

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

CONTRATO DE SERVICIOS

**“SERVICIO DE MANTENIMIENTO GENERAL CON GESTIÓN
ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES
DE LA SEDE DE BARCELONA DE LA COMISIÓN NACIONAL
DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA”**

EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Nº 1400347

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO GENERAL CON GESTIÓN ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES DE LA SEDE DE BARCELONA DE LA COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD. (Expediente N° xx)

I

DISPOSICIONES GENERALES

1.- ALCANCE DEL CONTRATO

El adjudicatario del contrato deberá llevar a cabo la prestación del servicio de mantenimiento general de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante, CNMC o Comisión) ubicada en Distrito Tecnológico 22@ de Barcelona, en un inmueble situado en barrio de Poblenou, distrito Sant Martí, en un perímetro delimitado por las calles Bolivia, Ciutat de Granada, Tánger y Badajoz.

El inmueble está compuesto por 2 volúmenes diferenciados:

- Un edificio central, que consta de planta baja y diez plantas de oficinas y servicios comunes, más tres plantas sótano destinadas a parking.
- Una nave industrial rehabilitada, situada 2,3 metros por debajo de la cota de planta del edificio principal, con el que se conecta a través de una rampa, en la que se ubican los siguientes servicios comunes: una escuela de educación infantil de primer ciclo, un auditorio con capacidad para 314 personas y una sala de reuniones polivalente.

La modalidad de mantenimiento "a todo riesgo" que constituye el objeto del contrato implica que la empresa adjudicataria asumirá a su cargo, además de las prestaciones correspondientes al mantenimiento del inmueble, descritas a lo largo del presente Pliego, cualquier tipo de gasto que se origine para su cumplimiento:

Tanto los de mano de obra, desplazamientos, dietas, etc., del personal adscrito a la ejecución del contrato.

Como la reposición de cualquier producto, pieza o material susceptible de reparación, sustitución o recambio, incluido todo tipo de material fungible como bombillas, cebadores, filtros, baterías, material de ferretería, etc., con las debidas excepciones descritas en cada apartado objeto de este pliego.

Queda excluido de la obligación de reposición contemplada en el apartado anterior la sustitución por completo de un equipo por finalización de su vida útil o los supuestos en que la reparación o sustitución de una pieza o material del equipo signifique que se supera en valor económico el valor contable del equipo completo en la fecha concreta, puesto que en este último caso se puede considerar que el mismo ha llegado al final de su vida útil. En cualquier caso, la determinación de estas exclusiones siempre deberá ser acordada por el adjudicatario del contrato con el Responsable del contrato de la Comisión.

Es importante señalar que el inmueble a mantener son dos edificios de cuatro años de antigüedad sobre el que son válidas, por tanto, algunas garantías decenales

sobre los mismos. En aquellos puntos que estén bajo garantía, la Comisión tomará las acciones oportunas para ejecutarla.

Las prestaciones que forman parte de este contrato son las mencionadas en el siguiente punto.

2.- PRESTACIONES Y OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

2.1.- Tareas y servicios de mantenimiento

El adjudicatario del contrato deberá llevar a cabo la ejecución de tareas de mantenimiento en relación con los servicios detallados en el apartado 7:

- Climatización.
- Instalaciones eléctricas, grupo electrógeno y transformadores de alta/media tensión.
- Extracción.
- Fontanería y saneamiento.
- Instalaciones de protección y lucha contra incendios.
- Aparatos elevadores.
- Puertas y persianas motorizadas.
- Carpintería, cristalería, cerrajería y mobiliario.
- Megafonía.
- Albañilería, cubiertas, suelos, particiones, pintura, escaleras.
- Prevención de la legionelosis.
- Sistemas centralizados de control.

La finalidad perseguida con las labores de mantenimiento es que el inmueble se encuentre en todo momento en perfecto estado de conservación, debiendo proceder la empresa adjudicataria a realizar todas las actuaciones que resulten necesarias a tal efecto, aunque no estén contempladas expresamente en los diferentes apartados del presente Pliego.

Quedan incluidos específicamente en este apartado:

- Todos los equipos, aparatos, elementos, instalaciones, etc., existentes en el inmueble al iniciarse el contrato, cualquiera que fuera el estado de conservación y mantenimiento en que se encuentren y aunque no correspondan exactamente a la descripción o no figuren específicamente relacionados en este Pliego de Prescripciones Técnicas. La empresa adjudicataria asumirá todas las obligaciones derivadas del mismo aunque las incidencias que detecte pudieran ser anteriores al inicio del contrato.
- Todos los equipos nuevos, adicionales a los anteriores, que se instalen por la empresa adjudicataria o por un tercero en el inmueble.
- La actualización permanente de las versiones existentes del Software del control de las instalaciones de los edificios, incluyendo programas de mercado y su sustitución, así como la sustitución y mantenimiento de todos los componentes informáticos (Software y Hardware) que formen parte de los sistemas de control de los edificios.
- La reparación de cualquier tipo de instalación, equipo o elemento dañado por acción u omisión imputable a terceros de cualquier clase, tenga o no Seguro de Responsabilidad Civil, sin perjuicio de que la

Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia realice, en su calidad de titular, las gestiones necesarias para que el responsable del daño resarza a la empresa adjudicataria de los gastos ocasionados.

- Todas las revisiones obligatorias decretadas por cualesquiera Administraciones Públicas (Instalaciones y equipos de protección contra incendios, Baja/Media Tensión, Inspección Técnica de Edificios, Prevención de la legionelosis, aparatos de elevación, etc.) que afecten a cualquier tipo de instalación, elemento o edificio incluido en la contrata, así como la reparación, a su cargo, de los defectos observados en las Actas levantadas o emitidas por los Organismos y empresas colaboradoras competentes en la materia, y la entrega de los originales de dichas Actas. Si figurasen defectos a subsanar, deberá entregar, una vez corregidos a su cargo, las Actas de conformidad sin defectos.

Cuando la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia adjudique una obra, reparación, instalación, etc., a terceras empresas ajenas al contrato de mantenimiento, la coordinación de los trabajos para prevenir o resolver incidentes deberá ser realizada por la empresa adjudicataria de la presente contratación a través del gestor responsable, el cual prestará su colaboración para el buen desarrollo de dichas obras, aun fuera de su horario habitual si fuera preciso. Si detectase deficiencias, defectos o anomalías en la ejecución de dichas obras o en su resultado, deberá comunicarlo inmediatamente por escrito a la Comisión junto con su propuesta técnica correctora. Si su intervención originara gastos a la adjudicataria del presente contrato, podrá reclamar su resarcimiento a la adjudicataria de la obra de que se trate informando a la Comisión.

Dicho gestor responsable también coordinará con el personal de seguridad todo aquello referente a la gestión y manejo de sistemas de detección de incendios, y supervisará y prestará su asistencia al personal de los servicios técnicos de las empresas suministradoras de energía, agua, teléfono, etc., que actúen en el inmueble.

Igualmente, cuando por su especial naturaleza deba llevarse a cabo en el inmueble alguna actuación esporádica fuera del horario de los trabajadores establecido en el punto 2 siguiente, incluso en sábado o festivo, la empresa, a requerimiento de la Comisión y sin coste alguno para ella, asignará un responsable que facilite la tarea de que se trate.

La empresa será responsable de resarcir los daños producidos a la Comisión o a un tercero como consecuencia de un deficiente servicio. La Comisión efectuará el seguimiento del funcionamiento del servicio y cumplimiento de las cláusulas y apartados de este Pliego por sus propios medios o mediante las actuaciones de inspección contratadas a tal fin con una empresa especializada.

2.2.- Gestión energética

Mediante la prestación de la gestión energética se persiguen los siguientes objetivos:

- Implementar una actuación integral en el servicio donde el rendimiento de equipos e instalaciones, así como su uso, estén bajo la óptica de la mejora de la eficiencia energética y de la reducción del consumo global de energía, en base a una situación de referencia.

- Optimizar la gestión de la energía para concretar posibles ahorros de consumo y de coste, así como de reducir el impacto ambiental producido por la actividad diaria de la CNMC.

El adjudicatario deberá tener en cuenta las siguientes condiciones de explotación:

- **Periodo de calefacción:** se establece entre el 1 de octubre de hasta el 30 de abril. Durante este periodo se debe mantener una temperatura en oficinas de $23\text{ }^{\circ}\text{C} \pm 1\text{ }^{\circ}\text{C}$, entre las 7 h y las 22 h, de lunes a viernes laborables en todo el edificio central ocupado. En el edificio nave rehabilitada, según demanda en sus diferentes espacios. Fuera de este periodo horario se podrá disminuir en $4\text{ }^{\circ}\text{C}$.
- **Periodo de climatización:** se establece entre el 1 de mayo y el 30 de septiembre. Durante este periodo se debe mantener una temperatura en oficinas de $23\text{ }^{\circ}\text{C} \pm 1\text{ }^{\circ}\text{C}$, entre las 7 h y las 22 h, de lunes a viernes laborables en todo el edificio central ocupado. En el edificio nave rehabilitada, según demanda en sus diferentes espacios. Fuera de este periodo horario se podrá disminuir en $4\text{ }^{\circ}\text{C}$.
- Con carácter excepcional fuera de los periodos definidos en cuanto a la calefacción y climatización, el adjudicatario pondrá en servicio el sistema fuera de los rangos establecidos si se detectaran condiciones ambientales que pudieran afectar a la calidad del servicio. Cualquier intervención que conlleve una indisponibilidad del sistema por el motivo que sea, se deberá comunicar y determinar previamente con el Responsable del contrato de la Comisión, con el fin de acordar las fechas y los horarios adecuados.
- **Temperatura general de los edificios:** el nivel de temperatura de confort en los edificios queda determinado normativamente. El adjudicatario se compromete a mantener en todos los puntos del inmueble, según lo indicado en la legislación, las temperaturas contractuales si las condiciones de explotación del contrato se cumplen y teniendo en cuenta que, si la temperatura exterior llegase a ciertas condiciones extremas, se asegurará el mayor confort según las prestaciones de los equipos existentes, su modo de funcionamiento y la seguridad de funcionamiento, sin que sea considerado responsable de las diferencias que pudieran constatarse debido a este motivo.
- **Temperatura de Salas Climatizadas especiales (racks):** en estas salas se mantendrá la temperatura que requiere el correcto funcionamiento de los equipos electrónicos instalados en ella: $21 \pm 1\text{ }^{\circ}\text{C}$.
- **Iluminación:** se mantendrán los niveles de iluminación que marca el Código Técnico de la Edificación entre las 7 h y las 22 h, siempre que la instalación original lo permita. Estos niveles son: 1) Pasillos: 200 lux; 2) Archivos: 300 lux; 3) Zonas de escritura, lectura y tratamiento de datos: 500 lux. 4) Zonas de alto requerimiento de trabajo visual, p, ej, dibujo técnico, 750 lux.

2.3.- Asesoramiento Técnico

Comprende el asesoramiento técnico en todos los aspectos de explotación, mejora, mantenimiento y reformas de las instalaciones, elaborando las ofertas económicas que se le soliciten en un plazo máximo de 48 horas.

2.4.- Asesoramiento Administrativo

El adjudicatario deberá prestar asesoramiento sobre cualquier aspecto relativo a la documentación de los edificios, el cumplimiento de las normas legales de aplicación y cualquier otro que guarde relación con organismos oficiales y empresas.

3.- PERSONAL TÉCNICO A ADSCRIBIR A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

3.1.- Condiciones generales

3.1.1.- El personal que el adjudicatario adscriba a la ejecución del contrato deberá contar con suficiente formación y experiencia en los ámbitos de actuación descritos en los apartados que componen este Pliego.

Con anterioridad a la fecha de inicio del contrato, el adjudicatario deberá presentar una relación del personal que vaya a asignar al servicio, con indicación de nombre y apellidos, cualificación profesional y tareas concretas a desempeñar dentro de las recogidas en los distintos apartados del presente Pliego.

3.1.2.- En el supuesto de que alguno de los trabajadores deje de prestar servicios para la empresa o se encuentre en situación de baja por enfermedad, vacaciones, permisos, etc., deberá ser sustituido por el adjudicatario de forma inmediata por otro trabajador que reúna iguales características de formación, experiencia y capacitación profesional.

En todo caso, la CNMC deberá validar los cambios de personal propuestos por el adjudicatario con carácter previo a su sustitución, reservándose el derecho de rechazar a los nuevos candidatos propuestos, si no queda acreditado el cumplimiento de los requisitos de formación, experiencia y/o capacitación exigidos, debiendo el contratista en tal supuesto, proponer a un nuevo candidato, que asimismo deberá ser validado por la Comisión en los mismos términos señalados.

3.1.3.- Si a lo largo de la vigencia del contrato, la CNMC constata que el personal adscrito al contrato por el adjudicatario no desempeña sus cometidos a plena satisfacción de la Comisión, lo pondrá en conocimiento del contratista mediante una comunicación escrita, con el fin de que sea sustituido en el más breve periodo de tiempo por otro trabajador que cumpla los requisitos exigidos.

3.1.4.- En el caso de que la empresa adjudicataria estime necesario encargar trabajos de cualquier tipo a empresas especializadas ajenas, deberá dar cuenta de ello a la Comisión, que en todo caso deberá prestar su autorización a tal efecto.

3.2.- Recursos materiales con que debe dotarse al personal adscrito al contrato

3.2.1.- Vestuario de trabajo

El personal que preste servicios en la CNMC a cargo del adjudicatario deberá realizar su trabajo correctamente uniformado con ropa de trabajo, cuya provisión y sustitución correrá a cargo del adjudicatario en su integridad.

