



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE UN SERVICIO DE MANTENIMIENTO PARA LA RED MUNICIPAL DE INCUBADORAS DE PROMÁLAGA. PROCEDIMIENTO ABIERTO. TRAMITACIÓN ORDINARIA.

EXPEDIENTE. Nº: PID-MANT-01-13

FECHA: 15-11-2013

I. OBJETO Y ALCANCE

Es objeto del presente Pliego definir las condiciones técnicas que han de regir la contratación de un servicio de Mantenimiento para los edificios y espacios (locales, naves, oficinas, etc.) que componen la Red de Incubadoras de Empresas de Promalaga, ubicados en:

- INCUBADORA PROMALAGA I+D: en el Polígono Industrial Santa Cruz, en Calle la Gitanilla nº 17.
- INCUBADORA PROMÁLAGA COWORKING: C/ Severo Ochoa, 27, P.T.A.
- INCUBADORA PROMÁLAGA SOLIVA: Calle Catedrático Cristóbal Cuevas locales 9-22.
- INCUBADORA PROMÁLAGA CRUZ DE HUMILLADERO: Calle Fernández Fermina 18 y 20.
- INCUBADORA PROMÁLAGA TEATINOS: Calle Doctor Miguel Díaz Recio nº 22 locales 1, 2, 4, 5, 6 y 7, y Calle Charles Dickens nº 16, locales 8 y 9.
- INCUBADORA PROMÁLAGA SAINT EXUPERY: Calle Saint Exupery nº 20, locales 1-14.
- INCUBADORA DE EMPRESAS PROMÁLAGA "LA PÍNDOLA". Avda. María Victoria Atencia s/n.
- INCUBADORA DE EMPRESAS PROMÁLAGA VIRREINA. Avda. Jane Bowles s/n.

RECONOCIMIENTO PREVIO DE LAS INSTALACIONES.

Las empresas licitadoras deberán realizar un Informe Técnico de Reconocimiento Previo de las instalaciones objeto del contrato en el que describirán y analizarán la configuración de las mismas, percepción del estado de uso y todas aquellas cuestiones técnicas de interés que pudiesen haber observado, así como un inventario de las mismas. Para ello PROMÁLAGA facilitará el acceso a dichas instalaciones.

Dicho informe deberán incluirlo en el sobre de Referencias Técnicas, junto con la oferta técnica correspondiente.

2.- TRABAJOS A REALIZAR

Los trabajos y frecuencias de realización serán como mínimo los que a continuación se especifican. Para los trabajos de mantenimiento en los que no esté detallada la frecuencia se deberá especificar la misma. De esta manera cada licitador deberá presentar un PROGRAMA DE MANTENIMIENTO lo más detallado posible, en el que aparezcan los períodos de las actuaciones y el contenido de las mismas por instalaciones y por cada Centro de la Red de Incubadoras, siempre conforme a la Legislación Vigente (Se acompañan cuadros orientativos).

Para la correcta elaboración de dicho Programa de Mantenimiento, los licitadores deberán inspeccionar las instalaciones de todos los centros para elaborar un Inventario sobre el que desarrollar el Programa de Mantenimiento. (DOCUMENTACIÓN TÉCNICA SOBRE 2.)



2.1. INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE TODOS LOS CENTROS

CUADROS ELÉCTRICOS	
OPERACIONES DE MANTENIMIENTO	
Descripción	Periodicidad
Verificar estado de fusibles y señalización de alarmas	Semestral
Comprobar el correcto funcionamiento de interruptores y maniobra.	Semestral
Inspeccionar los cables interiores.	Semestral
Verificar y ajustar los relés térmicos.	Semestral
Conectar todos los interruptores y verificar la inexistencia de calentamientos y ruidos.	Semestral
Verificar la tensión de alimentación.	Anual
Verificar y medir la puesta a tierra y su continuidad en todo el cuadro.	Anual
Comprobar el estado de apriete de los bornes de conexión.	Anual
Comprobar que los circuitos estén protegidos con un interruptor de calibre adecuado.	Anual
Verificar el aislamiento de todos los circuitos, desde el interruptor general.	Anual
Limpieza interior del cuadro eléctrico.	Anual
Inspección del correcto estado de pintura y anclajes.	Anual
Inspección y verificación de baterías de condensadores	Anual
Inspección y Verificación de Tarificadores	Anual

