

**PLIEGOS DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HABRÁ DE REGIR LA LICITACION, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA LA CONTRATACION DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL CENTRO INTERNACIONAL DE FERIAS Y CONGRESOS DE TENERIFE Y CENTRO DE CONGRESOS TAORO, GESTIONADO POR LA INSTITUCIÓN FERIAL DE TENERIFE S.A.U.**

**1. Objeto del contrato**

La empresa adjudicataria realizará las operaciones de mantenimiento PREVENTIVO TÉCNICO LEGAL de las instalaciones salvo en aquellas operaciones que se especifique mayor frecuencia de revisiones, incluyendo la conducción, la explotación, la regulación y la vigilancia necesarios, para garantizar la mejor conservación de las unidades de obras civiles e instalaciones, y tanto del interior de la edificación como de la urbanización exterior, para optimizar la economía de su funcionamiento y para asegurar la obtención en cada momento, de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica: proyecto de ejecución y características técnicas proporcionadas por los fabricantes de cada sistema o equipo, y en los términos que se regulan en las restantes cláusulas de este pliego de condiciones, ofertando el importe anual por el que ejecutaría este mantenimiento PREVENTIVO.

También vendrá obligada la empresa adjudicataria a asumir el mantenimiento CORRECTIVO de forma preferente, realizando la reparación y la corrección de desperfectos o averías que se produzcan en las distintas unidades de obra civil y de las instalaciones, y tanto del interior de la edificación como de la urbanización exterior. La ejecución y facturación de estas ejecuciones será independiente de la del mantenimiento preventivo, no debiendo ofertarse junto con ese mantenimiento preventivo, debiendo procederse en los términos que se regulan en las restantes cláusulas de este pliego de condiciones para este mantenimiento CORRECTIVO. IFTSA podrá realizar operaciones de mantenimiento correctivo mediante otras empresas, siempre que no interfiera en el funcionamiento de las instalaciones, y demostrando que la diferencia de precios respecto a la oferta del adjudicatario es de al menos treinta puntos porcentuales.

Todas las operaciones de mantenimiento correctivo y preventivo serán ejecutadas por técnicos especialistas autorizados por la empresa adjudicataria, que trabajaran bajo la supervisión y con el visto bueno de la Directora de Mantenimiento de la IFTSA y emitirán un informe de revisión detallado que entregaran a la IFTSA de manera mensual en caso de ser operaciones de mantenimiento preventivo y puntual junto con el parte de horas de una operación de mantenimiento correctivo

En epígrafes inmediatos posteriores se describen las unidades de instalaciones y de obra civil, y tanto del interior de la edificación como de la urbanización exterior sobre las que deben realizarse las operaciones descritas en los dos párrafos anteriores.

El adjudicatario deberá prestar ayuda en la tramitación de la documentación administrativa correspondiente a la legalización de las instalaciones con motivo de pequeñas actuaciones.

## **2. Instalaciones**

Las instalaciones, incluidos todos sus equipos y elementos, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos, que quedan incluidas en el Plan de Mantenimiento son las que figuran a continuación, con el siguiente alcance y contenido:

### **a. RECINTO FERIAL**

Las instalaciones, incluidos todos sus equipos y elementos, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos, que quedan incluidas en el Plan de Mantenimiento son las que figuran a continuación, con el siguiente alcance y contenido:

- **Ascensores**. Consta de 2 ascensores Schindler de cuatro paradas desde ambos halls de la Sala Multiusos hasta la Gran Nave, un tercer ascensor KONE de cinco paradas en la zona de cafetería central de la Gran Nave y un montacargas de dos paradas desde el almacén principal hasta almacén Pirámide.
- **Instalación de climatización**. Formada por:

Se realizarán las operaciones de mantenimiento preventivo acorde las especificaciones del fabricante y a la legislación vigente Real Decreto 238/2013 y al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, e Instrucciones Complementarias, aprobado por R.D. 1027/2007, de 20 de julio, de los equipos que se detallan a continuación y de todos los elementos de la instalación de aire acondicionado y ventilación y control del mismo (conductos, rejillas, difusores, bocas de extracción, sondas, termostatos, interruptores de flujo, valvulería, tuberías...)

1. **Sistema del edificio zócalo** compuesto por 2 plantas enfriadoras de agua TRANE cada una de 224 KW<sub>e</sub> y 759 KW<sub>t</sub>, y bomba de 134 m<sup>3</sup>/h y 20 CV de circulación de agua en anillo de tubería de acero de 6" de diámetro, con 5 unidades climatizadoras TECNIVEL INDUSTRIAL para diferentes dependencias, 2 de 448 KW<sub>t</sub>, 2 de 46 KW<sub>t</sub>, y 1 de 111 KW<sub>t</sub>, con bombas de recirculación

de agua entre anillo y climatizadores, incluso conductos de aire, compuertas, rejillas de retorno en plenum sobre falso techo y difusores.

**NOTA:** Se prevé la sustitución de las dos plantas enfriadoras existentes por dos nuevas marca DAIKIN o de similares características mod. EWAD 770TZ-XS B2 DE 764 Kw condensada por aire Refrigerante R134A Compresores INVERTER, las cuales una vez terminada la puesta en marcha y los trámites legales serán objeto de este servicio de mantenimiento.

2. Sistema de la oficina de la IFTSA compuesto por unidad partida de INTERCLISA/CARRIER de 71,7 KWt , incluso conductos de aire, rejillas de retorno y difusores

**NOTA:** El sistema existente será sustituido por Unidad exterior equipo partido vertical aire/aire ventiladores centrífugos marca CARRIER modelo 38NF320 y una unidad interior equipo horizontal bomba de calor modelo 40SF320 de 74,4 kW de Potencia frigorífica y 14.000 m<sup>3</sup>/h de Caudal de aire de impulsión interior. o de similares características, Una vez terminada la puesta en marcha y los trámites legales serán objeto de este servicio de mantenimiento.

3. Sistema de la oficina de Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (PCTT) y Vivero de Empresas compuesto en despachos por 3 fan-coil's horizontales de 5,17 KWt , 3 fan-coil's horizontales de 7,31 KWt, y 12 fan-coil's tipo cassette de 3,33 KWt, y en pasillo de acceso por climatizador de 54 KWt, incluso tuberías de agua y bombas de recirculación y conductos y difusores multitoberas y 8 fancoil's de 7 Kw., y sus tuberías de ventilación respectivamente.
4. Sistema de ventilación de la Gran Nave. La ventilación está formada por sistema compuesto por 28 extractores en cubierta de 10.000 m<sup>3</sup>/h c/u, incluso conductos de expulsión, instalados en el interior de las vigas triangulares de celosía; sistema del garaje compuesto por 2 extractores de 73.800 m<sup>3</sup>/h y 15 KWe y rejillas perimetrales de extracción de aire ubicadas en conducto de obra civil; sistemas de núcleos de aseos compuestos por 6 cajas de ventilación de 1/3 CV y 3.000 m<sup>3</sup>/h, y conductos en cada uno de los 6 núcleos.
5. Sistema de ventilación de PCTT compuesto por 3 unidades de extracción de aire de NOVOVENT de 1.350, 3.500 y 5.000 m<sup>3</sup>/h, montados en el interior de cajas de ventilación, incluso conductos helicoidales, compuertas y rejillas.
6. Sistema Autónomo (cota 14.60 y Rack, de control del edificio) compuesto por 1 pequeña unidad partida Carrier de 2 circuitos de 3.25 KW<sub>t</sub>, con conductos.

7. Sistema de ventilación de núcleos de aseos compuestos por 6 cajas de ventilación de 1/3 CV y 3.000 m<sup>3</sup>/h, y conductos en cada uno de los 6 núcleos.
8. Rack de Telefonía fija. Unidad partida marca General modelo R410A de 5,8 Kw para el CPD de telefonía fija del edificio.
9. Instalación de climatización en la nueva Zona de Congresos:

### **Salon de actos polivalente y sala anexa**

2 Extractores de aseos

1 Planta enfriadora aire-agua marca AERMEC. Potencia de frío 119,2 kw

1 Fancoil marca AIRLAN modelo FCXU 38

1 Climatizador AIRLAN modelo FMA078. 6203m<sup>3</sup>/h de caudal de impulsión y 54 kw pot. frío total y 27,6 sensible

1 Climatizador AIRLAN modelo FMA028. 2308m<sup>3</sup>/h de caudal de impulsión y 20.33 kw pot. frío total y 10,37 kw sensible

Tuberías de PPR, valvulería, incluida la valvulería de regulación, termómetros, manómetros, filtros, punto de llenado

1 Bomba de una etapa GRUNDFOS modelo TP 65-180/2-A-F-A-BUBE 400 Y 50 HZ (Q= 20,3 m<sup>3</sup>/h y H= 12,01 m.c.a)

1 Bomba de una etapa GRUNDFOS modelo TPE3 32-180-S-A-F-A-BUBE (Q= 21 m<sup>3</sup>/h y H= 12,01 m.c.a)

1 Bomba de una etapa GRUNDFOS modelo CRE3-4-A-A-A-E-HQQE 3x38-500 60 hz (Q= 3,6 m<sup>3</sup>/h y H= 14 m.c.a)

1 Extractor zona rack audiovisuales

### **Sala de reuniones derecha**

2 Extractores de aseos

1 Climatizador marca AIRLAN modelo FMA028 con valores de potencia 21.18 KW frío total y 11.28 kw sensible

Tuberías de PPR, valvulería, incluida la valvulería de regulación, termómetros, manómetros, filtros, punto de llenado