3.2.2.- Herramientas y útiles

El personal adscrito al contrato deberá estar provisto de todas las herramientas y útiles que resulten necesarios para ejecutar la prestación contractual de que se trate en cada caso, íntegramente a su cargo, sin perjuicio de que pueda utilizarse todo el material de que pueda disponer la CNMC, en caso de que resultara necesario.

3.2.3.- Sistema de comunicación

El personal de mantenimiento estará provisto de, al menos, un teléfono móvil, además de equipos de radiotransmisión (walkie-talkie), cuyo coste de adquisición, reposición, y consumo correrá a cargo del adjudicatario.

3.3.- Perfiles a adscribir al contrato

3.3.1.- Gestor responsable

El adjudicatario deberá adscribir a la ejecución del contrato a un INGENIERO DE MANTENIMIENTO con experiencia acreditada en gestión de edificios.

Funciones: Adoptará cuantas medidas sean necesarias para asegurar el riguroso mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal por parte de los operarios. Dirigirá y coordinará el personal propio que actúe en el centro, siempre bajo la supervisión de la Comisión y redactará, a iniciativa propia o a requerimiento de ésta, cuantos informes sean necesarios para el asesoramiento e información de la misma. Dispondrá de una mesa de trabajo en la sede de Barcelona de la Comisión para efectuar sus tareas.

Horario de trabajo: a tiempo parcial y el que se estime oportuno para coordinar y verificar los trabajos efectuados por los operarios, supervisar el seguimiento del plan de mantenimiento preventivo, correctivo y conductivo y para asistir a las reuniones de seguimiento que estipule la Comisión, que serán, como mínimo, mensuales, pudiendo ser más frecuentes si alguna situación lo requiere. Este horario deberá ser acordado con el Responsable del Contrato de la CNMC Comisión y salvo que se dé una situación de emergencia, no superará las 8 horas semanales de presencia en la Comisión. Deberá estar localizable, o bien él o un sustituto de similar experiencia, las 24 horas del día, incluso festivos, para que, por los medios de contacto que se estipulen de conformidad por ambas partes, quede garantizada en todo momento la correcta atención de la sede en caso de incidencias.

3.3.2.- Personal de mantenimiento

Asimismo, el adjudicatario adscribirá al contrato a DOS OPERARIOS OFICIALES DE 1ª O CON F.P. 2º GRADO o superior, con experiencia contrastada en climatización y electricidad, además de conocimientos en fontanería, carpintería, albañilería, etc., así como en operación de la consola de seguridad y seguimiento del sistema de gestión integrada de las instalaciones.

Funciones: Llevar a cabo las labores cotidianas de mantenimiento en los términos descritos en el presente Pliego.

Horario de trabajo:

- Operario nº 1: Jornada de 40 horas semanales, con prestación del servicio de lunes a viernes, excepto festivos, a razón de 8 horas diarias de 07:00 a 15:00 horas.
- Operario nº 2: Jornada de 40 horas semanales, con prestación del servicio de lunes a viernes, excepto festivos, a razón de 8 horas diarias de 11:00 a 15:00 horas y de 16:00 a 20:00 horas.

3.3.3.- Personal de apoyo

El personal relacionado en las cláusulas 3.2.1 y 3.2.2 no supone necesariamente la dotación completa para la correcta ejecución del contrato, sino que se trata del mínimo de personas que deberán estar siempre disponibles. Por tal motivo, el adjudicatario también deberá contar con:

a) El número de operarios de características similares a los citados en los apartados anteriores que resulte suficiente para garantizar la continuidad del servicio a prestar en la CNMC en caso de que se produzca cualquier vacante, definitiva (por baja laboral o incapacidad permanente) o temporal (enfermedad, vacaciones, permisos, etc.) y resulte necesaria una eventual sustitución. Estos operarios deberán disponer de una formación básica que abarque las características técnicas y el equipamiento existente en los edificios. Dicha formación deberá llevarse a cabo con anterioridad al desarrollo de sus funciones.

b) El personal administrativo y de asesoramiento técnico suficiente para la diligente cumplimentación de documentos, presupuestos, informes, puesta al día de los datos del programa informático de gestión, emisión de facturas, etc

4.- PROCEDIMIENTOS DE ACTUACIÓN

Sin perjuicio de los protocolos específicos descritos en cada uno de los apartados de la cláusula 7 del presente Pliego, el adjudicatario deberá someter su actuación a los siguientes criterios generales:

4.1.- Programa informático de gestión

La empresa adjudicataria deberá disponer de un programa informático permanentemente actualizado con información on-line para la gestión de todas las tareas de mantenimiento a que se refiere el presente Pliego, aun cuando alguna de ellas no se cite expresamente en alguno de sus apartados. A este programa deberá poder acceder la CNMC por vía telemática, con el fin de:

- Introducción de partes para el mantenimiento correctivo, así como la consulta y seguimiento en tiempo real del estado en que se encuentran los trabajos de reparación reflejados en dichos partes.
- Consulta y seguimiento en tiempo real de la planificación y del estado en que se encuentren los trabajos de mantenimiento preventivo.
- Consulta de los Libros de Mantenimiento y de los informes previstos en el apartado 3.6, sin perjuicio de su presentación en formato papel.

Dicho programa permitirá que el Responsable del contrato de la Comisión pueda realizar los accesos que se indican en los puntos anteriores y acceder a los datos introducidos por los criterios habituales (fecha, tipo de actuación,...) así como la impresión del listado de las incidencias seleccionadas conforme a los criterios anteriores o del detalle de actuaciones de una incidencia concreta.

Como mínimo aparecerán: la identificación del equipo según inventario, operaciones realizadas con registro de mediciones o valores de las comprobaciones y resultado de las verificaciones (correcto/incorrecto) realizadas según los apartados de este Pliego.

La empresa adjudicataria presentará un procedimiento de avisos y partes de trabajo e intervención que deberá estar ajustado a la organización administrativa de la Comisión, la cual podrá modificarlo una vez iniciados los trabajos del servicio de mantenimiento, sin coste alguno.

4.2.- Libro de mantenimiento

La empresa adjudicataria elaborará y mantendrá al día un Libro de Mantenimiento, en el que se reflejarán por separado todas las actuaciones de mantenimiento preventivo, correctivo, etc. realizadas, identificando el equipo sobre el que se actúa y dejando constancia del tipo de trabajo efectuado, origen de la avería, en su caso, materiales empleados, fecha de intervención y operario.

4.3.- Metodología de los trabajos

La empresa adjudicataria presentará dentro del primer mes de funcionamiento del servicio una planificación anual del inmueble de la Comisión con la relación de procedimientos de ejecución de los trabajos de mantenimiento preventivo según el contenido y periodicidad del Pliego, en el que se establecerán las fechas, operaciones a realizar, comprobaciones de funcionamiento, mediciones, etc.

La ejecución de la planificación deberá contar con la aprobación de la Comisión, que podrá introducir las modificaciones y salvedades que considere convenientes, sin coste adicional alguno.

La empresa adjudicataria deberá informar a la Comisión de las modificaciones que se produzcan en el cumplimiento de la planificación aprobada, con aportación de la correspondiente justificación.

La periodicidad establecida en los diferentes apartados contenidos en el Pliego será diaria, semanal, quincenal, mensual, bimestral, trimestral, semestral y anual. En caso de que se fije una fecha concreta en algún apartado se cumplirá lo que éste determine. Las intervenciones se realizarán procurando el mínimo perjuicio al funcionamiento normal del inmueble. Para las operaciones que originen molestias o afecten al funcionamiento del centro, tanto para el público como para el personal de la Comisión, ya sea por ruido, olores, polvo, etc., el Responsable del contrato de la Comisión establecerá el horario de intervención que considere oportuno para estos casos, sin que esta circunstancia origine coste adicional alguno.

En todos los apartados del Pliego la empresa adjudicataria del servicio realizará los trabajos de mantenimiento correctivo, resolución de incidencias, reparación de averías y resto de intervenciones no periódicas en las condiciones que se establecen a continuación:

- Los avisos serán atendidos en un plazo no superior a 1 día laborable. Si son urgentes se atenderán antes de las 3 h de la recepción del aviso.

- Las reparaciones e intervenciones deberán quedar totalmente finalizadas como máximo a los 2 días laborables de su inicio, por lo que incluido el día laborable de atención de la avería, su reparación no sobrepasará en ningún caso los 3 días laborables (72 horas laborables).
- En las averías se realizará todo lo necesario para restituir la situación a la original, con todos los trabajos accesorios necesarios para ello. Sólo se considerará terminada la reparación con la conformidad del Responsable del contrato de la Comisión.

No obstante lo anterior, en función de la gravedad que estime la Comisión, estos plazos podrán ser modificados a su criterio.

La empresa deberá comunicar con antelación suficiente, preferentemente a través del programa informático de gestión, el inicio de sus intervenciones a la Comisión, que podrá establecer los condicionantes que considere oportunos de forma que se vea afectado el funcionamiento de sus oficinas en lo mínimo posible.

Los trabajos, una vez iniciados, se realizarán de forma ininterrumpida hasta su conclusión. Las intervenciones que superen un plazo de 48 horas desde su inicio o que queden pendientes de resolución en algún aspecto deberán comunicarse a la Comisión justificando el motivo de superar dicho plazo e indicando los aspectos que queden pendientes.

Las intervenciones que hayan de adaptar las instalaciones a normas legales habrán de ser realizadas por empresas y personal homologado con los permisos y acreditaciones oficiales que exijan los respectivos Reglamentos. En su caso, también se cumplimentarán los libros oficiales correspondientes, con las anotaciones y observaciones que resulten de las diversas revisiones.

La empresa dispondrá de stock de material suficiente para atender las actuaciones objeto del contrato, así como de talleres y almacenes propios que le permitan realizar reparaciones complejas y almacenar todos los utensilios, maquinaria, reserva de material a suministrar, etc.

Salvo autorización expresa, en ningún caso se podrán utilizar las dependencias generales de la Comisión para la reparación o almacenamiento de equipos, repuestos, materiales o herramientas. Llegado el caso, la Comisión estudiará la disponibilidad de un espacio limitado para la ubicación de un taller/almacén de mantenimiento.

La empresa adjudicataria asignará al servicio de mantenimiento vehículos apropiados para el desplazamiento de operarios y transporte de materiales, herramientas, etc.

4.4.- Revisión y actualización del Inventario de equipos a mantener

La CNMC dispone de un inventario de todos los equipos a mantener.

Con el fin de verificar la corrección del mismo, en el plazo de los dos meses siguientes a la fecha de inicio del contrato la empresa adjudicataria deberá:

- a) Llevar a cabo una revisión de dicho inventario.
- b) Notificar las posibles diferencias que se observen.
- c) Actualizar la información mediante la incorporación de nuevos equipos y la baja de los que ya no existen.

- d) Y, una vez actualizado, a conformidad de la CNMC, en su caso, (re)numerar los equipos inventariados, para facilitar su localización y control.

El inventario actualizado será entregado a la Comisión en formato papel y en soporte informático, en el modo y forma que ésta determine. El inventario irá acompañado de un informe del estado de las instalaciones del centro y de los equipos, según la identificación dada en el mismo.

4.5.- Materiales a utilizar en la ejecución de los trabajos de mantenimiento

Los materiales utilizados en todas las actuaciones preventivas y correctivas serán, siempre que existan en el mercado, de la marca original del equipo o elemento sustituido, consumido o reparado, u otro totalmente equivalente, siempre que en este último caso dicha circunstancia no altere en ningún caso las condiciones de funcionamiento del bien reparado, y así sea constatado por el Responsable del contrato de la Comisión.

La empresa adjudicataria del servicio tendrá que presentar a la Comisión la relación de elementos o repuestos alternativos, relación que para hacerse efectiva deberá ser aprobada por el Responsable del contrato de la Comisión.

El adjudicatario podrá efectuar, en casos debidamente justificados, la sustitución provisional de elementos, sin que esta situación afecte a los equipos y a su óptimo funcionamiento; de esta circunstancia deberá informar inmediatamente de las causas y duración de la sustitución provisional a la Comisión.

Todos los materiales que se utilicen deberán cumplir las especificaciones de seguridad y salud que le sean exigibles, y estar debidamente homologados. Igualmente, presentará todas las fichas técnicas de los productos químicos que se utilicen al Responsable del contrato de la Comisión, que trasladará dicha información al Servicio de Prevención de la Comisión para su visto bueno previo a la utilización. De no autorizarse algún producto será reemplazado por el que dicho Servicio indique, sin coste alguno para la Comisión.

4.6.- Emisión periódica de Informes

4.6.1.- Informe mensual

La empresa adjudicataria presentará, dentro de los diez primeros días de cada mes, un informe con una relación de todas las intervenciones realizadas durante el mes anterior, agrupado según los apartados del presente Pliego y con indicación del resultado de las lecturas y mediciones realizadas. Formarán parte del informe las listas de trabajo diario de los trabajadores, con indicación de las horas de entrada, salida y jornada diaria realizada. Dicho informe deberá incluir también la definición e inclusión de indicadores de calidad de servicio adecuados. También contendrá un apartado de gestión energética que incluirá los datos de lecturas de contadores y datos de medición que afecten a los consumos energéticos del inmueble y aquellos indicadores de medición de los objetivos de ahorro de estos consumos energéticos

La empresa adjudicataria presentará dentro del primer mes de funcionamiento del servicio su propuesta de informe al Responsable del contrato de la Comisión, quien podrá proponer los cambios que considere oportunos.