ALUMBRADO INTERIOR	
OPERACIONES DE MANTENIMIENTO	
Descripción	Periodicidad



Comprobación del correcto funcionamiento.	Anual
Verificación por muestreo, del estado de las conexiones.	Anual
Inspección del estado de fijación de la luminaria.	Anual

ALUMBRADO EXTERIOR	
OPERACIONES DE MANTENIMIENTO	
Descripción	Periodicidad
Técnico	
Comprobación del correcto funcionamiento.	Anual
Verificación por muestreo, del estado de las conexiones y puesta a tierra.	Anual
Inspección del estado de fijación de la luminaria.	Anual
Verificar existencia de conductores de equipotencialidad si procede	Anual
Verificar el estado de puertas y registros accesibles.	Anual

GRUPO ELECTRÓGENO	
OPERACIONES DE MANTENIMIENTO CON GRUPO PARADO:	
Descripción	Periodicidad
Verificación de los niveles de líquido refrigerante, gasóleo y electrolito de las baterías.	Semanal
Comprobación del estado de los bornes de la baterías y conexiones de las mismas.	Semanal
Comprobar el poder de arranque de las baterías, corando el paso de gasóleo, haciendo funcionar el motor de arranque durante 10 segundos y midiendo la tensión de las baterías.	Semanal
Comprobación del sistema de carga de baterías. Tensar, si procede, la correa del generador de la carga de baterías.	Anual
Revisión de los filtros de aire comprobando el estado del cartucho y sustituirlo cuando proceda.	Anual
Comprobar que los tornillos estén bien apretados en : sujeción del	Anual



motor, alternador, radiador, templete, depósito, cuadro, etc.	
Comprobar el apriete de los tornillos de anclaje a cimentación o silentblocks.	Anual
Comprobar estado de la instalación eléctrica propia del grupo (cables, conexiones, aparato, etc.).	Anual
Comprobar estado de la instalación eléctrica propia del cuadro (cables, conexiones, aparatos, etc.).	Anual
Comprobar en el "Carnet de mantenimiento" cuando deben efectuarse los cambios de aceite, filtros y líquido refrigerante.	Anual
OPERACIONES DE MANTENIMIENTO CON GRUPO EN MARCHA:	
Arrancar el grupo y proceder a calentarlo.	Semanal
Comprobar la presión de aceite, carga de baterías, fugas de agua, aceite y gasóleo, temperatura de agua y ruidos anormales.	Semanal
Comprobar frecuencia, equilibrado de tensión entre fases y entre fases y neutro.	Anual
Poner carga y comprobar:	Anual
Presión de aceite, carga de baterías, fugas de agua, aceite y gasóleo, temperatura de agua y ruidos anormales.	Anual
Frecuencia, Amperios, equilibrado de tensión entre fases y entre fases y neutro.	Anual
Revisión general externa del grupo.	Semanal
Probar las alarmas y los equipos de protección del grupo electrógeno: Protección por baja presión de aceite, protección por alta temperatura de agua, etc.	Anual
OPERACIONES CUANDO PROCEDA:	
Cambio del aceite y recogida ecológica del mismo.	Cuando proceda
Cambio de filtro de aceite	Cuando proceda
Cambio del líquido refrigerante y recogida ecológica del mismo.	Cuando proceda
Cambio del filtro de aire.	Cuando proceda
Cambio del filtro de gasóleo y drenado del filtro primario.	Cuando proceda



Cebado del circuito de combustible.	Cuando proceda
Cambio de la correa del ventilador.	Cuando proceda
Cambio de los manguitos de goma del radiador.	Cuando proceda
Reglaje de válvulas.	Cuando proceda
Comprobar aislamiento eléctrico del alternador.	Cuando proceda
Limpieza del colector del motor de arranque y del generador de carga de las baterías y ajuste o sustitución de las escobillas.	Cuando proceda
Comprobar calentamiento cojinetes del alternador.	Cuando proceda

INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA	
OPERACIONES DE MANTENIMIENTO	
<u>Descripción</u>	Periodicidad
Comprobación de las protecciones eléctricas (fallo de aislamiento), así como de sus periodos de actuación.	Semestral
Comprobación del estado general de los módulos: detección de módulos dañados, acumulación de suciedad, comprobación de la situación real con respecto al proyecto original, verificación del estado de las conexiones	Semestral
Comprobación de las características eléctricas del generador/es (V_{oc} , I_{sc} , V_{max} e I_{max} en operación)	Semestral
Comprobación del estado del inversor/es: funcionamiento, lámparas de señalizaciones, alarmas y característica eléctrica (V_{in} , I_{in} , I_{out} , V_{red} , f_{red} , rendimiento...)	Semestral
Comprobación del estado mecánico de cables y terminales (incluyendo cables de toma de tierra y reapriete de borna) pletinas, transformadores, ventiladores, extractores, uniones, reaprietes, limpieza...	Semestral
Comprobación del sistema de arranque y parada de distintos instantes de funcionamiento	Semestral
Comprobación del sistema de monitorización.	Semestral
Comprobación de la potencia instalada.	Semestral



Limpieza de los módulos Fotovoltaicos	Mensual
---------------------------------------	---------

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	
Según protocolo de revisión que se proponga para su aceptación y siempre conforme a la Legislación Vigente.	

SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN ININTERRUMPIDOS (SAI)	
El correspondiente por la normativa de aplicación y el que le corresponda por recomendación del fabricante.	

2.2. INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN DE TODOS LOS CENTROS.

COMPLETA DE TODOS LOS EQUIPOS Y COMPONENTES

RELACIÓN ORIENTATIVA, NO EXHAUSTIVA.

EQUIPOS AUTÓNOMOS	
OPERACIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO	
Descripción.	Periodicidad
Comprobación del consumo de energía.	Trimestral
Limpieza o sustitución de filtros de aire.	Trimestral
Comprobación de desagües y bandeja de condensación.	Trimestral
Comprobar la tensión y el estado de las correas de transmisión.	Trimestral
Limpieza general del equipo.	Trimestral
Medida de temperatura entrada/salida del aire del evaporador/cond.	Trimestral
Comprobar actuación de válvula de 4 vías.	Trimestral



Comprobar las presiones de condensación y evaporación.	Trimestral
Inspeccionar el estado de la conexión eléctrica.	Trimestral
Verificar la carga de refrigerante y las posibles fugas.	Anual
Verificar el estado de fijación.	Anual
Verificar el estado de corrosión.	Anual
Verificar el estado de los elementos antivibratorios, si procede.	Anual
Verificar el estado general del equipo.	Anual

PLANTA ENERIZADORA DE AGUA	
OPERACIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO	
Descripción.	Periodicidad
Análisis del control de funcionamiento	Mensual
Anotación de las lecturas de los manómetros del circuito de agua	Mensual
Comprobar ausencia de fugas del gas refrigerante	Mensual
Comprobación del salto térmico en evaporador y condensador	Mensual
Contraste y ajuste de presostatos y termostatos de trabajo	Mensual
Drenaje del agua de purga acumulada, si procede.	Mensual
Medida de presiones en alta y baja.	Mensual
Medida de temperatura en líquido y aspiración	Mensual
Purgar el aire en circuitos hidráulicos	Mensual
Revisión de la carga de gas refrigerante y aceite	Mensual
Comprobación y tarado de elementos de seguridad	Mensual
Verificar y medir la presión de aspiración	Mensual
Verificar y medir la presión de descarga	Mensual



Verificar y anotar la temperatura del aceite	Mensual
Verificar ausencia de ruidos extraños en el compresor	Mensual
Verificar la ausencia de humedad en el refrigerante	Trimestral
Verificar la toma de tierra	Trimestral
Revisar funcionamiento resistencia del carter	Trimestral
Cambio de secuencia de compresores	Trimestral
Verificar el control de capacidad de los compresores	Trimestral
Verificar y ajustar los interruptores de flujo	Trimestral
Comprobar/fijar parámetros de los programadores y control	Semestral
Revisión y limpieza de filtros de agua, si procede	Semestral
Comprobar el estado del aceite y sustitución si procede.	Anual
Comprobar el funcionamiento de los enclavamientos de seguridad	Anual
Comprobación y ajuste de termómetros y manómetros	Anual
Inspección del aislamiento térmico	Anual
Limpieza de condensadores y evaporadores	Anual
Limpieza de depósitos de purga	Anual
Revisión de las conexiones eléctricas en motores	Anual