1 Bomba centrífuga vertical multietapa GRUNDFOS modelo CRE3-2 A-A-A-E-HQQE 3X380-500 60 HZ (Q= 3,7 m<sup>3</sup>/h y H= 12 m.c.a)

### **Sala VIP lado Sta. Cruz**

1 Convertidor variador de frecuencia de 7,5 kw

1 Convertidor variador de frecuencia de 4,5 kw

### **Sala reuniones izquierda**

5 Compuertas cortafuegos con fusible térmico

- 1 Extractor de aseos
- 1 Climatizador marca AIRLAN modelo FMA028 con valores de potencia 21.18 KW frío total y 11.28 kw sensible
- Tuberías de PPR, valvulería, incluida la valvulería de regulación, termómetros, manómetros, filtros, punto de llenado
- 1 Bomba centrífuga vertical multietapa GRUNDFOS modelo CRE3-2 A-A-A-E-HQQE 3x380-500 60 HZ  
(Q= 3,7 m<sup>3</sup>/h y H= 12 m.c.a)

### **Fancoil Taquilla**

- **Instalación eléctrica de media tensión** (20 KV): comprende el centro de seccionamiento, la acometida subterránea y el centro de transformación con 3 x 800 + 1 x 400 = 2.800 KVA y se realizarán dos visitas anuales. No se podrá subcontratar este servicio. Se deberá acreditar las habilitaciones del personal que se asigne para ejecutar estas tareas y siempre se realizará con al menos un agente de descargo de la plantilla de la empresa.
- **Instalación eléctrica de baja tensión.**
- Se presentará un plan de mantenimiento con revisiones anuales de las instalaciones de baja tensión según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, a excepción del alumbrado y el grupo electrógeno que se realizarán mto. preventivo de semestral. No se podrá subcontratar este servicio.
- Se entiende como tal la de distribución de energía eléctrica del edificio a partir de las salidas en baja tensión del Centro de Transformación, incluyendo el alumbrado y redes de toma de tierra, así como el grupo electrógeno de 300 KVA, sistema de alimentación ininterrumpida compuesto por unidades SAI, en todos los puestos de trabajo, así como en el sistema de grabación de CCTV y el conjunto autónomo de indicadores luminosos para alumbrado y señalización de vías de evacuación y medios de protección contra incendios de todas las plantas del edificio.

**Instalación de protección contra incendios:** incluye todos los elementos de detección y alarma, sus interconexiones desde las centrales de contraincendios y el sistema gestión y control. Así mismo, los elementos de extinción, tanto manuales (Hidrantes, BIE's, extintores portátiles y de carro) como automáticos (rociadores de agua, extinción por CO<sub>2</sub> en el Centro de Transformación), con sus redes correspondientes. Incluso grupo de presión contra incendios de 250 m<sup>3</sup>/h, con 2 bombas, una accionada por motor eléctrico y otra por motor de combustión diesel, con sus elementos asociados y accesorios. Incluyéndose

también las puertas cortafuegos de cierre automático y los mecanismos de fácil apertura (antipánico) tanto de las puertas cortafuego como de las salidas de emergencia.

El plan de mantenimiento se realizará acorde a lo establecido en el Real Decreto 513/2017 .

**NOTA:** Se va a sustituir el actual grupo contraincendios existente por un nuevo equipo contraincendios modelo Hydro EN-Y 125-250 1/238 JS-ASD-U3-B o similar de 250 m<sup>3</sup>/h a 75 mca, formada por una bomba Jockey, bomba diesel, electrobomba principal eléctrica de potencias, 90 kw bomba principal eléctrica, 1.5 kw bomba jockey y 104.8 kw bomba diesel. Una vez terminada la puesta en marcha y los trámites legales serán objeto de este servicio de mantenimiento.

**Sistema de seguridad:** incluye todos los elementos de detección de intrusión y control de acceso a las dependencias actuales y posibles nuevos equipamientos. Incluso circuito cerrado de TV. La empresa que realice o certifique este trabajo deberá estar inscrita en el Registro de Empresas de Seguridad por el Ministerio del Interior para la instalación y mantenimiento de aparatos, dispositivos y sistemas de seguridad.

**Revisión Trimestral de las instalaciones existentes.** Se revisaran todas las cámaras y domos, de que esté dota la instalación, para que queden todas funcionando en perfecto estado, para lo cual se realizará una revisión preliminar. Durante el la duración del pliego se realizaran visitas trimestrales que incluirá limpieza de las lentes y equipos.

**Fontanería/Saneamiento:** Instalación de acometida y distribución de agua fría y caliente (solamente 2 termo eléctrico en vestuarios y aseos de personal y oficina): desde el contador de la compañía suministradora hasta los puntos de consumo, incluso 2 aljibes de unos 400 m<sup>3</sup> en total, 1 grupo de presión con 3 electro bombas, funcionamiento alternativo, 1 de reserva, y 1 pequeña bomba de elevación de agua a cubierta de la Gran Nave, y contadores de consumo de agua parciales en diversas dependencias. **Saneamiento:** comprendiendo las redes de evacuación de aguas pluviales y fecales, con sus tuberías y arquetas. Incluso fosa séptica y pozo absorbente.

**Sistemas de gestión y control:** entendiéndose como tales los de gestión técnica, de seguridad y de gestión de personal, los programas informáticos que los hacen operativos y cualquier otro elemento necesario para el correcto funcionamiento de los sistemas.

**Instalaciones de telecomunicaciones:** que comprende megafonía, telemando y control, televisión y sistema de recepción vía satélite. **Revisión semestral de las instalaciones existentes**

**Mantenimiento y certificación de las líneas de vida.**



### Servicios para la prevención y control de la legionelosis conforme el RD 140/2003 y 865/2003 y el alcance comprende:

- 2 Depósitos compartidos ASCH/CI
- 2 Aljibes de 150 y de 300 m<sup>3</sup>, limpieza y desinfección anual.
- Analítica post tratamiento de un colector común
- Revisiones trimestrales del estado de mantenimiento y conservación.
- **Puntos terminales de red (127und. Aprox.)** Limpieza y desinfección anual.
- 2 Analíticas de un PTR aleatorio ACS y AFS con carácter semestral
- Revisiones mensuales del estado de mantenimiento y conservación, de un nº aleatorio de tal forma que, al finalizar el año se hayan revisado en su totalidad.
- **Bocas de Incendio Equipadas (BIES)** Limpieza y desinfección anual
- Analítica de una BIE aleatoria con carácter semestral
- Revisiones mensuales del estado de mantenimiento y conservación de un nº aleatorio de tal forma que, al finalizar el año se hayan revisado en su totalidad
- **Hipercloración de las redes de distribución.** Se sustituirán las aguas estacionadas por agua hipercloradas

### Tratamiento de Prevención de Control de Plagas (Desratización):

Tratamiento científico de control e integral de **cucarachas, pulgas, ratas y ratones** en todas las dependencias del recinto, con una frecuencia que estará sujeta a los eventos a celebrar y a la población que se observe de las plagas.

1. Se harán no menos de una al mes y si no fuese así, se harán coincidir antes de cada evento.
2. Cada vez que se detecte por parte de los servicios de mantenimiento de la IFTSA que un incremento de población de las plagas deben de actuarse dentro de las 24 horas y si se está en medio de un evento antes de 12 horas.
3. Se fumigarán todas las arquetas existentes en los garajes de forma **semestral** (Nebulización)

### Urbanización

Los distintos elementos de urbanización que deben ser incluidos en el Plan de Mantenimiento son las que figuran a continuación, con el siguiente contenido:

- Instalación de saneamiento y drenaje, esta instalación en el Recinto, se ve dificultada por el poco desnivel que presenta las arquetas donde se unen las aguas pluviales con las aguas fecales y cada año hay que limpiarlas con bomba de presión externa debido a su colapso ya que de

forma paulatina se va depositando todas los desperdicios y va obstruyendo las tuberías.

- Pavimentación: entendiéndose como tal todo revestimiento del suelo exterior destinado a darle firmeza y comodidad de tránsito, como el firme de calzadas, soleras, solados de acerado, bordillos, peldaños, etc.
- Alumbrado exterior: comprende la instalación de alimentación de energía eléctrica, sus equipos de control y protección, los puntos de luz exteriores, con sus soportes y complementos, etc.
- Instalación de riego: incluyendo grupo de bombeo, redes de distribución y elementos de riego.
- Instalación de saneamiento y drenaje.
- Barreras de parking exterior y su sistema de apertura.