4.6.2.- Informe semestral

La empresa adjudicataria emitirá cada seis meses, desde el inicio del contrato, un informe sobre el estado de las instalaciones y propuestas de mejora y un balance semestral del grado de cumplimiento de los objetivos de ahorro energético planteados.

4.6.3.- Informe de modificaciones

La empresa adjudicataria presentará un informe de las actuaciones de mantenimiento que representen cambios en las instalaciones, consistente en una memoria técnica con las características y materiales del trabajo realizado, así como de un plano y esquema, en su caso, de la actualización de las instalaciones.

4.7.- Reuniones periódicas de seguimiento y control

Con periodicidad mensualmente, así como siempre que la Comisión lo considere necesario, se mantendrán reuniones de trabajo con el Ingeniero de Mantenimiento para evaluar la marcha del servicio, revisar el estado de incidencias, realizar comentarios, propuestas de mejora, sugerencias, etc.

5.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

En el marco de la Coordinación de Actividades Empresariales en materia preventiva, el adjudicatario también deberá presentar, dentro del primer mes de servicio y cada vez que se modifique:

- En el caso de que el adjudicatario, de acuerdo con lo señalado en la cláusula 21 del Pliego de cláusulas administrativas, subcontrate alguna de las prestaciones objeto de contratación, relación de las empresas con las que subcontrate obras o servicios, con indicación detallada del contenido del subcontrato. La adjudicataria informará a dichas empresas de los requisitos de seguridad y de las normas de emergencia del inmueble y exigirá a éstas su cumplimiento.
- Relación de trabajadores que van a realizar trabajos en el inmueble, con especial mención de embarazadas, o de personal con especial riesgo, si los hubiere, con especificación de su cualificación técnica.
- Certificaciones de la formación que posean en materia preventiva.
- Certificados de aptitud, a efectos de vigilancia de la salud.
- Equipos y medios que se van a introducir en las instalaciones y riesgos derivados de su utilización.
- Naturaleza de los agentes químicos o productos utilizados: Fichas de seguridad de dichos productos.
- Las evaluaciones de riesgos preceptivas del personal propio o subcontratado y la planificación de la actividad preventiva, y someter a la autorización previa del Servicio de Prevención de la Comisión cuantos productos, materiales, procedimientos y equipos se utilicen en el inmueble.
- Agentes físicos o biológicos que puedan derivarse de la ejecución de los trabajos objeto del contrato.

- Procedimientos de trabajo, riesgos para la seguridad y salud derivados de los mismos y medidas preventivas.
- Información sobre los accidentes de trabajo que se produzcan.
- Justificantes de que los trabajadores han recibido la formación e información de los riesgos y medidas preventivas, relativas al trabajo que vayan a realizar en la sede de Barcelona de la Comisión.
- Declaración de la empresa, en la que indique:
 - El Modelo organizativo de Prevención: Servicio de Prevención propio o ajeno.
 - Plan de Prevención de Riesgos Laborales según el artículo 16 de la Ley 31/1995.
 - Idoneidad de equipos de trabajo y EPI,s.
 - Control de la vigilancia de la salud.
 - Estudio y control de la siniestralidad.
 - Compromiso de intercambio de información preventiva.
- Y, en general, cualquier documento que solicite la Comisión que haga referencia a la coordinación de actividades empresariales, en el marco de aplicación del R.D. 171/2004.

La empresa adjudicataria informará de inmediato de toda situación de emergencia o riesgo detectado y solicitará con la suficiente antelación autorización para realizar tareas susceptibles de provocar incendio o explosión, efectos molestos, irritantes o tóxicos, riesgo eléctrico, trabajos en alturas o en espacios confinados y demás trabajos de especial riesgo.

El personal propio o subcontratado asignado al presente contrato deberá estar formado e informado en materia de seguridad y salud laboral. También dispondrá de los equipos de protección individual que necesite.

Tal como se indica en la cláusula 22.1 del Pliego de cláusulas administrativas particulares, el cumplimiento de la normativa sobre prevención de riesgos laborales constituye una obligación esencial del contrato.

El Servicio de Prevención de la Comisión podrá, en todo momento, realizar inspecciones de los trabajos que se realicen en su sede para comprobar el cumplimiento de las medidas preventivas indicadas. Tanto los responsables de la empresa como su personal tienen la obligación de atender y dar las facilidades necesarias para cumplir las sugerencias que en materia de prevención de riesgos laborales realice dicho Servicio de Prevención.

6.- CONTRATACIÓN PÚBLICA VERDE

La empresa adjudicataria vendrá obligada al cumplimiento de los requisitos que a continuación se relacionan, con el objeto de cumplir las previsiones de la Orden PRE/116/2008, de 21 de enero (BOE de 31/01/2008), por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba el Plan de Contratación Pública Verde:

- Los productos utilizados en la prestación del servicio deberán ser altamente biodegradables y exentos de sustancias peligrosas.
- Si durante la vigencia del contrato se implanta un sistema de recogida selectiva de residuos, se transportaran y depositarán sin cargo para la Comisión en los puntos limpios correspondientes.

Será preferente la utilización de materiales fácilmente recuperables o reutilizables al final de su vida útil.

7.- DESCRIPCIÓN DE LAS TAREAS Y SERVICIOS A EJECUTAR

A continuación se desarrollan las tareas y servicios mencionados en el apartado 2.1 del presente pliego.

Para conocimiento del adjudicatario, en los puntos siguientes se relacionan **todas** operaciones que corresponden al mantenimiento integral del inmueble, con independencia de cuál sea su frecuencia y periodicidad. No obstante, el adjudicatario del presente contrato SOLO deberá llevar a cabo las tareas señaladas en negrita, que son las que, dentro de la planificación temporal establecida deben ejecutarse dentro del periodo de duración del presente contrato. Ello debe entenderse sin perjuicio de que, si debido a alguna circunstancia sobrevenida fuera necesario efectuar alguna otra actuación de las incluidas en la relación, la CNMC podrá solicitar al adjudicatario su ejecución, con cargo al precio del contrato.

7.1.- Climatización

Mantenimiento integral a todo riesgo de los sistemas de climatización de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.1.1.- Generalidades

Se definen como instalaciones de climatización objeto del presente contrato todos los componentes que integran las mismas, entre los que se incluyen, de forma no exhaustiva, los siguientes:

- 1 Ud. Intercambiador ALFA LAVAL mod. M15BFG412.
- 2 Ud. Electrobombas WILO mod. ILE100/5-26BF
- 4 Ud. Electrobomba WILO doble mod. DL-E50/10-36-R1
- 4 Ud. Intercambiador ALFA LAVAL mod. M6FG
- 2 Ud. Electrobomba WILO doble mod. DL-E40/9-39R1
- 2 Ud. Válvulas reguladoras SAMSON
- 1 Ud. Subestación de DISTRICLIMA-ICESA, incluyendo el circuito del primario desde las válvulas de entrada
- 4 Ud. Central de Tratamiento de Aire AIRLAN FMA-100
- 540 Ud. Fan – coils AIRLAN varios modelos.
- 47 Ud. Recuperadores de energía DAIKIN mod. VAM1000FA
- 6 Climatizadores de varios modelos y potencias.
- Red conductos.
- Rejillas y difusores.
- Filtros de aire.
- Elementos de sistemas de control y regulación (autónomos y centralizados).
- Cuadros eléctricos asociados a la instalación de clima.

Quedan comprendidos todos los equipos existentes en el momento de la firma del contrato en el inmueble de la Comisión, aún cuando no figuren expresamente relacionados o difieran en sus características, y los que se instalen durante la vigencia del mismo.

Serán de aplicación a todas las operaciones de mantenimiento las prescripciones que se incluyen en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) RD. 1027/2007, especialmente la Instrucción Técnica IT.3 Mantenimiento y Uso, Instrucción Técnica IT.4 Inspección, así como la Instrucción 04/2008 SIE de la Generalitat de Catalunya, Capítulo 3 Artículo 15, y todas las prescripciones legales o reglamentarias aplicables a las empresas mantenedoras de instalaciones.

Específicamente serán de aplicación las operaciones y periodicidades incluidas en el RITE IT.3 en las tablas:

- Tabla 3.1 Operaciones de mantenimiento preventivo y su periodicidad.
- Tabla 3.2 Medidas de generadores de calor y su periodicidad
- Tabla 3.3 Medidas de generadores de frío y su periodicidad

Además de lo prescrito en el RITE, la empresa mantenedora llevará registro de todas las actuaciones, comprobaciones efectuadas y resultado de las mismas, mediante una ficha para cada elemento del sistema objeto de mantenimiento. Dicha ficha será propuesta al Responsable del contrato de la Comisión para su aprobación, en la que se podrán introducir los cambios que se consideren convenientes para su mejor control e información, todo ello sin coste adicional alguno.

Todas las operaciones de mantenimiento periódico deberán estar documentadas con los correspondientes partes de trabajo y ser anotadas en el programa informático de gestión.

Se realizarán todas las operaciones necesarias, aunque no estén contempladas específicamente en el Pliego, para conseguir un correcto control, estado de conservación, funcionamiento y condiciones de servicio de las instalaciones, equipos, elementos, componentes y partes, etc.

En el supuesto de existencia de elementos, equipos o componentes de equipos de los que no aparezcan operaciones de mantenimiento definidas se realizarán las operaciones especificadas por el fabricante.

Se llevarán a cabo las periodicidades de mantenimiento más restrictivas (las de mayor frecuencia de ejecución) de entre las prescritas en el presente Pliego, en el RITE o en los Manuales del fabricante de los equipos. El Responsable del contrato de la Comisión será quien coordine las reparaciones de los equipos de nueva instalación con la empresa suministradora, aun cuando estén en garantía. Las operaciones reflejadas en este apartado serán de obligada aplicación para equipos y/o componentes (partes que constituyan el equipo) de la instalación de climatización.

Serán por cuenta del adjudicatario las inspecciones de carácter obligatorio que estén establecidas o se puedan establecer a partir del momento de su asunción como mantenedor de la instalación, así como la subsanación de los defectos que pudieran detectar las entidades de control colaboradoras de la Administración correspondiente, debiendo presentar un informe de medidas correctoras a realizar.

Mediante el Sistema de Control instalado en los edificios que dispongan del mismo se recibirá por el técnico de mantenimiento de la empresa contratante información on-line (constante) de las disfunciones y de las alarmas surgidas durante el funcionamiento de la instalación.

El mantenimiento de los sistemas de control (clima, incendio, etc.) a través de ordenador personal, y sus dispositivos asociados, deberá ser realizado por la empresa fabricante o creadora del software de control.

7.1.2.- Servicios y periodicidad

Con independencia del cumplimiento de lo prescrito en el RITE, los servicios de conservación y mantenimiento a realizar en las instalaciones serán los que se relacionan a continuación:

Operaciones de carácter mensual:

- **Cambio y/o limpieza de todos los filtros incluidos en las instalaciones.**
- **Verificación de ruidos y vibraciones inadecuadas en equipos, tuberías, conductos, etc.**
- **Verificación y limpieza si es necesario de bandejas de condensados.**
- **Verificación de desagües.**
- **Verificación de alarmas de centrales de control y regulación.**

Operaciones de carácter trimestral:

- **Verificación del correcto funcionamiento de los sistemas de regulación, centrales, termostatos, compuertas, válvulas, etc.**
- **Verificación del estado y funcionamiento de compuertas corta fuegos.**
- **Verificación del correcto estado, tensado y alineación de correas y poleas.**
- **Verificación del correcto funcionamiento de las bombas de condensados.**
- **Verificación de la ausencia de fugas de refrigerante.**
- **Verificación del correcto estado y colocación de envolventes.**
- **Limpieza de evaporadores.**
- **Limpieza de condensadores.**
- **Limpieza de baterías.**
- **Drenaje, limpieza y tratamiento de torres de refrigeración.**

Operaciones de carácter semestral:

- **Limpieza de envolventes.**
- **Inspección de conexionado eléctrico y apriete de conexiones si es preciso.**
- **Verificación de apriete en tornillería de ventiladores.**
- **Verificación del correcto estado de aislamientos con sustitución de tramos deteriorados.**
- **Verificación de válvulas de tipo manual.**
- **Verificación y tratamiento de oxidaciones si procede.**

- **Comprobación de aditivos en fluidos con reposición si procede.**
- **Limpieza de rejillas exteriores.**
- **Limpieza de humidificadores.**

Las operaciones semestrales se hará coincidir con el final de temporada de verano en forma de revisiones y puestas en marcha de temporada según el siguiente calendario anual:

- Temporada verano: de 1 de mayo a 31 de octubre.
- Temporada invierno: de 1 de noviembre a 30 de abril.

Operaciones de carácter anual:

- Verificación de niveles acústicos correctos.
- Eliminación de incrustaciones de óxido y tratamiento si procede.
- Limpieza general de los equipos (interiores y exteriores)
- Verificación de carga de refrigerante y reposición si procede.
- Verificación y ajuste de desescarche.
- Limpieza de desagües y sumideros.
- Engrase de partes móviles.
- Limpieza de bombas.
- Medida de presión en depósitos de expansión y recarga si procede.
- Limpieza de rejillas exteriores y repaso de pintura si procede.
- Verificación del correcto estado de bancadas, anti-vibratorios y elementos de soporte y fijación de todos los elementos del sistema.
- Verificación del correcto estado de juntas y acoples en la red de conductos.
- Operaciones especiales en sistemas de humectación:
- Realizar una determinación de legionela según la norma ISO 11731 parte 1, 1998 y de los aerobios totales según la norma ISO 6222, 1999, de los humectadores midiendo y anotando la temperatura y la cantidad de cloro libre.
- Vaciado, limpieza y desinfección de la instalación. La desinfección se llevará a cabo preferentemente mediante procedimientos físicos.