CLIMATIZADORAS	
OPERACIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO	
Descripción.	Periodicidad
Limpieza o sustitución de filtros.	Mensual
Limpieza de los filtros de agua.	Mensual
Verificar tensión y estado de correas.	Mensual
Anotación de los valores de temperatura del agua de entrada y salida de la batería.	Mensual



Comprobación de circulación de baterías de purga, si procede.	Mensual
Engrase de compuertas.	Anual
Limpieza general y comprobación de la estanqueidad de las baterías.	Anual
Limpieza general y comprobación de la estanqueidad de la bandeja.	Anual
Verificación general de la estanqueidad de las juntas de unión.	Mensual
Verificación de los parámetros principales de funcionamiento.	Anual
Inspección del aislamiento térmico.	Anual
Comprobación del correcto funcionamiento del desagüe de condensados.	Anual
Comprobación de la ausencia de vibraciones y ruidos.	Anual
Engrase de los elementos móviles.	Anual
Verificación de los anclajes.	Anual
Verificación y ajuste de la alineación de las poleas.	Anual
Verificación del estado de corrosión y aplicación de protecciones antioxidantes, si procede.	Anual
Inspección de los soportes antivibratorios.	Anual

FANCOILS	
OPERACIONES DE MANTENIMIENTO	
Descripción	Periodicidad
Comprobar el correcto drenaje del desagüe	Mensual
Comprobar la operatividad de las electroválvulas de frío y/o calor	Semestral
Técnico-legal	
Revisión y limpieza de filtros de aire	Mensual
Revisión de unidades terminales agua - aire	Semestral
Comprobar la estanquidad de las válvulas de interceptación	Semestral



Revisión de batería de intercambio térmico	Anual
Revisión del estado del aislamiento térmico de acometida a fancoil	Anual
Reapriete de las conexiones eléctricas	Anual
Revisión correcto funcionamiento de los termostatos	Semestral

2.3. INSTALACIONES DE AGUA SANITARIA

- Las correspondientes a sus instalaciones y depósitos.
- Conforme a la Legislación Vigente

2.4. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

- Las correspondientes a la Instalación de Extinción de Incendios mediante BIE en la Incubadora Promálaga I+D y la Incubadora Promálaga Coworking.
- La correspondiente a la revisión de los extintores de todos los centros.
- Se considera incluido la recarga y retimbrado de los equipos que lo precisen.
- Conforme a la Legislación Vigente con emisión de informes y certificados correspondientes.

2.5. INSTALACIONES DE SANEAMIENTO

Se realizará una revisión anual de la Instalación de Saneamiento, como mínimo:

- Revisión de las arquetas y pozos que sean registrables.
- Revisión del correcto funcionamiento de los desagües y de los trazados que sean vistos y registrables.
- Revisión de las cazoletas.

2.6. PREVENCIÓN DE LA LEGIONELA

- Las correspondientes al cumplimiento Técnico-Legal relacionadas con la Prevención de la Legionela en cualquiera de las Instalaciones.

2.7. INSPECCIONES TÉCNICO-LEGALES. OCAS.

- Están incluidas en la oferta las Inspecciones Técnico Legales (OCAS) de cualquier Instalación, a excepción de los ascensores, de todos los Centros.



3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

En la ejecución de los trabajos, habrán de respetarse las siguientes condiciones:

- La empresa deberá designar un Oficial Frigorista y polivalente que prestará sus servicios de forma presencial en el Edificio PROMÁLAGA I+D, con un horario de 8:00 a 15.00 horas de lunes a viernes. La formación del Oficial deberá quedar acreditada mediante la presentación de su CV (sobre 1 – requisito de solvencia técnica y profesional).
- El Oficial Frigorista **NO** realizará los trabajos detallados en el Programa de Mantenimiento, aunque si deberá tener conocimiento del desarrollo de los mismos ya que si está dentro de su función el seguimiento y cumplimiento del PROGRAMA DE MANTENIMIENTO.
- El Oficial realizará todos aquellos trabajos de mantenimiento y apoyo que sean especificados por el personal técnico de PROMÁLAGA, en los centros objeto del presente contrato y en cualquier otro Centro relacionado con la actividad de PROMÁLAGA, así como nuevos centros que se incorporen en la Red Municipal de Incubadoras de Empresas.
- El adjudicatario deberá tener un Servicio de recepción de avisos 24 horas los 365 días al año.
- TIEMPO DE RESPUESTA. El adjudicatario deberá atender en menos de 2 Horas cualquier incidencia comunicada por PROMÁLAGA por cualquier medio, cualquier día del año. Para ello enviará al personal técnico cualificado en la materia de la que se trate, para evaluar y resolver la incidencia en el caso que proceda. PROMÁLAGA se reserva el derecho de rescisión del contrato por incumplimiento de esta condición por parte del adjudicatario.
- Los trabajos de mantenimiento que lo precisen, conforme a la legislación vigente, deberán ser realizados por empresas autorizadas-homologadas al efecto, emitiéndose los informes y certificados que correspondan.
- Visita de técnicos especialistas de la plantilla, para el mantenimiento preventivo.
- **SE EMITIRAN INFORMES MENSUALES DE LAS ACTUACIONES LLEVADAS A CABO, TANTO DE MANTENIMIENTO COMO DE ATENCIÓN A INCIDENCIAS.**
- La oferta deberá incluir todos los medios técnicos, humanos y materiales para el correcto mantenimiento preventivo.
- Las reparaciones necesarias y el mantenimiento correspondiente a este contrato se efectuarán en coordinación con Promálaga, con conocimiento y consentimiento, y en el horario que indique PROMÁLAGA. En este sentido se organizarán las labores de mantenimiento que puedan afectar a las empresas alojadas en los centros, sin que esto suponga un sobre coste en el precio de adjudicación. Las labores de



mantenimiento del Centro de Transformación se realizarán en Domingo, sin que esto suponga un sobre coste en el precio de adjudicación.

4.- MEDIOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

a. Organización:

La organización para la prestación del servicio en las condiciones de amplitud, frecuencia y limitaciones horarias establecidas en este Pliego, será responsabilidad de la empresa adjudicataria. Con este fin, la Propuesta de Prestación del Servicio, especificará, detallará y justificará la organización del trabajo, con fijación de plantilla, utillaje y maquinaria, de acuerdo con los contenidos mínimos exigidos en este Pliego.

Si la organización prevista por la empresa adjudicataria resultara insuficiente para cumplir los objetivos o programas del servicio, PROMÁLAGA podrá exigir la modificación de la organización y su reflejo en un proyecto modificado a aportar por la empresa adjudicataria, sin alteración del precio.

b. Medios personales:

El personal inicialmente adscrito al servicio será el necesario para la ejecución y control propio de la prestación, detallado y justificado. Deberá tenerse en cuenta las posibles variaciones estacionales de la carga de trabajo.

Se define como plantilla mínima exigida al grupo de personas que presten realmente el servicio, sin considerar la previsión de sustituciones provisionales por absentismo, bajas, vacaciones o licencias, excedencias, etc.

Al iniciar la prestación del servicio, la empresa adjudicataria comunicará la relación nominativa completa de trabajadores/as destinadas a la realización del mismo, indicando las distintas categorías, encargados, etc. Las modificaciones que se produzcan en el transcurso del servicio, deberán igualmente notificarse de inmediato.

Cualquier modificación de la plantilla fija, así como de la eventual-estructural, deberá ser previamente solicitada para su aprobación, en su caso, por PROMÁLAGA.

c. Medios materiales

La maquinaria, utillaje y materiales a emplear para la prestación del servicio, vienen determinados por el objeto y frecuencia del mismo.

La maquinaria, utillaje y materiales a emplear para la prestación del servicio, serán de cuantía suficiente para su correcta ejecución, detallados y justificados en la Propuesta de Prestación del Servicio, sin perjuicio de las variaciones que se ordenen o autoricen para la adecuada prestación del servicio o por las modificaciones que se introduzcan o aprueben.

PROMÁLAGA pondrá a disposición de la empresa adjudicataria un espacio para almacenamiento de los fungibles, maquinaria, utillaje y materiales necesarios para la correcta y continuada prestación de las tareas diarias y semanales, que no creará ningún derecho a su favor sobre el espacio de almacén. Asimismo, PROMÁLAGA no se hará responsable de la seguridad del material depositado, responsabilidad que recaerá en la empresa adjudicataria.