### **Obra civil.**

Las distintas unidades de obra civil que deben ser incluidas en el Plan de Mantenimiento son las que figuran a continuación, con el siguiente contenido:

- Elementos estructurales, tanto de hormigón armado como de acero, comprende elementos tales como: trípodes de la Gran Nave, contrafuertes del edificio zócalo, semiarcos de la sala multiusos, arcos metálicos de soporte de la cubierta de la Gran Nave, spinder's (soportes de acero inclinados) del perímetro de la cubierta de la gran Nave, vigas jakem (vigas de acero en celosía de la cubierta de la Gran Nave en forma triangular a modo de gajos de naranja), etc.
- Albañilería: comprende las distintas unidades de obra correspondientes a fábricas.
- Compartimentación: comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, sean de carácter fijo, como tabiquerías de fábrica, paneles sobre perfilería, etc., o desmontables, como mamparas modulares industrializadas.
- Cubiertas: entendiéndose como tal todos los elementos y unidades de obra que forman parte de la zona exterior de la techumbre del edificio, incluyendo terrazas exteriores. El mantenimiento preventivo incluye la reposición de vidrios y la pintura y el pintado de los paramentos que lo requieran. Asimismo incluye las operaciones de comprobación del estado que presenta la cubierta de la Gran Nave respecto a su impermeabilización, debiendo realizarse las operaciones que resulten necesarias de resellado en los solapes de chapa, sustitución de atornillamientos, etc., que la mantengan en un estado aceptable frente al riesgo de entradas de agua por lluvias.
- Revestidos: entendiéndose como tal todo material, continuo o discontinuo, que forme el acabado de un elemento de obra, ya sean suelos, suelos técnicos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, etc.
- Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad: comprendiendo el conjunto completo de la carpintería exterior e interior del edificio,



como puertas, ventanas, superficies acristaladas, etc., incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, puertas de vidrio, etc.; barandillas, cancelas, celosías, rejas, cierres, etc. El mantenimiento preventivo no incluye la reposición de vidrios en caso de rotura. El mantenimiento correctivo de sustitución de cristales no está incluido en las obligaciones del adjudicatario contempladas en este Pliego pudiendo contratarse por parte de IFTSA con cualquier empresa.

- Pinturas y barnices: se incluirán tanto la pintura y barniz de interior como de exterior, aplicadas sobre cualquier soporte perteneciente a la obra, incluso los tratamientos de protección frente a la oxidación y corrosión de los elementos metálicos de la edificación. El mantenimiento preventivo incluye la pintura y el pintado de las superficies metálicas tanto de carpintería como estructurales y todos los útiles necesarios para realizarla.

#### **b. Instalaciones: CENTRO DE CONGRESOS TAORO**

Las instalaciones, incluidos todos sus equipos y elementos, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos, que quedan incluidas en el Plan de Mantenimiento son las que figuran a continuación, con el siguiente alcance y contenido:

- **Circuito Cerrado de Televisión.**

Revisión Trimestral de las instalaciones existentes. Se revisaran todas las cámaras y domos, de que esté dota la instalación, para que queden todas funcionando en perfecto estado, para lo cual se realizará una revisión preliminar. Durante el la duración del pliego se realizaran visitas trimestrales limpiando las lentes. La empresa que realice o certifique este trabajo deberá estar inscrita en el Registro de Empresas de Seguridad por el Ministerio del Interior para la instalación y mantenimiento de aparatos, dispositivos y sistemas de seguridad.

- **Mantenimiento del Sistema Contraincendio.**

Las instalaciones incluyen en la actualidad 36 extintores y 12 BIES aproximadamente, las cuales habrá que realizarle las pruebas de presión y mantenimiento de los extintores, y tendrá sus revisiones periódicas según estén estipuladas por el Real Decreto 513/2017.

La instalación también contempla una centralita de detección KILSEN con 48 detectores, 6 pulsadores de evacuación y 6 sirenas que también serán objeto de este servicio se realizará el mantenimiento preventivo según el R.D. 513/2017.

Se prevé la instalación de un grupo contra incendios que una vez realizada la puesta en marcha y su legalización se incluiría en el contrato de este pliego..

▪ **Mantenimiento de la Estación Transformadora.**

Realización **2 visitas anuales**, donde se revisarán todos los componentes principales de la misma, como.

- Seccionadores.
- Interruptores.
- Transformadores de Distribución.
- Baterías.
- Equipos de corrección de factor de potencia.
- Medición de puesta a tierra de funcionamiento y protección
- Descripción y justificación de las cinco reglas de oro para realización de trabajos en media tensión
- Tierras de trafo y herrajes sus mediciones y sus correcciones

No se podrá subcontratar este servicio. Se deberá acreditar las habilitaciones del personal que se asigne para ejecutar estas tareas y siempre se realizará con al menos un agente de descargo de la plantilla de la empresa.

▪ **Aire Acondicionado.**

Se realizaran las operaciones de mantenimiento preventivo acorde las especificaciones del fabricante y a la legislación vigente Real Decreto 238/2013.y al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, e Instrucciones Complementarias, aprobado por R.D. 1027/2007, de 20 de julio, de los equipos que se detallan a continuación y de todos los elementos de la instalación de aire acondicionado y ventilación y control del mismo (conductos, rejillas, difusores, bocas de extracción, sondas, termostatos, interruptores de flujo, valvulería, tuberías y bombas de impulsión...)

Los equipos principales son los siguientes

- Una enfriadora marca CARRIER modelo 30GT-080-900KA
- Un climatizador THF-416-BE código CF-77
- Un climatizador modelo THF-516-B6 código CF-78

▪ **Mantenimiento del Grupo Electrónico.**

Se realizarán **dos visitas al año**, donde se comprobaran distintos para según esté el grupo funcionando en carga, en vacío o parado, como:

- Niveles de aceite y fugas
- Niveles de agua en radiadores y fugas
- Comprobar bornes y niveles de carga de la batería
- Comprobar estado de cojinetes y correas
- Comprobar equilibrado de tensiones eléctricas.
- Poner a funcionar una vez al mes aunque sea en vacío para comprobar parámetros en funcionamiento.

Y otros muchos parámetros más, ya sean en vacío o en carga del grupo.

▪ **Mantenimiento de Baja Tensión.**

La empresa adjudicataria deberá realizar el mantenimiento preventivo y técnico legal según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, Real Decreto 842/2002 de todas las instalaciones de baja tensión conforme a la siguiente distribución:

- Red de baja tensión.
- Cuadros de distribución primarios y secundarios
- Batería de condensadores.
- Alumbrado ordinario (revisión semestral)
- Alumbrado de emergencia. (revisión semestral)
- Red de fuerza.
- Tomas de tierra.
- Acometidas.
- Mecanismos.
- Alumbrado exterior. (revisión semestral)

No se podrá subcontratar este servicio.

▪ **Fontanería/Saneamiento:**

Instalación de acometida y distribución de agua fría desde el contador de la compañía suministradora hasta los puntos de consumo, incluso 2 aljibes de unos 20 m<sup>3</sup> en total, 1 grupo de presión para suministro de agua sanitaria.

Saneamiento: comprendiendo las redes de evacuación de aguas pluviales y fecales, con sus tuberías y arquetas.

- **Servicios para la prevención y control de la legionelosis** conforme el R.D.140/2003 y 865/2003 y el alcance comprende:

• **2 Depósitos ASCH/CI**

1 Aljibe de 20 m<sup>3</sup> limpieza y desinfección anual.

1 Aljibe de 20 m<sup>3</sup> limpieza y desinfección anual.

Analítica post tratamiento de un colector común

Revisiones trimestrales del estado de mantenimiento y conservación.

**Puntos terminales de red (25 und. Aprox.)** Limpieza y desinfección anual.

2 Analíticas de un PTR aleatorio ACS y AFS con carácter semestral

Revisiones mensuales del estado de mantenimiento y conservación, de un nº aleatorio de tal forma que, al finalizar el año se hayan revisado en su totalidad.

- **Bocas de Incendio Equipadas (BIES) (nº)** Limpieza y desinfección anual
  - Analítica de una BIE aleatoria con carácter semestral
  - Revisiones mensuales del estado de mantenimiento y conservación de un nº aleatorio de tal forma que, al finalizar el año se hayan revisado en su totalidad
- **Hipercloración de las redes de distribución.** Se sustituirán las aguas estacionadas por agua hipercloradas
  
- **Tratamiento de Prevención de Control de Plagas (Desratización):**

Tratamiento científico de control e integral de **cucarachas, pulgas, ratas y ratones** en todas las dependencias del recinto, con una frecuencia que estará sujeta a los eventos a celebrar y a la población que se observe de las plagas.

1. Se harán no menos de una al mes y si no fuese así, se harán coincidir antes de cada evento.
2. Cada vez que se detecte por parte de los servicios de mantenimiento de la IFTSA que un incremento de población de las plagas deben de actuarse dentro de las 24 horas y si se está en medio de un evento antes de 12 horas.

**NOTA:** La empresa adjudicaria asumirá el coste las inspecciones y verificaciones reglamentarias (OCAS) según legislación vigente de ambas instalaciones objeto de este contrato.