Se notificará, con quince días de antelación, la realización de este servicio, que no se podrá iniciar hasta que el Servicio de Prevención de la Comisión lo autorice. Será también de aplicación lo dispuesto en el apartado correspondiente del presente Pliego.

Si en cualquiera de las verificaciones o inspecciones citadas en los apartados anteriores se detectase alguna incidencia, se informará inmediatamente al Responsable del contrato de la Comisión y será reparada por la empresa, a su cargo, salvo que la responsabilidad de la misma sea claramente imputable a un mal uso o acto negligente por parte de la Comisión.

7.2.- Instalaciones eléctricas, transformadores de alta/media tensión y grupos electrógenos.

Mantenimiento integral a todo riesgo de las instalaciones eléctricas, centros de transformación y grupos electrógenos de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.2.1.- Generalidades

Se definen como instalaciones eléctricas, grupos electrógeno y centros transformadores de alta/media tensión todos los componentes que integran

la instalación para su correcto funcionamiento, entre los que se incluyen los siguientes:

- 2 Transformadores 630 kVA 25.000/400 V
- 2 Cuadros Generales
- 33 Subcuadros de Planta
- 11 Cuadros de Servicios Comunes
- 1 Batería de Condensadores
- 2 Cuadros General Clima y Districlima
- 3 Subcuadros bombas freáticos en parking
- 3 Subcuadros bombas pluviales y fecales en nave
- 10 Cuadros Rack Sai de Planta
- 6 Subcuadros de parking
- 9 Subcuadros de Nave
- 2 Subcuadros RITI
- 2 Subcuadros grupos de presión
- 2 Subcuadros PCI
- 1 Canalizaciones Eléctricas prefabricadas transporte 2000 A desde trafos a Cuadros Generales
- 1785 Receptores de Alumbrado
- Iluminación de emergencia y señalización
- Red de tierras y canalizaciones en general
- 2 Grupos Electrógénos de 300 kVA y 220 kVA

Quedan comprendidos todos los equipos existentes en el momento de la firma del contrato en el inmueble de la Comisión, aun cuando no figuren expresamente relacionados o difieran en sus características, y los que se instalen durante la vigencia del mismo.

El mantenimiento e inspección de toda la instalación eléctrica se efectuará de conformidad con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por el Real Decreto 842/2002, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, el Decreto 363/2004, de 24 de agosto, de la Generalitat de Catalunya, por el que se regula el procedimiento administrativo para la aplicación del Reglamento electrotécnico para baja tensión, así como cuanta normativa estatal, comunitaria o municipal sea de aplicación. Asimismo será de aplicación la Orden del *Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya* de fecha 2 de Febrero de 1990, por el cual se regula el procedimiento de actuación administrativa para la aplicación de los Reglamentos electrotécnicos para Alta Tensión en las instalaciones privadas.

Los gastos derivados de las Inspecciones Periódicas Obligatorias realizadas por las Entidades de Inspección y Control colaboradoras de la Administración correrán a cargo de la empresa adjudicataria, que deberá, asimismo, corregir a su cargo las deficiencias que se determinen en las Actas de Inspección correspondientes antes de la finalización del plazo concedido por éstas, y notificarles la corrección de dichas deficiencias en la forma establecida reglamentariamente hasta obtener el acta sin defectos, cuyo original se remitirá a la Comisión.

Se realizarán todos los trabajos de reparación de averías que por cualquier causa se produzcan, así como los pequeños trabajos de electricidad no comprendidos en otros apartados y que solicite la Comisión, aun cuando no se trate propiamente de averías, y cualquier otro que requiera el correcto

funcionamiento de la instalación a juicio del Responsable del contrato de la Comisión.

Del resultado de sus revisiones la empresa adjudicataria emitirá los correspondientes certificados e informes, anotando, si cabe, las modificaciones a su cargo necesarias para que la instalación cumpla lo que determina la normativa aplicable en relación al mantenimiento e inspección de las instalaciones situadas en los locales de pública concurrencia, al que quedará sujeta desde el momento de la firma del contrato.

Todas las operaciones de mantenimiento periódico deberán estar documentadas con los correspondientes partes de trabajo y ser anotadas en el programa informático de gestión.

7.2.2.- Servicios y periodicidad

Revisión, limpieza, mantenimiento, reparación, etc., de todos los elementos constitutivos de las instalaciones eléctricas del inmueble de la Comisión y reposición de los consumibles de las mismas.

Cambios de ubicación de bases, enchufes e interruptores. Instalación de nuevas líneas eléctricas interiores, con sus protecciones correspondientes.

Recogida y canalización permanente de cables eléctricos con canaleta tapacables y/o sujetacables, tanto desde la caja de conexión hasta el puesto de trabajo como en el propio puesto, de forma que se cumplan las prescripciones aplicables de prevención de riesgos laborales.

En caso de ser precisa la instalación provisional de componentes de la instalación o generadores de corriente alternativos al suministro eléctrico existente, ésta correrá a cargo del adjudicatario.

La empresa adjudicataria, de forma inmediata a su constatación o aviso, realizará la sustitución de los tubos fluorescentes que parpadeen o que presenten en sus extremos zonas oscuras indicativas de su agotamiento. La reposición será únicamente por otros con las características de luz y correspondencia según fabricante y validado por la Comisión.

Los fluorescentes sustituidos se depositarán para su destrucción en vertedero autorizado.

Operaciones de carácter mensual:

- **Inspección del funcionamiento de toda la iluminación existente (interior y exterior) procediendo a la sustitución de los puntos de luz, interruptores, cebadores, reactancias, lámparas, baterías, automatismos de mando, etc., averiados o defectuosos.**
- **Mediciones de lux, consumos, etc.**
- **Inspección de los Grupos Electrógenos: verificación de ausencia de alarmas, verificación de nivel en depósito de combustible.**
- **Verificación del correcto proceso de arranque del grupo con maniobra manual y sin carga.**

Operaciones de carácter trimestral:

- **Comprobación del funcionamiento de la iluminación de emergencia, que incluirá como parámetros a verificar la autonomía de funcionamiento del alumbrado de emergencia, la entrada en funcionamiento y el grado de iluminación según normativa.**
- **Sustitución de todos los equipos de iluminación de emergencia que no cumplan con los requisitos de suficiente autonomía y a la reparación de todas las averías que se constaten en la comprobación realizada.**
- **Verificación del funcionamiento de protecciones eléctricas (magnetotérmicos y diferenciales) en cuadros eléctricos, procediendo a comprobar el disparo de diferenciales y posibles calentamientos inadecuados de magnetotérmicos, procediendo a la verificación de la instalación y reparación o sustitución de protecciones en las incidencias constatadas.**
- **Revisión general de cuadros: estructura, cierres, limpieza, etc.**

Operaciones de carácter anual:

- Revisión normativa anual del Centro de Transformación.
- Verificación general de la instalación con la comprobación y reparación de las averías o defectos constatados, realizando las operaciones siguientes:

- Comprobación del estado general de la instalación.
- Comprobación de sujeción de cables y apriete en regletas y aparatos.
- Comprobación del estado de tomas, mecanismos, dispositivos de protección, cuadros, derivaciones en cajas y rigidez de cables.
- Comprobación de la existencia de calentamiento inadecuado en protecciones
- Comprobación de continuidad de cable de tierra.
- Pruebas de aislamiento de cables.
- Pruebas de disparo de diferenciales.
- Medida del valor de tierra.
- Medición del equilibrado de fases.
- Verificación de las mediciones de consumo eléctrico.

- Revisión anual de los Grupos Electrógénos, mediante aprobación del Responsable del contrato de la Comisión para determinar el momento más adecuado. Incluirá:

- Verificación de funcionamiento en carga.
- Verificación de tiempos de arrancada y conmutación.
- Verificación de apriete de conexiones eléctricas.
- Verificación de niveles de refrigerante y aceite con reposición si procede.
- Verificación de niveles de carga de batería y sustitución si procede.
- Verificación del estado de chasis, soportes, anti-vibratorios, etc.
- Verificación del estado de rejillas de ventilación y salida de gases.
- Verificación del estado de silenciador y elementos de insonorización.
- Verificación de ausencia de pérdidas de combustible.
- Limpieza general de motor, generador y envolvente.
- Comprobación del funcionamiento del grupo electrógeno haciéndose una puesta en marcha y generando un corte de suministro eléctrico con el generador en carga, procediendo a la reparación de las incidencias constatadas.

De dichas verificaciones se realizará informe con los valores resultado de las comprobaciones, sin coste adicional.

El Responsable del contrato de la Comisión podrá encargar, si la situación desde el punto de vista técnico lo requiere y es justificado, la realización de las operaciones mencionadas anteriormente a la empresa adjudicataria complementadas por comprobaciones realizadas mediante un analizador de red con registro gráfico y, en caso de que así se requiera, por análisis termográfico. El periodo de comprobación será determinado por la Comisión y de dicha comprobación se entregará informe pertinente, todo ello previa presentación de un presupuesto para la realización de estos trabajos.

El mantenimiento de los sistemas de control (electricidad, etc.) a través de ordenador personal, y sus dispositivos asociados, deberá ser realizado por la empresa fabricante o creadora del software de control.

7.3.- Extracción

Mantenimiento integral a todo riesgo de las instalaciones de extracción de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.3.1.- Generalidades.

Se definen como instalaciones de extracción todos los componentes que integran la instalación para su correcto funcionamiento, entre los que se incluyen los siguientes:

- 8 Ud. Ventiladores SODECA mod. CHT450-6T ventilación aparcamiento.
- 4 Ud. Ventilador SODECA mod. CHT315-6M extracción aseos.
- 4 Ud. Ventilador SODECA mod. CHT400-6M extracción aseos.
- 4 Ud. Ventilador SODECA mod. CJS2056 presurización escaleras.
- 5 Ud. Ventilador SODECA mod. CJBX aportación de aire.

Quedan comprendidos todos los equipos existentes en el momento de la firma del contrato en el inmueble de la Comisión, aun cuando no figuren expresamente relacionados o difieran en sus características, y los que se instalen durante la vigencia del mismo.

Serán de aplicación a todas las operaciones de mantenimiento las prescripciones que se incluyen en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) RD. 1027/2007, especialmente la Instrucción Técnica IT.3 Mantenimiento y Uso, Instrucción Técnica IT.4 Inspección, así como la Instrucción 04/2008 SIE de la Generalitat de Catalunya, Capítulo 3 Artículo 15, y todas las prescripciones legales o reglamentarias aplicables a las empresas mantenedoras de instalaciones.

Los gastos derivados de las Inspecciones Periódicas Obligatorias realizadas por las Entidades de Inspección y Control colaboradoras de la Administración correrán a cargo de la empresa adjudicataria, que deberá, asimismo, corregir a su cargo las deficiencias que se determinen en las Actas de Inspección correspondientes antes de la finalización del plazo concedido por éstas, y notificarles la corrección de dichas deficiencias en la forma establecida reglamentariamente hasta obtener el acta sin defectos, cuyo original se remitirá a la Comisión.

Del resultado de sus revisiones la empresa adjudicataria emitirá los correspondientes certificados e informes, anotando, si cabe, las modificaciones a su cargo necesarias para que la instalación cumpla lo que determina la normativa aplicable en relación al mantenimiento e inspección de las instalaciones situadas en los locales de pública concurrencia, al que quedará sujeta desde el momento de la firma del contrato.

Todas las operaciones de mantenimiento periódico deberán estar documentadas con los correspondientes partes de trabajo y ser anotadas en el programa informático de gestión.

7.3.2.- Servicios y periodicidad.

Con independencia del cumplimiento de lo prescrito en el RITE, los servicios de conservación y mantenimiento a realizar en las instalaciones serán los que se relacionan a continuación:

Operaciones de carácter mensual:

- **Cambio y/o limpieza de todos los filtros, rejillas, etc. incluidos en las instalaciones.**
- **Verificación de ruidos y vibraciones inadecuadas en equipos, tuberías, conductos, etc.**
- **Verificación de alarmas de centrales de control y regulación.**

Operaciones de carácter trimestral:

- **Verificación del correcto funcionamiento de los sistemas de regulación, ventiladores, compuertas, etc.**
- **Verificación del correcto estado, tensado y alineación de correas, poleas, bobinados.**
- **Verificación del correcto estado y colocación de envolventes.**

Operaciones de carácter semestral:

- **Inspección de conexionado eléctrico y apriete de conexiones si es preciso.**
- **Verificación de apriete en tornillería de ventiladores.**
- **Verificación y tratamiento de oxidaciones si procede.**
- **Limpieza de rejas exteriores, etc.**

Operaciones de carácter anual:

- **Verificación de niveles acústicos correctos.**
- **Eliminación de incrustaciones de óxido y tratamiento si procede.**
- **Limpieza general de los equipos (interiores y exteriores).**
- **Engrase de partes móviles.**
- **Limpieza de rejas exteriores y repaso de pintura si procede.**
- **Verificación del correcto estado de bancadas, anti-vibratorios y elementos de soportación y fijación de todos los elementos del sistema.**
- **Verificación del correcto estado de juntas y acoples en la red de conductos.**

7.4.- Fontanería y Saneamiento

Mantenimiento integral a todo riesgo de las instalaciones de fontanería y saneamiento de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.4.1.- Generalidades.