El licitador presentará, en su oferta, una relación detallada de la maquinaria, utillaje y material que adscriba al servicio como parque mínimo, que incluirá sus características físicas, químicas o técnicas, y trabajo al que se adscribe.

El adjudicatario mantendrá en adecuado estado de seguridad, limpieza y uso la maquinaria, utillaje y material. Serán por su cuenta los gastos de adquisición, conservación, reparación, reposición, transporte y cualesquiera otros que de ellos se derivan.

PROMÁLAGA no responderá de los perjuicios o desperfectos que pudieran experimentar los referidos elementos por cualquier causa, incluso los que queden depositados en las dependencias del Centro.

Las reparaciones necesarias y el mantenimiento correspondiente a este contrato se efectuarán en coordinación con Promálaga, con conocimiento y consentimiento, y en el horario que indique PROMÁLAGA. En este sentido se organizarán las labores de mantenimiento que puedan afectar a las empresas alojadas en los centros, sin que esto suponga un sobre coste en el precio de adjudicación.

Todos los equipos móviles, utillaje y maquinaria que figuren en la oferta, con adscripción plena a la contrata, deberán estar perfectamente identificados y deberán cumplir las prescripciones que respecto a contaminación acústica, establezcan las normas reguladoras en la materia, ya sean europeas, estatales o de la comunidad autónoma.

5.- PERSONAL VINCULACIÓN LABORAL Y AFILIACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL

La empresa adjudicataria prestará sus servicios a través de las personas que considere convenientes, cuyo número no se fija por PROMÁLAGA. En caso de necesidad de ampliación del personal para la prestación del servicio, deberá de comunicarse este extremo a PROMÁLAGA con quince días de antelación a su contratación.

El personal que utilice el contratista no tendrá relación jurídica, laboral, ni de ninguna otra índole con PROMÁLAGA, ni durante el tiempo de vigencia del contrato, ni al finalizar éste por la causa que fuere, siendo de cuenta de la empresa adjudicataria todas las obligaciones laborales, indemnizaciones y responsabilidades que nacieren con ocasión de este contrato, respecto a los trabajadores que prestaren los servicios que son objeto de esta contratación. En ningún caso podrá alegarse responsabilidad alguna para PROMÁLAGA por el incumplimiento de estas normas.

La empresa adjudicataria deberá cumplir en sus relaciones con el personal a su cargo, todas las obligaciones que impongan las normas laborales vigentes en cuanto a su contratación, retribuciones (que serán como mínimo, las que dicten las normas y convenios aplicables), seguridad social, altas y bajas, formación y, en general todas las que nazcan de la relación entre la empresa y los trabajadores.

PROMÁLAGA se reserva el derecho a exigir, en cualquier momento, los documentos que acrediten el cumplimiento de estas obligaciones, y de actuar en consecuencia, según resulte de la comprobación, incoando expediente sancionador, rebajando el importe de las facturaciones del servicio, suspendiendo el pago de las mismas, exigiendo las responsabilidades oportunas, y, en su caso, rescindiendo el contrato, o cualquier otra actuación procedente.



El personal deberá ir equipado y uniformado durante el tiempo de prestación del servicio con mono o ropa adecuada de trabajo en buen estado, para desempeñar su cometido. La cantidad y calidad del vestuario se registrará en todo momento según lo acordado por los convenios colectivos. Los uniformes llevarán un distintivo correspondiente al servicio que se realiza, bien bordado o grabado en material plástico o metálico. Todos los modelos precedentes, serán sometidos previamente a la consideración y aprobación de PROMÁLAGA.

La empresa adjudicataria deberá disponer del personal directivo, técnico, administrativo y de mandos intermedios necesarios para el buen desarrollo del servicio en todas sus modalidades y turnos, a cuyos efectos presentará en el momento de la licitación el correspondiente organigrama.

Bajo ningún pretexto la empresa adjudicataria del servicio podrá utilizar el personal y los medios a sus órdenes para fines distintos de los propios del servicio concertado. Si hiciera caso omiso a esta advertencia incurrirá en falta calificada como muy grave.

Cuando las personas empleadas por el contratista no procedieran con la debida corrección dentro del edificio o fueran manifiestamente poco cuidadosos en el desempeño de su cometido, PROMÁLAGA podrá exigir al contratista su sustitución.