#### **4 ETAPAS.**

##### **a. Fase Inicial.**

Se trata del primer semestre a partir de la firma del contrato.

Los objetivos a alcanzar en esta primera fase son los siguientes:

- a) Inspección inicial de los edificios y de sus instalaciones.
- b) Profundizar en el conocimiento por la empresa de mantenimiento y su personal del edificio al que debe de realizar el mantenimiento integral y gestión técnica.
- c) Elevar a la IFTSA cuantas sugerencias estime oportunas para racionalizar, facilitar o hacer más económicas y efectivas las futuras tareas de dicho mantenimiento y colaborar con la Dirección de Mantenimiento.
- d) Concertar métodos y procedimientos operativos con la IFTSA.
- e) Poner a punto el Plan de Mantenimiento preventivo presentado en el primer mes de vigencia del contrato, así como la documentación técnica prevista en

los artículos siguientes de este Pliego, la sistemática de conducción de instalaciones y en general de gestión técnica, integrándola en un Plan Operativo completo y ajustado al edificio.

f) Formar adecuadamente al personal propio de la empresa de mantenimiento en todos los aspectos pertinentes en lo referente al manejo de los métodos y de las aplicaciones informáticas que se vayan a usar posteriormente.

#### **i. Programa de trabajo e Informes de evaluación**

La empresa de mantenimiento, en los 30 días siguientes a la firma del contrato, elevará a la IFTSA un programa de trabajo que desglose las tareas a llevar a cabo en esta etapa.

Posteriormente y con carácter mensual, la citada empresa presentará a la Directora de Mantenimiento informe / avance sobre el estado de situación respecto a los objetivos c) al f) antes enunciados, que deben de estar alcanzados al finalizar esta fase.

#### **ii. Plazo de entrega del Plan Operativo**

El definitivo Plan de Mantenimiento preventivo a aplicar, los procedimientos y métodos a usar, programación de la conducción de instalaciones, documentación, instrumentos informáticos y, en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del mantenimiento y gestión técnica del inmueble, deberá ser entregado a IFTSA, como fecha tope, tres meses después de iniciarse los trabajos de mantenimiento.

Este Plan Operativo será supervisado y, en su caso, aceptado por IFTSA, sirviendo de referencia vinculante para la prestación del servicio en la fase posterior.

#### **b. Fase de Régimen Normal.**

Abarcará el periodo comprendido entre el día siguiente de la firma del contrato y el fin del plazo de vigencia del mantenimiento ofertado.

Los objetivos a alcanzar en esta segunda fase son los siguientes:

a) Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba de abordarse necesitará para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la IFTSA. Por ello, la empresa deberá comunicar su existencia a la Directora de Mantenimiento con información suficiente para que decida si procede reclamar en base a las garantías en vigor, si las hubiere.

b) El adjudicatario gestionará en el aspecto técnico, en su caso, la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contrario.

c) Las revisiones del Plan Operativo, en orden a su posible ajuste, mejora y modificación, se realizarán trimestralmente durante el primer año.

En este periodo se aplicará plenamente, de acuerdo con este Pliego, el Plan Operativo con las modificaciones autorizadas en su caso o sus revisiones posteriores.

Dos meses antes de la finalización del periodo de vigencia del contrato, el responsable técnico de la empresa de mantenimiento junto con la Directora de Mantenimiento de la IFTSA, realizará la inspección y comprobación del estado de conservación y funcionamiento de las instalaciones objeto del mantenimiento, así como de las unidades de obra civil y de urbanización.

En caso de no observarse incidencias o anomalías de importancia, se levantará acta de conformidad con la prestación del servicio de mantenimiento, que será aceptada y firmada por las partes presentes. En caso contrario, el adjudicatario, antes de la fecha de finalización del periodo de vigencia del mantenimiento, deberá subsanar cuantas incidencias o anomalías técnicas se hubiesen observado en dicha visita y sean de su responsabilidad.

El acta de conformidad será vinculante para la recepción de la prestación del servicio de mantenimiento objeto del contrato.

Durante este periodo de dos meses finales, el adjudicatario será responsable de traspasar a la empresa que la releve toda la información, documentación y datos sobre el servicio prestado que sean pertinentes para garantizar una adecuada continuidad en las tareas contratadas.

## **5 DESARROLLO DEL SERVICIO.**

### **a. Principios.**

#### **i. Fundamentos operativos.**

Son aquellos que han de ser tenidos en cuenta para llevar a cabo el objeto de este servicio, han de estar basados en procedimientos preventivos, correctivos y de gestión de probada eficacia para obtener los objetivos de calidad del mantenimiento que se establecen en este Pliego, la seguridad de personas y cosas y la obtención de un índice óptimo de costos / prestaciones, todo ello integrado en el Plan Operativo.

A este respecto, la empresa de mantenimiento deberá asumir la responsabilidad de establecer la metodología de la gestión general y atención al mantenimiento correctivo, la sistemática de conducción de instalaciones y el Plan de Mantenimiento preventivo a seguir, respetando los niveles mínimos que se definen en el articulado de este Pliego.

Dada la complejidad que conllevan las tareas derivadas de este mantenimiento, se establece como necesario el principio de perfectibilidad, por lo que a lo largo



de la implantación del Plan Operativo se comprobará la idoneidad del mismo por la Directora de Mantenimiento para perfeccionarlo si fuese necesario, modificando conjuntamente con la empresa de mantenimiento, criterios, frecuencia o carácter de las operaciones a realizar, sistemática y metodología o cualquier otro aspecto del mismo que contribuya a la mejor conservación de las instalaciones y obra civil, a la optimización de su explotación, del servicio prestado o de la eficiencia energética.

El Plan Operativo se revisará cuando las circunstancias lo requiera, según criterio de la Directora de Mantenimiento.

Como un principio básico, se establece la prohibición al adjudicatario de alterar las configuraciones iniciales en instalaciones, obra civil y urbanización, sin que medie autorización expresa de IFTSA con anterioridad.

## **ii. Coordinación.**

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones demandadas por los usuarios del edificio, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre la empresa de mantenimiento y la IFTSA, y la inspección periódica entre ambas partes del edificio, sus instalaciones y la urbanización.

IFTSA nombrará una Directora del Mantenimiento objeto de este contrato y la empresa a un Director Técnico, ambos con una formación de técnico competente en la materia objeto del servicio, que serán los únicos con capacidad suficiente para actuar como portavoces de las partes en todas las acciones que precisen de su conformidad técnica. Ambos técnicos mantendrán, conjuntamente con el Jefe de Mantenimiento, reuniones de coordinación que en principio se establecen semanalmente.

Aunque usualmente la transmisión de demandas, instrucciones e información se realizará verbalmente entre la Directora de Mantenimiento de la IFTSA y el Jefe de Mantenimiento del adjudicatario, se establece un libro de "Instrucciones e Incidencias del Servicio" para constancia de aquéllas que por ser de especial relevancia o responsabilidad deban de quedar documentadas y fechado su acuse de recibo.

### **b. Documentación Técnica.**

#### **i. Relación de documentos.**

La empresa de mantenimiento vendrá obligada a disponer desde el mes siguiente de la firma del contrato, debiéndola revisar y tener al día posteriormente, la documentación técnica que a continuación se indica e implantado el software de gestión de mantenimiento:

A) Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio.

Existirá un único ejemplar debidamente diligenciado.

B) Libro de Incidencias de Seguridad.

Entendiendo como tales aquéllas que puedan afectar a la seguridad de personas o cosas produciendo daños en ellas.

Recogerá, entre otras, la siguiente información:

- Incidencias de seguridad de equipos, máquinas, instalaciones, aparatos eléctricos, mecánicos, obra civil, etc.

- Informe Técnico sobre cada una de ellas, suscrito por el Jefe de Mantenimiento de la empresa adjudicataria, en que se detalle causas y medidas tomadas para su corrección indicando lugar, fecha y hora.

C) Libro de Gestión de Calidad.

En el que se recogerá los parámetros de calidad de cada periodo evaluado y los análisis económicos de costos globales.

D) Base documental de normativa.

En ella se recogerá permanentemente actualizada, toda la normativa vigente en relación con las instalaciones y capítulos de obra objeto del mantenimiento y las condiciones o requisitos legales y administrativos de todo tipo sobre el desempeño de los trabajos que requiere dicho mantenimiento.

E) Libros oficiales de mantenimiento.

Que en su caso sean exigibles, con independencia de la documentación anterior.

La empresa de mantenimiento vendrá obligada a reunir o completar en la fase inicial, y a revisar y tener al día por triplicado en la fase de régimen normal, la documentación técnica que a continuación se indica:

F) Archivo de características técnicas que recogerán como mínimo la siguiente información:

- Memoria descriptiva y de cálculo de las diversas instalaciones que forman el conjunto, detallándose las condiciones de proyecto para las que fueron calculadas y las prestaciones previstas.

- Planos permanentemente actualizados de las plantas de distribución amuebladas del edificio y de cada una de las instalaciones, con anotaciones complementarias que fijen exhaustivamente la situación de sus componentes, conductos y cableado.