Se definen como tales todos los componentes que integran la instalación de fontanería y saneamiento de aguas para su correcto funcionamiento, entre los que se incluyen los siguientes:

- 4 Ud. electrobombas WILO mod. DRAINTP40 bombas pozo pluviales.
- 2 Ud. electrobombas IDEAL mod. HYDRI2V64 grupo de presión.
- Instalaciones habituales en lavabos, vestuarios, offices, etc.: grifería, tomas de agua, sanitarios, desagües, rejillas y sumideros, pozos y arquetas de registro, sifones, etc.

Quedan comprendidos todos los equipos existentes en el momento de la firma del contrato en el inmueble de la Comisión, aun cuando no figuren expresamente relacionados o difieran en sus características, y los que se instalen durante la vigencia del mismo.

Del resultado de sus revisiones la empresa adjudicataria emitirá los correspondientes certificados e informes, anotando, si cabe, las modificaciones a su cargo necesarias para que la instalación cumpla lo que determina la normativa aplicable en relación al mantenimiento e inspección de las instalaciones situadas en los locales de pública concurrencia, al que quedará sujeta desde el momento de la firma del contrato.

Todas las operaciones de mantenimiento periódico deberán estar documentadas con los correspondientes partes de trabajo y ser anotadas en el programa informático de gestión.

7.4.2.- Servicios y periodicidad.

Los servicios de conservación y mantenimiento a realizar en las instalaciones serán los que se relacionan a continuación:

Operaciones de carácter mensual:

- **Revisión de válvulas de paso de agua y entrada de red.**
- **Revisión de funcionamiento del contador de lectura y lectura del mismo.**
- **Verificación de ruidos y vibraciones inadecuadas en equipos, tuberías, conductos, etc.**
- **Verificación de alarmas de centrales de control y regulación.**
- **Verificación de fugas de agua, cisternas, desagües, etc.**
- **Verificación del correcto funcionamiento de los sistemas de regulación, bombas, etc.**

Operaciones de carácter semestral:

- **Inspección de conexionado eléctrico y apriete de conexiones si es preciso.**
- **Verificación del estado y situación de todos los elementos de la red de fontanería, estanqueidad de la instalación, suportación y fijaciones de la red de fontanería, etc.**
- Verificación y tratamiento de oxidaciones si procede.
- **Revisión de funcionamiento y correcto estado de aparatos (grifería, fluxores, cisternas, lavabos, WC, urinarios, sifones, etc.) y desagües**
- **Limpieza de desagües, sumideros, etc.**

Operaciones de carácter anual:

- Verificación de niveles acústicos correctos.
- Eliminación de incrustaciones de óxido y tratamiento si procede.
- Limpieza general de los equipos (interiores y exteriores)
- Engrase de partes móviles.
- Verificación del correcto estado de juntas y acoples en las bombas.

7.5.- Instalaciones de protección y lucha contra incendios

Mantenimiento integral a todo riesgo de las instalaciones contra-incendios de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.5.1.- Generalidades.

Se definen como instalaciones contra incendios todos los componentes que integran el sistema para su correcto funcionamiento, aunque no figuren expresamente en este Pliego o sus características difieran de las relacionadas. Entre ellos se incluyen los siguientes:

- 1 Central de detección incendios AlgoRex CC-1142
- 479 Detectores ópticos de humo FDO221
- 2 Detectores termovelocimétricos FDT221
- 6 Detectores lineales FDL241
- 41 Pulsador de alarma FDM221
- 41 Sirenas de lazo FDS221
- 29 Cajas de mando FDCI / FDCIO222
- 1 Central de detección de monóxido D-203+
- 28 Detectores de monóxido.
- 1 Ud. Grupo contra-incendio IDEAL compuesto por bomba eléctrica RWI32-36 y Bomba Jockey NLV610.
- Sistema de rociadores.
- 54 □Ud. Bocas de incendio equipadas (BIE) marca RIBO.
- 44□ Ud. Extintores FAEX polvo ABC.
- 34 Ud. Extintores FAEX de CO2
- Sistema de extracción de humos.
- Red de tuberías de sistemas contra incendios.
- Red de cableado de señales contra incendios.
- Los demás elementos que formen parte de la instalación, aunque no estén específicamente contemplados o difieran en sus características, exceptuando los sistemas de detección compuestos por la Central de detección de incendios, la Central de detección de CO en parking y los detectores asociados, los cuales están excluidos de este pliego.

7.5.2.- Servicios y periodicidad

La empresa adjudicataria llevará a cabo la revisión y mantenimiento de todas las instalaciones contra incendios cumpliendo con las prescripciones, periodicidades y criterios de actuación de:

- El Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios aprobado por el Real Decreto 1942/1993.
- La Orden de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, y revisión del anexo I y los apéndices del mismo.
- La NTP 680 del INSHT.
- Las normas ISO, UNE y EN de aplicación.
- El Reglamento de Equipos a Presión aprobado por el Real Decreto 2060/2008, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Lo señalado específicamente en el presente Pliego.

En caso de concurrencia en las periodicidades de inspección y mantenimiento que prescriban los apartados anteriores se llevarán a cabo las de mayor frecuencia de ejecución.

Todas las operaciones serán realizadas exclusivamente por personal de una empresa mantenedora o instaladora autorizada. La acreditación oficial deberá justificarse ante la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

Se realizará la reparación, a cargo de la adjudicataria, de las averías que por cualquier causa se produzcan en cualquier componente de la instalación, relacionado o no en este Pliego, así como cualquier otro trabajo que sea preciso para su correcto funcionamiento. Específicamente se subsanarán por cuenta de la adjudicataria los defectos que la mantenedora acreditada ponga de manifiesto en sus pruebas, revisiones o inspecciones periódicas.

La empresa adjudicataria, a requerimiento de la Comisión, emitirá un informe de cada dependencia reflejando el estado de cada uno de los elementos, sin coste adicional.

La periodicidad de las operaciones será la siguiente:

- Cada tres meses, a contar desde el primero de enero de cada año, para las operaciones trimestrales de la Tabla I del Apéndice 2 del Reglamento de Protección contra Incendios.
- Cada seis meses, a contar desde el primero de enero de cada año, para las operaciones semestrales de la Tabla I del Apéndice 2 del reglamento de Protección contra Incendios.
- Anualmente para las operaciones de la Tabla II del Apéndice 2 del Reglamento de Protección contra Incendios.
- Cada cinco años la empresa adjudicataria asumirá las operaciones de carácter quinquenal establecidas en la Tabla II del Apéndice 2 del Reglamento si el periodo de tiempo transcurrido desde las operaciones precedentes queda incluido dentro de su periodo de adjudicación del servicio.

Para cada dispositivo, además de lo indicado, se realizará el siguiente programa de mantenimiento:

Comprobaciones

Sistema de detección

Comprobaciones diarias:

- **Verificación del correcto estado de funcionamiento y de la ausencia de alarmas o avisos de avería.**

Comprobaciones trimestrales:

- **Verificación del funcionamiento de las instalaciones.**
- **Sustitución de pilotos, fusibles, etc. defectuosos.**
- **Mantenimiento de acumuladores, comprobación, limpieza bornas, etc.**
- **Prueba aleatoria de algunos detectores de humos y gases.**

Comprobaciones anuales:

- **Verificación integral de la instalación de detección.**
- **Limpieza del equipo de centrales y accesorios.**
- **Verificación de uniones roscadas o soldadas.**
- **Limpieza y reglaje de relés.**
- **Regulación de tensiones e intensidades.**
- **Verificación de los equipos de transmisión de alarma.**
- **Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.**

Acometida, depósito y red hidráulica

Comprobaciones mensuales:

- **Comprobación de válvulas abiertas.**
- **Comprobación de fugas.**
- **Verificación del funcionamiento del sistema de boyas del depósito.**
- **Comprobaciones anuales:**
- **Verificación del estado de tuberías, juntas y elementos de fijación y soporte de toda la red hidráulica.**
- **Verificación del accionamiento de válvulas.**
- **Medición de caudal en colector de pruebas.**

Aljibes

Comprobaciones trimestrales:

- **Verificación de la estanqueidad comprobando la aparición de filtraciones o fugas.**
- **Verificación del nivel adecuado de llenado.**
- **Verificación de sistema de boyas e indicadores de nivel.**
- **Verificación de estanqueidad en juntas de tuberías de aportación y suministro.**

Grupos de presión

Comprobaciones diarias:

- **Verificación de alimentación eléctrica en cuadro de grupo.**
- **Comprobación de marcha en automático.**
- **Comprobación de estado de alarmas.**
- **Prueba de pilotos.**
- **Verificación de presión de agua en red PCI en manómetros instalados.**

Comprobaciones semanales:

Bomba principal:

- **Comprobación de arranque manual.**
- **Comprobación de arranque por presostato.**

Bomba jockey:

- **Comprobación de arranque manual.**
- **Comprobación de arranque por presostato.**

Comprobaciones trimestrales:

- **Comprobación de vibraciones en bombas en funcionamiento con tiempo mínimo de prueba de 5 minutos.**
- **Comprobación de vibraciones en tuberías y soportes con bombas en funcionamiento con tiempo mínimo de prueba de 5 minutos.**
- **Comprobación de calentamiento de rodamientos de bombas en funcionamiento con tiempo mínimo de prueba de 10 minutos.**
- **Comprobación visual de fugas de agua y lubricantes en bombas.**

Sistema equipos de manguera B.I.E: (EN 671-3)1

Inspección y mantenimiento de carácter mensual:

Se realizarán comprobaciones mensuales de la totalidad de las bocas de incendios equipadas para asegurar que cada una de ellas cumple con lo siguiente:

- **Se encuentre situada en lugar asignado según planos.**
- **Está a la vista, no está obstruida, contiene las instrucciones de empleo y dichas instrucciones son legibles.**
- **No está deteriorada, oxidada o con fugas.**

Para comprobar la conformidad de la instalación de bocas de incendio equipadas con las instrucciones del fabricante, el personal responsable deberá llevar un registro con un plano de la instalación, sus características técnicas y localización exacta.

Inspección y mantenimiento de carácter trimestral:

Se realizarán las operaciones de carácter trimestral en virtud de la normativa aplicable.

Inspección y mantenimiento de carácter anual:

Se realizarán las operaciones de carácter anual en virtud de la normativa aplicable, verificando específicamente:

- **Que el dispositivo no está obstruido y no presenta deterioro alguno, y los componentes no están oxidados ni tienen fugas.**
- **La legibilidad y visibilidad de las instrucciones de empleo.**
- **La identificación precisa de su situación.**
- **Las abrazaderas para el montaje mural son adecuadas para el uso y están fijadas firmemente.**
- **El caudal de agua es constante y suficiente (mediante la utilización de un caudalímetro y manómetro patrón homologado).**
- **El manómetro funciona correctamente dentro de su escala de medida (verificado con un manómetro patrón homologado).**
- **Inspeccionar la manguera en toda su longitud, para detectar las posibles grietas, deformaciones, desgastes o daños. Si la manguera tiene signos de deterioro se someterá a prueba a la máxima presión de trabajo admisible y, si es necesario, será sustituida.**
- **Las bridas y uniones de las mangueras son del tipo adecuado y están apretadas firmemente.**
- **En las devanaderas pivotantes, se comprobará que el pivote gira sin atascarse en todo el ángulo de giro de 180°.**
- **En las bocas de incendio equipadas manuales, verificar que la válvula de cierre es del tipo adecuado y funciona correctamente.**
- **Verificación del estado de las tuberías de suministro de agua, prestando especial atención a los signos de desgaste o daños de las tuberías flexibles.**
- **Si la boca de incendios está equipada en un armario, comprobar los posibles daños y que las puertas del armario abren con facilidad.**
- **Comprobación de las guías de la manguera y asegurarse que están fijadas correctamente y con firmeza.**
- **Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario.**
- **Accionamiento de la boquilla en caso de ser de varias posiciones.**
- **Dejar la BIE dispuesta para su uso inmediato.**

Inspección y mantenimiento de carácter quinquenal:

Se realizarán las operaciones de carácter quinquenal en virtud de la normativa aplicable.

- **La manguera deberá ser vaciada por completo y se realizará durante el primer semestre del inicio del contrato la prueba de presurización (15 kg/cm²) según el procedimiento conforme a la normativa vigente, de las mangueras que la propiedad o la empresa adjudicataria no tengan constancia por escrito de que se les haya realizado dicha operación en un periodo de 5 años.**

- Posteriormente y cada cinco años se procederá a presurizar la manguera a la presión de trabajo máxima, de conformidad con la Norma Europea EN 671-1 o EN 671-2.

Coincidiendo con la prueba hidráulica se llevará a cabo la limpieza del sistema tal como recoge el protocolo para la prevención y el control de la legionelosis en el correspondiente apartado de este Pliego y en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, sobre criterios higiénico-sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.

Corrección de defectos

Para sustituir los componentes desgastados por el uso (mangueras, lanzas-boquillas, válvulas de cierre de entrada, etc.) sólo se emplearán materiales que cumplan la norma entregada o aprobada por el proveedor de la boca de incendio equipada. El plazo de resolución de averías será inferior a una semana. El importe de la subsanación de estos defectos irá a cargo de la Comisión.

Sistema de extinción de rociadores de agua

Inspección y mantenimiento de carácter mensual:

En las dependencias que determine la Comisión se realizarán las actuaciones siguientes:

- **Verificación de situación de válvulas abiertas.**
- **Verificación de fugas en puestos de control.**
- **Verificación de funcionamiento de compresores si procede.**

Inspección y mantenimiento de carácter trimestral:

Se realizarán las operaciones de carácter trimestral que prescriban las normas citadas en el apartado 2.1 anterior.