6.- BAJAS DEL PERSONAL

La empresa adjudicataria dispondrá, además del personal ordinario para realizar los servicios, el necesario para cubrir las bajas por enfermedad, vacaciones, etc., debiéndose sustituir de forma inmediata una persona por otra y permanecer siempre en el servicio el mismo número de ellas. Cualquier disminución del número de operarios, por la causa que sea, que supere el periodo de un día, deberá ser comunicado inmediatamente a la Gerencia, con el fin de poder comprobar sus sustituciones.

Las sustituciones o cualquier cambio de personal adscrito al servicio, se comunicarán previamente a la Gerencia o inmediatamente después si no hubiere sido posible hacerlo con anterioridad.

7.- DELEGADO DE LA EMPRESA EN EL MUNICIPIO

La empresa adjudicataria deberá tener un delegado en la ciudad de Málaga y con la dedicación de tiempo suficiente, con plenos poderes, autoridad y facultades bastantes para inspeccionar, dirigir y coordinar el servicio y resolver cualquier contingencia que pudiera surgir en relación al mismo.

Antes de que comience el plazo de prestación del servicio, la empresa adjudicataria comunicará formalmente a PROMÁLAGA el nombre, dirección y teléfono de la persona en quien delega.

Las notificaciones y avisos de PROMÁLAGA en dicha dirección surtirán los mismos efectos que si se hicieran en la sede oficial de la empresa. El delegado deberá acudir a PROMÁLAGA I+D cuantas veces se le requiera para tratar asuntos del servicio. Si la empresa cambiase de representante o éste cambiase de domicilio en Málaga o teléfono, deberá comunicarlo a PROMÁLAGA.

8.- COMUNICACIÓN CON LA EMPRESA ADJUDICATARIA



La empresa adjudicataria deberá disponer asimismo de los medios necesarios de comunicación (teléfono 24h, contestador automático, móvil, correo electrónico, etc.) para las cuestiones sobre los servicios ordinarios y los imprevistos o de emergencia, tanto en días laborales como festivos, incluso sábados y domingos, de manera que pueda dar respuesta de una forma inmediata al servicio urgente requerido.

El tiempo máximo de respuesta efectiva, será de dos horas desde que se produzca la comunicación del servicio a realizar.

9.- HORARIOS

Las operaciones de mantenimiento se efectuarán, salvo excepciones, durante las horas en que no estén ocupadas las instalaciones o dependencias por los usuarios. Por necesidades del servicio, este horario podrá ser modificado para que, en ningún caso, pueda alterar el uso previsto para el edificio. Cuando se estime conveniente, por necesidades de organización del servicio, y de común acuerdo entre PROMÁLAGA y la empresa adjudicataria, se podrá compatibilizar el horario de mantenimiento con el de utilización de los edificios.

10.- SERVICIOS EXTRAORDINARIOS Y SU REALIZACIÓN

Se consideran como servicios extraordinarios, aquellos que se presten de manera excepcional (ocasionados por obras, eventos y fiestas, averías, etc.), que sean ordenados por Promálaga, y que no se encuentren comprendidos en los apartados anteriores.

En la realización de los servicios extraordinarios se cumplirá lo dispuesto a continuación:

- El coste de los servicios extraordinarios se calculará sobre el importe de precios ofertados y aceptado.
- La empresa adjudicataria, en todo caso, deberá atender en días festivos, trabajos de tipo urgente dentro del objeto de este servicio, fijando con claridad el sistema de realización y medios a utilizar.
- La empresa adjudicataria, comunicará por escrito a PROMÁLAGA, las fechas de iniciación y terminación de los servicios extraordinarios o especiales, así como el coste ocasionado por los mismos.

11.- INTERRUPCIÓN DEL SERVICIO

El adjudicatario realizará las operaciones necesarias para evitar que en cualquier momento pueda quedar interrumpido el servicio.

Una vez iniciado el contrato, no se admitirá la interrupción total o parcial en la prestación de los servicios objeto del mismo, tanto por causas laborales, tales como ausencias, bajas por enfermedad, accidente, etc., como por cualquier otro motivo, viniendo obligado el contratista, aún en el caso de fuerza mayor o circunstancias fortuitas, a la reanudación inmediata de la prestación de los servicios, con todos los medios afectos al contrato, incluidos en su oferta, tanto materiales como humanos, cubriendo las posibles ausencias y bajas.