- Esquemas iniciales y de posteriores modificaciones significativas de las distintas instalaciones, convenientemente fechados.

- Esquemas de todos los cuadros eléctricos de mando y control.

- Fichas de características de todos y cada uno de los equipos que constituyen las diferentes instalaciones, con indicación de marca, modelo, tipo, número de fabricación,

código atribuido por el mantenedor, características técnicas dadas por el fabricante, curvas de rendimiento y vida media prevista inicialmente.

G) Libro de Mantenimiento que recogerá como mínimo la siguiente información:

- Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones, tales como temperaturas, regulación, intensidades eléctricas, consumo de energía, etc.
- Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por el fabricante o instalador de cada una de las instalaciones o equipos.
- Fichas de mantenimiento para cada elemento de las instalaciones y obra civil que contengan la programación del mantenimiento preventivo y recojan las revisiones internas así como las oficiales obligatorias, cronología de las interrupciones del servicio y averías, sus causas y medidas tomadas para corregirlas, tiempo de parada o reparación, etc., así como fecha de instalación inicial y de reposición aconsejable de equipos o elementos.
- Programación e instrucciones en vigor sobre la conducción de las diferentes instalaciones e instrucciones de actuación en caso de emergencias.

Para lo anteriormente relacionado se tomará como base, en la medida de lo aprovechable y posible, la existente documentación contenida en el ESTRECYM – ESTUDIO TÉCNICO DE REPARACIÓN, ENTRETENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO y en el PLAN DE EMERGENCIA Y EVACUACIÓN, del edificio.

## **ii. Responsabilidad respecto a la creación de la base documental.**

Al respecto de lo que antecede, la IFTSA facilitará al adjudicatario toda la documentación técnica que obre en su poder, debiendo el adjudicatario en cualquier caso, completarla o realizarla en la parte que faltare, dentro de la duración del contrato tal como se definió anteriormente en este Pliego.

## **iii. Aplicaciones Informáticas.**

Con independencia de la documentación anteriormente mencionada, el adjudicatario dispondrá de las correspondientes aplicaciones informáticas de Gestión del Mantenimiento Asistido por Ordenador – GMAO - que le permitan tener actualizada y digitalizada dicha documentación, llevar eficientemente el control del mantenimiento tanto preventivo como correctivo, emitir los correspondientes informes mensuales, y realizar el análisis estadístico de los

datos históricos y los parámetros de calidad, permitiendo de esta forma la optimización de dicho mantenimiento. Se incluirá un curso de formación a la Dirección de la IFTSA y una licencia para su uso.

Para la digitalización de planos se exige el programa Autocad actualizado. El resto de aplicaciones informáticas deberán ser de entorno Windows.

#### **iv. Documentación Auxiliar.**

La empresa, al final del primer mes del contrato, tendrá desarrollados y aprobados los formatos definitivos de partes diarios de trabajo, gestión de almacén y suministros, y demás documentación auxiliar complementaria que fuera pertinente, sin perjuicio que desde el momento inicial se utilizarán los documentos con formato provisional aportados en el proceso de licitación, en el que queden anotados los datos fundamentales que afecten a cada caso.

#### **v. Propiedad de la documentación.**

Toda la documentación técnica descrita en los apartados, así como las aplicaciones informáticas, pasarán a ser propiedad de la IFTSA, y estarán permanentemente en los locales de mantenimiento en el edificio a disposición de sus servicios técnicos y de los del adjudicatario, a efectos de disponer de la información precisa para la mejor vigilancia y ejecución del Servicio.

#### **c. Desarrollo de los trabajos.**

##### **i. Mantenimiento preventivo, y conducción, de instalaciones.**

Se atenderán a los Planes y Programas del Plan Operativo y sus revisiones autorizadas, a los criterios señalados en el presente Pliego y a la normativa vigente.

##### **ii. Avisos y atención de averías.**

El adjudicatario organizará la recogida diaria de todos los avisos de averías o anomalías que sean denunciadas por el personal del Centro o del adjudicatario, reflejándolas en el correspondiente impreso o parte de trabajo numerado que registrará en el libro dispuesto a tal fin, señalando día y hora, procedencia del aviso y calificación del mismo, entregando un resumen diario a la Directora de Mantenimiento. En los partes de reparación de averías figurará la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras, estará conformado por el usuario del servicio reparado y finalmente recibirá el Vº Bº de la Directora de Mantenimiento o técnico en quien delegue.

La atención de los avisos de avería, deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este pliego

### iii. Servicio de emergencia

Al objeto de garantizar el cumplimiento de los tiempos máximos de respuesta y reparación en caso de avisos urgentes, la empresa adjudicataria dispondrá de un servicio telefónico permanente atendido por personal de la propia empresa durante 24 horas todos los días del año.

El adjudicatario dispondrá del personal, equipos, medios técnicos y repuestos necesarios para resolver inmediatamente cualquier avería o tomar las medidas necesarias para evitar el posible peligro de deterioro de las instalaciones objeto del presente pliego.

### iv. Hojas de control

La empresa adjudicataria extenderá una **hoja de control** por cada una de las actuaciones de **conservación preventiva**, que será entregada a la IFTSA.

La hoja de control contendrá, al menos, los siguientes datos:

- Número de orden
- Titular de la instalación
- Nombre y ubicación del Centro
- Fecha de la inspección
- Detalle de las deficiencias observadas por el adjudicatario y/o comunicadas por los responsables del Centro, y de las operaciones realizadas
- Las observaciones que se crean oportunas
- Identificación y firma del responsable del Centro
- Identificación y firma del encargado de la empresa adjudicataria que realizó la inspección
- Visto bueno del técnico responsable de la empresa adjudicataria
- 

### v. Órdenes de trabajo

Todos los trabajos de **mantenimiento correctivo** estarán inexcusablemente soportados por **órdenes de trabajo**.

Todas las órdenes de trabajo cumplimentadas contendrán como mínimo la siguiente información:

- Número de orden
- Titular de la instalación
- Nombre y ubicación del Centro
- Recepción del aviso (persona, fecha y hora)
- Equipo o instalación afectado

- Estado inicial del equipo o instalación (con fecha y hora)
- Tareas efectuadas (programadas y circunstanciales)
- Personas que han intervenido y horas empleadas
- Repuestos o materiales empleados
- Estado del equipo o instalación después de la intervención (con fecha y hora)
- Las observaciones que se crean oportunas
- Identificación y firma del responsable del Centro
- Identificación y firma del encargado de la empresa adjudicataria que dirigió los trabajos
- Visto bueno del Jefe de Mantenimiento de la empresa adjudicataria

El fin último de la ejecución de estas órdenes de trabajo es cumplir con la reglamentación vigente, actual o futura, por lo que las especificaciones que se ofrecen en este pliego son sólo mínimas y a título orientativo, y podrán ser revisadas o ampliadas en función de las exigencias de la reglamentación en curso.

La Directora de Mantenimiento de la IFTSA habrá de firmar la correspondiente orden de trabajo para hacer efectiva la instrucción de iniciar la ejecución de los correspondientes trabajos

#### **vi. Régimen de funcionamiento de instalaciones.**

El adjudicatario estará obligado a realizar las puestas en marcha y parada de los equipos o instalaciones en los plazos y horarios que establezca la IFTSA.

Durante los periodos de puesta en marcha, el adjudicatario dispondrá de los medios y el personal necesarios que le permitan conocer la situación de trabajo de los elementos que la componen y el estado de los diferentes equipos de medida, control y alarma con el fin de garantizar que las prestaciones funcionales y el nivel de seguridad se ajustan en todo momento a los demandados por el edificio, que su explotación se lleva a cabo con la máxima rentabilidad y que los objetivos de calidad del servicio se cumplen en su totalidad.

En aquellas instalaciones o equipos que sólo se utilicen en momentos de emergencia, riesgo o catástrofe, se realizará puestas en marcha periódicas, programadas en el Plan Operativo.

#### **vii. Paradas técnicas.**

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada inusual de instalaciones serán realizadas, salvo fuerza mayor, durante los horarios y dentro de los días que señale la IFTSA, a través de la Directora de Mantenimiento, quién coordinará con la Dirección Técnica y/o con las



Direcciones de Ferias y Eventos lo que resulte necesario para determinar las citadas fechas y horarios.

Por lo anterior, deberán ser comunicadas por el adjudicatario a la Directora de Mantenimiento con antelación superior a 48 horas si son programadas y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad de la IFTSA.

**viii. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.**

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales demandadas por el edificio, por deterioro progresivo, obsolescencia tecnológica o bajo rendimiento de algunos de los procesos, equipos, máquinas, sistemas o instalaciones, se detectase pérdida de rentabilidad en su explotación, un incorrecto funcionamiento o la imposibilidad de cumplimiento de los objetivos de calidad y demás requisitos exigidos al servicio de mantenimiento en el presente Pliego, la empresa de mantenimiento elevará propuesta a la IFTSA, a través de la Directora de Mantenimiento, para cambiar, adaptar o sustituir aquellos procesos, equipos, máquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un avance del presupuesto de esa actuación.