Inspección y mantenimiento de carácter anual:

Se realizarán las operaciones de carácter anual que prescriban las normas citadas en el apartado 2.1 anterior.

Sistemas de salida de humos y ventilación mecánica

Se realizarán comprobaciones de los conductos y sistemas de extracción de aire mecánico, no adscrito al sistema de clima, relacionados con los sistemas contra incendios.

Inspección y mantenimiento de carácter mensual:

- **Comprobación del estado y accesibilidad de las rejillas de planta de toma de aire de conductos.**
- **Comprobación del funcionamiento de extractores, compuertas cortafuegos, ventilación forzada y sobrepresión.**

Inspección y mantenimiento de carácter anual:

- **Comprobación de obstrucciones en conductos.**
- **Comprobación de corrosiones y defectos en materiales del extractor.**
- **Comprobación de obstrucciones en extractores.**
- **Comprobación de fijación de extractores a estructura.**

Extintores manuales

En caso de utilización de alguno de los extintores existentes se realizará el suministro de extintores de reposición, en tanto se repara o recarga el existente, sin coste adicional para la Comisión ni en la reposición ni en la recarga.

Inspección y mantenimiento de carácter trimestral:

- **Se realizarán las operaciones de carácter trimestral en virtud de la normativa aplicable.**

Inspección y mantenimiento de carácter anual:

Se realizarán las operaciones de carácter anual según la normativa aplicable.

Inspección y mantenimiento de carácter quinquenal:

Se realizarán las operaciones de carácter quinquenal en virtud de la normativa aplicable, si el periodo de tiempo transcurrido desde las operaciones precedentes queda incluido dentro del periodo del contrato.

Red de tuberías de los sistemas contra incendios

Inspección y mantenimiento de carácter anual:

- **Verificación de aparición de oxidaciones, saneado y reparación con pintura.**
- **Verificación de la correcta sujeción de tuberías.**
- **Verificación de la existencia de fugas y reparación.**

7.5.3.- Documentación

La empresa está obligada a llevar al día un Registro de todas las incidencias, reparaciones, inspecciones, comprobaciones, mediciones y ensayos que se realicen en todas las instalaciones. El Registro debe incluir:

- La fecha (mes y año) de la incidencia, reparación, inspección, ensayo, etc.
- El resultado del ensayo anotado.
- La fecha y la extensión del montaje de piezas de sustitución.
- La necesidad de realizar otros ensayos.
- La fecha (mes y año) de la próxima inspección y de los próximos ensayos.

Al completarse cada inspección se debe entregar a la Comisión un certificado de las pruebas realizadas y de su resultado, que debe formar parte del libro de Registro.

Se registrará cada defecto que se hubiera detectado en el libro de Registro de control del elemento de que se trate y se adoptará la acción correctiva en un plazo no superior a las 24 horas de la detección de la anomalía, a cargo de la adjudicataria. Si se precisa realizar alguna tarea de mantenimiento o reparación que repercuta provisionalmente en el funcionamiento de cualquier dispositivo, se colocará una etiqueta perfectamente visible que diga NO FUNCIONA, informando al Responsable del contrato de la Comisión.

Realizada la inspección y las medidas correctoras necesarias, el personal autorizado marcará con el rótulo de COMPROBADO cada elemento verificado (grupos de presión, puestos de control de rociadores y agua nebulizada, centrales de detección y alarma, extintores, BIE's, botellones de gas, columnas secas, hidrantes, etc.).

El rótulo debe incluir:

- La fecha (mes y año) de inspección y de los ensayos.
- El resultado del ensayo anotado.
- La fecha (mes y año) de la próxima inspección y de los próximos ensayos.

Asimismo, de todos los dispositivos sujetos a revisión se expedirá por empresa mantenedora autorizada un certificado acreditativo de su plena operatividad y conformidad con las normas citadas anteriormente.

La empresa adjudicataria, a requerimiento de la Comisión, emitirá un informe de cada dependencia reflejando el estado de cada uno de los elementos, sin coste adicional.

7.5.4.- Exclusiones

Queda excluido del presente contrato el retimbrado por los servicios de industria de las botellas o depósitos de agente extintor, así como someter a las mangueras de las BIE a la presión de prueba de estanqueidad.

7.6.- Aparatos elevadores

Mantenimiento integral a todo riesgo de los ascensores de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.6.1.- Generalidades.

Se definen como aparatos elevadores todos los componentes que integran la instalación para su correcto funcionamiento, entre los que se incluyen los siguientes:

- 4 ascensores OTIS GEN 2 PREMIER 1600 kg 1,6 m/s
- Cabinas
- Sistemas eléctricos y automatismos
- Sistemas hidráulicos
- Puertas
- Foso
- Grupo de tracción
- Componentes de seguridad

- Cables de tracción y soporte
- Estructura metálica
- Sistema de comunicación y alarma

7.6.2.- Servicios y periodicidad

La empresa adjudicataria llevará a cabo los servicios de conservación y mantenimiento de todos los aparatos elevadores cumpliendo con las prescripciones, periodicidades y criterios prescritos en:

- El Reglamento de Aparatos Elevadores y normas complementarias, aprobado por el Real Decreto 2291/1985.
- El Real Decreto 1314/1997
- La ITC-AEM 1 aprobada por el Real Decreto 88/2013.
- Las órdenes ministeriales 30/06/1966 y 30/07/1974

- Las normas UNE 58705-86 y 58717-89

Sin dejar de incluir otras disposiciones de aplicación.

Los gastos derivados de las inspecciones periódicas obligatorias realizadas por entidades de Inspección y Control colaboradoras de la Administración correrán a cargo de la empresa adjudicataria, que deberá, asimismo, corregir a su cargo las deficiencias que se determinen en las Actas de Inspección correspondientes antes de la finalización del plazo concedido por éstas y notificarles la corrección de dichas deficiencias en la forma establecida reglamentariamente hasta obtener el acta sin defectos, cuyo original se remitirá a la CNMC.

Además de lo prescrito en las normas citadas anteriormente, se llevarán a cabo las siguientes operaciones:

Comprobaciones diarias:

- **Verificación del correcto funcionamiento de los ascensores, sin alarmas ni avisos de averías, sin partes mecánicas dañadas ni ruidos extraños en el desplazamiento del ascensor ni en la apertura y cierre de puertas.**
- **Verificación del correcto estado de la iluminación interior, de los pulsadores, pilotos, pantallas informativas y demás elementos de señalización.**

Comprobaciones mensuales:

- **Revisión de la totalidad de la instalación.**
- **Revisión del funcionamiento de motores, engranajes de reductores o centrales oleodinámicas, cilindros, pistones y válvulas.**
- **Verificación de los elementos del cuadro de maniobra y selectores de piso.**
- **Verificación de los dispositivos para el control del movimiento: variadores de frecuencia y encoders.**
- **Revisión del estado de las guías, amortiguadores, contrapesos y poleas de cualquier tipo.**
- **Verificación de los limitadores de velocidad, electrofrenos y dispositivos de acñamiento.**

- **Revisión de los rodamientos para poleas, motores, generadores y máquinas.**
- **Revisión de cables o cintas planas de tracción, de limitador de velocidad y selector de pisos.**
- **Inspección de las cerraduras de puertas de piso de y de cabina y sus elementos de accionamiento.**
- **Revisión de rozaderas o rodaderas sobre las guías.**
- **Verificación de conducciones eléctricas para maniobra, incluso las de señalización luminosa tanto fijas como móviles.**
- **Revisión de carriles para deslizamiento de puertas, sus suspensiones y operadores.**
- **Verificación de equipos de emergencia: alarma, iluminación y/o rescatadores.**
- **Verificación del dispositivo de sobrecarga.**
- **Verificación del sistema de seguridad para movimientos incontrolados de cabina.**
- **Verificación de los elementos de comunicación bidireccional.**
- **Engrase, lubricación y inspección de niveles de aceite de circuitos.**
- **Inspección y sustitución de todo el pequeño material que por su uso y desgaste se pueda deteriorar.**

En todos los casos en que sea necesario, bien como consecuencia de las verificaciones periódicas citadas anteriormente o bien como consecuencia de comunicación de la avería por la Comisión, se repararán los defectos constatados, se sustituirán las piezas defectuosas o desgastadas, se repondrán los pequeños elementos rotos, deteriorados o que hayan sufrido desgaste habitual.

En general se llevarán a cabo todas las actuaciones necesarias, aunque no estén específicamente contempladas en este Pliego, para conseguir un correcto control, estado de conservación, funcionamiento y condiciones de servicio de las instalaciones, equipos, elementos, componentes, dispositivos, partes, etc.

7.6.3.- Exclusiones

En este apartado, quedan excluidas las reparaciones que impliquen modernización o sustitución de los aparatos existentes, bien sea a nivel de elementos físicos como a nivel de software para el funcionamiento de los aparatos elevadores.

Asimismo, quedan excluidas aquellas reparaciones que impliquen trabajos auxiliares de obra civil.

7.7.- Puertas y persianas motorizadas

Mantenimiento integral a todo riesgo de las puertas y persianas automáticas o motorizadas de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.7.1.- Generalidades.

Se definen como instalaciones de puertas y persianas automáticas o motorizadas todos los componentes que integran las instalaciones para su correcto funcionamiento, entre los que se incluyen los siguientes:

- 1 Puerta automática giratoria
- 1 Puerta rápida automática entrada parking
- 1 Puerta batiente automática doble hoja entrada parking
- 1 Cortina automática auditorio
- 8 Cortinas automáticas en la escuela infantil
- Hojas de puertas (cristal y metal)
- Estructura de soporte
- Guías de desplazamiento
- Bisagras
- Ruedas y rodamientos
- Accionadores de apertura y cierre telescópicos
- Cerrojos y cerraduras
- Sistemas de desbloqueo
- Detectores de presencia
- Botoneras de mando y pulsadores de emergencia
- Motores
- Cuadros de control y mando
- Cuadros y protecciones eléctricas asignadas al funcionamiento de puertas

7.7.2.- Servicios y periodicidad

Operaciones de carácter trimestral:

- Verificación del correcto funcionamiento de los automatismos de apertura y cierre de puertas, ventanas y persianas.
- Verificación del campo de detección de presencia para la actuación de la puerta.
- Limpieza de bisagras y mecanismos de giro.
- Engrase o lubricación de los mecanismos de giro.
- Engrase de guías o carriles de persianas y puertas deslizantes.
- Verificación del estado de las partes metálicas, incluyendo tratamiento anti-óxido, preparación de superficies y pintura, en los casos de deterioro o detección de óxido.
- Verificación de la actuación de los pulsadores de emergencia.
- Verificación del correcto funcionamiento de los sistemas de desbloqueo.
- Inspección de cerraduras, cerrojos y pernios.
- Inspección y, en su caso, repintado, de portones metálicos.
- Revisión de los elementos de sujeción, guías, cables y contrapesos.

En todos los casos en que sea necesario, bien como consecuencia de las verificaciones periódicas citadas anteriormente o bien como consecuencia de comunicación de la avería por la Comisión, se repararán los defectos constatados, se sustituirán las piezas defectuosas o desgastadas, se repondrán los pequeños elementos rotos, deteriorados o que hayan sufrido desgaste habitual y se pintarán los que lo necesiten.

En general se llevarán a cabo todas las actuaciones necesarias, aunque no estén específicamente contempladas en este Pliego, para conseguir un correcto control, estado de conservación, funcionamiento y condiciones de servicio de las instalaciones, equipos, elementos, componentes, dispositivos, partes, etc.

Queda incluida la reparación o sustitución de cierres, cerraduras y mandos a distancia de puertas, cortinas, etc.

En este apartado, quedan excluidas las lunas de cristal, perfilería de hojas móviles, derivaciones y accesorios electrónicos, para los cuales se deberá presentar un presupuesto detallado para reparación de los mismos.

7.8.- Carpintería, cristalería, cerrajería y mobiliario

Mantenimiento integral a todo riesgo de la carpintería, cristalería, cerrajería y mobiliario de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.8.1.- Generalidades

Se definen como instalaciones de carpintería, cristalería, cerrajería y mobiliario todos los componentes que integran las instalaciones para su correcto funcionamiento, entre los que se incluyen los siguientes:

- Carpintería de madera.
- Carpintería de acero.
- Carpintería de aluminio.
- Carpintería de aleaciones ligeras.
- Carpintería de acero inoxidable.
- Carpintería de plástico.
- Carpintería de hormigón.
- Barandas y barandillas.
- Verjas y cancelas.
- Cierres, cerrojos y cerraduras.
- Cajas fuertes.
- Puertas y portones.
- Ventanas, cortinas, estores y persianas.
- Cristales, blindados o no.
- Mobiliario de oficina (mesas, sillas, butacas, archivadores, armarios, taquillas, etc.).
- Cualquier otro elemento o material que forme parte de las instalaciones.