También vendrá obligada, en caso de interrupción total o parcial de los servicios, por cualquier causa, a poner a disposición de PROMÁLAGA todo su material y medios, sin otro



requisito que la notificación inmediata de las causas que la motive, al objeto de garantizar el servicio mediante el personal de otras empresas. El incumplimiento de esta obligación será causa de rescisión del contrato, con los efectos legales correspondientes.

Si la interrupción o cese fuera imputable al adjudicatario, PROMÁLAGA le repercutirá el mayor coste ocasionado, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

12.- PARTES DE TRABAJO Y OTROS

La empresa adjudicataria vendrá obligada a la prestación de la información necesaria sobre el servicio, mediante la remisión de los siguientes partes a PROMÁLAGA, con la periodicidad que se señala:

- Partes de incidencias: de periodicidad semanal, en el que se recogerán los hechos acaecidos durante la prestación de los servicios.
- Partes de altas y bajas, de periodicidad mensual, en el que se recogerán las variaciones del personal.
- Cualquier otro parte que se considere necesario por parte de PROMÁLAGA.

Los partes y comunicaciones se extenderán en los modelos y formatos adecuados, previa aprobación por PROMÁLAGA, siendo el coste de los mismos a cargo del adjudicatario.

13.- COMUNICACIÓN DE DESPERFECTOS

El adjudicatario quedará obligado a comunicar de forma urgente a PROMÁLAGA cuantos desperfectos, deficiencias o anomalías de funcionamiento observe en las instalaciones y a adoptar en su caso las medidas necesarias para evitar perjuicios mayores en las instalaciones.

14.- OTRAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

El adjudicatario está obligado al cumplimiento del contrato con estricta sujeción a los Pliegos de Condiciones Administrativas Particulares, al presente Pliego de Condiciones Técnicas y a las directrices o instrucciones que dicte o señale PROMÁLAGA para la mejor prestación del servicio.

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura de la empresa adjudicataria y ésta no tendrá derecho a indemnización alguna por causa de pérdidas, averías o perjuicios ocasionados, salvo en los casos de fuerza mayor legalmente establecidos.

En especial, serán obligaciones de la empresa adjudicataria, las siguientes:

- Prestar el servicio en la forma establecida en este pliego, durante el plazo y con la continuidad requerida, así como cuidar del buen orden del mismo.
- Cumplir las obligaciones que, como empresario, le impone la legislación social y fiscal, respecto del personal a su servicio, las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad social, prevención, seguridad e higiene en el trabajo, bajo su específica y personal responsabilidad en todos los órdenes, quedando PROMÁLAGA exonerada de responsabilidad en caso de incumplimiento.
- Suscribir póliza de seguro de responsabilidad civil, para responder de los daños que pueda causar con motivo de la prestación del servicio contratado. Indemnizar los



daños que, en su caso, pueda causar a PROMÁLAGA como consecuencia de la ejecución del servicio.

- Responder frente a terceros del servicio contratado y del desarrollo de su ejecución, así como de daños y perjuicios de cualquier clase que pudiera causar el personal de ella dependiente interviniendo culpa o negligencia.
- En caso de accidente o perjuicio de cualquier índole ocurrido a su personal o causado a terceros como consecuencia de la ejecución del servicio, PROMÁLAGA queda exonerada de cualquier responsabilidad principal o subsidiaria, responsabilidad que asumirá expresamente el contratista.
- Prestar los servicios que pueda solicitar PROMÁLAGA con motivo de la celebración de actos culturales, festivos o de otra índole que organice.

15. OBLIGACIONES DE PROMÁLAGA

PROMÁLAGA prestará a la empresa adjudicadora la colaboración necesaria para que pueda realizar el servicio adecuadamente y deberá efectuar los pagos en la forma y plazos establecidos.

16. PRERROGATIVAS DE PROMÁLAGA

- Interpretar el contrato, en aquellas dudas que puedan surgir, de acuerdo con la Ley.
- Inspeccionar, impulsar y dirigir la ejecución de los trabajos, indicándole al contratista las modificaciones que proceda introducir por razón del interés público, así como dictar las órdenes precisas para mejorar la prestación del servicio, a través de los técnicos que designe al efecto.