Si la causa del mal funcionamiento estuviese en el diseño o construcción, el adjudicatario elevará informe justificativo a la IFTSA, por si procediera la reclamación de actuaciones correctoras o indemnizatorias a los responsables.

**ix. Informes mensuales y anual de actividad.**

El adjudicatario, elaborará dentro de los 10 primeros días de cada mes un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior y anualmente lo hará respecto a la actividad a lo largo de todo el año.

**x. Disposición de local.**

La IFTSA, dependiendo de la naturaleza y envergadura del mantenimiento finalmente adjudicado, analizará la necesidad o conveniencia de poner a disposición del adjudicatario un local para pequeño almacén, si bien, no adquirirá ningún derecho sobre los mismos, debiendo abandonarlo el mismo día en que se dé por finalizada la relación contractual que se establezca.

**xi. Autorizaciones de acceso.**

El adjudicatario dispondrá, así mismo, durante el periodo de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, a los locales que las albergan y a aquellos otros donde deba desarrollar el mantenimiento contratado, no adquiriendo tampoco

por dicha razón ningún derecho sobre los mismos. La IFTSA podrá dictar, si fuese necesario, normas reguladoras de ese acceso.

En cualquier caso, el personal del adjudicatario deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del edificio y su reglamento interior.

#### **d. Materiales necesarios.**

##### **i. Clasificación.**

A los efectos del presente Pliego, los materiales a emplear se clasifican de acuerdo con los siguientes apartados:

##### **a) Materiales Fungibles.**

Se entenderán por materiales fungibles todos aquellos materiales o piezas que se caracterizan por poseer una corta vida útil en condiciones normales de funcionamiento, junto con un reducido precio unitario, y con independencia del importe de su precio de coste unitario de adquisición.

##### **b) Productos Consumibles.**

Se entenderán por productos consumibles todos aquellos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que han de reponerse de forma continua, y con independencia del importe de su precio de coste unitario de adquisición. Incluida la pintura.

##### **c) Repuestos.**

Se entenderá por repuestos todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación no incluidos en los puntos anteriores y los materiales de reposición en las unidades de obra, y cuyo precio unitario de adquisición sea igual o inferior a 350 Euros + IGIC.

Los anteriores materiales, productos y repuestos deben estar incluidos en el mantenimiento preventivo, siendo el coste de cuenta del ADJUDICATARIO

IFTSA exigirá al adjudicatario gestionar y mantener un stock con los repuestos más usuales y necesarios, pudiendo modificar la composición del mismo, si se mostrase insuficiente para garantizar el restablecimiento del servicio con la rapidez de respuesta prevista en el pliego.

##### **ii. Control de repuestos.**

El adjudicatario llevará el control y guarda del almacén de repuestos y de todos los materiales y piezas utilizados.

Debe, en primer lugar, inventariarse e incorporarse al almacén de mantenimiento responsabilidad del adjudicatario todos aquellos repuestos que existan en los almacenes de la IFTSA que tengan aplicación a este contrato, debiendo utilizarse estos en primer lugar antes de realizar compra alguna de materiales o repuestos necesarios.

Debe controlar el consumo y, en su caso, nivel de stock, de los productos consumibles y fungibles que se utilizan en los procesos de funcionamiento de las instalaciones, incluyendo la correspondiente información mensual de consumos en el informe de actividad anteriormente citado. Igualmente, comunicará con la antelación suficiente su necesaria reposición para que la falta de alguno de ellos no produzca parada de las instalaciones.

### **iii. Características de los materiales empleados.**

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento deberán ser idénticos en marca y modelo a los instalados.

En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa justificada, el adjudicatario presentará a la Directora de Mantenimiento, antes de su instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc., que demuestren la idoneidad de los materiales que previamente no hayan recibido la aceptación de aquél.

### **iv. Suministros de Materiales.**

La IFTSA puede fijar una lista de proveedores habituales.

Las notas de pedido para adquisición de repuestos que se correspondan con el mantenimiento correctivo requerirán autorización previa por la Directora de Mantenimiento o técnico en quien delegue, siendo gestionada la adquisición por el adjudicatario, quien en caso de necesidad soportará temporalmente los gastos de adquisición, que serán abonados posteriormente por IFTSA.

En el caso de que la utilización de algún repuesto sea debida a un negligente mantenimiento o conducción por parte del adjudicatario, el coste de reposición irá a su cargo exclusivo.

### **e. Equipos, herramientas y medios auxiliares.**

El adjudicatario deberá equipar a su personal con las herramientas necesarias de acuerdo con las diversas especialidades profesionales, así como de los equipos de medida de uso manual precisos para la verificación de todos los parámetros y características que definan el estado y funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra incluidos en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente.

Debe proveer igualmente a su personal de un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata.

También debe proporcionar los medios auxiliares tales como andamios, escaleras, plataformas elevadoras de tijera y con brazo articulado, camiones grúa, señalización y medios de seguridad, etc. con las medidas que resulten necesarias para la realización de los trabajos. De forma independiente se deberá aportar de forma permanente una concreteira y un martillo eléctrico tipo HILTI para pequeñas actuaciones.

La empresa de mantenimiento debe presentar unas listas clasificadas por especialidades, donde se recojan los medios que ofertan disponer al servicio del edificio, siendo exigible al adjudicatario tal aportación de medios en cualquier momento del periodo de duración del contrato.

En los locales de que disponga en el edificio la empresa de mantenimiento, mantendrá también los equipos informáticos precisos para soportar las aplicaciones del software de control y conducción de instalaciones, GMAO, diseño gráfico y análisis estadístico que se requieren para cumplimentar las condiciones exigidas en el presente Pliego.

Tanto el programa de gestión y control de instalaciones como los equipos informáticos precisos y el resto de las aplicaciones necesarias, serán proporcionadas por la empresa de mantenimiento; no obstante, dichas aplicaciones quedarán como propiedad de IFTSA, al finalizar el mantenimiento, incluyendo la documentación y el conocimiento operativo que posibilite las futuras modificaciones y personalizaciones de las mismas.

#### **f. Gestión.**

El adjudicatario será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento, que ejercerá en el marco del mismo a través del Jefe de Mantenimiento.

Asimismo será responsable de la puesta en marcha, ejecución de la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y obtención de los recursos que conlleve la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado, y en general la gestión técnica del edificio que se define con amplitud en este Pliego.

### **6 CALIDAD DEL SERVICIO.**

El nivel de calidad del servicio de mantenimiento vendrá determinado por el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad que se establecen en este Pliego, medidos a través de parámetros objetivos.

De común acuerdo, el Director Técnico de la empresa de mantenimiento y la Directora de Mantenimiento de la IFTSA, establecerán en la fase inicial un sistema ponderado de parámetros objetivos que permitan valorar el nivel de

calidad atribuible al servicio prestado. Esta valoración será realizada trimestralmente.

**a. Objetivos de calidad.**

El adjudicatario debe realizar la prestación del servicio de manera que, en el marco de los requisitos exigidos en el presente Pliego, cumpla los objetivos de calidad más significativos, y como mínimo los que a continuación se indican:

- a) Las prestaciones funcionales que deben obtenerse de las instalaciones, obra civil y urbanización, incluidas en el alcance del mantenimiento, serán en todo momento las que demande el edificio.
- b) Los equipos, máquinas, y componentes que forman parte de las instalaciones han de mantenerse en todo momento dentro de las especificaciones dadas por el fabricante o instalador y alcanzar la vida media prevista.
- c) Se han de realizar todos los controles y operaciones previstos en el Plan Operativo, y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra comprendidas en el mantenimiento. Muy especialmente, se atenderá a realizar aquellos exigidos por las normas de obligado cumplimiento vigentes en cada momento.
- d) Las conducciones, instalaciones auxiliares y sistemas de interconexión, han de mantener en todo momento las características necesarias para el correcto funcionamiento de equipos, máquinas e instalaciones.
- e) La conducción y vigilancia de instalaciones, sistemas, procesos, instrumentos de control, alarmas, aparatos de medida, etc., se ha de realizar de forma permanente durante todo el periodo de vigencia del mantenimiento, manteniendo las prestaciones previstas en proyecto.
- f) Se han de conseguir los rendimientos óptimos de equipos, máquinas, sistemas y procesos, tomando como referencia los que figuran en las características técnicas del fabricante y los exigidos en función de las necesidades del edificio, con objeto de obtener la mejor relación prestaciones / costes de explotación.
- g) Se ha de realizar una correcta conservación y limpieza de aparatos, equipos, máquinas e instalaciones, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.
- h) El adjudicatario debe realizar la prestación del servicio referente a la obra civil y urbanización, recogidas en este Pliego, de forma que las unidades de obra han de mantener, en todo momento, las características de estructura y funcionalidad previstas en el proyecto de construcción ejecutado.  
Especialmente en las unidades de acabados (solados, revestimientos aplacados, pinturas, etc.) se deberá mantener la homogeneidad y dignidad de su aspecto.
- i) Para las señalizaciones, tanto interiores como exteriores, se cuidará que no falten las previstas y mantengan su claridad de lectura, evitando cualquier síntoma de descuido o deterioro, sobretodo con las relativas a evacuaciones y medios de alerta y extinción de incendios.

j) El mantenimiento correctivo por fallos de funcionamiento y reparación de averías o desperfectos que sea necesario realizar en las instalaciones, unidades de obra, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia.