7.8.2.- Servicios y periodicidad

Operaciones de carácter semestral:

- **Verificación del correcto estado de la carpintería exterior, inspeccionando el ajuste de cerramientos y ventanas, funcionamiento de picaportes de cierre, estado de juntas y burletes, estado de bisagras, obstrucción y estado de limpieza de desagües de marcos, estado de pintura y recubrimientos de protección.**
- **Verificación del correcto estado de vidrios y lunas, inspeccionando la presencia de fisuras, grietas, golpes y roturas, estado de juntas y sellado en marcos.**
- **Verificación del correcto estado de láminas de cristales blindados, inspeccionando que no existan desperfectos o zonas con láminas sueltas o levantadas.**
- **Verificación del correcto estado de marcos y soportes de puertas, inspeccionando la fijación de estos a la obra, la aparición de fisuras y grietas, el correcto aplomado, los posibles desperfectos en materiales, pintura y barnizado.**
- **Verificación del correcto estado de puertas de madera, inspeccionando las posibles roturas y desperfectos de la madera,**

estado de pintura o barnizado, posibles desajustes o descuelgues y roces con suelo o marco.

- **Verificación del correcto estado de puertas y ventanas de vidrio, inspeccionando las posibles fisuras y desajustes o descuelgues y roces con suelo o marco.**
- **Verificación del correcto estado de puertas de metal, cancelas y verjas, inspeccionando los posibles desperfectos y oxidaciones, desajustes o descuelgues y roces con suelo o marco.**
- **Verificación del correcto estado de bisagras, elementos de giro y muelles de cierre, inspeccionando los posibles desperfectos, oxidaciones, fijaciones y tornillería de fijación.**
- **Verificación del correcto estado de cerraduras, bombines y manetas o pomos, inspeccionando los posibles desperfectos, oxidaciones, fijaciones y tornillería de fijación, obstrucciones a su funcionamiento.**
- **Verificación del correcto estado de cortinas, estores y persianas.**
- **Verificación del correcto estado del mobiliario de oficina.**

Operaciones de carácter anual:

- Se realizará el engrase y lubricación de todas las bisagras, elementos de giro, cerraduras, bombines, manetas y pomos.
- Se realizará una verificación de la aparición de oxidaciones en partes metálicas procediendo al saneado, tratamiento y pintado, conforme a la consideración que la Comisión haya realizado al efecto.

7.8.3.- Alcance del Servicio

En todos los casos en que sea necesario, bien como consecuencia de las verificaciones periódicas citadas anteriormente o bien como consecuencia de comunicación al efecto de la Comisión, se repararán los defectos constatados, se sustituirán las piezas defectuosas o desgastadas, se repondrán los elementos rotos o deteriorados y se pintarán los que lo necesiten.

Es importante señalar que se trata de un inmueble de nueva construcción sobre el que son válidas, por tanto, diversas garantías sobre el edificio y sobre equipamiento diverso. En aquellos puntos que estén bajo garantía, la Comisión tomará las acciones oportunas para ejecutarla.

Queda incluida la reparación o sustitución de cierres, bombines y cerraduras de puertas, portones, ventanas, armarios, taquillas, archivadores, mesas y demás mobiliario de oficina.

Quedan incluidas las pequeñas reparaciones, ajustes y montajes y desmontajes a efectos de cambios de puesto de trabajo, de cualquier mobiliario de oficina (mesas, sillas, butacas, archivadores, armarios, taquillas, etc.).

Se realizarán todos los trabajos de reparación de averías que por cualquier causa se produzcan, así como los pequeños trabajos de carpintería no comprendidos en otros apartados y que solicite la Comisión, aun cuando no se trate propiamente de averías, tales como traslado o colocación de cuadros, paneles, extintores, pantallas de proyección, tabloneros de anuncios, etc., y cualquier otro que requiera el correcto funcionamiento de la instalación a juicio del Responsable del contrato de la Comisión.

En general se llevarán a cabo todas las actuaciones necesarias, aunque no estén específicamente contempladas en este Pliego, para conseguir un correcto control, estado de conservación, funcionamiento y condiciones de servicio de las instalaciones, equipos, elementos, componentes, dispositivos, partes, etc.

7.8.4.- Exclusiones

En este apartado, quedan excluidas las lunas de cristal, perfilera de hojas móviles, derivaciones, para los cuales se deberá presentar un presupuesto detallado para reparación.

7.9.- Megafonía

Mantenimiento integral a todo riesgo de las instalaciones de megafonía de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.9.1.- Generalidades

Se definen como instalaciones de megafonía todos los componentes que integran la instalación para su correcto funcionamiento, entre los que se incluyen los siguientes:

- Rack de megafonía.
- Central de megafonía.
- Pre-amplificadores.
- Amplificadores.
- Atenuadores y reguladores de volumen.
- Micrófonos.
- Altavoces.
- Red de cableado de señales.

7.9.2.- Servicios y periodicidad.

Reparación de averías que por cualquier causa se produzcan en la instalación, así como cualquier otro trabajo que requiera el correcto mantenimiento de la red en el inmueble.

En este apartado, para sustitución de equipamiento electrónico averiado se presentará presupuesto detallado a la Comisión.

7.10.- Albañilería, cubiertas, suelos, particiones, pintura, escaleras

Mantenimiento integral a todo riesgo de albañilería, cubiertas, suelos, particiones, pintura, escaleras, etc. de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.10.1.- Generalidades

Se definen como instalaciones de albañilería y elementos constructivos, cubiertas, particiones, suelos, escaleras y pintura, todos los componentes que integran la instalación para su correcto funcionamiento, entre los que se incluyen los siguientes:

- Tabiques.

- Pilares.
- Techos (de obra o placas de falso techo).
- Mamparas y todos sus elementos (fijaciones, paneles, etc.) excepto el vidrio.
- Cubiertas de todo tipo (chapa, teja, gravilla, etc.).
- Suelos y Pavimentos de todo tipo (enmoquetado, gres, terrazo, cemento, asfalto, parquet, tarimas, etc.).
- Escaleras y todos sus elementos (largueros, barandas, pasamanos, mamperlanes, etc.).
- Pintura.
- Albañilería.

7.10.2.- Servicios y periodicidad

Incluye el mantenimiento preventivo y correctivo de cualquier elemento constructivo de los edificios (cubiertas, fachadas, particiones, suelos, escaleras, etc.), estén o no especificados en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, para conseguir un correcto control, estado de conservación, funcionamiento y condiciones de servicio de las instalaciones, equipos, elementos, componentes, partes, etc.

Quedan incluidas todas las revisiones obligatorias decretadas por cualesquiera Administraciones Públicas (Inspección Técnica de Edificios, etc.) que afecten a cualquier tipo de instalación, elemento o edificio incluido en la contrata, así como la reparación, a cargo de la adjudicataria, de los defectos observados en las Actas levantadas o emitidas por los Organismos competentes en la materia, y la entrega de los correspondientes certificados sin defectos.

Asimismo, se realizará la reparación de las pequeñas averías que se produzcan, así como aquellos pequeños ajustes, reparaciones y aplicaciones de pintura que se necesiten, de común acuerdo con el Responsable del contrato de la Comisión.

Operaciones de carácter quincenal:

- **Limpiar cubiertas, canalones, limahoyas, cazoletas, sumideros, encuentros con petos y pavimentos verticales y en general aquellos puntos donde se prevea acumulación de hojas, papeles, etc.; así como las rejillas de los sumideros.**
- **Comprobación de cierres sifónicos.**

Operaciones de carácter anual:

- Revisar el estado de los elementos de obra: tabiquería, pilares, fachada, etc., de los locales, inspeccionando la posible aparición de fisuras, grietas y desplomes, procediendo a su reparación.
- Verificación del correcto estado de las placas de falso techo, inspeccionando la posible aparición de humedades, desplome de placas, revirado y deformaciones, placas defectuosamente encajadas, defectos en los sistemas de sujeción y suspensión, procediendo a la reparación de desperfectos o a la sustitución de las que no puedan repararse.
- Verificar el correcto estado de puertas y mamparas, inspeccionando la correcta colocación de plafones y vidrios, las sujeciones de estructura, aplomado de pilares, herrajes, etc., procediendo en caso necesario a su reparación o engrase.

- Verificar el correcto estado de las escaleras, en las que se inspeccionará la fijación de cantoneras y mamperlanes en los peldaños de las mismas, realizando un tratamiento de conservación de los escalones, componentes antideslizantes, pasamanos y barandillas, procediendo a la reparación de los desperfectos constatados.
- Verificar el correcto estado de los pavimentos, inspeccionando el desgaste y colocación de losetas, parquet, roturas y grietas en pavimentos de terrazo, gres, cemento, etc., procediendo a su reparación.
- Revisión de los claros que se hayan producido, reponiendo los áridos necesarios.
- Revisión del pavimento de las azoteas.
- Se comprobará que no existe obstrucción en los huecos de ventilación.
- Revisar las juntas de dilatación, observando que no han perdido movilidad y propiedades de impermeabilización.
- Inspección de los encuentros de la membrana impermeabilizante con los sumideros.
- Inspección ocular del estado de aleros.
- Sustitución de los felpudos de entrada a los locales, cuando la Comisión lo considere necesario por su deterioro.
- Comprobar el estado de sujeción de los canalones.
- Comprobar el estado de fachadas exteriores e interiores, terrazas, patios y todos los demás elementos constructivos de los locales.

7.10.3.- Alcance

Es importante señalar que se trata de un inmueble de nueva construcción sobre el que son válidas, por tanto, diversas garantías sobre el inmueble y sobre equipamiento diverso. En aquellos puntos que estén bajo garantía, la Comisión tomará las acciones oportunas para ejecutarla.

7.11.- Prevención de la legionelosis

Servicio integral de prevención de la legionelosis en la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.11.1.- Generalidades

Se deberá cumplir con las disposiciones del R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. Asimismo, también se deberá tener en cuenta el Decreto 352/2004, de 27 de julio, publicado en el DOGC 4185 de fecha 29 de julio del 2004.

7.11.2.- Servicios y periodicidad

Red de agua sanitaria.

Agua caliente

Semanalmente:

- **Se abrirán los grifos y duchas de habitaciones o instalaciones no utilizadas, dejando correr el agua unos minutos.**

Mensualmente:

- **Comprobar y anotar la temperatura del agua caliente en un número representativo de grifos y duchas (muestra rotatoria), incluyendo los más cercanos y los más alejados de los acumuladores, que no debe ser inferior a 50° C. Al final del año se habrán comprobado todos los puntos finales de la instalación.**
- **Se realizará la purga de válvulas de drenaje de tuberías.**
- **Llevar a cabo una revisión del estado de conservación y limpieza de puntos terminales de la red interior (grifos y duchas) en número representativo y rotatorio de forma que a final del año se hayan revisado todos los puntos terminales de la instalación. Cuando se detecte presencia de suciedad, incrustaciones o sedimentos se procederá a su limpieza.**

Trimestralmente:

- **Revisar el estado de conservación y limpieza de los depósitos acumuladores. Cuando se detecte la presencia de suciedad, incrustaciones o sedimentos, se procederá a su limpieza.**

Anualmente:

- **Realizar una determinación de legionela según la norma ISO 11731 parte I, 1998, y de los aerobios totales según la norma ISO 6222, 1999, de todos los puntos finales de la red, (grifos y duchas), midiendo y anotando la temperatura del agua y la cantidad de cloro libre.**
- **Realizar una revisión general de funcionamiento de la instalación, incluyendo todos los elementos, procediendo a reparar o sustituir aquellos elementos defectuosos.**
- **Limpieza y desinfección de toda la red de agua caliente sanitaria, siguiendo alguno de los procedimientos establecidos en el Anexo 3.B del R.D. 865/2003 de 4 de julio.**

Agua fría

Mensualmente:

- **Comprobar y anotar la temperatura de los depósitos de agua que se utilicen para consumo humano, de forma que se mantenga lo más baja posible, procurando donde las condiciones climatológicas lo permitan una temperatura inferior a 20°C, así como medir y anotar la cantidad de cloro libre.**
- **Llevar a cabo una revisión del estado de conservación y limpieza de puntos terminales de la red interior (grifos y duchas) en número representativo y rotatorio de forma que a final del año se hayan revisado todos los puntos terminales de la instalación. Cuando se detecte presencia de suciedad, incrustaciones o sedimentos se procederá a su limpieza.**

Trimestralmente:

- **Revisión del estado de conservación y limpieza de los depósitos de consumo humano. Cuando se detecte presencia de suciedad, incrustaciones o sedimentos se procederá a su limpieza.**

Anualmente:

- **Realizar una determinación de legionela según la norma ISO 11731 parte I, 1998, y de los aerobios totales según la norma ISO 6222, 1999, de todos los puntos finales de la red, (grifos y duchas), midiendo y anotando la temperatura del agua y la cantidad de cloro libre.**
- **Los elementos desmontables, como grifos y duchas, se limpiarán a fondo tal como indica el Anexo 3.B.c, del R.D. 865/2003 de 4 de julio.**
- **Los aljibes de agua de consumo humano se limpiarán y desinfectarán anualmente siguiendo el procedimiento establecido en el Anexo 3.B del R.D. 865/2003, de 4 de julio.**

Sistemas de agua contra incendios**Anualmente:**

- **Realizar una determinación de legionela en los aljibes de agua contra incendios tomando un litro de agua, preferiblemente de la parte baja del mismo, recogiendo si existieran, materiales sedimentados. Además, medir y anotar la temperatura del agua y la cantidad de cloro libre.**
- **Limpieza del sistema de agua contra incendios, que se deberá realizar al mismo tiempo que la prueba hidráulica.**

7.11.3.- Limpieza y desinfección en caso de brote de legionelosis

Si se detectasen anomalías en los análisis realizados, la empresa adjudicataria informará urgentemente de esta circunstancia al Responsable del contrato de la Comisión, quien hará la oportuna comunicación al Servicio de Prevención. En caso de brote de legionelosis se realizará una desinfección de choque de toda la red, siguiendo el protocolo establecido en el Anexo 3.C del R.D. 865/2003 de 4 de julio.

