anterior y dependiendo de la criticidad de la avería, el adjudicatario podría ser autorizado por el CCVM a realizar una reparación inmediata cuyo coste previsto en material no sea superior a los 100€. En este caso, la autorización deberá ser realizada exclusivamente por la Dirección del Área correspondiente.

Con todo lo anterior, se fija un listado con el alcance de las reparaciones y sustituciones de equipos que el CCVM prevé realizar durante la vigencia del Contrato. Ver Anexo III, así como un listado de posibles suministros a realizar según listado en Anexo IV.

Cuando al personal del adjudicatario se le aprueben las distintas reparaciones o sustituciones a realizar dentro del Plan de Mantenimiento Correctivo presentado, por el Responsable de Mantenimiento del CCVM, deberá comunicar de manera previa a la facturación de los mismos: el número de horas y los **materiales adicionales que en su caso fueran necesarios para realizar dichos trabajos mediante partes de trabajo que deberán ser firmados por la Dirección de Mantenimiento en forma de aceptación. La facturación se realizará una vez al mes dentro** de los primeros 10 días de mes del mes siguiente a la ejecución de los trabajos, para supervisión y ratificación por parte del personal de Mantenimiento del CCVM, y será abonada al final del mes siguiente a la presentación de la factura. La bolsa de horas destinada como complemento de mano de obra para estos Correctivos, debido a la necesidad de algún Oficial más o exceso de horas dentro de los servicios de urgencia, podrá ser utilizada parcial o totalmente a criterio del CCVM para abonar el importe de horas dedicadas a mantenimiento correctivo una vez al mes, junto con los suministros realizados.

3.- COORDINADOR DEL SERVICIO.

Todos los trabajos anteriores deberán ser coordinados por un responsable del Contrato por parte del Adjudicatario que será el interlocutor con el CCVM a nivel de Planes a acometer, con presencia física durante 8 horas al mes.

Las funciones del responsable del Contrato por parte del adjudicatario serán las siguientes:

- Interlocutor con el CCVM.
- Atención a supervisores de departamento de mantenimiento.

- Dirección y planificación del servicio.
 - Asistencia técnica al cliente.
 - Responsabilidad máxima del servicio y de la calidad del mismo.
 - Elaboración de los planes de mantenimiento.
 - Optimización del mantenimiento de las instalaciones.
 - Estudio y control de ejecución de grandes paradas para mantenimiento.
 - Planificación junto con los oficiales de las intervenciones/revisiones, etc.
 - Coordinación de los distintos profesionales a su cargo que intervienen como mano de obra directa, así como, en el ámbito operativo con los usuarios.
 - Inspecciones de las diferentes intervenciones, observando un criterio de calidad en las actuaciones métodos y tiempo.
 - Gestión de suministro de materiales.
 - Gestión y emisión de partes de trabajo e informes.
-
- Elaboración del Plan de Mantenimiento Preventivo y actualización de tareas y frecuencias a implementar
 - Elaboración del Plan de Mantenimiento Correctivo Programado y su actualización en cada informe
 - Actualización del Inventario, así como los Esquemas de Principio de todas las Instalaciones existentes en el CCVM

4.- INFORMES DEL SERVICIO

Al inicio del Contrato y no más tarde del primer mes desde la firma de este contrato, el adjudicatario facilitará la siguiente información al CCVM:

- Actualización del inventario de las instalaciones del CCVM y el codificado de equipo y elementos de los mismos, como parte integrante de las fases de implantación del servicio.
- La documentación técnica de las instalaciones (aportar esquemas de principio de todas las instalaciones, etc.)
- Realización de un primer informe de recepción de las instalaciones, basado en los datos extraídos de las primeras revisiones.
- Revisión de las prioridades aportadas en el Anexo III conforme a la revisión realizada

Una vez empiece la ejecución del servicio el adjudicatario generará y explicará presencialmente en el CCVM la siguiente información al menos cada 4 meses, 3 veces al año:

- Informes del estado de las instalaciones
- Informes actualizando los Mantenimientos Correctivos previstos según prioridades encontradas.
- Propuesta de ampliación del sistema de telecontrol y telegestión de instalaciones y equipos existente en Chalet de Tenis y Pabellón de hockey a través de controladores iQ4 TREND para la modificación de la visión de datos y propuesta de ampliación a otras instalaciones.