### **Tiempos máximos de inicio de las operaciones correctoras para la resolución de averías**

La empresa adjudicataria atenderá, con carácter general, los avisos de averías en un plazo máximo de 24 horas a partir de la recepción de los mismos.

En el caso de averías graves o críticas el personal se desplazará al centro de forma inmediata para su resolución (max. 1 hora desde la recepción de la notificación de avería).

IFTSA calificará la gravedad de la avería en base a distintos criterios como el sistema al que afecte la incidencia, la existencia o no de evento en las instalaciones, compromiso de la seguridad de las instalaciones etc.

La empresa dispondrá de un teléfono de atención de averías los 365 días del año y 24 horas al día.

#### **b. Parámetros de calidad.**

Con objeto de verificar la efectividad de la prestación del servicio, el adjudicatario debe incluir en el informe técnico de actividad mensual los valores resultantes en el periodo para los parámetros de calidad más significativos, siendo como mínimo los que se indican a continuación.

##### **A) FIABILIDAD (F)**

Para las instalaciones vendrá expresado en función del tiempo medio de funcionamiento (T.M.F.)

$$\text{T.M.F.} = \frac{\text{Tiempo de Funcionamiento de Instalaciones}}{\text{n}^{\circ} \text{ de paradas por averías}}$$

Para obra civil y urbanización, se expresará por la incidencia del número de reparaciones (IR) por cada 1.000 m<sup>2</sup> y mes.

##### **B) MANTENIBILIDAD O CAPACIDAD DE MANTENIMIENTO (M)**



Expresado en función del tiempo medio de reparación T.M.R. y del cumplimiento del tiempo de respuesta señalado T.R. para averías críticas, mayores y menores expresado en %.

$$\text{T.M.R.} = \frac{\text{Tiempo de reparación de averías}}{\text{nº de averías}} \quad \text{T.R.} = \frac{\text{nº de reparaciones en tiempo}}{\text{nº de reparaciones total}}$$

### C) DISPONIBILIDAD (D)

En instalaciones se calculará según la fórmula siguiente:

$$D = \frac{\text{T.M.F.}}{\text{T.M.F.} + \text{T.M.R.}} \times 100$$

En obra civil y urbanización se calculará en base al producto entre el índice de no disponibilidad IND, que se define como la relación entre la superficie del edificio afectada por averías en el periodo considerado, y la superficie total del edificio, y el índice de incidencia II, relación entre la sumatoria de tiempos empleados en reparación y el total del periodo considerado.

$$D = 100 (1 - \text{IND} \times \text{II})$$

### D) GRADO DE SATISFACCION DEL USUARIO

La IFTSA cursará cuestionarios a los centros directivos del edificio sobre el grado de satisfacción del servicio, bien con carácter general o bien por muestreo estadístico representativo.

Sistemáticamente se enviarán en aquellos casos de actuaciones demandadas de reparación o correctivas llevadas a cabo por el adjudicatario, al que se dará cuenta periódicamente de los resultados globales de estas consultas.

## 7 MEDIOS PERSONALES

### a. Clasificación.

Para la ejecución de los trabajos que son objeto de este mantenimiento, el adjudicatario dispondrá de:

- Personal propio que con dedicación habitual se destinará al edificio.
- Personal propio que de forma discontinua podrá intervenir en el caso de que se presenten incidencias o tareas periódicas que así lo exijan.
- Personal ajeno que el adjudicatario podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque la adjudicataria no disponga de técnicos idóneos o

porque se estime más funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos éstos que deberá justificar ante el órgano de contratación.

El supuesto de la subcontratación y la designación de la empresa subcontratada, deberán ser previamente autorizados en cada caso por IFTSA, que se reserva el derecho de requerir la justificación documental administrativa o técnica que estime pertinente sobre las mismas.

La empresa subcontratada deberá conocer y aceptar expresamente las condiciones establecidas en el presente Pliego y en los demás documentos contractuales suscritos entre el adjudicatario y el órgano de contratación.

En cualquier caso, el coste de los medios personales empleados y la responsabilidad sobre ellos y sus actuaciones corresponderá al adjudicatario sea cual sea la procedencia de los mismos, exactamente igual que si pertenecieran a su plantilla.

#### **b. Dotación de Personal.**

El adjudicatario deberá tener a disposición del edificio el personal necesario en número y cualificación para cumplir con el programa de mantenimiento integral y gestión técnica ofertado para el edificio y sus revisiones y modificaciones autorizadas, así como los objetivos de calidad especificados en la cláusula 8. La plantilla operativa propia de la empresa de mantenimiento contará con personal con las cualificaciones mínimas siguientes sujetos al convenio colectivo de siderometalurgia e instalaciones eléctricas vigente de la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

- Técnico competente en la materia objeto del servicio, en función del Director Técnico, que deberá acreditar al menos una experiencia de dos años en mantenimiento, que será responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos y actuará a su vez como representante del adjudicatario y máximo interlocutor técnico válido ante IFTSA.
- Ingeniero Técnico Industrial, en función de Jefe de Mantenimiento, que deberá acreditar una experiencia mínima de tres años en puestos de similares características.
- Arquitecto Técnico, de apoyo para el mantenimiento de la obra civil y de urbanización.
- Delineante CAD.
- Administrativo.
- Oficial 1ª Mecánico Frigorista / Calefactor
- Oficial 1ª Electricista.
- Oficial 1ª Electrónica / Telefonía
- Oficial 1ª Fontanero.
- Oficial 1ª Albañil / Pintor
- Oficial 1ª Polivalente.
- Peón especializado.

IFTSA podrá requerir al adjudicatario que el personal que intervenga en las operaciones de mantenimiento asista a los cursos de formación en las materias que resulten necesarias para el correcto desempeño de sus labores. Dichos cursos serán por cuenta del adjudicatario.

IFTSA podrá exigir al adjudicatario que modifique la cualificación y composición, si la calidad del servicio prestado no alcanza en las evaluaciones el nivel de calidad requerido, sin que ello suponga cargo adicional al presupuesto de contratación.

La plantilla operativa propia del adjudicatario que con dedicación permanente en jornada completa de ocho horas de lunes a viernes en horario de 8:00 h de la mañana a 16:00 h de la tarde, salvo indicación expresa en contrario, se destinará al servicio será la siguiente:

- Un Oficial 1ª Mecánico Frigorista
- Un Oficial 1ª Electricista
- Un Oficial 1ª Albañil / Pintor

Toda la plantilla con dedicación permanente en el servicio será recurso preventivo y tendrá las habilitaciones necesarias para empleo de los medios de elevación necesarios para este servicio.

c. Dedicación.

A) Como horario habitual de operaciones se establece el de las 8:00 hasta las 20:00 horas, debiendo realizarse dentro de ellas las tareas de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo, salvo justificación y autorización expresa de la Directora de Mantenimiento u órgano de contratación, en su caso.

B) Cuando fuera del periodo normal de actividad de la IFTSA debiera mantenerse en el edificio cualquier tipo de actividad o se presente una emergencia, el Jefe de Mantenimiento del adjudicatario fijará con la Directora de Mantenimiento de la IFTSA la dotación mínima de personal que debe permanecer, que estará siempre bajo las órdenes del Jefe de Mantenimiento o del jefe suplente.

Este tipo de servicio no habitual no generará sobreprecio alguno, debiendo estar asumido en la oferta.

C) El adjudicatario establecerá dentro del Plan de Mantenimiento ofertado, la cualificación y permanencia del personal propio destinado habitualmente al centro de trabajo, ubicado en el edificio.

D) Respecto al personal que no tenga exigida la permanencia en el edificio, la dedicación deberá ser la necesaria para alcanzar los objetivos de calidad propuestos y el cumplimiento del Plan Operativo aprobado.

E) En caso de emergencia o avería crítica, el adjudicatario deberá poner a disposición del edificio la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia sin cargo adicional al presupuesto de contratación y la IFTSA podrá exigir la presencia del Jefe de Mantenimiento, aunque sea fuera de su horario habitual de trabajo, y, en su caso, del Director Técnico, por lo que dichos técnicos deberán estar siempre localizables a cualquier hora del día o de la noche.

F) Al personal del adjudicatario adscrito al contrato se le podrá exigir trabajar en el acondicionamiento de estancias y cambio de mobiliario, incluso fuera del horario habitual de trabajo, cuando las circunstancias lo exijan. Igualmente, le será exigible la realización de tareas ajenas a su oficio siempre que tenga conocimientos para ello y sea necesario para el buen funcionamiento del edificio.

**Se considera incluido dentro del precio del contrato una bolsa de horas equivalente a 16 horas mensuales en horario habitual para toda la duración del contrato a disposición de la Directora de Mantenimiento de IFTSA.**

#### **d. Cambios del personal.**

Las modificaciones de personal que realice el adjudicatario, deberán ser notificadas y autorizadas por la IFTSA, valorándose la aptitud y capacidad del sustituto, comprometiéndose a no llevarlas a cabo salvo causa de fuerza mayor y urgencia sin la aprobación de la IFTSA.