7.11.4.- Documentación

Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de este protocolo deben quedar anotadas en un registro de mantenimiento individualizado por cada centro de trabajo, tal como recoge el Art. 5 del R.D. 865/2003 de 4 de julio, publicado en BOE de 18 de julio. Además debe contener la documentación que acredite la formación del personal encargado de llevar a cabo las tareas o tratamientos y la documentación que acredite la inscripción en el ROESP (Registro Oficial de establecimientos y servicios plaguicidas). En cuanto al certificado de limpieza y desinfección, se utilizará el modelo del Anexo 2 de la norma antes citada.

Los productos biocidas utilizados en la prevención y control de la legionelosis deben de estar autorizados por el Ministerio de Sanidad y Consumo e inscritos en el registro correspondiente de este organismo. En cuanto a los sistemas de agua sanitaria, sólo se podrán utilizar aquellos desinfectantes que cumplan la normativa sanitaria de aguas de consumo público.

La empresa encargada de llevar a cabo las acciones derivadas de la aplicación de este protocolo debe de estar registrada y acreditada a tal efecto.

Todos los análisis que se realicen en función del presente protocolo deben ser realizados por un laboratorio autorizado a tal efecto según Decreto 126/94 de 16 de mayo, DOGC 1905, de 6 de junio 1994.

7.12.- Sistemas centralizados de control

Mantenimiento integral a todo riesgo de los sistemas centralizados de control de las instalaciones de la sede de Barcelona de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

7.12.1.- Generalidades

Se definen como instalaciones de los sistemas centralizados de control todos los componentes que integran las instalaciones para su correcto funcionamiento, entre los que se incluyen los siguientes:

- Ordenador de gestión.
- Impresora.
- Hardware de comunicaciones y gestión de señales.
- Software de gestión del sistema de control.
- Autómatas y controladores de procesos de señales analógicas y digitales.
- Cuadros y protecciones eléctricas asignados a la instalación.
- Consolas, paneles y pupitres de control.
- Red de cableado de señales.

Se incluye cualquier otro elemento instalado aunque no corresponda exactamente a la descripción anterior o no figure específicamente en este apartado del Pliego, y aquellos que se instalen durante la vigencia del contrato. Se excluyen de este apartado las centrales de detección ya indicadas en el último punto del apartado 7.5.1

7.12.2.- Servicios y periodicidad.

Se realizarán las operaciones siguientes:

Diariamente:

- **Comprobación de estados y parámetros.**
- **Estudio y resolución de desviaciones, incidencias y anomalías.**
- **Almacenamiento de datos históricos.**

Semanalmente:

- **Estudios de evolución del comportamiento de los edificios.**
- **Integración de gráficos comparativos.**
- **Almacenamiento de datos integrados.**

Mensualmente:

- **Análisis de evolución térmica y eficiencia energética.**

- **Estudios de rentabilidad y Análisis de relación consumo-prestaciones.**
- **Elaboración del plan de mantenimiento preventivo.**
- **Incidencias.**

Se mantendrán en perfecto estado de operatividad los equipos físicos y programas informáticos de control de las instalaciones, así como sus puertos de entrada/salida en centro de control e instalaciones controladas, realizando para ello de forma periódica y siempre que así lo determine la Comisión las operaciones siguientes:

- Chequeo de disco.
- Verificar ausencia de virus.
- Reorganización de ficheros y comprobación de los niveles de ocupación de discos, para optimizar el tratamiento de señales y la transferencia de datos.
- Revisión y actualización de usuario.
- Comprobación de los históricos de los chequeos internos de Software, para la búsqueda de problemas ocultos y prevenir futuros fallos.
- Realización de back-up de históricos.
- Actualización permanente de las versiones existentes del Software del control de las instalaciones del inmueble, incluyendo programas de mercado
- La sustitución y mantenimiento de todos los componentes (Software y Hardware) que formen parte del sistema de control del inmueble.
- Limpieza interior y reajuste de cabeza de impresión.
- Comprobación del estado de la cinta impresora.
- Ejecución de autotest.
- Ejecución de un listado de datos reales.
- Comprobación del funcionamiento.

La contratación comprende el mantenimiento, reparación, sustitución de componentes defectuosos o deteriorados y actualizaciones de software y hardware instalado. Así mismo, la sustitución tanto del software como del hardware siempre que sea necesario por obsolescencia, pérdida de compatibilidad entre componentes, u otras causas que lo justifiquen a criterio de la Comisión.

8.- SEGUIMIENTO DEL CONTRATO

Con el fin de controlar el seguimiento del contrato, la empresa adjudicataria deberá nombrar un gestor responsable, debidamente cualificado para llevar a cabo las funciones de dirección, organización y coordinación de la ejecución de la prestación contratada, así como las de interlocución con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

Los datos del gestor responsable designado deberán ser comunicados por el contratista a la Comisión, por escrito, en el plazo de los 5 días siguientes al de la firma del contrato, para su aprobación por parte de ésta.

Por parte de la Comisión será responsable del contrato, en los términos señalados en el artículo 41 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, el/la Secretario/a General , a través del Responsable del contrato de la Comisión.

Al Responsable del contrato de la Comisión le corresponderá supervisar la ejecución del contrato, pudiendo efectuar al gestor responsable de la empresa adjudicataria cualesquiera observaciones que estime convenientes para que se corrijan a la mayor brevedad posible las deficiencias advertidas.

El gestor responsable de servicio designado por el adjudicatario deberá mantener una comunicación fluida y permanente con la Comisión, para favorecer el intercambio de toda cuanta información se estime relevante para la correcta ejecución de las prestaciones que constituyen el objeto de dicho contrato. A estos efectos, la empresa adjudicataria deberá poner los medios necesarios para garantizar la localización del gestor responsable del servicio, así como designar entre el personal de su plantilla un sustituto que pueda suplir las posibles ausencias del titular en situaciones de necesidad. Deberá controlar, estudiar y analizar, junto con el Responsable del contrato de la Comisión, la evolución de aquellos indicadores de calidad acordados y proponer actuaciones frente a las posibles desviaciones de los mismos.

A N E X O I

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE SEDE BARCELONA

DATOS INMUEBLE

SEDE DE BARCELONA DE LA COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA

DATOS DE OCUPACIÓN

PLANTILLA FIJA CNMC MEDIA 2013 132,50
 PLANTILLA FIJA EMPRESAS EXTERNAS (APROX) 30
 incluye empresas de seguridad, mantenimiento, informática y limpieza en horario de 8 h - L-V

DATOS DE SUPERFÍCIES

| SUPERFÍCIES TORRE | m2 | OBSERVACIONES |
|-------------------|------------------|------------------------|
| P0 | 800,74 | |
| P1 | 636,15 | |
| P2 | 872,47 | |
| P3 | 970,00 | Actualmente desocupada |
| P4 | 1.068,30 | |
| P5 | 1.167,74 | |
| P6 | 1.151,00 | |
| P7 | 1.134,25 | |
| P8 | 990,23 | |
| P9 | 988,73 | |
| P10 | 911,09 | Actualmente desocupada |
| P11 | 315,00 | Planta Técnica |
| TOTAL | 11.005,70 | |

| SUPERFÍCIES NAVE | m2 | OBSERVACIONES |
|-------------------------------|-----------------|---------------|
| ESCUELA INFANTIL | 259,55 | |
| SALA POLIV. CAN TIANA | 455,65 | |
| AUDITORIO | 481,36 | |
| PASILLO | 299,00 | |
| OTROS (WC, salas maq.,...) | 131,94 | |
| TOTAL | 1.627,50 | |

| SUPERFÍCIES PARKING | m2 | OBSERVACIONES |
|---------------------|-----------------|---------------|
| S1 | 1.641,00 | |
| S2 | 1.733,00 | |
| S3 | 1.733,00 | |
| TOTAL | 5.107,00 | |

DATOS CONSUMOS AÑO 2013 CNMC – SEDE BARCELONA

ELECTRICIDAD AÑO 2013

| MES | P1 kWh | P2 kWh | P3 kWh | P4 kWh | P5 kWh | P6 kWh | TOTAL kWh |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------|
| ENERO | 25.107 | 37.275 | 0 | 0 | 0 | 32.028 | 94.410 |
| FEBRERO | 23.111 | 34.510 | 0 | 0 | 0 | 29.674 | 87.295 |
| MARZO | 0 | 0 | 21.068 | 36.170 | 0 | 32.541 | 89.779 |
| ABRIL | 0 | 0 | 0 | 0 | 58.002 | 27.339 | 85.341 |
| MAYO | 0 | 0 | 0 | 0 | 58.010 | 28.695 | 86.705 |
| JUNIO | 14.200 | 10.890 | 12.144 | 15.990 | 0 | 29.384 | 82.608 |
| JULIO | 36.149 | 26.570 | 0 | 0 | 0 | 30.628 | 93.347 |
| AGOSTO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 81.944 | 81.944 |
| SEPTIEMBRE | 0 | 0 | 23.311 | 28.353 | 0 | 28.195 | 79.859 |
| OCTUBRE | 0 | 0 | 0 | 0 | 61.243 | 26.965 | 88.208 |
| NOVIEMBRE | 0 | 0 | 18.976 | 32.865 | 0 | 26.744 | 78.585 |
| DICIEMBRE | 18.961 | 29.105 | 0 | 0 | 0 | 30.063 | 78.129 |
| Total | | | | | | | 1.026.210 |

DISTRICLIMA AÑO 2013

| MES | CALOR VAR. (MW.h) | PRECIO UN. (€) | CALOR FIJA (kW) | PRECIO UN. (€) | FRIO VAR. (MW.h) | PRECIO UN. (€) | FRIO FIJA (kW) | PRECIO UN. (€) | FRIO VAR VOL (m3) | PRECIO UN. (€) |
|---------------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|
| ENERO | 132,50 | 62,73 | 700,00 | 10,95 | 41,70 | 23,71 | 1.200,00 | 51,05 | 6.332 | 0,0784 |
| FEBRERO | 120,20 | 62,73 | 700,00 | 10,95 | 34,30 | 23,71 | 1.200,00 | 51,05 | 5.041 | 0,0784 |
| MARZO | 111,30 | 62,73 | 700,00 | 10,95 | 44,30 | 23,71 | 1.200,00 | 51,05 | 6.304 | 0,0784 |
| ABRIL | 87,00 | 62,53 | 700,00 | 10,95 | 58,10 | 23,71 | 1.200,00 | 51,05 | 7.855 | 0,0784 |
| MAYO | 82,40 | 62,53 | 700,00 | 10,95 | 63,40 | 23,71 | 1.200,00 | 51,05 | 8.454 | 0,0784 |
| JUNIO | 45,40 | 62,53 | 700,00 | 10,95 | 89,00 | 23,71 | 1.200,00 | 51,05 | 11.654 | 0,0784 |
| JULIO | 30,50 | 61,62 | 700,00 | 10,95 | 155,40 | 23,71 | 1.200,00 | 51,05 | 19.296 | 0,0784 |
| AGOSTO | 30,10 | 61,62 | 700,00 | 10,95 | 131,00 | 23,71 | 1.200,00 | 57,11 | 15.526 | 0,0784 |
| SEPTIEMBRE | 28,10 | 61,62 | 700,00 | 10,95 | 94,90 | 23,71 | 1.200,00 | 57,11 | 11.439 | 0,0784 |
| OCTUBRE | 36,20 | 60,72 | 700,00 | 10,95 | 83,80 | 23,71 | 1.200,00 | 57,11 | 10.153 | 0,0784 |
| NOVIEMBRE | 66,70 | 60,72 | 700,00 | 10,95 | 39,10 | 23,71 | 1.200,00 | 57,11 | 5.165 | 0,0784 |
| DICIEMBRE | 94,50 | 60,72 | 700,00 | 10,95 | 27,90 | 23,71 | 1.200,00 | 57,11 | 4.057 | 0,0784 |
| Total | 864,90 | | | | 862,90 | | | | 111.276 | |
| Media diaria | 2,3696 | | | | 2,3641 | | | | 304,8658 | |

**AGUA DE RED
AÑO 2013**

| MES | FECHA LECT ANT | LECTURA M3 | FECHA LECT ACT | LECTURA M3 | VOLUMEN M3 |
|------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|
| ENERO | 02/01/2013 | 6630 | 31/01/2013 | 6874 | 244 |
| FEBRERO | 31/01/2013 | 6874 | 05/03/2013 | 7134 | 260 |
| MARZO | 05/03/2013 | 7134 | 04/04/2013 | 7363 | 229 |
| ABRIL | 04/04/2013 | 7363 | 03/05/2013 | 7624 | 261 |
| MAYO | 03/05/2013 | 7624 | 03/06/2013 | 7840 | 216 |
| JUNIO | 03/06/2013 | 7840 | 05/07/2013 | 8152 | 312 |
| JULIO | 05/07/2013 | 8152 | 05/08/2013 | 8361 | 209 |
| AGOSTO | 05/08/2013 | 8361 | 04/09/2013 | 8542 | 181 |
| SEPTIEMBRE | 04/09/2013 | 8542 | 03/10/2013 | 8730 | 188 |
| OCTUBRE | 03/10/2013 | 8730 | 30/10/2013 | 8952 | 222 |
| NOVIEMBRE | 30/10/2013 | 8952 | 29/11/2013 | 9215 | 263 |
| DICIEMBRE | 29/11/2013 | 9215 | 02/01/2014 | 9383 | 168 |
| | | | | Total | 2.753 |