- Fichas de Control con los valores medidos de los principales parámetros controlados.
- Partes de Incidencias si las hubiese.
- Estudios y presupuestos de obras realizados bien a instancias del CCVM, o bien como consecuencia de anomalías o posibles mejoras detectadas por el adjudicatario.

A la finalización del contrato, con una antelación mínima de 1 mes al cese efectivo del servicio, el adjudicatario deberá entregar al Equipo de Mantenimiento del CCVM, los siguientes informes:

- Inventario en Excel de los equipos principales incluidos sistemas de producción de calefacción, ACS y climatización con al menos los siguientes datos:
 - Descripción del equipo, marca y modelo. Potencia/Capacidad/características técnicas
 - Antigüedad
 - Número de unidades
 - Localización

Plan de Mantenimiento Correctivo para realizar por orden de prioridades: BAJA, MEDIA Y ALTA, en los siguientes 3-5años según vida útil y estado de los equipos

4.- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN. CLÁUSULAS SOCIALES.

- 4.1.** Será de obligatorio cumplimiento la aplicación de la Directiva 2001/23/CE, de 12 de marzo de 2001/23/CE, de 12 de marzo de 2001, sobre aproximación de las legislaciones de los Estados miembros relativas al mantenimiento de los derechos de las personas trabajadoras en caso de transmisiones de empresas y centros de actividad.
- 4.2.** En toda documentación, publicidad, imagen o materiales que deban aportar los licitadores o que sean necesarios para la ejecución del contrato, deberá hacerse un uso no sexista del lenguaje, evitar cualquier imagen discriminatoria de las mujeres o estereotipos sexistas, y fomentar con valores de igualdad la presencia equilibrada, la diversidad y la corresponsabilidad.
- 4.3.** La adjudicataria responderá de que toda la maquinaria, equipos y fungibles, objeto del contrato hayan sido producidos o se desarrollen respetando las normas sociolaborales vigentes en España y en la Unión Europea o de la Organización internacional del trabajo.
- 4.4.** La empresa adjudicataria tiene la obligación de adoptar las medidas de seguridad y salud en el trabajo que sean obligatorias para prevenir de manera rigurosa los riesgos que puedan afectar a la vida, integridad y salud de las personas trabajadoras. La empresa adjudicataria deberá acreditar el cumplimiento de estos extremos mediante la documentación que corresponda para el caso concreto, dado que la actuación a realizar en materia de prevención de riesgos laborales depende de la naturaleza de la prestación constitutiva del objeto del contrato.
- 4.5.** La empresa adjudicataria deberá acreditar mediante declaración responsable la afiliación y el alta en la Seguridad Social de las personas trabajadoras destinadas a la ejecución del contrato. Esta obligación se extenderá a todo el personal subcontratado por la empresa adjudicataria principal destinado a la ejecución del contrato.

A tales efectos, la empresa adjudicataria deberá presentar al inicio de la ejecución del contrato la presentación de una declaración responsable en la que señale las personas trabajadoras destinadas a la ejecución del contrato se encuentran afiliadas y dadas de alta en la Seguridad Social, pudiendo EL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A. si lo considera oportuno, solicitar la documentación que acredite el contenido de la declaración responsable.

Con carácter previo a la finalización del contrato, la empresa adjudicataria deberá presentar un

CCV/2024/00804

informe relativo al cumplimiento de las obligaciones sociales que le fueran exigibles legal o contractualmente, y en consecuencia relativo a las condiciones especiales de ejecución y cláusulas sociales del apartado 4 del presente pliego.