#### **e. Periodos vacacionales y ausencias.**

En caso de enfermedad, vacaciones u otras situaciones equivalentes, el adjudicatario tomará las medidas oportunas para mantener en todo momento el Plan Operativo y la calidad del servicio, sustituyendo a los operarios que causen dicha situación por otros de igual cualificación.

En caso de huelga, será responsable de garantizar los servicios mínimos necesarios para realizar el mantenimiento correctivo de al menos las averías críticas.

Ante paros laborales de los que tenga conocimiento previo, el adjudicatario se compromete a negociar, con antelación suficiente, los servicios mínimos de acuerdo a la normativa que esté en vigor y al objetivo antes expuesto.

Durante estos periodos de huelga, se abonará sólo la parte correspondiente a los servicios mínimos pactados.

En caso de incumplimiento total o parcial de dichos servicios mínimos, la IFTSA se reserva el derecho de no abonar al adjudicatario la parte proporcional del importe total correspondiente al periodo de tiempo en el que el edificio haya

estado sin servicio de mantenimiento y/o aplicar, en su caso, las penalizaciones previstas.

## **8 RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARACTER LABORAL.**

El adjudicatario queda obligado a presentarle a IFTSA, a su petición, las copias de los impresos TC1 y TC2, debidamente diligenciados, acreditativos de que los trabajadores que prestan su servicio, derivado de las obligaciones del adjudicatario respecto de este contrato, están incluidos, y cotizando, en la Seguridad Social.

### **a. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.**

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad del adjudicatario que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuten tanto en sus aspectos técnicos como de seguridad y salud. También deberá atenerse al reglamento interno del edificio, especialmente en lo referente a seguridad, y demás normas que emanen del órgano de contratación.

Si se utilizaran en el desarrollo de los trabajos, medios de cualquier clase, propiedad de la IFTSA, aparte de contar con la oportuna autorización, el adjudicatario deberá garantizar que el personal que lo utilice está capacitado para su manejo y realiza, antes de su uso, una verificación suficiente de sus condiciones de seguridad y fiabilidad.

El adjudicatario deberá disponer de un Plan de Seguridad y Salud para la realización del servicio suscrito por técnico competente, plan que deberá formar parte del Plan Operativo.

El adjudicatario responderá ante los Tribunales de Justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal, sea propio o subcontratado, por prestar sus servicios en el edificio, eximiendo al El Cabildo Insular de Tenerife e IFTSA de toda responsabilidad al respecto.

### **b. Intervención de empresas subcontratadas.**

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas previsto en este pliego, el adjudicatario tendrá, en relación al personal de la misma, mientras desempeñe su cometido en el edificio, las mismas responsabilidades que se citan en la cláusula anterior; siempre se mantendrán bajo las órdenes del Jefe de Mantenimiento y restantes mandos del adjudicatario y seguirán las prescripciones del Plan de Seguridad y Salud antes citado.

A este supuesto de la subcontratación le será de aplicación lo dispuesto en la legislación vigente.

**c. Compensación de daños.**

Los daños que el personal del adjudicatario pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad del edificio por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por el adjudicatario. Éste será también responsable subsidiario, en el ámbito del edificio, de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.

**d. Relevo del personal.**

Cuando el personal adscrito al mantenimiento no procediera con la debida corrección, capacitación técnica y eficiencia, o fuera poco cuidadoso en el desempeño de su cometido, IFTSA se reserva el derecho de exigir al adjudicatario la sustitución del trabajador o subcontrata en la que concurrieran tales circunstancias.

**e. Uniformidad y medios de Seguridad.**

El adjudicatario estará obligado a uniformar por su cuenta a todo el personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados, en forma tal que sean fácilmente distinguibles del personal de IFTSA, debiendo incorporar en el uniforme una placa de identificación colocada en lugar visible.

Así mismo, dotará al referido personal de todos los medios de seguridad, obligados por la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y su normativa complementaria, y de aquellos otros que estime necesarios.

## **9 INSPECCION INICIAL DE LAS INSTALACIONES**

La empresa adjudicataria, conjuntamente con la Directora de mantenimiento de la IFTSA, confeccionará durante los primeros **TRES (3) MESES** de vigencia del contrato un Acta de Inspección recogiendo el estado de las instalaciones, relacionando las deficiencias, desperfectos y anomalías observadas en cuanto al funcionamiento de las mismas, así como modificaciones que hayan de realizarse impuestas por las normas legales vigentes al inicio del contrato. Acompañando a este Acta la empresa adjudicataria facilitará a la IFTSA, el presupuesto y valoración de los trabajos (mano de obra y materiales) necesarios para subsanar las anomalías, de acuerdo a los precios adjudicados para mantenimiento correctivo.

Asimismo, dentro de los primeros **SEIS (6) MESES** de vigencia del contrato, será entregado por parte del adjudicatario, en la medida de lo necesario el



levantamiento de planos de los Centros, reflejando el estado actual de las instalaciones, según se indica en cláusula anterior de este pliego.

## **10 NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN**

Los materiales, ejecución, procedimientos, inspección y pruebas de las operaciones a realizar para la ejecución del servicio adjudicado, estarán en concordancia con las disposiciones aplicables en cada caso, es decir, con los reglamentos, decretos, normas y códigos vigentes durante el período de ejecución del servicio adjudicado, que guarden relación con los mismos, sus instalaciones auxiliares o con los trabajos para ejecutarlos.

El adjudicatario quedará obligado a las gestiones y presentación de documentos que sean legalmente necesarios sobre el mantenimiento contratado, advirtiendo a la IFTSA con un mes de antelación, de las reformas o modificaciones que sean necesarias en las instalaciones para mantenerlas dentro de la Normativa Legal vigente en cada momento.

En última instancia, los trabajos y procedimientos del mantenimiento objeto de este contrato se atenderán a las recomendaciones de los fabricantes de los equipos y materiales.

## **11 CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO**

### **a. Medios de supervisión y control.**

La IFTSA, a través de la Directora de Mantenimiento, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que el adjudicatario realice, con el fin de asegurar que el Plan Operativo se ejecuta en todo momento conforme con las exigencias del presente Pliego y compromisos contractuales.

Para ejercer dichas funciones de control e inspección, la Directora de Mantenimiento contará con todos los medios personales que la IFTSA ponga a su disposición, en los que podrá delegar alguna o varias de estas funciones, hecho que comunicará al adjudicatario por escrito.

La IFTSA podrá, además, requerir en cualquier momento la asistencia técnica que considere oportuna para verificar el correcto cumplimiento de las obligaciones a que está sometido el adjudicatario, y el nivel de calidad y corrección del trabajo.

**b. Informes de actividad.**

**i. Informes mensuales de actividad.**

Durante los 10 primeros días de cada mes, el adjudicatario, mediante el correspondiente informe de actividad, que suscribirá su Director Técnico y su Jefe de Mantenimiento, deberá dar cuenta a la Directora de Mantenimiento de la IFTSA, de las tareas ejecutadas en el mes anterior, del grado de cumplimiento de los programas de mantenimiento preventivo, de las actividades correctivas o modificativas, de los objetivos y parámetros de calidad, y de cualquier incidencia que sea importante destacar, con indicación de las actividades y número de partes realizados de mantenimiento correctivo y preventivo, consumo e incidencias en la conducción de instalaciones, relación valorada de repuestos usados y evaluación de los parámetros de calidad que se fijan en la cláusula 8. Así mismo, incluirá información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del Plan Operativo.

Este informe deberá entregarse, conjuntamente, con la factura de los trabajos realizados en el mes de referencia, siendo requisito indispensable para dar curso al pago de los mismos.

**ii. Informe anual**

La empresa adjudicataria remitirá a la IFTSA un informe anual y unos resúmenes estadísticos sobre las actuaciones objeto del contrato, cuya estructura y contenido se desarrollará de mutuo acuerdo entre las partes.

El informe anual contendrá una relación detallada de todas las operaciones efectuadas tanto en mantenimiento preventivo como correctivo, en este último caso con la valoración de las obras realizadas.

**c. Control económico.**

A la Directora de Mantenimiento corresponde conformar los gastos derivados del mantenimiento que requieran autorización previa, así como las facturas tanto de los repuestos como de trabajos correctivos y análogos.

La IFTSA no reconocerá ningún trabajo, suministro, prestación personal o trabajo que haya de abonarse que no cuente con la conformidad de la Directora de Mantenimiento, no haciéndose cargo, en consecuencia, de los gastos que pudieran producirse sin esta conformidad.

**d. Verificaciones documentales.**

IFTSA se reserva el derecho de verificar, en cualquier momento a través de los medios idóneos, el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario que se



establecen en los diferentes apartados de este pliego, para lo cual el adjudicatario le permitirá el acceso a la documentación original justificativa de este cumplimiento.

En Santa Cruz de Tenerife, a 23 de febrero de 2018